ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

MAIN PROBLEMS OF LAND RELATIONS DEVELOPMENT

УДК 332.33

DOI 10.24411/2713-1424-2020-10020

Карашаева А.С. к.с.-х. н., доцент кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости» ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарского ГАУ, г. Нальчик

Karashaeva A. S. k.areza@mail.ru

Аннотация

В статье особое внимание уделяется сущности и значению земельных отношений. Описана специфика проблем государственного регулирования земельных отношений, от которых зависит не только сельское хозяйство, но и социальная стабильность общества в целом.

Annotation

The article pays special attention to the essence and significance of land relations. The article describes the specifics of the problems of state regulation of land relations, which affect not only agriculture, but also the social stability of society as a whole.

Ключевые слова: земельная реформа, аграрный вопрос, сельское хозяйство, землеустройство, крестьянское хозяйство.

Keywords: land reform, agrarian question, agriculture, land management, peasant economy.

В настоящее время происходит реформирование земельно-имущественных отношений, активно вовлекаются в оборот природные объекты, непосредственно связанные с земельными участками, создаются новые механизмы изменения целевого назначения и разрешенного использования земельных участков. Переход к устойчивому землепользованию обусловлен развитием аграрных цивилизаций, но в целом характер сельскохозяйственного производства неразрывно связан со своей природной первоосновой, социальной структурой общества, исторически обусловленным природным фактором. Обеспечение экономически эффективного и экологически безопасного сельскохозяйственного производства является основной целью, проводимой в стране земельной реформы. Земельная реформа проводится не только на землях сельскохозяйственного назначения, но и на землях городов и других поселений; промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны, природоохранного, природо-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения; лесного и водного фонда, запаса и иного назначения, то есть на всей территории России. Современная российская земельная реформа пока не достигает позитивных результатов. На наш взгляд, не последнюю роль в этом играет недооценка землеустройства как инструмента реализации задуманных земельных преобразований.

Многие нормативные акты государства в области реализации земельных преобразований носят противоречивый и половинчатый характер, что привело к бесконтрольному перераспределению земель в интересах отдельных граждан и организаций, имеющих значительные средства, а не в интересах общества и сельскохозяйственных товаропроизводителей. Такое перераспределение земель, в первую очередь, отразилось на структуре земельного фонда и формировании землепользований, которое проводилось без учёта объективных социально-экономических и экологических условий. В результате на территории бывших колхозов и

совхозов были выделены земли фонда перераспределения земель (муниципальные земли), коллективной и частной собственности. В условиях нестабильной экономики изменения в структуре сложившихся землепользований привели к падению уровня развития селъхозпроизводства [1]. Образование мелких крестьянских хозяйств без составления землеустроительных проектов, технико-экономического обоснования и без материальной финансовой поддержки государства не способствовало увеличению объёмов сельхозпродукции. Основную долю товарной продукции производят крупные сельхозпредприятия, образованные на базе основных производственных фондов бывших колхозов и совхозов, а также личные подсобные хозяйства.

Важная роль в деле реализации земельной реформы отводится землеустройству. На первом этапе ее создаются фонды перераспределения путем изъятия неэффективно используемых и используемых не по назначению участков. Из этих фондов выделяются земли гражданам в собственность, владение, пользование с выдачей документов, удостоверяющих их права. Земли населенных пунктов, расположенных на территории сельскохозяйственных и других предприятий, передаются в ведение местных органов власти.

При внутрихозяйственном землеустройстве решение проектной задачи на агроэкологической основе включает:

1) окончательное размещение массивов производственных подразделений и хозяйственных центров с оценкой соответствия внутрихозяйственной специализации агроэкологическому качеству земель; определение рационального соотношения земельных, трудовых и материально-технических ресурсов; локализацию близлежащих к селениям территорий в форме структурных производственных производственных единиц предприятий и хозяйств;

2) определение состава и соотношения угодий, типов и видов севооборотов, объёмов улучшения, освоения, консервации земель с учётом

экономической эффективности возделывания различных сельхозкультур, их земельно-охранной и стабилизирующей роли;

3) организацию территорий севооборотов, садов, сенокосов и пастбищ, исходя из количественных и качественных параметров агроэкологически однородных участков . В области межхозяйственного землеустройства его содержание сводится к следующему:

1) уточняются по показателям агроэкологического качества земель, перспективные системы землепользований, формы земельной собственности и хозяйствования;

2) устанавливается специализация хозяйств и соотношение отраслей, ожидаемый объём производства сельхозпродукции, экономически оправданный для хозяйствующего субъекта размер землепользования;

3) принимается решение о размещении усадьбы, основных элементов инфраструктуры, внутрихозяйственных подразделений, внешних границ;

4) разрабатываются экологические требования, режимы и ограничения в использовании земель.

Правильная реализация землеустроительных мероприятий при земельном реформировании в стране позволит навести порядок в использовании земель, регулировании земельных отношений и переустройстве территории, также решить правовые, социально-экономические и экологические задачи [2]. Экономическая, социальная и экологическая значимость землеустройства в современных условиях складывается из следующих факторов: получение дополнительных доходов объектами землеустройства в связи с упорядочением землепользования, ликвидацией неудобств и увеличением в связи с этим их экономической эффективности; увеличение размеров платы за землю за счёт упорядочения оборота земель; создание благоприятных условий для производственной деятельности и повышение доходности предприятий на основе межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства; улучшение экологической обстановки и сохранение эколого-ландшафтных

особенностей территории землепользований [3]. Землеустройство должно развивать в двух направлениях - это системное землеустройство, куда наряду с сельскохозяйственным землеустройством войдут межевание границ различных зон и земельных участков (территориальное землеустройство), землеустроительная экология и другие землеустроительные мероприятия и сельскохозяйственное землеустройство, т.е. разработка сельскохозяйственных регламентов и внутрихозяйственное землеустройство.

К началу 1990 г. в стране была сформирована система землеустройства и землепользования, выполняющая задачи, связанные с планированием, прогнозированием и проектированием использования земель, организацией территории, осуществлением комплекса мероприятий по защите земель повышению их плодородия.

Краткий обзор развития землеустройства в России показывает, что оно всегда было тесно связано с конкретными социально-экономическими задачами, решаемыми в тот или иной период, и играло важную роль во всех аграрных преобразованиях. Землеустроителями был накоплен большой профессиональный опыт, на который необходимо опираться и в дальнейшем. Кроме того, видно, что по мере усложнения производства значение землеустройства как средства организации и охраны земель непрерывно возрастает, а его содержание постоянно расширяется.

В наши дни комплекс землеустроительных действий необходимых и регулярно осуществляемых весьма разнообразен. Затрагивает это непосредственно и сельское хозяйство, где землеустроительные действия проводятся в крупных масштабах на очень больших территориях. Вместе с тем опыт показывает, что нельзя сводить все задачи землеустройства к одному действию, приобретающему характер очередной массовости. В России пока еще нет основных нормативных документов, являющихся фундаментальными для земельных рынков развитых государств с упорядоченной экономикой [4].Отсутствует закон о рынке земли, который

нельзя разрабатывать, не имея земельного кодекса. Оборот земли невозможен без механизма, который его запускает, контролирует и регулирует. Это, в свою очередь, требует решения таких проблемных узловых положений, как земельная рента, ее начисление, изъятие, использование, основанные на ней практически все землеуправляющие стоимостные рычаги - цена земли, арендная плата, земельный налог, денежные ставки земельных операций.

Подготовка и проведение земельной реформы должно заключаться в следующих механизмах: организация процессов подготовки и проведения земельных реформ на основе единых принципов, единого календарного плана и общей, координируемой, схемы действий всех органов власти и гражданского общества; организация процессов наделения земельными долями установленной категории лиц на основе норм и положений закона РФ об обороте земель сельскохозяйственного назначения; организация временной вертикальной системы рабочих комиссий при органах исполнительной власти на период подготовки и проведения земельных реформ [5].

Главная задача нынешних изменений в преобразовании - это сделать крестьянина подлинным хозяином его куска земли, заинтересованным в результатах своей сельскохозяйственной трудовой деятельности, кардинально изменить условия жизни сельских жителей и тем самым значительно повысить в стране эффективность агропромышленного производства. Необходимо создать такую форму производства, которая позволила бы создать свободу владения землей и социальную справедливость при использовании земли. В этой связи, учитывая исключительную важность земельной проблемы в жизни общества, наведение порядка, в том числе и правового в землепользовании и введение в действие механизмов повышения его эффективности - это важная первоочередная задача . В ходе современной земельной реформы центральным звеном совершенствования землеустройства является

повышение качества и обновление методов землеустроительного проектирования.

Литература

1. Шалов Т.Б. земельная реформа и разграничение государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения. В сборнике: Ресурсосберегающие технологии в растениеводстве. Материалы Всероссийской научно-практической конференции по системе No-till. 2013. С. 233-236.
2. Карашаева А.С. Социальная и экологическая значимость землеустройства в условиях земельной реформы в России. Журнал научных и прикладных исследований. 2016. № 2. С. 121-123.
3. Махотлова М.Ш., Ахкубеков А.А. Основные проблемы регулирования земельных отношений в России. В сборнике: Лучшая научно-исследовательская работа 2016. сборник статей победителей II Международного научно-практического конкурса. Пенза, 2016. С. 81-84.
4. Махотлова М.Ш., Карашаева А.С., Темботов З.М. Регулирование государством земельных отношений. Аграрная наука. 2015. № 10. С. 4-7.
5. Махотлова М.Ш. Земельные отношения и землеустройство в современной России. Московский экономический журнал. 2016. № 1. С. 15.

Literature

1. Shalov T. B. land reform and differentiation of state ownership of agricultural land. In the collection: resource-Saving technologies in crop production. Materials of the all-Russian scientific and practical conference on the No-till system. 2013. Pp. 233-236.
2. Karashaeva A. S. Social and ecological significance of land management in the conditions of land reform in Russia. Journal of scientific and applied research. 2016. No. 2. Pp. 121-123.

3. Mahotsava M. S., Akhkubekov A. A. the Main problems of regulation of land relations in Russia. In the collection: The best research work in 2016. collection of articles of the winners of the II International scientific and practical competition. Penza, 2016. Pp. 81-84.

4. Makhotlova M. sh., Karashaeva A. S., Tembotov Z. M. state Regulation of land relations. Agrarian science. 2015. No. 10. P. 4-7.

5. Makhotlova M. sh. Land relations and land management in modern Russia. Moscow economic journal. 2016. No. 1. P. 15.