

**ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК ОДИН ИЗ ВАЖНЕЙШИХ
МЕХАНИЗМОВ ЗЕМЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ**

**LAND MANAGEMENT AS ONE OF THE MOST IMPORTANT
MECHANISMS OF LAND POLICY**

УДК: 332.33

DOI 10.24411/2713-1424-2020-10024

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 рассматривается земельная политика как деятельность органов государственной власти в сфере государственного регулирования земельных отношений; сохранения, рационального освоения и использования земельных ресурсов; использования их в хозяйственной деятельности; улучшения и развития в соответствии с государственными приоритетами развития сельского хозяйства. В современном мире землеустройство становится основным рычагом государства в управлении земельными ресурсами.

Annotation

The article considers land policy as the activity of state authorities in the field of state regulation of land relations; conservation, rational development and use of land resources; their use in economic activities; improvement and development in accordance with state priorities for the development of agriculture. In the modern world, land management is becoming the main lever of the state in land management.

Ключевые слова: земельная политика, сельское хозяйство, землеустройство, управление ресурсами, земельный оборот.

Keywords: land policy, agriculture, land management, resource management, land turnover.

Обозначившаяся роль России в современной политической обстановке влечет за собой повышенное внимание государства к предложениям более эффективного использования имеющихся в стране ресурсов. Немаловажную роль при этом играют применяемые методы управления, от которых напрямую зависит успех решения экономических проблем, затрагивающих все уровни власти: федеральный, региональный и муниципальный. Успешное решение задачи эффективного управления ресурсами государства в российских условиях имеет развитие регионов, соответственно, серьезное переосмысление и развитие содержания региональных управленческих решений приобретают особую актуальность.

Вопросы, связанные с государственной земельной политикой, излагаются по-разному. Так, Хлопцов Д.М. понимает под ней деятельность администрации по распоряжению и управлению землей для оптимизации ее использования в соответствии с различной экономической и сельскохозяйственной ценностью для достижения условий комфортного проживания, производственной деятельности и социально-культурного развития в целях большего удовлетворения потребностей общества [1]. Такая деятельность должна привести к повышению эффективности использования земли, созданию условий для увеличения ее социального, инвестиционного и производственного потенциала превращению земли в фактор экономического роста. Несколько шире, но также в рамках управления понимает земельную политику В.В. Засядь-Волк - как приведение земельных отношений в государстве и регионах в соответствии с целями государства в сфере управления землепользованием [2].

Более комплексный подход предусматривает, что земельная политика - это целенаправленная деятельность органов государственной власти по выработке и реализации стратегических решений, проектов и программ в сфере государственного регулирования земельных отношений, сохранения, рационального освоения и использования земельных ресурсов, основанной на принципах справедливого доступа граждан и отечественных сельскохозяйственных товаропроизводителей к землям сельскохозяйственного назначения для их освоения, использования в хозяйственной деятельности, улучшения и развития в соответствии с государственными приоритетами развития сельского хозяйства. В ряде нормативных документов под государственной земельной политикой понимается система мер правового, экономического, информационного и организационного характера, направленных на повышение благосостояния граждан республики и обеспечение социально-экономического развития общества путем рационального и эффективного использования земельного фонда.

В земельной политике надо изменить идеологию, ориентируясь на следующие приоритеты. Землю надо рассматривать в единстве ее основных свойств (как ничем не заменимый природный ресурс; как важнейший геополитический плацдарм; как главное средство производства; как основную кладовую недр и пространственно-операционный базис; как объект недвижимого имущества) [3]. Нельзя абсолютизировать товарные (имущественные) свойства земли и ориентировать на них экономику. Так же как и нельзя отказываться от учета этих свойств. Необходимо разумно сочетать государственные и рыночные механизмы регулирования земельных отношений, делая главную ставку на создание системы государственного управления земельными ресурсами и второстепенную - на строго контролируемый и регулируемый земельный оборот. Следует наладить взаимоотношения и обеспечить стратегическое партнерство государства и

бизнеса в сфере развития землепользования и инвестирования ресурсов в этой сфере.

Сегодня уже ясно, что без существенных изменений государственной земельной политики экономика России не может поступательно развиваться. Государство должно на всех уровнях власти пересмотреть свою миссию в земельных преобразованиях. В первую очередь важно ужесточить требования к изъятию земель из сельскохозяйственного оборота, их перевода в другие категории земель. Практически изъятие продуктивных земель должно быть прекращено. Отметим, что сельскохозяйственное землепользование - это особый вид землепользования во всех странах и во все времена, так как здесь речь идет о первостепенных интересах общества, его жизнеобеспечении (продовольствие и экология). С сельскохозяйственным землепользованием напрямую связано состояние питьевой воды и лесной растительности. Во все времена наиболее жесткий режим (по степени регулируемости со стороны государства) был свойственен именно сельскохозяйственным землям, ибо для исправления здесь ошибок требуется длительный срок, или это вообще становится невозможным. Политика в вопросах использования и охраны земель очень важна как основа жизни деятельности народов. В первую очередь именно ее нужно и рассматривать. Земельно-имущественная политика, то есть проводимая государством, рассматривается как система мер по регулированию действий участников земельных отношений при реализации ими своих имущественных прав и обязанностей, по установлению разного рода ограничений и запретов, по защите прав на землю и разрешению спорных ситуаций. Земельно-управленческая политика - это три группы административно-хозяйственных вопросов, решаемых государственными органами:

- 1) предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам (в том числе приватизация земли);

2) хозяйственное управление государственной земельной собственностью (государственное предпринимательство в земельной сфере, организация государственных предприятий, участие в хозяйственных обществах и т. п.; при недостаточной эффективности такого управления - приватизация земли);

3) управление земельным фондом (через его учет, наблюдения в изменении его состояния, контроль, землеустройство.

Земельно-аграрная политика, предусматривающая надежное продовольственное обеспечение страны, развитие эффективного устойчивого агропромышленного производства, повышение уровня доходов сельского населения и сохранение сельскохозяйственных угодий. Эти меры тесно связаны с обеспечением продовольственной безопасности. Так, современная государственная экономическая политика в сфере обеспечения продовольственной безопасности предусматривает повышение почвенного плодородия, расширение посевов сельскохозяйственных культур за счет неиспользуемых пахотных земель, реконструкцию и строительство мелиоративных систем. Земельно-экологическая политика как систем мероприятий, связанных с влиянием человеческого общества на землю как на ключевой компонент природного комплекса, на иные среды, а также с их охраной. Политика природопользования, т. е. использования лесов, водных объектов, изучение и раз работка недр, что невозможно без использования земли (с 2006 года леса и водные объекты исключены из состава недвижимости, соответственно, их оборот возможен только в составе единого комплекса с земельным участком, который является главной вещью) [4].

Почему везде отдается приоритет сельскохозяйственному землепользованию? Это сопряжено с большей, в сравнении с другими видами земель, вероятностью возникновения негативных последствий, так как сельскохозяйственные земли, кроме количественного параметра, связаны с качественными параметрами, обобщенно с состоянием

плодородия. К таким негативным последствиям относятся в первую очередь: опасность выбывания сельскохозяйственных угодий из аграрной сферы в иные отрасли, более прибыльные в краткосрочной перспективе; рост необрабатываемых (незасеянных) площадей; отсутствие в большинстве регионов страны (за исключением ряда пригородных и курортных зон) спроса и предложения на сельскохозяйственные земли, а также неадекватность цены на землю и затрат на сельскохозяйственное производство; излишняя концентрация земли у отдельных землепользователей (монополизм) негативно влияет на социальную обстановку; объективная неэффективность для арендаторов краткосрочной аренды, не стимулирующая заинтересованности в охране и повышении плодородия временно используемой ими земли, и как следствие деградация почв [5].

Сельскохозяйственные земли, прежде всего пашня, на сегодняшний день являются наиболее дефицитным ресурсом на планете. В мире ныне 1,2 млрд га пахотных земель (10 % от общих земельных ресурсов). Ежегодный прирост населения - 80-90 млн человек. Для обеспечения эффективного развития и регулирования земельных отношений, землеустройства, мониторинга состояния сельскохозяйственных земель необходимо разработать и принять на государственном уровне соответствующие стандарты, нормы, правила в сфере сельскохозяйственного землепользования и землеустройства земель сельскохозяйственного назначения. Указанные стандарты, нормы, правила должны включать: общие положения использования и охраны земель; оптимальные соотношения по регионам земель сельскохозяйственного и иного назначения, уровни распаханности и лесистости территорий; показатели и допустимые уровни качественного состояния земель; гранично-допустимое загрязнение земель; показатели допустимых уровней деградации земель; показатели экологически безопасного ведения сельского хозяйства; уровни интенсивности использования

сельскохозяйственных земель; требования к агротехнологиям; показатели динамики антропогенных воздействий на землю и др. Соответствующие стандарты, нормы, правила соотносятся со всеми категориями земель на федеральном, региональном и местном уровнях.

Любые решения в отношении земли должны учитывать все взаимосвязанные с землей аспекты, причем не только текущие, но и на перспективу, а также их исторический характер. Должны просчитываться социально-экономические и иные последствия регулирующих воздействий; открытость и понятность гражданам, обществу и бизнесу действий органов государственной власти при формировании правил землепользования, определении критериев при предоставлении земли, при установлении ограничений по ее использованию [6]. Землеустройство является одним из важнейших механизмов проведения земельной политики. Особенностью земельной политики в современной России является то, что мы еще не до конца ушли от многих элементов реализации земельной политики, сформированных в условиях монополии государственной собственности на землю. Это относится к системе государственного управления земельным фондом, где еще предстоит усовершенствовать ряд вопросов. В частности, это связано с: порядком определения правового режима земельных участков (нынешняя система категорий земель, сложившаяся в условиях плановой экономики, уже не в полной мере соответствует потребностям производства), процедурой предоставления земельных участков гражданам и организациям (здесь надо, с одной стороны, законодательно закрепить в качестве общего правила открытые аукционы, которые сводят к минимуму опасность коррупции и позволяют увеличить доходы бюджетов различных уровней, а, с другой стороны, - конкретизировать и систематизировать случаи льготного предоставления земельных участков без торгов, по льготной цене или бесплатно).

С учетом вышеизложенного напрашивается вывод, что понятие «земельная политика» - это совокупность всех мер регулирующего воздействия государства на владение землей, ее использование, распределение доходов от ее эксплуатации, а также на оборот земель, направленных на обеспечение наиболее эффективного варианта использования земли в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества.

Литература

1. Хлопцов Д.М. Региональная земельная политика и оценка недвижимости.// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2008. №10. С.73-79
2. Засядь-Волк В.В. Политика в сфере землепользования в системе управления социально-экономическим развитием региона. Сбп., Северо-Западная академия государственной службы. 2009. С.46.
3. Махотлова М.Ш. Экологические проблемы современного мира. Известие Международной академии аграрного образования. 2018. №42-2. С. 46-50.
4. Косырева Н.С. Роль землеустройства в современном мире. Проблема землеустройства. В сборнике: Инструменты и механизмы современного инновационного развития. сборник статей Международной научно-практической конференции. 2018. С. 233.
5. Карашаева А.С. Роль землеустройства в организации рационального использования земельных ресурсов. В сборнике: Фундаментальные научные исследования: теоретические и практические аспекты. Сборник материалов V Международной научно-практической конференции. 2017. С. 279-281.
6. Махоцава М. С. Акбашева А. С., Отроков К. роль земли в экономическом механизме регулирования земельных отношений. Сельскохозяйственное и земельное право. 2019. № 11 (179). С. 118-120.

Literature

1. Khloptsov D. M. Regional land policy and real estate valuation.// Property relations in the Russian Federation. 2008. No. 10. Pp. 73-79
2. Zasyad-Volk V. V. land use Policy in the management system of socio-economic development of the region. SBP., North-Western Academy of public service. 2009. P. 46.
3. Makhotlova M. sh. Ecological problems of the modern world. News of the International Academy of agricultural education. 2018. No. 42-2. Pp. 46-50.
4. Kosyreva N. S. the Role of land management in the modern world. The problem of land management. In the collection: Tools and mechanisms of modern innovative development. collection of articles of the International scientific and practical conference. 2018. P. 233.
5. Karashaeva A. S. the Role of land management in the organization of rational use of land resources. In the collection: Fundamental scientific research: theoretical and practical aspects. Collection of materials of the V International scientific and practical conference. 2017. Pp. 279-281.
7. Mahotsava M. S. Akbasheva, A. S., Otrokov K. [the Role of land in economic mechanism of regulation of land relations. Agricultural and land law. 2019. No. 11 (179). Pp. 118-120.