ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СМОЛЕНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Экономический факультет

Специальность 080100.62 «Экономика»

Кафедра экономики и организации производством

Анищенкова Екатерина Сергеевна

ИССЛЕДОВАНИЯ В ОБЛАСТИ ГУМАНИТАРНЫХ НАУК

**КОНКУРСНАЯ РАБОТА**

**на тему:**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ (НА ПРИМЕРЕ ЗАО «ИМЕНИ МИЧУРИНА»)**

**Авторы научной работы**

Анищенкова ЕкатеринаСергеевна

Оглавление

Введение………………………………………………………….….…………...3

ГЛАВА 1. Современное состояние государственного регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения

1.1. Общие положения государственного регулирования земельных отношений в современной России………………………………..…….…...….5

1.2. Анализ региональной системы управления земельными ресурсами (на материалах Смоленской области)

1.2.1. Правовое обеспечение развития земельных отношений в Смоленской области..……………………………….…………………….…...11

1.2.2. Обеспечение управления земельными ресурсами в Смоленской области……………………………………………………………………………13

ГЛАВА 2. Основные направления регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве

2.1. Повышение эффективности использования земель сельхозназначения через устойчивость землепользования сельскохозяйственных организаций…………………………………………………………………….…..20

2.2. Основные направления и модели формирования арендных отношений в сельском хозяйств…………………………..……………….….25

ГЛАВА 3. Совершенствование путей управления землепользованием сельхозтоваропроизводителей (на примере ЗАО имени Мичурина Смоленского района Смоленской области)

3.1. Характеристика предприятия……………….…………….…..…....30

3.2. Эффективность использования земельных ресурсов.….…... …..…31

3.3 Совершенствование путей управления землепользованием ЗАО имени Мичурина Смоленского района………………...…………….………33

Заключение……………………………………….…………….………….…...37

Список использованной литературы……………………….….…….……....40

Приложение

**ВВЕДЕНИЕ**

Глубокие и масштабные экономические преобразования, происходящие в России затронули практически все сферы национальной экономики, в том числе и те, которые связаны с земельными отношениями и использованием земельных ресурсов. В общей структуре материальных ресурсов страны важнейшая роль земли обуславливает необходимость государственного управления земельными ресурсами и создания условий для их эффективного использования.

В ходе земельных преобразований возник институт частной собственности на землю, начал развиваться земельный рынок. В то же время на современном этапе возникли проблемы, которые оказывают серьезное влияние на эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения, поэтому требуется поиск путей совершенствования управления землями сельхозназначения в целях недопущения деградации, обеспечения продовольственной безопасности, сохранение сельского населения.

Прежде всего, не разработана в достаточной степени единая концептуальная земельная политика, определяющая приоритетные задачи земельной реформы и стратегию их решения. Отсутствует полноценная правовая база, регулирующая вопросы оборота земель. Состояние государственного земельного кадастра не отвечает предъявляемым к нему современным требованиям.

Исходя из вышесказанного, в условиях современного состояния отечественной экономики одним из ключевых направлений единой национальной программы экономического развития России становится разработка и реализация идеологии государственной земельной политики, обеспечивающей повышение эффективности управления земельными ресурсами, рациональное использование земель.

Поэтому основными направлениями решения поставленной цели являются:

- проведение разграничения земель по уровням собственности, и разработка нормативных документов по разграничению полномочий в вопросах владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами в регионе;

- создание единой автоматизированной системы государственного земельного кадастра как правовой и информационной основы управления земельными ресурсами региона с проведением полной инвентаризации и учета земель и кадастровой оценки земель;

- развитие арендных отношений на землю как приоритетной в условиях становления смешанной экономики формы землепользования, обеспечивающей повышение бюджетных доходов;

- развитие экономического оборота земель различных категорий, обеспечивающего их рациональное перераспределение к «эффективным» правообладателям и инвестирование капиталов в реальные отрасли национальной экономики;

- обеспечение ведения государственного землеустройства как основы оптимального экономико-правового зонирования, планирования использования и развития территорий, организации эффективного производства;

- совершенствование методов и форм государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель.

Вопросы земельных отношений и эффективного использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве рассмотрены в работах известных современных экономистов-аграрников С.Н. Волкова, В.А. Добрынина, А.П. Зинченко, Н.В. Комова, В.В. Милосердова, А.С. Миндрина, К.И. Панковой, Е.С. Строева, А.В. Ткача.

Исходную информацию для исследования составили материалы Смоленского областного статистического управления, данные отчетов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Управления Росреестра по Смоленской области годовые отчёты сельскохозяйственных предприятий Смоленского района Смоленской области.

**ГЛАВА 1. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**1.1. Общие положения государственного регулирования земельных отношений в современной России**

Несмотря на то, что земля является одним из важнейших экономических ресурсов, комплексного обоснования института земельной политики не существует в отечественной экономической теории. Стремление решить все вопросы сразу и навсегда, привело к разрушению существовавших основ землеустройства, хаосу в системе рыночных земельных отношений, отсутствию внятной земельной политики со стороны государства.

Практика показала, что государство должно не только управлять своими землями, но и выступать в качестве регулятора рыночного оборота и использования земель, принадлежащих частным собственникам.

Регулирующая роль государства должна обеспечить решение следующих целей:

1. Сельскохозяйственное и лесопромышленное использование земель должно соответствовать экономическим и техническим потребностям.

2. Использование застраиваемых территорий для жилищных целей и целей промышленного производства должно учитывать интересы, как отдельных граждан, так и общества в целом.

3. Перевод земель из одной категории использования в другую должен быть законодательно отрегулирован.

4. Будущее использование земли должно планироваться на базе разработанных общественных норм.

5. Должна быть гарантирована охрана природы, окружающей среды и ландшафта.

Современная земельная политика осуществляется через механизм использующий следующие рычаги: разработка законодательных, нормативно-правовых актов; прямое и косвенное территориальное планирование; градостроительство; регулирование ценообразования в системе оборота земель; прямое управление государственными земельными ресурсами; земельное налогообложение.

Экологическая, транспортная, инвестиционная, промышленная, сельскохозяйственная и иные виды политики, должны быть основаны на фундаменте текущей, а также на планах средне- и долгосрочной земельной политики государства.

Несовершенства самого земельного рынка и конфликты возникающие в процессе использования земли в последнее время отчетливо проявляются и учащаются. Предметом конфликта выступает противоречие между сельскохозяйственным использованием земли, её использованием в качестве места жительства и местом для осуществления предпринимательской деятельности, строительства инфраструктурных объектов. Активное освоение и использование земельных территорий, как в промышленных районах застройки, так и в районах застройки жилья позволяет увеличить налоговые поступления, а следовательно заинтересованность региональных властей в поддержании этой деятельности.

Практика показывает, что в перспективе цены на землю только растут, что привлекательно для вложения средств. Этим объясняется постоянно растущий спрос на землю со стороны различных групп инвесторов. Однако, некоторые покупатели приобретают земли в спекулятивных целях. Для борьбы с этим явлением государственная земельная политика должна включать следующие меры:

- провести функциональное зонирование земель с установлением территорий преимущественного целевого использования;

- утвердить квалификационные требования к покупателям (арендаторам) участков земли сельскохозяйственного назначения (знания, опыт ведения эффективного производства, возможность постоянного проживания и личного участия в обработке участка);

- разработать условия выкупа права на застройку сельскохозяйственных земель;

- установить запрет для финансовых учреждений (залогодержателей) становиться собственниками земли сельскохозяйственного назначения в результате неисполнения залогодателем обязательств по ипотечному кредитованию и определить порядок использования участок до его реализации в установленный срок.

Одной из составных частей земельной политики государства должно быть создание условий для формирования оптимальной структуры землепользования, обеспечивающей экономическую жизнеспособность хозяйств. Для этого нужны следующие меры государственного вмешательства:

- запрет на совершение любых сделок с землей (включая наследование), приводящих к чрезмерному дроблению, парцелляции земли;

- приобретение земли уполномоченными на это государственными органами для последующей перепродажи с целью консолидации землепользования;

- субсидирование процентной ставки по кредитам, выдаваемым на приобретение земли для хозяйств, участвующих в программе консолидации земель;

- введение дифференцированного налога для хозяйств, участвующих в программе консолидации земель.

Помимо административных и экономических рычагов, направленных на «выдавливание» из производственной деятельности хозяйствующих субъектов, не способных использовать землю эффективно, государство может оказывать помощь хозяйствующим субъектам в аграрной сфере путем разработки рекомендаций по оптимизации структуры и размещению сельскохозяйственного производства.

Направления земельной политики включают выработку соответствующего законодательства, нормативно-правовых актов; прямое и косвенное территориальное планирование, градостроительство; санацию регулирование ценообразования (посредством субсидирования для малообеспеченных семей); земельное налогообложение; прямое управление земельными ресурсами (земельный менеджмент). Несмотря на рыночный характер отношений в современной экономике и существование декларирования гарантий права частной собственности на землю, необходимо признать, возможны случаи принудительных мер по оптимизации форм и размеров участков; выкупу, экспроприации земельных участков у собственников, если это отражает интересы всего общества в целом.

Исходя из смысла Конституции РФ, государственное земельное управление входит в совместное ведение РФ и субъектов РФ. Соответственно органы государственного земельного управления расположены на двух уровнях исполнительной власти — федеральном и субъектном. Государственное земельное управление может осуществляться также на третьем, местном уровне, если местным органам самоуправления передана часть управленческих полномочий в области регулирования земельных отношений.

Земельная политика России должна предусматривать передачу определенных полномочий регионам, муниципальным органам власти при условии координации деятельности государственных органов и общественных структур, частных инвесторов; активное развитие и использование инструментов земельного менеджмента при гармонизации правовых норм и правил, а также совершенствование земельного налогообложения.

Наиболее важными направлениями совершенствования механизма регулирования земельных отношений в России в условиях развивающегося рынка земли являются:

- развитие сотрудничества государства, профессиональных организаций, союзов экономистов, юристов, оценщиков и строителей и муниципалитетов при реализации земельной политики;

- создание в структуре федерального правительства единого ведомства, отвечающего за всю политику и задачи, связанные с управлением земельными ресурсами;

- разработка процедуры электронного обмена данными в целях повышения эффективности процесса земельного оборота;

- разработка рекомендаций направленных на регулирование минимального размера участков земель сельскохозяйственного назначения;

- усиление роли и ответственности муниципалитетов за функциональное и территориальное зонирование;

- разработка программ направленных на укрепление кадрового (административного и технического) потенциала с целью обеспечения эффективного управления земельными ресурсами.

**1.2. АНАЛИЗ РЕГИОНАЛЬНОЙ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

**(НА МАТЕРИАЛАХ СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ)**

**1.2.1. Правовое обеспечение развития земельных отношений в Смоленской области**

За годы проведения земельной реформы в Российской Федерации и Смоленской области ликвидирована государственная монополия на землю, осуществлен переход к многообразию форм собственности на землю (государственная, частная, коллективно-долевая, общая совместная), введено платное использование земельных участков, осуществляются мероприятия по разграничению государственной собственности на землю, создаются условия для оборота земель. Тем не менее, в правовом поле земельных отношений существует много пробелов. Например, в области защиты прав граждан и юридических лиц в использовании земель, не созданы экономические рычаги направленные на побуждение собственников, пользователей и владельцев земельных участков эффективно использовать землю.

В целях правового обеспечения развития земельной реформы в Российской Федерации и в Смоленской области был принят ряд законодательных актов, которые по своей сути заложили правовую основу земельных преобразований. Основными из них в Смоленской области являются:

- Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации;

- Об утверждении Положения о контроле за проведением землеустройства;

- Об утверждении Положения о согласовании и утверждении землеустроительной документации, создании и ведении государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства;

-Об утверждении Положения о порядке консервации земель с изъятием их из оборота;

- О государственном земельном контроле;

- Об утверждении Положения об осуществлении государственного мониторинга земель;

- Об утверждении перечня документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю;

- Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к её составлению;

- Об утверждении подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости» Федеральной целевой программы «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости;

- Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Руководствуясь статьями 72,76 Конституции Российской Федерации, Смоленская областная Дума в развитие Земельного кодекса Российской Федерации, федеральных законов от 25.10.2001г № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 02.01.2000г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре» приняла ряд областных законов, направленных на развитие земельных отношений в Смоленской области. Это законы Смоленской области:

- «Об установлении цены земельного участка на территории Смоленской области» от 29.09.2009г. № 81-з;

- «О нормах предоставления земельных участков» от 02.08.2002 № 58-з;

-«О предоставлении земельных участков в собственность граждан бесплатно» от 10.06.2003 №23-з;

**-** «Об административных правонарушениях на территории Смоленской области» от 25.06.2003г. № 28-з;

**-** «Об административных комиссиях в Смоленской области» от 25.06.2003г. № 29-з.

Кроме этого в Смоленской области действует ряд постановлений, ранее принятых Главой Администрации Смоленской области в развитие Указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, связанных с земельными преобразованиями.

Все принятые в Смоленской области нормативные правовые акты по вопросам земельных отношений полностью соответствуют Конституции Российской Федерации и федеральным законам.

В развитие федерального закона, в Смоленской области принят областной закон от 07.07.2003 г №46-з «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Смоленской области».

Но необходимо заметить что, в Смоленской области нет действующих программ, обеспечивающих устойчивость землепользования сельскохозяйственных предприятий и тем самым защищающих их от разрушения.

**1.2.2. Обеспечение управления земельными ресурсами в Смоленской области.**

Одним из важнейших направлений в развитии земельной реформы является создание системы управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений.

Общая схема обеспечения управлением земельными ресурсами в регионе представлена на схеме 1.

Схема управления земельными ресурсами на региональном уровне

1. Государственный кадастр недвижимости

2. Государственный мониторинг земель и землеустройство

3. Государственная кадастровая оценка земель

Рисунок 1 - Общая схема обеспечения управлением земельными ресурсами в регионе

**1.Государственный кадастр недвижимости.** *Кадастровое деление Смоленской области.* Кадастровое деление территории осуществляется в целях присвоения земельным участкам кадастровых номеров. В соответствии с приказом Росземкадастра от 15.06.2001 №П/117 «Об утверждении документов государственного земельного кадастра» соответствующими приказами Комитета по земельным ресурсам и землеустройству по Смоленской области утверждены описания границ кадастровых районов, на территории кадастровых районов утверждены картосхемы расположения кадастровых блоков, массивов и кварталов и описание прохождения границ кадастровых кварталов кадастровых районов.

На территории кадастровых районов Смоленского кадастрового округа утверждено 11688 кадастровых кварталов. На каждый кадастровый квартал открыт раздел государственного реестра земель кадастрового района и ведется кадастровая карта.

*Организация ведения государственного кадастра недвижимости.* Признание Конституцией РФ многообразия форм собственности на землю обусловлено появлением огромного числа землевладельцев, что потребовало разработки новой государственной политики в сфере земельных отношений, призванной обеспечить рациональное использование земельных ресурсов, защиту прав собственников, владельцев, пользователей земли, платность землепользования. Все это потребовало изменения подходов к учету земель.

Постановлением Правительства РФ 13.09.2005 №560 утверждена федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002-2008 годы) с подпрограммой «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2012 годы)». В соответствии с целевой программой на территории области создана и действует автоматизированная система ведения государственного кадастра недвижимости как государственный информационный ресурс.

Одна из основных функций органа кадастрового учета – предоставление сведений государственного кадастра недвижимости заинтересованным лицам для совершения сделки с земельным участком (продажа, дарение, залог и т.д.). В 2011 году количество запросов о предоставлении сведений государственного кадастра недвижимости составило 5277 ежемесячно, в 2010 - в среднем 9926 ежемесячно, в 2009 году - 12200 ежемесячно, в 2008 году – 6240 в месяц.

За период 2008 – 2011 гг. наибольший пик активности участников земельного рынка приходился на 2009 год.

В 2011 году Федеральным бюджетным учреждением были проведены работы по верификации и нормализации баз данных государственного кадастра недвижимости в Смоленском кадастровом округе. В процессе проведения работ в 2011 году проверено 470000 записей, в сведениях о 23873 земельных участках выявлены ошибки, в 20602 земельных участках ошибки исправлены.

Основными типами ошибок при верификации базы данных являлись: несоответствия вида разрешенного использования, адреса (местоположения), площади земельных участков данным, содержащимся на бумажных носителях.

**2. Государственный мониторинг земель и землеустройство.** *Государственный мониторинг земель.*Согласно Положению об осуществлении государственного мониторинга земель, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28 ноября 2002 г. № 846, в перечень задач государственного мониторинга земель входят: своевременное выявление изменений состояния земель, оценка этих изменений, прогноз и выработка рекомендаций о предупреждении и об устранении последствий негативных процессов; информационное обеспечение ведения земельного кадастра, государственного земельного контроля за использованием и охраной земель, землеустройства, а также иных функций государственного и муниципального управления земельными ресурсами; обеспечение граждан информацией о состоянии окружающей среды в части состояния земель.

Но из-за отсутствия финансирования за счет областного бюджета последние годы никаких работ на них не проводилось.

*Землеустройство.*Согласно Федеральному закону «О землеустройстве» основанием проведения землеустройства являются: решения федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления; договоры о проведении землеустройства; судебные решения.

*Государственный земельный контроль (надзор).*От эффективности осуществления государственного земельного контроля зависит, насколько рационально будет использоваться земля, как объект гражданских прав, что, в свою очередь, будет способствовать восстановлению нарушенных прав и законных интересов владельцев, землепользователей, арендаторов земельных участков.

В Смоленской области возбуждены дела по следующим статьям Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ):

1. По ст. 7.1 КоАП РФ - самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю - 77% от общего количества возбужденных дел об административных правонарушениях;

2. По ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ – невыполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего государственный надзор - 19 %;

3. По ст. 8.8 КоАП РФ – использование земель не по целевому назначению – 4%;

Динамика возбужденных дел показана на рисунке 2.

Рисунок 2 – Динамика возбужденных дел об административных правонарушениях

Анализ результатов осуществления государственного земельного контроля (надзора) в целом по Смоленской области за предыдущие 3 года показывает, что количество совершенных (совершаемых) и соответственно выявленных нарушений земельного законодательства из года в год неуклонно растет, что свидетельствует о незнании требований земельного законодательства, а также об отсутствии у граждан желания (финансовых возможностей) оформить права на используемые без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю в соответствии с земельным и гражданским законодательством РФ.

Информация для анализа социально-экономических последствий осуществления государственного земельного контроля представлена в таблице 1.

При анализе, было выяснено, что самовольное занятие земельного участка распространено среди владельцев приусадебных участков. Эти нарушения легко устраняются, так как методика отработана.

Таблица 1 - Основные виды правонарушений

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Основные виды правонарушений | Выявлено нарушений на площади, га | | | Устранено нарушений на площади, га | | | % устранения нарушений в среднем за 3 года |
| 2010 г | 2011 г | 2012 г | 2010 г | 2011 г | 2012 г |
| Самовольное занятие земельного участка | 5887 | 89 | 83 | 3892 | 5362 | 463 | 160,4 |
| Использование не по целевому назначению, не использование | 64 | 30 | 901 | 62 | - | 17 | 7,9 |
| Иные правонарушения | 3633 | 717 | 111 | 156 | 1172 | 25 | 30,3 |

Такое нарушение как использование не по целевому назначению и не использование земель, устранить только директивными методами невозможно, так как не существует четкого разграничения по видам использования земель и по собственникам этих земельных участков. Из этого следует вывод, что должна быть четкая методика по выявлению собственников неиспользуемых участков и используемых не по целевому назначению, определены зоны земель по их использованию, уровню управляемости.

Наибольшие сложности возникают с землями сельскохозяйственного назначения, так как они распределены между тысячами собственников и не разграничены на местности, соответственно юридически не оформлены.

**3. Государственная кадастровая оценка земель в Смоленской области.**

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 25 августа 1999г. № 945 “О государственной кадастровой оценке земель” и “Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель”, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316, на территории Российской Федерации, в том числе и на территории Смоленской области проводились работы по государственной кадастровой оценке земель различных категорий.

Работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Смоленской области (за исключением земельных участков, расположенных в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений) проводилась в 2006 году в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145, по шести группам земель, выделенных по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве по шести группам. Размер кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на уровне Смоленской области определены: 1 группа - 16077руб./га; 2 группа - 17818руб./га; 3 группа - 15957руб./га; 4 группа - 858руб./га; 5 группа - 3460руб./га.

Таким образом, удельный показатель кадастровой стоимости сельхозугодий составил 16077 руб./га, по материалам государственной кадастровой оценки 2002 г. - 9830руб./га.

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Смоленской области утверждены Постановлением администрации Смоленской области от 29.11.2006 № 422. Максимальная кадастровая стоимость одного гектара земель сельскохозяйственного назначения в Смоленской области составляет 24200 рублей, минимальная - 858 рублей.

**ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ.**

**2.1. Повышение эффективности использования земель сельхозназначения через устойчивость землепользования сельскохозяйственных организаций**

Перспективы развития сельского хозяйства связаны с возрождением деятельности сельхозпредприятий, прежде всего крупных животноводческих комплексов, а также стимулированием развития фермерских хозяйств. Практика показала, что сокращение поголовья скота и соответственно падение объемов производства продукции животноводства в сельхозпредприятиях не смогли компенсировать ни хозяйства населения, ни фермерские хозяйства. Только переход на промышленную основу может обеспечить рост производительности труда и объемов производства в сельском хозяйстве, а для этого необходимы крупные долгосрочные инвестиции, особенно в восстановление земельных ресурсов.

Получив свидетельства на землю, крестьяне стали виртуальными собственниками, но реализовать свое право собственности не могут. Эффективно работающие товаропроизводители не могут купить землю, а собственник земельного участка не может его продать. Законы о земельной собственности отнимают землю у тех, кто работает. Сегодня с помощью местных чиновников земля продается оптом и в розницу. Криминал особенно процветает в пригородах. В Смоленской области это соответственно Смоленский, Гагаринский, Вяземский районы. В других районах области большие площади земель зарастают бурьяном и особо не нужны, из-за плохой инфраструктуры. Ценность имеют земли около дорог в любом районе.

В этих районах существуют предприятия, поля которых обрабатываются и улучшаются. А рядом пустующие земли, заросшие бурьяном. Еще совсем недавно эти поля также обрабатывались, вносились удобрения, соблюдался севооборот. Оказалось, что часть обрабатываемых полей принадлежит сторонним лицам и уже переведены в другую категорию (чаще ИЖС). Действующим предприятиям для обеспечения собственного производства приходится арендовать земли за 20-30 и более километров.

Как же происходит отчуждения части поля и его застройка.

Для разработки мероприятий по сохранению и обеспечению рационального использования земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения устойчивости землепользования сельскохозяйственных предприятий, необходимо рассмотреть рейдерские способы исключения этих земель из обрабатываемых[[1]](#footnote-1).

Вот что предлагается для этого сделать.

**I схема**[[2]](#footnote-2). Для того, чтобы на законном основании построить дом на землях сельскохозяйственного назначения необходимо создать крестьянское фермерское хозяйство.

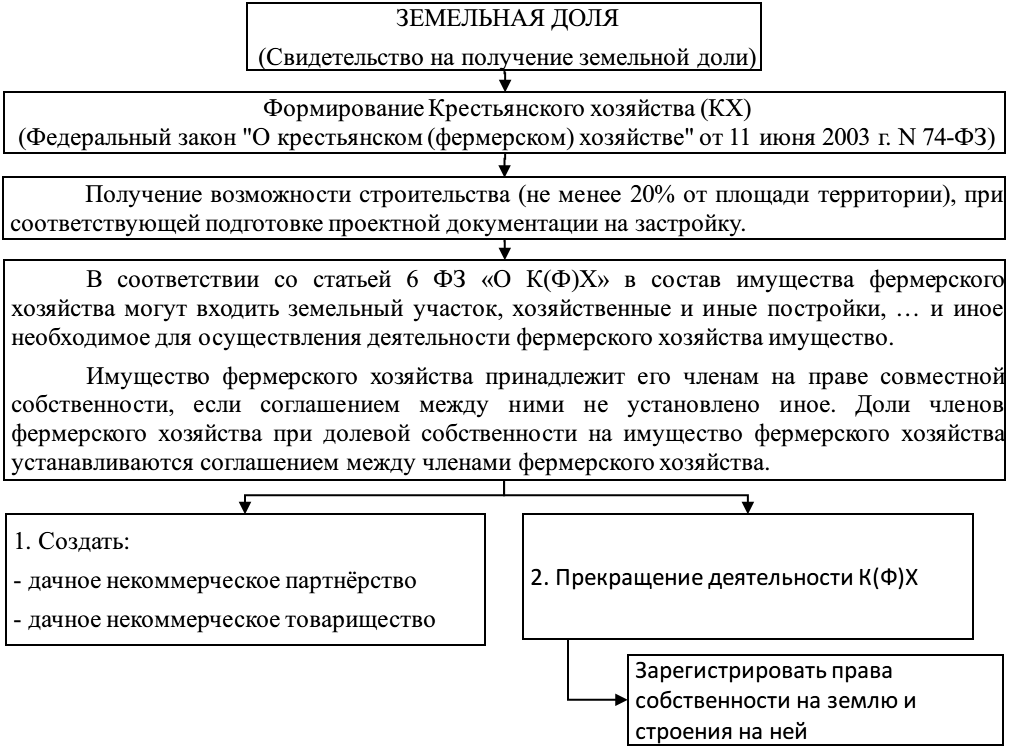


Рисунок 3 – Схема перевода земель сельхозназначения в другую категорию

При том условии, что земельная доля в среднем составляет 5 га, можно рассчитать количество земельных участков для застройки (500 соток / 15 соток (средний участок под ИЖС) = 30 участков. При средней цене за сотку 30 тыс.рублей – условный доход за купленный земельный пай составит 900 тыс.рублей.

Как уже говорилось, наибольшему рейдерскому захвату подвергаются земли близлежащие к городской черте и крупным населенным пунктам, около дорог, и можно с уверенностью сказать, что эти земли обрабатывались и улучшались. В соответствии с законодательством эти земли не могли быть переведены под ИЖС, но сам факт остается.

Приведенную выше схему пропагандируют многие риэлторы, но со следующими оговорками:

- бюрократическая процедура перевода сельхозземель по предложенной схеме продлится примерно 1 год;

- это наименее экономически затратная, но вместе с тем «серая» схема перевода сельхозземель;

- без участия и «взаимодействия» представителей муниципалитетов не обойтись.

**II схема.** «Прямые» переводы сельхозземель в дачные некоммерческие партнёрства (товарищества).

Эта схема связана с изменением разрешённых использований земельных участков, утверждениями схем градостроительного зонирования земельных участков в соответствии с дальнейшим использованием по назначению через органы районных муниципалитетов (если площадь земельного участка не превышает 3-х гектаров) или областных (если площадь земельного участка превышает 3га), восполнением в установленные сроки потерь сельскохозяйственного производства.

Схема перевода сельхозземель достаточно затратная, «серая», под «патронажем» районных или областных властей, по времени – в зависимости от возможностей «ускорения» через госструктуры не менее 1-2 лет.

В процессе изучения вопроса оказалось, что страдают действующие сельскохозяйственные предприятия, так как у них можно что-то взять. Часто ситуация приводит к тому, что на продуктивных землях, в течении многих лет использующихся и улучшающихся возведены коттеджи, а у хозяйства нет земли чтобы пасти скот, заготавливать корма (пример ЗАО имени Мичурина Смоленского района Смоленской области).

Предлагается этот вопрос решить следующим образом:

1. Разработать нормативную документацию об обратном действии закона, если исполнительные и муниципальные органы власти, действуют в ущерб деятельности товарных сельхозпредприятий, тем самым не обеспечивая программу продовольственной безопасности региона.

2. Для предупреждения изъятия земель из обрабатываемых сельхозугодий, сельхозпредприятие должно владеть информацией о владельцах земельных участков с целью заключения с ними договорных отношений или возможности выкупа для нужд производства (согласно статьи 13, 14 Федерального закона N 101-ФЗ).

3. При переводе земель из одной категории в другую по землям сельскохозяйственного назначения, необходимо в первую очередь провести кадастровые работы в отношении оценки участка. Если земельный участок признан пригодным для производства сельхозпродукции, то должен быть отказ в переводе. Оплата кадастровых работ необходимо возложить на инициатора перевода земель.

Ответственность по проведению оценки земель лежит не только на конкретном работнике, но и на организации ее осуществляющей, поэтому данные работы должны выполнятся государственными службами.

Изменение категории земель должно фиксироваться с даты осуществления государственного кадастрового учета земельных участков в связи с изменением их категории.

4. Установить минимальный неделимый размер землепользования для К(Ф)Х, с целью устранения застройки продуктивных земель жилыми домами.

5. В отношении К(Ф)Х определить переход земельных долей для членов крестьянского хозяйства. В случае, если никто из членов не намерен заниматься сельхозпроизводством, должен быть назначен управляющий, с целью сохранения земель и самого производства в состоянии их не ухудшающем.

6. Законодательно обеспечить ответственность за нарушение земельного законодательства всех участников процесса, особенно представителей исполнительной и муниципальной власти. Материальная ответственность должна быть в размере кратном, ущербу нанесенному коллективному или частному землепользованию в пределах изъятых земель.

**2.2. Основные направления и модели формирования арендных отношений в сельском хозяйстве**

В соответствии с федеральным и областным законодательством по вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения, путем использования преимущественного права приобретения земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в государственную собственность области приобретено более 100 тысяч гектаров сельскохозяйственных земель. Кроме того, в настоящее время ведется конкретная работа по оформлению в государственную собственность области земельных участков, выделяемых в счет невостребованных земельных долей, а также входящих в состав фонда перераспределения земель. С учетом этого общая площадь земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности Смоленской области достигает 150 тысяч гектаров, в связи с чем государство в лице субъекта Российской Федерации становится собственником части сельхозугодий, что дает возможность серьезного влияния на обеспечение устойчивого землепользования и недопущения негативных явлений.

Данное обстоятельство вызывает необходимость в формировании эффективной, целостной и дебюрократизированной системы управления и распоряжения государственными землями сельскохозяйственного назначения, обеспечивающей их рациональное и эффективное использование, прежде всего через передачу в долгосрочную аренду сельхозтоваропроизводителям с учетом как их собственных интересов, так и с соблюдением законных прав и интересов других собственников сельскохозяйственных земель и землепользователей.

Решение этих задач в значительной мере можно осуществлять через ОАО "Земельный фонд" как основную специализированную организацию в вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения. Особое внимание при этом должно быть уделено ускорению оформления прав собственности области на земли, проведение землеустроительных работ, в необходимых случаях - обеспечение процедуры выдела земельных участков в натуре, оформлению долгосрочных договоров аренды. Одновременно с этим четко должны выполняться обязательства по поддержке сельских жителей, которые продали свои земельные доли в государственную собственность области.

В целях создания благоприятных условий для развития сельскохозяйственного производства, поддержки и реализации инвестиционных проектов в аграрном комплексе области, а также эффективного управления и распоряжения сельскохозяйственными землями, находящимися в собственности области необходимо провести следующие мероприятия:

1. Разработать порядок управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности.

2. Определить ОАО "Земельный фонд" уполномоченной организацией по управлению и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности области. ( Приложение 1)

3. Подготовить проект закона о доходах бюджета от аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области, и в пределах полученных доходов от использования этих земель осуществлять направление средств по следующим видам расходов:

- на оказание гражданам, продавшим свои земельные доли в государственную собственность области, социальной поддержки;

- на осуществление деятельности ОАО "Земельный фонд".

4. Подготовить изменения в нормативные акты области, направленные на повышение ответственности собственников земли и землепользователей за неэффективное использование и нарушение земельного законодательства в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности области, *передаются в управление* ОАО "Земельный фонд".

ОАО "Земельный фонд" управление и распоряжение землями сельхозназначения осуществляет преимущественно путем передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям. Договоры аренды заключаются на срок от 1 до 49 лет.

Преимущественное право на заключение договора аренды на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в управлении ОАО "Земельный фонд", имеют сельхозтоваропроизводители, ранее эффективно использовавшие соответствующие земли, а также агропромышленные формирования, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов.

По договорам аренды, заключаемым ОАО "Земельный фонд" с сельхозпредприятиями, устанавливается единый фиксированный размер арендной платы. Сумма арендной платы за 1 гектар переданного в аренду участка равна стоимости одного центнера фуражной пшеницы. Информация о стоимости 0,1 тонны фуражной пшеницы предоставляется управлением сельского хозяйства области на основании официальных статистических данных.

Приватизация земельных участков, переданных в аренду сельхозтоваропроизводителям, может осуществляться в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" по решению администрации области при условии долговременного добросовестного и эффективного использования земельного участка арендатором.

ОАО "Земельный фонд" в соответствии с договорами-поручениями дополнительно осуществляет работу по следующим направлениям:

а) организационно-технические и оформительские действия по покупке в государственную собственность области земельных участков и долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельхозназначения;

б) оформление землеустроительной документации (межевых дел) на земельные участки сельхозназначения, находящиеся в государственной собственности области (в счет выкупленных земельных долей, в счет невостребованных земельных долей, участков фонда перераспределения и других);

в) обеспечение процедуры выдела земельных участков в натуре в счет выкупленных в государственную собственность области земельных долей, а также в счет невостребованных земельных долей;

г) организация действий по регистрации прав собственности области на выкупаемые земельные доли и выделяемые в счет них земельные участки, а также участки, выделяемые в счет невостребованных земельных долей, участки фонда перераспределения и другие. Подготовка и передача соответствующей документации для включения в реестр государственной собственности области;

д) в хозяйствах, где не осуществляется выдел в счет выкупленных в государственную собственность области земельных долей, инициирует проведение общих собраний участников долевой собственности по переоформлению договоров аренды земельных долей на долгосрочную аренду земельных участков, находящихся в общей долевой собственности;

е) совместно с соответствующими органами муниципальных образований обеспечивает выдачу зерна и другую поддержку сельским жителям, продавшим свои земельные доли в собственность области.

Использование средств, полученных от аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области.

1. Арендная плата в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков поступает в полном объеме на бюджетный счет.

2. Полученные от аренды сельскохозяйственных земель денежные бюджетные средства в соответствии с областным бюджетным законодательством направляются через ОАО "Земельный фонд" для следующих целей:

- оказание поддержки гражданам, осуществившим продажу своих земельных долей в государственную собственность области;

- обеспечение финансирования деятельности ОАО "Земельный фонд" по управлению землями сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности области, согласно ежегодно утверждаемому бюджету.

**ГЛАВА 3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПУТЕЙ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕМ СЕЛЬХОЗТОВАРОПРОИЗВОДИТЕЛЕЙ**

**(на примере ЗАО имени Мичурина Смоленского района Смоленской области)**

**3.1. Характеристика предприятия**

ЗАО им. Мичурина было организовано в 1992 году на базе совхоза им. Мичурина. Оно расположено в Смоленском районе, в 15 км от областного центра в п. Дивасы. Выгодное положение вблизи центра дают преимущества при транспортировке и реализации продукции в сам город. Это преимущество позволяет снизить затраты и возможные потери при доставке, уменьшить издержки при транспортировке скоропортящейся продукции – молочной и мясной – к местам хранения, реализации, переработки.

Но в то же время близость к городу имеет и свои недостатки:

- интенсивная скупка свидетельств на земельные доли, с целью перевода под ИЖС;

- как следствие, высокие цены на земельные участки, и невозможность выкупить их для ведения сельхозпроизводства;

- трасса Москва-Минск разделяет землепользование хозяйства, что усложняет хозяйственную деятельность.

Таблица 4- Размеры производства организации

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2004 | 2008 г | 2012 г | 2012 г. в % к 2004 г. |
| Стоимость валовой продукции в сопоставимых ценах 2004 года, тыс. руб. | 14284 | 15924 | 15417 | 107,9 |
| Стоимость товарной продукции в ценах реализации, тыс. руб. | 11424 | 26794 | 26966 | 236,0 |
| Произведено, ц: |  |  |  |  |
| Молока | 15531 | 19594 | 21150 | 136,2 |
| прироста живой массы крупного рогатого скота | 1292 | 1664 | 1078 | 83,4 |
| Зерна | 4340 | 567 | 6189 | 142,6 |
| Среднегодовая стоимость основных фондов, тыс. руб. | 44788 | 96207,5 | 115653 | 258,2 |
| Среднегодовая численность работников предприятия, чел. | 133 | 103 | 91 | 68,4 |
| в том числе работников сельскохозяйственного производства | 123 | 98 | 88 | 71,5 |
| Площадь сельскохозяйственных угодий, га | 2816 | 2674 | 2380 | 84,5 |
| в том числе пашня | 1771 | 1511 | 1217 | 68,7 |
| Поголовье животных на конец года, всего голов: |  |  |  |  |
| крупный рогатый скот, всего | 1547 | 1489 | 1247 | 80,6 |
| в том числе коров | 542 | 542 | 542 | 100 |

Площадь сельскохозяйственных угодий и пашни за период с 2004 года уменьшилась на 430 га или 15,5%. Это снижении произошло как изъятие и перевод земель в другую категорию (земли населенных пунктов). В основном это были земли хорошо обработанные, выровненные, плодородные.

Численность работников снизилась на 42 человек (или на 31,6%). Снижение численности работников связано в основном с оттоком населения из деревни в город, то есть близкое расположение к г.Смоленску позволяет найти более высокооплачиваемую работу, с лучшими условиями труда.

Но несмотря на многие трудности хозяйство не сокращает производства, пытаясь применить современные технологии, технику и др.

**3.2. Эффективность использования земельных ресурсов**

Ключевой задачей решения проблемы продовольственной безопасности России является устойчивый рост эффективности производства в предприятиях АПК. Неуклонное падение производственного потенциала сельскохозяйственных производителей, характерное для последних лет, привело к значительному снижению отдачи основного ресурса, на котором базируется вся аграрная сфера - земель сельскохозяйственного назначения. Именно поэтому совершенствование системы управления земельными ресурсами на всех уровнях регионального АПК является актуальной проблемой.

Рассмотрим эффективность использования земельных ресурсов на примере конкретного предприятия ЗАО имени Мичурина Смоленского района, одного из наиболее стабильного в хозяйственном отношении предприятия.

Таблица 5 – Размер, состав и структура земельных угодий

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Виды угодий | Площадь, га | | |
| 2004г. | 2008г. | 2012г |
| Пашня | 1771 | 1511 | 1217 |
| Сенокосы | 24 | 19 | 19 |
| Пастбища | 976 | 1144 | 1144 |
| Многолетние насаждения | 45 | - | - |
| **Итого сельскохозяйственных угодий** | **2816** | **2674** | **2380** |
| Леса, кустарники | 775 | 447 | 447 |
| Пруды, водоёмы | 99 | 52 | 52 |
| Болота | 52 | 9 | 9 |
| Прочие земли | 116 | 106 | 106 |
| **Общая земельная площадь** | **3858** | **3288** | **2994** |

Как видим в 2012 году произошло сокращение на 864 га. за счет уменьшения площади пашни на 554га, многолетних насаждений, водоемов и болот. Выше уже упоминалось о том, что хозяйство расположено на трассе, и прилегающие к ней участки очень высоко оцениваются, так как на них можно построить заправочные станции, кафе и подобное. Также близость к городу порождает заинтересованность в постройке модных на сегодняшний день загородных домов.

Таблица 6 –Интенсивность использования земельных угодий

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2004г. | 2008г. | 2012г. | 2012г. в % к 2004г. |
| Коэффициент сельскохозяйственного освоения территории, % | 73,0 | 81,3 | 79,5 | 108,9 |
| Удельный вес в площади сельскохозяйственных угодий: |  |  |  |  |
| Пашни | 62,9 | 56,5 | 51,1 | 81,2 |
| естественных сенокосов и пастбищ | 35,5 | 43,5 | 48,9 | 137,7 |
| Коэффициент использования пашни под посев | 1 | 1 | 1 | 100 |

На сельскохозяйственные угодья приходится приблизительно от 73,0 до 79,5% от общей земельной площади хозяйства. Удельный вес пашни составляет 51,1% в 2012 году, что на 18,8% меньше чем 2004 году, что приводит к выводу о том, что предприятие не занимается улучшением используемых земель, так как не знает, где земли предприятия, а где земли могут изъять. Удельный вес естественных сенокосов и пастбищ в площади сельскохозяйственных угодий составил в 2012 году 48,9%, что на 37,7% больше чем в 2004 году.

Таблица 7 – Эффективность использования земли

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатели | 2004г. | 2008г. | 2012г. | 2012г. в % к 2010г. |
| Произведено на 100 га с.-х. угодий в текущих ценах, тыс. руб.: |  |  |  |  |
| валовой продукции | 507,2 | 595,5 | 647,8 | 127,7 |
| товарной продукции | 405,7 | 1002,0 | 997,0 | 245,7 |
| Произведено на 100 га с.-х. угодий, ц: |  |  |  |  |
| Молока | 558,9 | 732,8 | 888,7 | 159,0 |
| прироста живой массы крупного рогатого скота | 53,2 | 62,2 | 45,3 | 85,2 |
| Урожайность зерновых, ц/га: | 17,0 | 16,7 | 14,5 | 85,3 |

Приведенные в таблице 7 данные свидетельствуют о том, что хозяйство более интенсивно использует имеющиеся земельные ресурсы, увеличился уровень производства молока на 100 га сельскохозяйственных угодий, с 558,9 ц до 888,7ц.

**3.3. Совершенствование путей управления землепользованием ЗАО имени Мичурина Смоленского района**

Аграрная реформа 1990-х годов кардинально изменила сложившиеся в агропромышленном комплексе формы землепользования: основная часть земель сельского хозяйства, то есть практически все сельскохозяйственные угодья, расположенные в границах сельскохозяйственных организаций, являются в настоящее время частными, преимущественно в форме общей долевой собственности.

Земельные доли, оставшиеся в составе землепользований сельхозпредприятий, на местности не выделены, персонально между их владельцами не распределены. В этих условиях предприятия сохраняли свои земельные размеры. Однако снижение реального уровня жизни населения стимулирует владельцев к продаже своих свидетельств на земельные доли.

Вопрос сохранения площадей землепользований сельскохозяйственных организаций обострился. Учитывая их значение в продовольственном обеспечении страны, требуется обоснование его возможных решений.

Предлагаемые варианты решений вопроса обеспечения устойчивости землепользования сельскохозяйственных организаций с общей долевой собственностью основаны на следующих положениях закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»:

* части 1 ст. 12, содержание которой дает основание для вывода, что некоторые операции с земельными долями могут совершаться и без предварительного выделения их в земельные участки;
* на предусмотренных ст.14 демократических правах коллективов владельцев земельных долей, формирующих землепользование сельскохозяйственных организаций, в решении вопросов, связанных с владением и пользованием земельными долями;
* на положениях указа Президента Российской Федерации № 1767 от 27.10.1993 г. «О регулировании земельных отношений и развитии аграрных реформ в России», а также ст.244 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающих общую долевую и общую совместную собственность сельскохозяйственных организаций

Рассмотрим возможные, опирающиеся на статьи законодательных документов или иные прямо не совпадающие с ними, но существенные документы, мотивы, направления и методы, способствующие сохранению устойчивости необходимых площадей землепользования сельскохозяйственных организаций.

Первой в системе мер по реализации положений закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» может стать изъятие из состава земель сельхозорганизаций неиспользуемых сельскохозяйственных угодий и невостребованных земельных долей.

Общая схема механизма признания земель бесхозными показана на рисунке 1 (Приложение 2)

Второе направление - безвозмездная передача земельных долей в состав земель субъектов Российской Федерации и муниципалитетов (Приложение 3).

Третье направление - Оплачиваемая передача земельных долей хозяйствам, муниципалитетам или субъектам Федерации.

Четвертое направление - Передача земельной доли в форме дарения в собственность сельскохозяйственной организации, как юридического лица.

Пятое направление - Преобразование общей долевой собственности в собственность совместную (Приложение 4).

Шестое направление - Передача земельных долей в уставный (складочный) капитал организации.

Седьмое направление - Передача земельных долей сельскохозяйственным организациям на условиях договоров.

Подводя итог, сравним выгодность изложенных выше разных способов концентрации земельных долей в землепользовании ЗАО имени Мичурина, то есть безвозмездную передачу с последующей арендой, дарение сельхозорганизации, преобразование общей долевой земельной собственности в общую совместную, передачу в уставный капитал и выкуп земельных долей (таблица 8).

Таблица 8 - Затраты при разных вариантах концентрации земельных долей в ЗАО имени Мичурина, тыс.руб

|  |  |
| --- | --- |
| Способ концентрации земельных долей | Стоимость |
| Безвозмездный возврат земельных долей в состав земель субъектов Российской Федерации с последующей арендой земли (в год) | 3548,4 |
| Передача земельной доли в форме дарения в собственность сельскохозяйственной организации, как юридического лица (землеустройство, регистрация, налог на дарение) | 9523,0 |
| Преобразование в общую совместную собственность  с проведением землеустроительных работ  без проведения землеустроительных работ | 44320,9  7,5 |
| Передача в уставный капитал организации  с проведением землеустроительных работ  без проведения землеустроительных работ | 44320,9  7,5 |
| Возмездная передача земельных долей в фонд земель предприятия | 38884,6 |

Из данных таблицы видно, что, во первых, предприятию целесообразно иметь дело с земельными долями в размере площади используемых земель, во-вторых, что наиболее дешевый способ концентрации земель в собственность сельхозорганизаций – это преобразование общей долевой в общую совместную собственность, при отсутствии работ по землеустройству. Возмездный возврат земельных долей в фонд земель хозяйства для него дорог.

Обращают на себя внимание суммы оплаты землеустроительных работ. Высокие ставки не позволяют владельцам земельных долей самим совершать операции, связанные с выделением земельных участков. Это стимулирует использование привлеченных средств скупщиков через проведение с ними предварительных теневых сделок и заключение негласных договоров. Одновременно высокие ставки лишают и сельхозорганизации возможности взять на себя расходы по выделению участков даже в случае согласия владельцев земельных долей оставить их в землепользовании хозяйства без какой-либо оплаты. Очевидно, способствовать сохранению земель в коллективном использовании может решение о снижении ставок оплаты землеустроительных работ, выполненных для сельскохозяйственных организаций в связи с формированием рационального по размерам землепользования при общей земельной собственности.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Несмотря на то, что земля является одним из важнейших экономических ресурсов, комплексного обоснования института земельной политики не существует в отечественной экономической теории. Стремление решить все вопросы сразу и навсегда, привело к разрушению существовавших основ землеустройства, хаосу в системе рыночных земельных отношений, отсутствию внятной земельной политики со стороны государства.

Государственная земельная политика должна включать следующие меры: провести функциональное зонирование земель с установлением территорий преимущественного целевого использования; утвердить квалификационные требования к покупателям (арендаторам) участков земли сельскохозяйственного назначения (знания, опыт ведения эффективного производства, возможность постоянного проживания и личного участия в обработке участка); разработать условия выкупа права на застройку сельскохозяйственных земель; установить запрет для финансовых учреждений (залогодержателей) становиться собственниками земли сельскохозяйственного назначения в результате неисполнения залогодателем обязательств по ипотечному кредитованию.

В процессе изучения вопроса оказалось, что у действующих сельскохозяйственных предприятиях на продуктивных землях, в течении многих лет использующихся и регулярно улучшающихся возводят непроизводственные объекты (коттеджи, объекты общепита и т.д). Но в то же время земли многих других предприятий заросли кустарником, десятилетия не обрабатываются.

Получается парадокс: у действующих сельхозпроизводителей не хватает земельных угодий, так как на их бывших землях стоят коттеджи, а большинство земель заросло кустарником и неизвестно чьи это земли.

Предлагается этот вопрос решить следующим образом:

1. Разработать нормативную документацию об обратном действии закона, если исполнительные и муниципальные органы власти, действуют в ущерб деятельности товарных сельхозпредприятий, тем самым не обеспечивая программу продовольственной безопасности региона.

2. Для предупреждения изъятия земель из обрабатываемых сельхозугодий, сельхозпредприятие должно владеть информацией о владельцах земельных участков с целью заключения с ними договорных отношений или возможности выкупа для нужд производства (согласно статьи 13, 14 Федерального закона N 101-ФЗ).

3. При переводе земель из одной категории в другую по землям сельскохозяйственного назначения, необходимо в первую очередь провести кадастровые работы в отношении оценки участка. Если земельный участок признан пригодным для производства сельхозпродукции, то должен быть отказ в переводе. Оплата кадастровых работ необходимо возложить на инициатора перевода земель.

4. Установить минимальный неделимый размер землепользования для КФХ, с целью устранения застройки продуктивных земель жилыми домами.

5. В отношении К(Ф)Х определить переход земельных долей для членов крестьянского хозяйства. В случае, если никто из членов не намерен заниматься сельхозпроизводством, должен быть назначен управляющий, с целью сохранения земель и самого производства.

6. Законодательно обеспечить ответственность за нарушение земельного законодательства всех участников процесса, особенно представителей исполнительной и муниципальной власти. Материальная ответственность должна быть в размере кратном, ущербу нанесенному коллективному или частному землепользованию в пределах изъятых земель.

В целях создания благоприятных условий для развития сельскохозяйственного производства, поддержки инвестиционных проектов в аграрном комплексе области, а также эффективного управления и распоряжения сельскохозяйственными землями, необходимо развивать арендные отношения на государственных и муниципальных землях. Для этого необходимо:

1. Разработать порядок управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности.

2. Определить ОАО "Земельный фонд" уполномоченной организацией по управлению и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности области.

3. Подготовить проект закона о доходах бюджета от аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области, и направить их на оказание помощи гражданам, продавшим свои земельные доли в государственную собственность области, социальной поддержки; на осуществление деятельности ОАО "Земельный фонд".

4. Подготовить изменения в нормативные акты области, направленные на повышение ответственности собственников земли и землепользователей за неэффективное использование и нарушение земельного законодательства в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

Использование средств, полученных от аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области:

1. Арендная плата в соответствии с заключенными договорами аренды земельных участков поступает в полном объеме на бюджетный счет.

2. Полученные от аренды сельскохозяйственных земель денежные бюджетные средства в соответствии с областным бюджетным законодательством направляются через ОАО "Земельный фонд" для следующих целей:

- оказание поддержки гражданам, осуществившим продажу своих земельных долей в государственную собственность области;

- обеспечение финансирования деятельности ОАО "Земельный фонд" по управлению землями сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности области, согласно ежегодно утверждаемому бюджету.

**СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ**

1. Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 30.11.2011 N 349-ФЗ).
2. Федеральный закон от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения (в ред. Федерального закона от 29.12.2011 N 435-ФЗ).
3. Федеральный закон от 22.07.2008 N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений".
4. Боголюбов С. А. Земельное право в вопросах и ответах, Изд - Проспект, 2010, 207с.
5. Боголюбов С. А., Галиновская Е. А., Минина Е. Л. и др. Все о земельных отношениях: учебно-практическое пособие, Изд - Проспект, 2010.
6. Бриксов В. В., 200 актуальных вопросов практики применения земельного законодательства." Изд - Юрайт-Издат, 2008, 476с.
7. Гришина Я. С., Карташова Ю. А. Все о земельных участках: основания и порядок приобретения, Изд - Омега-Л, 2008, 137с.
8. Ершов В. А. Все о земельных отношениях. Кадастровый учет, право собственности, купля-продажа, аренда, налоги, ответственность, Изд - Гросс Медиа, 2010, 408с.
9. Земельные отношения в аграрной сфере региона / под редакцией Буробкина И.Н. М.: М., 2003.
10. Землеустроительное обеспечение организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения. Рекомендации. Производственно-практическое издание.-М.:ФГНУ «Росинформагротех»/ 2009. – 108 с.
11. Миндрин А.С., Корнева Н.Н., Нейф Н.М. Организационно-экономические условия охраны земель сельскохозяйственного назначения, НИПКЦ «Восход-А».:М., 2006.
12. Миндрин А.С., Милосердов В.В. Панкова К.И.. Корнеев А.Ф., Капитонов А.А., Толманов В.Е., Демиденко Ж.М., Виноходова И.Г., Семченкова С.В., др. Земельные отношения в сельском хозяйстве. Отдел оперативной полиграфии ФГУП «ВО Минсельхоза России».: М., 2005.
13. Миндрин А.С.,Столетова О.И. Арендная форма оборота сельскохозяйственных угодий, Отдел оперативной полиграфии ФГУП «ВО Минсельхоза России», М., 2005.
14. Миндрин А.С.,Чураева Л.С., Корнева Н.Н.,Фадеев А.А. Методические рекомендации по выделу земельных участков в счет земельных долей.: М., ФГНУ «Росинформагротех», 2003.
15. Оборот сельскохозяйственных угодий: правовой, социальный, организационный, экономический и экологический аспекты. Материалы научно-практической конференции 17-18 марта 2010 г. М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2010, 292 с.
16. Панкова К.И. Земля, земельный оборот и рынок. Учебно-методическое пособие. Российская академия кадрового обеспечения АПК. М., 2009.
17. Панкова К.И. Использование земель сельского хозяйства. Учебно-методическое пособие. Российская академия кадрового обеспечения АПК. М. 2009.
18. Рахмонов К.Р. к.э.н., доцент Организационно-экономические механизмы управления земельными ресурсами в условиях углубления аграрных реформ // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве, №2(7), июнь. 2011.
19. Семченкова С.В. Устойчивость землепользования коллективных сельскохозяйственных организаций в условиях оборота земельных долей, Монография, Смоленск, 2006.
20. Солдатенков В.В., Марченко Е.И. Аренда земельных участков: законодательство и практика, Изд - АНХ, 2009, 128с.
21. Трофименко, В.Т. и др. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли: производственно-практическое издание., Изд - Колос, 2006, 519с.
22. Уткин Б. И. Государственная регистрация прав на земельные участки и сделок с ними, Изд - Альфа-Пресс, 2007, 300с.

Приложение1

Земельные ресурсы государственной собственности

Муниципальное образование

1. Оказывает содействие в оформлении земель в государственную собственность. 2. Принимает участие в исполнении обязательств по поддержке граждан, продавших свои земельные доли государству

ГСУ "Фонд государственного имущества

Смоленской области

1. Приобретение земель с/х назначения в государственную собственность области (земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки).

2. Регистрация прав собственности области.

ОАО "Земельный фонд"

Распоряжение земельными ресурсами,

1. Передача земельных участков в в долгосрочную аренду сельхозтоваропроизводителям.

Контроль за соблюдением условий договоров.

2. Управление долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения (через собрания участников общей долевой собственности).

3. Обеспечение выполнения определенных обязательств по поддержке граждан, реализовавших земельные доли и государственную собственность области

Департамент имущественных и земельных отношений

1. Внесение земельных участков и земельных долей в праве общей собственности на земельные участки с/х назначения в Реестр гос. собственности области. Проведение выдела земельных участков в счет земельных долей, приобретенных в гос.собственность области со всеми вытекающими обязательствами.

2. Принятие решения и организация выдела земельных участков в счет невостребованных земельных долей, обращение в судебные органы о признании прав собственности области на эти земельные участки.

3. Оформление земель фонда перераспределения

Рисунок 1 - Схема управления земельными ресурсами, находящимися

в государственной собственности.

Приложение 2

*Инвентаризация земель*

Списки владельцев земельных долей получивших свидетельства на земельную долю, не получивших свидетельства, совершивших сделки с земельной долей, предусмотренные законодательством.

Разграничение земель по характеру использования (используемые в сельском хозяйстве, не используемые, сельскохозяйственного назначения), по формам собственности (долевая, государственная).

Местные органы власти

Подает заявление о постановке на учет (ст.225 п.3 абз.1 ГК)

ГОСКОМИМУЩЕСТВО

Требование о признании муниципальной собственности(ст.225, п.3, абз.2 ГК)

Судебные органы

Сельскохозяйственные организации

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству

Распоряжение об отчуждении

Регистрационная палата

Выносит постановление

о признании муниципальной собственности

Рисунок 2 - Механизм учета бесхозных земель

Приложение 3

Рисунок 3- Передача земельных долей в собственность государства.

Местные органы власти

Владельцы земельных долей

заявление

Распоряжение о выделении

Департамент имущественных и земельных отношений

«Регистрационная палата»

Федеральная служба земельного кадастра

Приложение 4

Владельцы земельных долей

Землеустроительная организация (выделение и разграничение земель по правовому положению)

Согласительная комиссия (предположительно должна состоять из руководителя организации, представителя местной власти и работников учреждений землеустройства)

Регистрация земли совместной собственности единым массивом

Общее собрание (20 % общего числа владельцев земельных долей)

Решение о создании совместной земельной собственности (2/3 от общего числа присутствующих)

Рисунок 4 - Порядок преобразования общей долевой в общую совместную собственность

Приложение 5

Таблица 1- Площадь сельскохозяйственных угодий и ее распределение на земельные доли в Смоленском районе, га

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Предприятия | До распределения | | | | После распределения | | | |
| сельхоз. угодья | в том числе | | | сельхоз. угодья | в том числе | | |
| пашня | сеноко  сы | пастбища | пашня | сенокосы | пастбища |
| Красная Заря | 5728 | 3205 | 328 | 219 | 1029 | 1029 |  |  |
| Аполье | 5543 | 2893 | 530 | 212 | 1518 | 1100 | 418 |  |
| Борок | 3433 | 2699 | 285 | 149 | 1890 | 1350 | 540 |  |
| Волоковское | 7992 | 4223 | 445 | 352 | 1396 | 1396 |  |  |
| Замощанский | 6174 | 3756 | 548 | 180 | 1814 | 1210 | 603 |  |
| Каспля | 5814 | 5079 | 420 | 231 | 2957 | 2957 |  |  |
| Липецкое | 4667 | 3359 | 552 | 286 | 2338 | 2338 |  |  |
| Лоино | 9156 | 7001 | 378 | 167 | 2048 | 2048 |  |  |
| Мазальцевское | 6867 | 4344 | 290 | 243 | 1025 | 1025 |  |  |
| Пригородный | 4772 | 3503 | 235 | 180 | 1843 | 1127 | 460 | 256 |
| Санники | 5599 | 4129 | 360 | 246 | 1766 | 1766 |  |  |
| Хохлово | 4630 | 3883 | 475 | 285 | 1663 | 1663 |  |  |
| Пискарихинское | 7630 | 5190 | 342 | 214 | 1386 | 1386 |  |  |
| Жуково | 7930 | 5363 | 212 | 305 | 1634 | 1634 |  |  |
| Катынь | 6820 | 5478 | 378 | 246 | 1421 | 1421 |  |  |
| Богородицкое | 3464 | 2191 | 324 | 169 | 1562 | 1562 |  |  |
| Моготово | 6124 | 4777 | 337 | 175 | 1645 | 1265 | 380 |  |
| Талашкино | 5087 | 3938 | 520 | 162 | 1266 | 1266 |  |  |
| Сож | 6298 | 5802 | 240 | 145 | 1938 | 1938 |  |  |
| Им. Мичурина | 4617 | 2363 | 438 | 380 | 2040 | 2040 |  |  |
| Миловидово | 3045 | 1774 | 375 | 186 | 1246 | 1246 |  |  |
| Доброволец | 2667 | 1783 | 295 | 195 | 1270 | 1270 |  |  |
| Сметанино | 1754 | 1594 | 24 | 136 | 1594 | 1594 |  |  |
| Пригорское | 2566 | 2250 | 150 | 166 | 2250 | 2250 |  |  |
| Всего по району | 128377 | 90577 | 8481 | 5229 | 40539 | 37881 | 2401 | 256 |

**Список публикаций по теме научной работы**

Анищенкова Е.С. «Экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях»// Экономичкский потенциал 21 века. Материалы Межвузовской нау3чно-практической конференции студентов: Сборник научных трудов – Киров: ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2014- 150 с.

Анищенкова Е.С. «Совершенствование путей управления землепользованием сельхоз товаропроизводителей (на примере ЗАО имени Мичурина Смоленского района Смоленской области)», Смоленск: ФГБОУ ВПО «Смоленск ГСХА», 2014

Анищенкова Е.С. Обоснование направлений совершенствования управления землями сельскохозяйственного// Социально-экономическое развитие региона: опыт, проблемы, инновации: сборник научных статей по материалам докладов и сообщений IV международной научно-практической конференции (19 декабря 2013 г.) – Смоленск: Изд-во « Остров свободы», 2014.- 361 с.

1. Схемы захвата земель сельхозназначения разработаны на основании публикаций земельных риэлторов в интернете, блогов с вопросами и ответами по переводу земель под ИЖС [↑](#footnote-ref-1)
2. С сайта http://www.specurservis.ru Перевод земель сельскохозяйственного назначения [↑](#footnote-ref-2)