

непаханое поле...

*проблемы рационального использования земли
в интересах национального хозяйства страны*

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. Меняется правовое регулирование использования и оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Рациональное и интенсивное использование земельных ресурсов нашей страны является важной задачей, связанной с дальнейшим ускорением темпов роста и повышением эффективности общественного производства на основе научно-технического прогресса.

Проблема рационального использования земель в условиях многообразия форм собственности и хозяйствования на земле включает в себя целый комплекс мер по повышению плодородия почв на основе широкого внедрения достижений науки и передового опыта. Он включает в себя проведение землеустроительных работ с учетом природных и экономических особенностей, определение перспектив развития сельского хозяйства, специализации и концентрации его отраслей, возможностей их перевода на промышленную основу.

Основой земельных отношений в современной России является многообразие форм собственности на землю (государственной, частной, коллективной). В нашей стране существует конституционное право предоставления земли в чью-либо собственность и пользование, кото-

Синдревич О.В.
*соискатель
Института
бизнеса, психологии
и управления,
начальник отдела
по Люберецкому
району Управления
федерального
агентства
кадастра объектов
недвижимости
по Московской
области*

рое конкретизируется актами гражданского и земельного права, что осуществляется в процессе землеустроительных действий.

Землеустроительные мероприятия оказывают непосредственное влияние на процесс землепользования, создают организационно-территориальные условия для высокопроизводительного использования сельскохозяйственных машин, борьбы с водной и ветровой эрозией, повышения плодородности почв путем химизации и мелиорации земель на основе эффективной организации угодий и севооборота.

Землеустройство подразумевает подготовку к принятию и осуществлению решений по планированию использования земель, предоставлению и изъятию земельных участков, выкупу земельных участков для государственных и муниципальных нужд, по организации рационального использования, охраны и улучшению состояния земель и ведению Государственного земельного кадастра.

В соответствии с положениями Земельного кодекса основными задачами землеустройства являются:

- упорядочение границ существующих земельных участков;
- образование (установление границ) новых земельных участков, в том числе путем выдела части участка или раздела участка, объединение земельных участков;
- закрепление границ земельных участков в натуре (на местности);
- подготовка материалов для принятия решений об установлении границ административных образований и вынос их границ в натуре после принятия соответствующего решения;
- подготовка материалов для принятия решений об установлении обременений земельного участка и ограничении прав в использовании земельного участка, техническое обеспечение исполнения указанных решений на местности;
- подготовка материалов для разрешения земельных споров, техническое обеспечение исполнения решений по земельным спорам;

***повсеместное
перераспределение
земель нарушило
принципы
устойчивости
сельскохозяйст-
венного
землевладения
и землепользования***

– техническое обеспечение разграничения государственной собственности на землю на федеральную собственность, собственность субъектов РФ и муниципальную собственность;

– техническое осуществление мероприятий по использованию и охране земель, в том числе внутрихозяйственная организация земель сельскохозяйственного назначения;

– подготовка землеустроительной документации, необходимой для принятия органами государственной власти РФ, органами местного самоуправления решений по управлению земельными ресурсами.

Землеустройство – наука об изучении свойств земли и закономерностей функционирования ее как средства производства и пространственного базиса в определенной системе земельно-правовых отношений по организации рационального и наиболее эффективного использования и охраны земель с учетом конкретных природных, экономических, агротехнических, мелиоративных, социальных и других условий.

Общий критерий схем и проектов землеустройства заключается в организации землепользования, обеспечивающего планируемые темпы воспроизводства плодородия почв, продуктов сельского хозяйства и других материальных средств.

Основные проблемы при работе с предприятиями и предпринимателями-землепользователями:

– отсутствие четкого представления о направлениях лучшего и более эффективного использования земельного участка, отсутствие бизнес-планов развития предприятия;

– иногда отсутствие надлежащим образом оформленных документов, свидетельствующих о праве собственности на расположенное на участке недвижимое имущество;

– оформление права собственности на недвижимость на родственников и знакомых, не являющихся субъектами предпринимательской деятельности, в связи с чем в дальнейшем становится невозможен выкуп участка;

основой земельных отношений в современной России является многообразие форм собственности на землю (государственной, частной, коллективной)

– проблема «лишней» земли – предприятие согласно на выкуп участка, но меньшего по площади, чем закрепленная проектом отвода территория, что обуславливает потерю времени и дополнительные расходы на переоформление документов.

Повсеместное перераспределение земель нарушило принципы устойчивости сельскохозяйственного землевладения и землепользования, что привело к существенному снижению эффективности сельскохозяйственного производства. Например, в тех хозяйствах Московской области, более 30% площади которых было затронуто перераспределением, урожайность сельскохозяйственных культур в 1992-1994 гг. была примерно в два раза ниже, чем в хозяйствах с площадью перераспределения до 10%.

Возьмем 230 крупных сельскохозяйственных предприятий Центрального района и Краснодарского края. 56,1% из них в ходе земельной реформы стали иметь недостатки землепользования (вкрапливания, чересполосицу, дальноземелье) на протяженности в 2752 км; 58,3% расположено эрозийно опасно (под углом к горизонталям), только 35,0% совмещено с живыми урочищами и линейными элементами организации территории (дорогами, лесополосами).

Более 40% крестьянских хозяйств в Московской, Рязанской, Калужской, Владимирской областях не имеют подъезда к своему хозяйственному центру; от 50 до 87% имеет неоптимальный размер; не обеспечены водой и электроэнергией 54 и 74% производственных центров этих хозяйств соответственно.

Нарушен севооборот на площади 34,2 млн. га, разрушаются и не используются мелиоративные сети, не осуществляются противоэрозионные мероприятия. Более 5% площади крестьянских хозяйств ежегодно не засеивается, часть земель районных фондов перераспределения и земельных долей не востребовано и находится под залежью. 52,1% глав крестьянских хозяйств допускают продажу своей земли и сдачу ее в аренду, 8,4% допускают возможный

нарушен севооборот на площади 34,2 млн. га, разрушаются и не используются мелиоративные сети, не осуществляются противоэрозионные мероприятия

**реальным
механизмом
наведения порядка
в землевладении
и землепользовании
может
быть только
землеустройство**

добровольный отказ от земли, что показывает их заинтересованность в ведении товарного производства. 80,1% всех руководителей понимают необходимость проведения реформы землеустройства.

В сложившихся условиях реальным механизмом наведения порядка в землевладении и землепользовании может быть только землеустройство, включающее в себя систему мероприятий по организации рационального использования и охраны земли.

Литература

1. Бакаев П.Н. Пути рационального использования земельных ресурсов Западной Сибири. - М.: ГУП «Агропрогресс», 1999. - 30 с.
2. Иванова Т.Г. Фактическое землепользование: проблемы правового регулирования и практика оформления прав на земельные участки // Юридическая практика. Информационный бюллетень Центра права Юридического факультета СПбГУ, 2003, № 1. - С. 144-166.
3. Пальчиков Ф.И. Теоретические основы земельных отношений и землеустройства. – Харьков. - 1999 – 38 с.

pn

Sindrevich, O.V.

*PhD student, Institute of Business, Psychology and Management;
Head, Lyubertsy District Department, Moscow Oblast Directorate, Federal
Agency for the Cadastre of Real Properties*

Problems of Efficient Land Use in the Interests of National Economy

The item brings up the issue of putting in place an efficient and effective system for land use and landholding in Russia in an environment with diverse ownership patterns. It lists problems of economic, physical and climatic nature facing owner-operated farms, and outlines ways to address them.

The study is meant for entrepreneurs active in the agricultural production sector and those readers who follow the situation in the farming sector of this country.