



УДК 332:363

**РОЛЬ ГОСУДАРСТВЕННО-ЧАСТНОГО ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ
ПРИ РЕГУЛИРОВАНИИ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЭФФЕКТИВНОГО ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ**

**THE ROLE OF PUBLIC AND PRIVATE INTERACTION IN THE REGULATION
OF THE TURNOVER OF AGRICULTURAL LANDS IN SOLVING THE PROBLEMS
OF EFFECTIVE TERRITORIAL PLANNING**

**А.Н. Цапков
A.N. Tsapkov**

Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области, Россия,
308005, г. Белгород, пл. Соборная, 4
The Department of property and land relations in Belgorod region, 4 Cathedral Square, Belgorod, Russia, 308005
E-mail: tzapkov@mail.ru

Аннотация. Эффективные механизмы управления землями сельскохозяйственного назначения являются основой долгосрочного стабильного землепользования, гарантией увеличения инвестиционной привлекательности сельскохозяйственного производства. Одной из тенденций увеличения площадей неиспользуемых или нерационально используемых сельскохозяйственных угодий является отсутствие действенных возможностей влияния государства на процессы распоряжения земельными участками сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности. Разработка основных принципов и направлений реализации государственной региональной политики в области управления и распоряжения земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения способствует обеспечению цивилизованных отношений между всеми участниками оборота земель сельскохозяйственного назначения, что способствует развитию агропромышленного комплекса и сохранению земельных ресурсов как важнейшей части экологической системы. В данной статье определены оптимальные пределы государственного регулирования вопросов оборота земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъекта Российской Федерации с точки зрения рационального использования земель, выполнения природоохранных мероприятий. Результатом работы стало обоснование приоритетов планирования региональной политики по использованию земель сельскохозяйственного назначения.

Resume. Effective management of agricultural lands is the basis for long-term sustainable land usage and guarantees the increase of investment attractiveness of the agricultural production. One of the trends of increasing area of unused or inefficiently used agricultural land is the absence of effective influence of the state in the process of disposal of the land plots of agricultural purpose common ownership. Planning the basic principles and directions of implementation of the state regional policy in the field of management and disposal of land plots from agricultural lands contributes to the provision of civilized relations between all participants of the turnover of agricultural lands, favorable for the development of agriculture and conservation of land resources as the most important part of the ecological system. In this article, we propose to study the optimal limits of state regulation of agricultural lands turnover from the point of view of lands rational use and implementation of environmental activities. The result is a justification of the priorities of the regional policy on the use of agricultural land.

Ключевые слова: принципы региональной политики, формы собственности земель, земельный фонд, земли сельскохозяйственного назначения, территориальное планирование, природопользование, охрана земель.

Key words: principles of regional policy, the distribution of land ownership, land resources, agricultural land, territorial planning, environmental management, land conservation.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. №86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» при проведении приватизации земель гражданам Российской Федерации в общую долевую собственность передана значительная часть земель сельскохозяйственного назначения.

Возникновение большого количества собственников земельных долей на практике привело к противоречиям между дольщиками, не всегда готовым к принятию согласованных решений о порядке распоряжения сельскохозяйственными угодьями, принадлежащими им на праве собственности, что не способствовало формированию предпосылок для решения проблем рационального использования, охраны земель и внедрения новых форм территориального планирования.

По мнению Ф.П. Румянцева фактически итогом реформ, связанных с реорганизацией прежних хозяйствующих субъектов, стало выбывание значительных земельных массивов из хо-



зяйственного оборота вследствие того, что новые собственники земельных долей не всегда использовали сельскохозяйственные угодья по назначению [1, с.12-17]. Основными причинами, влияющими на ограничение хозяйственного использования долевых земельных участков сельскохозяйственного назначения после возникновения частной собственности на землю, стали как социальные проблемы населения (состояние здоровья, достижение пенсионного возраста), так и сложности процедур выдела земельных участков. Таким образом, новые участники оборота земель сельскохозяйственного назначения в полной мере не были готовы к возникшему бремени собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Будучи не готовыми на долговременные обязанности землепользователей граждане продают свои земельные доли коммерческим структурам, зачастую не имеющим отношения к сельскохозяйственному производству и не заинтересованным в сохранении ресурсов почвенного плодородия, рачительном отношении к земле как средству производства и экологическому ресурсу.

Значительная часть земельных долей была передана различным агропромышленным формированиям в уставный капитал. На сегодняшний день большинство таких сельскохозяйственных организаций ликвидированы или находятся в предбанкротном состоянии, что приводит к не исполнению имущественных обязательств перед вкладчиками и создает социальную напряженность. В.Н. Хлыстун в числе основных негативных тенденций в сфере развития земельных отношений и организации рационального использования и охраны земель указывает концентрацию огромной площади (свыше 1 млн. га) земель в собственности крупных корпоративных структур, что по сути является развитием латифундий [2, с.10-16]. Такая ситуация негативно влияет на установление гарантированного стабильного землепользования, позволяющего одновременно развивать агропромышленный сектор и обеспечивать бережное отношение к землям сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с вышеизложенным необходимо определить приоритеты и основные принципы эффективной региональной политики в сфере регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивающие упорядочивание структуры правообладателей, участвующих в земельных отношениях, а также сохранение и воспроизводство ресурсов почвенного плодородия сельскохозяйственных угодий.

Целью данного исследования является определение оптимальных пределов государственного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения с точки зрения рационального использования земель и выполнения природоохранных мероприятий. В статье обобщается практический положительный опыт Белгородской области по регулированию земельных отношений, а также формулируются предложения для включения в концепцию развития управления земельными ресурсами, прежде всего землями сельскохозяйственного назначения.

Объекты и методы исследования

Объектом исследования статьи стало взаимодействие субъектов земельных отношений, являющихся правообладателями земель сельскохозяйственного назначения (на примере Белгородской области).

Основные методы и подходы. Основным *методологическим подходом* был сравнительный, в соответствии с которым, используя материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также информацию, содержащуюся в реестре государственной собственности Белгородской области, проведена работа по сопоставлению данных о распределении по правообладателям земель сельскохозяйственного назначения на момент реорганизации бывших хозяйствующих субъектов и в настоящее время. Основное внимание уделено движению сельскохозяйственных земель от субъектов частного права в собственность публично-правовых образований.

Согласно данным официальной статистики среди областей Центрального федерального округа (ЦФО) Белгородская область занимает шестое место по общей площади сельскохозяйственных угодий (90,7% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения), уступая лишь Воронежской, Тамбовской, Рязанской, Курской и Тверской областям (табл. 1) [3].



Таблица 1

Table 1

**Структура сельскохозяйственных угодий в субъектах Центрального
Федерального округа Российской Федерации (тыс. га)
The the structure of agricultural land in the regions of the Central Federal district
of the Russian Federation (thousand hectares)**

п/п	Субъекты РФ	Общая площадь	Сельскохозяйственные угодья					
			Всего	в том числе				
				пашня	пастбища	сенокосы	залежь	многолет. насажде- ния
1	Воронежская	4199,6	3810,1	2905,2	698,3	139,7	31,5	35,4
2	Тамбовская	2818,3	2545,9	2037,5	332,5	144,9	9,5	21,5
3	Рязанская	2578,5	2280,6	1450,1	615,9	180,3	21,7	12,6
4	Курская	2278,6	2100,3	1804,8	204,0	74,9	0,1	16,5
5	Тверская	2578,2	2060,4	1372,7	401,0	257,5	17,3	11,9
6	Белгородская	2095,9	1901,3	1510,6	323,6	43,1	-	24,0
7	Орловская	2031,8	1896,7	1508,2	262,7	53,5	54,8	17,5
8	Липецкая	1935,2	1790,3	1460,5	231,1	77,6	0,1	21,0
9	Смоленская	2222,7	1729,7	1262,6	285,8	162,5	8,9	9,9
10	Брянская	1977,4	1719	1068,4	319,3	180,6	133,4	17,3
11	Тульская	1844,1	1671,1	1411,4	179,8	45,7	4,3	29,9
12	Московская	1664,9	1342,9	975,7	151,1	132,7	-	83,4
13	Калужская	1820,1	1145,2	856,8	151,3	95,3	26,9	14,9
14	Ярославская	1347,0	966,2	724,2	151,6	79,7	0,3	10,4
15	Костромская	1969,0	862,1	599,4	125,6	104,9	28,4	3,8
16	Владимирская	990,9	845,2	532,5	126,2	131,7	41,2	13,6
17	Ивановская	868,6	752,4	543,5	95,7	98,5	9,5	5,2
ЦФО		35220,8	29419,4	22024,1	4655,5	2003,1	2003,1	348,8
Российская Федерация		386135,8	196163,3	115121,0	56864,0	18645,3	18645,3	1164,0

По итогам реорганизации колхозов и совхозов в 1992-1994 гг. на территории Белгородской области в долевой собственности граждан находилось 83% общей площади земель сельскохозяйственного назначения [4] (рис. 1).

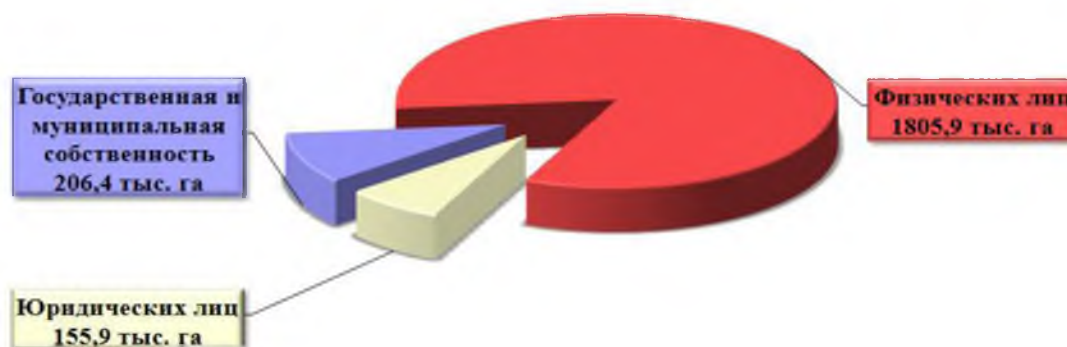


Рис. 1. Распределение земельного фонда области по формам собственности до реорганизации хозяйствующих субъектов (1992-1994 гг.)

Fig.1. The distribution of the land fund of the region by ownership prior to the reorganization of business entities (1992-1994)

Изучая данные о распределении по правообладателям земель сельскохозяйственного назначения после реорганизации колхозов и совхозов в 1992-1994 гг. и по состоянию на 1 января 2004 г. [5, с.180], до принятия Правительством Белгородской области решения о выкупе сельско-



хозяйственных угодий в собственность субъекта Российской Федерации, можно сделать вывод о том, что структура собственников сельскохозяйственных земель в результате естественного движения земельного фонда на основании совершения гражданско-правовых сделок значительным образом не изменилась (табл. 2).

Таблица 2
Table 2

**Распределение земель Белгородской области (тыс. га)
по категориям и формам собственности по состоянию на 1.01.2004 г.
The distribution of the lands of the Belgorod region (thousand hectares) by category
and ownership as at 1.01.2004**

№ п/п	Категория земель	Общая площадь	В собственности		
			граждан	юридических лиц	государственной и муниципальной
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2012,3	1650	155,9	206,4
2	Земли населенных пунктов	317,8	119,5	2,4	195,9
3	Земли промышленности, транспорта, связи и земель иного специального назначения	35,2	–	4,0	31,2
4	Земли особо охраняемых территорий	2,4	–	–	2,4
5	Земли лесного фонда	215,0	–	–	215,0
6	Земли водного фонда	2,2	–	–	2,2
7	Земли запаса	128,5	–	–	128,5
Итого земель		2713,4	1769,5	162,3	781,6

В конце 2004 года Белгородская область предложила ряд инициатив по стабилизации социально-экономической ситуации в стране, в том числе в сегменте развития на новой основе сельскохозяйственного производства. Реализация в регионе данных инициатив дало очевидный положительный эффект. Так, по данным департамента агропромышленного комплекса области на 1 января 2015 года в Белгородской области поголовье свиней составило 3678,2 тыс. голов или 18,8% от их общей численности в России и 42,4% от поголовья в ЦФО. Производство мяса свиней достигло рекордной цифры – 722,1 тыс. тонн или 18,9 % от общего производства в РФ и 25,3% в ЦФО. Поголовье птицы – 53,0 млн. голов во всех категориях хозяйств и 51,2 млн. гол. в сельскохозяйственных предприятиях. Мяса птицы в 2014 году произвели 770,0 тыс. тонн во всех категориях хозяйств и 760,7 тыс. тонн в сельскохозяйственных предприятиях. Доля Белгородской области в Российской Федерации по данному показателю составляет 13,8 %, в ЦФО – 39,5 %. Производство яиц достигло 1299,5 тыс. шт. во всех категориях хозяйств и 1167,0 тыс. шт. в сельскохозяйственных предприятиях, что определило долю в Российской Федерации – 3,1 %, в ЦФО – 15,1 % [6].

Достижения агропромышленного комплекса Белгородской области, в том числе создание в регионе благоприятных условий для наращивания мощностей по производству продукции птицеводства и животноводства развивающихся вертикально интегрированных агрохолдинговых структур, были бы невозможными без реализации эффективной региональной политики по регулированию земельных отношений.

Таким образом, актуальным становится анализ применимости принципов региональной политики в области земельных отношений, определения критериев наиболее действенных взаимоотношений между собственниками сельскохозяйственных земель и государством, позволяющих повысить привлекательность сельскохозяйственных угодий, обеспечить возможность реализации экологических программ и проектов. Этим решениям может способствовать изучение опыта Белгородской области.

Результаты и обсуждение

В целях предупреждения негативных тенденций в 2005 году Правительством Белгородской области было принято решение по наращиванию площади государственных земель. Белгородская область и муниципальные образования предприняли необходимые меры по вхождению в число



участников общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Формирование областного земельного фонда осуществлялось прежде всего за счет приобретения в государственную собственность Белгородской области земельных долей на основании гражданско-правовых сделок, а также выкупа земельных участков с учетом соблюдения установленных положениями статьи 8 Федерального закона от 24 июня 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [7] требований по соблюдению преимущественного права приобретения субъектом Российской Федерации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Иными источниками формирования областного земельного фонда помимо приобретения земель общей долевой собственности также являлись земельные участки, оформленные в счет неостребованных земельных долей до вступления в силу Федерального закона от 29 декабря 2010 г. №435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» [8], а также земельные участки из состава фонда перераспределения земель, переведенные в областную собственность в порядке разграничения государственной собственности на землю (табл. 3).

Таблица 3
Table 3

Структура земель сельскохозяйственного назначения, оформленных в государственную собственность Белгородской области по состоянию на 1 января 2013 года

The structure of agricultural lands, decorated to the state property of the Belgorod region as of January 1, 2013

№ п/п	Вид объекта учета/ основание возникновения права	Земли сельскохозяйственного назначения	
		Кол-во, шт.	Площадь, га
I.	Земельные доли, всего	14308	352903
II.	Земельные участки, в том числе:	1356	275080
4.1.	<i>Земельные участки, приобретенные в результате гражданско-правовых сделок, в том числе купля-продажа</i>	475	133 345,1614
4.2.	<i>Земельные участки, приобретенные по решению суда, по договорам дарения</i>	23	2 216,5700
4.3.	<i>Земельные участки, оформленные из фонда перераспределения земель</i>	631	107 723,2355
4.4.	<i>Земельные участки, оформленные в счет неостребованных земельных долей</i>	227	31 795,4586
	ВСЕГО	15664	627984

По состоянию на 1 января 2013 г. согласно реестру государственной собственности Белгородской области в областной собственности находится более 30% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения, что позволяет оперативно реализовывать различные инвестиционные проекты в агропромышленном комплексе области, конструктивно влиять на обеспечение стабильного долгосрочного землепользования и предотвращение негативных тенденций, в том числе спекулятивного характера (рис. 2).

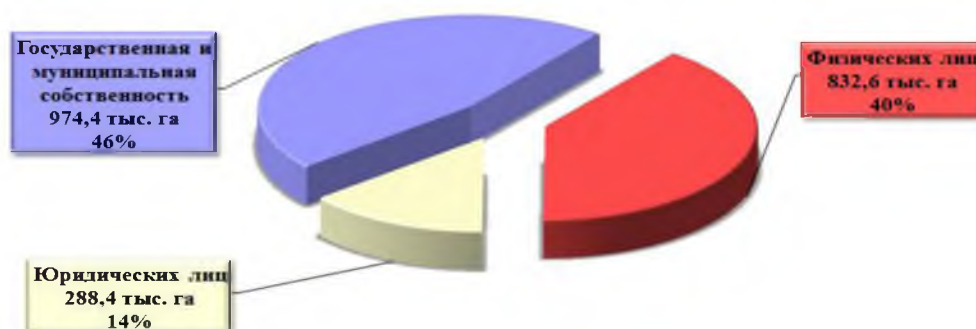


Рис. 2. Распределение земельного фонда области по формам собственности по итогам вхождения Белгородской области и муниципальных образований в число участников общей долевой собственности

Fig.2. The distribution of the land Fund of the region by ownership following the occurrence of the Belgorod region and municipalities in the number of participants in common ownership

Таким образом, по результатам реализации региональной политики в области земельных отношений Белгородская область лидирует среди регионов Центрального федерального округа по площади земель сельскохозяйственного назначения, оформленных в государственную собственность субъекта Российской Федерации. По состоянию на 1 января 2013 года из общей площади земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области в областную собственность оформлено 26,6% (табл. 4).

Таблица 4
Table 4

Распределение земель (тыс. га) по формам собственности в субъектах Центрального федерального округа Российской Федерации
The distribution of land (thousand hectares) by ownership in the subjects of the Central Federal district of the Russian Federation

№ п/п	Субъекты РФ	Общая площадь	В собственности физических и юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	из них:
					в собственности субъекта Российской Федерации
1	Белгородская	2095,9	1123,5	972,4	557,5
2	Тамбовская	2818,3	2080,8	737,5	150,5
3	Липецкая	1935,2	1443,2	492	35,6
6	Тверская	2578,2	1776	802,2	33,4
7	Воронежская	4199,6	2864,1	1335,5	32,4
4	Тульская	1844,1	1400,3	443,8	24,2
5	Калужская	1820,1	924,5	895,6	23,6
8	Смоленская	2222,7	1359,9	862,8	14,1
12	Рязанская	2578,5	1773,2	805,3	10,5
11	Брянская	1977,4	1328,3	649,1	8,8
13	Курская	2278,6	1792	486,6	8,3
10	Ярославская	1347,0	944,5	402,5	6,2
15	Орловская	2031,8	1438,9	592,9	4,6
9	Ивановская	868,6	565,9	302,7	4,3
14	Владимирская	990,9	599,2	391,7	2,9
16	Костромская	1969,0	577,7	1391,3	2,2
17	Московская	1664,9	1066,3	598,6	0,0
ЦФО		35220,8	23058,3	12162,5	910,1
Российская Федерация		386135,8	128336,7	257799,1	7 971,30

Участие Белгородской области как собственника земель сельскохозяйственного назначения в вопросах управления и распоряжения сельскохозяйственными угодьями позволит эффективно реализовывать инвестиционные проекты по развитию агропромышленного комплекса области. В своей статье Губернатор Белгородской области Е.С. Савченко заметил [9, с.18-19], что развитие агропромышленного комплекса региона должно основываться на государственно-частном партнерстве.



Сопоставляя особенности распределения земельного фонда Белгородской области по основным источникам оформления права собственности на земли сельскохозяйственного назначения, можно сделать вывод о том, что росту общей площади земельного фонда способствовало действующее на момент скупки земель сельскохозяйственного назначения законодательство, которое до вступления в силу Федерального закона от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве» предусматривало преимущественное право субъекта Российской Федерации не только на приобретение в региональную собственность земельных участков, но и долей в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Стоит отметить, что среди представителей научного сообщества и специалистов в области юриспруденции отсутствует единое мнение о роли института преимущественного права в регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения.

По нашему мнению, положения, устанавливающие преимущественное право на приобретение земель сельскохозяйственного назначения, являются эффективным механизмом по контролю со стороны государства за соответствием действующему нормативному правовому полю сделок купли-продажи с землей.

По мнению Ф.П. Румянцева применять к сделкам по продаже земельных участков, совершенными с нарушением процедуры преимущественного права приобретения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, последствия ничтожной сделки, как того требует пункт 4 статьи 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», не совсем эффективно [10, с.25-33]. Целесообразнее было бы обращение в доход государства всего, что получено сторонами по сделке, или самого земельного участка.

Недостатком действующего правового регулирования является предусмотренная законодательством возможность обхода процедур преимущественного права приобретения органами государственной власти или органами местного самоуправления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения путем заключения договоров дарения.

Так, статья 8 Федерального закона от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает право органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органов местного самоуправления рассматривать предложения о переводе в региональную или муниципальную собственность земельных участков сельскохозяйственного назначения только по договорам купли-продажи и не содержит императивной нормы, предусматривающей преимущественное право государства на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения по договорам дарения. Данное обстоятельство оценивается нами не вполне логичным, учитывая, что действующее законодательство ограничивает сделки с земельными участками, совершаемыми по договорам мены. Так, согласно статье 567 Гражданского кодекса Российской Федерации к договору мены применяются правила о купле-продаже. Данная норма позволяет контролировать переход прав на земельные участки по договорам мены на стадии государственной регистрации, что положительно влияет на предотвращение недобросовестных действий лиц, участвующих в обороте земель сельскохозяйственного назначения.

На практике нередки случаи, когда сделка купли-продажи земельного участка для уменьшения размера уплачиваемых налогов и пошлины оформляется как договор дарения. Такая сделка признается притворной сделкой, а данный договор – ничтожным. Поэтому к сделке такого рода могут применяться нормы, соответствующие ее существу, т.е. нормы договора купли-продажи земельного участка [11, с.58-66]. При этом такие сделки не всегда заключаются между близкими родственниками, а недостатки информационного взаимодействия между уполномоченными органами по ведению Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах приводят к недостатке поступлений в бюджеты от уплаты налога на прибыль.

На основании вышеизложенного, считаем необходимым дополнить нормативные правовые акты, устанавливающие особенности совершения сделок с землями сельскохозяйственного назначения, положениями, устанавливающими запрет на осуществление государственной регистрации перехода права собственности по договорам дарения на земельные участки сельскохозяйственного назначения в случае отсутствия в представленном на регистрацию пакете документов обращения в органы государственной власти или органы местного самоуправления с предложением приобретения отчуждаемого земельного участка.

Вхождение Белгородской области в состав участников общей долевой собственности привело к трансформации структуры распределения правообладателей в границах плана земель большинства бывших хозяйств (рис. 3).

После приобретения прав на земли сельскохозяйственного назначения первоочередной задачей Белгородской области, как собственника земельных долей, совместно с другими участниками долевой собственности являлось формирование путем выдела единого земельного участка.

Оказание органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации на правах собственника земель гражданам организационно-юридической помощи в осуществлении процедуры выдела земельного участка способствует ускорению оформления надлежащим образом прав на вновь образуемый земельный участок, как объект недвижимого имущества, и закреплению гражданами гарантий титула собственника. Данное обстоятельство обусловлено тем, что в соответствии с общими положениями действующего законодательства (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации и статья 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации) земельная доля не относится к объектам недвижимого имущества, поскольку ее границы не определены в местности, а сведения об описании характерных точек не внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости. Аналогичное толкование земельного участка, как объекта недвижимого имущества, содержится в зарубежных законодательных актах, в том числе в законодательстве ФРГ [12]. Переоформление прав на сформированный путем выдела земельный участок способствует закреплению правового статуса собственников.

Кроме того, в связи с тем, что процедура выдела земельного участка сопряжена с определенными сложностями, требующими специальных знаний и навыков, право собственности физических лиц на значительную часть сельскохозяйственных угодий остается недооформленной надлежащим образом. Так, по информации, подготовленной фракцией Государственной Думы «Справедливая Россия», в Российской Федерации из 12 млн. сельян менее 10% удалось сформировать земельные участки в счет принадлежащих земельных долей для последующей передаче на долгосрочной основе образованных земельных участков в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям [13]. Таким образом, содействие государства, как участника долевой собственности, в вопросах формирования земельных участков положительно воспринимается гражданами – собственниками земельных долей.

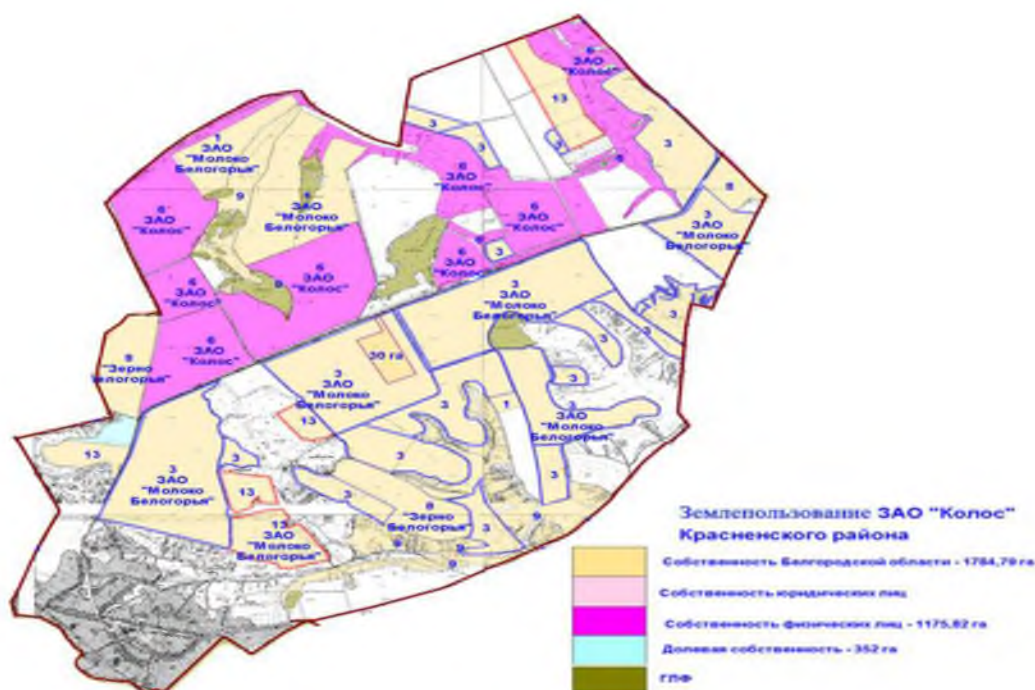


Рис. 3. Типичная структура распределения по правообладателям земель сельскохозяйственного назначения после оформления в государственную собственность Белгородской области земель сельскохозяйственного назначения (землепользование ЗАО «Колос» Красненского района Белгородской области)

Fig. 3. The typical structure of distribution to holders of agricultural land after registration of a state property of the Belgorod region agricultural lands

Немаловажным фактом преимущества модели предоставления в аренду для ведения сельскохозяйственного производства земельных участков сельскохозяйственного назначения, принадлежа-



щих на праве долевой собственности субъекту Российской Федерации и гражданам, является контроль органов государственной власти за своевременностью и полнотой выплаты сельскохозяйственными товаропроизводителями арендной платы, успешно реализовывать предоставленную законодательством возможность защиты прав и интересов арендодателей, в том числе в лице граждан, при нарушении условий использования земельных участков. Такой подход стимулирует арендаторов надлежащим образом исполнять свои обязательства по заключенным договорам аренды.

Наличие оформленных в региональную собственность земель позволяет не только решать текущие проблемы сельскохозяйственного производства, но и планировать на перспективу развитие территорий, в том числе с учетом реализации градостроительных проектов, размещения промышленных производств, внедрения проектов эффективного землепользования.

Выводы

Государство в лице органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации должно являться равноправным собственником земель наряду с другими собственниками в каждом формируемом земельном участке из земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности, в том числе в границах земельных участков, мало пригодных для получения коммерческой прибыли, но являющихся основой для сохранения плодородия и воспроизводства почв.

Данный подход необходимо учитывать как приоритетный при планировании и реализации государственных программ и региональной политики, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Действенным механизмом по предотвращению спекулятивных сделок и осуществлению надлежащего мониторинга за движением земельных долей являлись положения статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в редакции до вступления в силу Федерального закона от 18 июля 2005 г. №87-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и Федеральный закон «О землеустройстве», устанавливающие преимущественное право субъекта Российской Федерации или муниципального образования на приобретение долей в праве общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения. Данная норма позволяла контролировать перепродажу земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности и осуществлять увеличение площади государственного земельного фонда путем выкупа в областную или муниципальную собственность земельных долей. Считаем целесообразным предусмотреть в распоряжении Правительства Российской Федерации от 3 марта 2012 г. №297-р «Об утверждении основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2020 годы» возвращение к правовому регулированию преимущественного права выкупа субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности.

Участие государства в распоряжении землями общей долевой собственности направлено, прежде всего, на защиту прав и законных интересов всех собственников земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности, поддержание стабильности и упорядоченности земельных отношений, в том числе: обеспечивает юридически правильное заключение договорных отношений на землю, способствует своевременным выплатам арендных платежей за использование сельскохозяйственных земель. Все это способно положительно повлиять на предотвращение социальной напряженности среди населения.

Для инвесторов гарантированное стабильное землепользование, которое способны обеспечить органы государственной власти при предоставлении в аренду земель, является не только территориальной основой для ведения сельскохозяйственного производства, но и аргументом для получения положительного решения кредитных комитетов при рассмотрении вопроса выделения заемных денежных средств с учетом передачи в залог права аренды на земельные участки.

Статус субъекта Российской Федерации, как участника общей долевой собственности в большинстве формируемых земельных участках из земель сельскохозяйственного назначения, дает возможность органам исполнительной власти реализовывать политику, способствующую обеспечению сохранности и повышения плодородия почв, рационального и бережного отношения к землям сельскохозяйственного назначения, внедрения научно обоснованных систем и методов земледелия.

Положительный опыт Белгородской области по воспроизводству и сохранению плодородия почв, основанный в том числе на участии субъекта Российской Федерации в долевых участках сельскохозяйственного назначения, можно проследить на примере реализации, начиная с 2014 года, системы административного сопровождения выполнения мероприятий по контролю за ис-



полнением проектов адаптивно-ландшафтной системы земледелия и проектов бассейнового природопользования.

Упорядочивание реализации правообладателями земель сельскохозяйственного назначения общей долевой собственности своих правомочий на землю обеспечивает сбалансированное взаимодействие общества и природы, сохранение благоприятной окружающей среды.

Список литературы References

1. Румянцев, Ф.П. Политико-правовые решения судьбы земель сельскохозяйственного назначения в современной аграрной реформе / Ф.П. Румянцев // Право и политика. 2007. №8. С. 12-17.
Rumyantsev, F.P. Political and legal decisions fate of agricultural lands in modern agrarian reform / F.P. Rumyantsev // Law and policy. 2007. No. 8. P. 12-17.
2. Хлыстун, В.Н. О роли землеустройства в реализации земельной политики государства / В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. №9. С. 10-16.
Khlystun, V.N. On the role of land administration in the implementation of land policy / V.N. Khlystun // Land management, cadastre and land monitoring. 2013. No. 9. P. 10-16.
3. Росреестр. 2010. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://pda.rosreestr.ru/upload/www/files/Государственный%20Доклад%20за%202009%20г..pdf> (8 декабря 2014).
Rosreestr. 2010. The State (national) report on the status and use of land in the Russian Federation in 2009 [electronic resource]. - Access: <http://pda.rosreestr.ru/upload/www/files/Государственный%20Доклад%20за%202009%20г..pdf> (December 8, 2014).
4. Информация государственного мониторинга земель [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru/kadastr/zemustrzem/zemleustroistvo/#>.
Information from the national land monitoring [Electronic resource]. URL: <http://to31.rosreestr.ru/kadastr/zemustrzem/zemleustroistvo>.
5. Атлас природные ресурсы и экологическое состояние Белгородской области / Лисецкий Ф.Н. (отв. ред.), Пересадко В.А. (ред.), Лукин С.В. (ред.), Петин А.Н. (ред.). Белгород, 2005. 180 с.
The Atlas of natural resources and the ecological condition of the Belgorod region / Lisetsky F. N. (resp. amended), Peresadko V. A. (editor), Lukin, S. V. (editor), Petin A. N. (editor). Belgorod, 2005. 180 P.
6. Итоги работы отрасли животноводства за 2014 год [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://belapk.ru/events/podvedeny_itogi_raboty_otraslej_zhivotnovodstva_za_2014_god.
The results of the livestock industry work for 2014 [Electronic resource]. URL: http://belapk.ru/events/podvedeny_itogi_raboty_otraslej_zhivotnovodstva_za_2014_god.
7. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ (в ред. от 28.12.2013) [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
On turnover of agricultural lands: the Federal law of 24 July 2002, No. 101-FZ (as amended on 28.12.2013) [Electronic resource]. Access from Ref.-legal system «Consultant plus».
8. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. №435-ФЗ [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
On amendments to certain legislative acts of the Russian Federation in improving the turnover of agricultural lands: the Federal law of December 29, 2010 №435-FZ [Electronic resource]. Access from Ref.-legal system «Consultant Plus».
9. Савченко, Е.С. На основе государственно-частного партнерств Савченкова / Е.С. Савченко // Экономика сельского хозяйства России. 2007. №6. С. 18-19.
Savchenko, E.S. On the basis of public-private partnerships / E.S. Savchenko // Economics of Agriculture of Russia. 2007. №6. P. 18-19.
10. Руменцев, Ф.П. Особенности договора купли продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ф.П. Румянцев // Журнал российского права. 2013. №8. С. 25-33.
Rumentsev, F.P. Contract features of the sale and purchase of agricultural land / F.P. Rumentsev // Journal of Russian law. 2013. No. 8. P. 25-33.
11. Кресникова, Н.И. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земель в рыночной системе / Н.И. Кресникова // Право и экономика. 2004. №4. С. 58-66.
Kresnikova, N.I. Legal aspects and the economic substance of the land in a market system / N.I. Kresnikova // Law and Economics. 2004. No. 4. P. 58-66.
12. Alpmann J.A. Sachenrecht. B. II. Grundstücksrecht. Munster: Alpmann und Schmidt, Jur. Lehrgange, 2003. P. 1.
Alpmann J.A. Sachenrecht. B. II. Grundstücksrecht. Munster: Alpmann und Schmidt, Jur. Lehrgange, 2003. P. 1.
13. Упорядочение отношений собственности на земли сельскохозяйственного назначения: законодательный аспект и практика: стенограмма «круглого стола» фракции Государственной Думы «Справедливая Россия» (28 января 2010 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.spravedlivo.ru>.
The regulation of property relations on agricultural land: the legal aspects and practice: the transcript of the "round table" faction of the State Duma of the "Fair Russia" (28 January 2010). URL: <http://www.spravedlivo.ru>.