

*The article considers one of the basic aspects of economic security of the enterprise is its competitiveness, which is necessary for the company to develop and adjust strategies, evaluate opportunities for entering new markets, prospects of organization of new production, as well as the relationship of competitiveness and economic security.*

УДК: 619:616

## **ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ**

*Голубева С.А., к.э.н., доцент; Голубева Е.А., к.э.н., доцент;  
Голубев С.В., к.э.н., доцент  
ФГБОУ ВО Ульяновская ГСХА*

**Ключевые слова:** *земельные отношения, проблемы и перспективы развития, сельские территории, земельный фонд, состояние земель, категории земель.*

*Работа посвящена земельным отношениям в России и Ульяновской области. Авторами выявлены структура и динамика изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения, проанализирован состав земельного фонда Ульяновской области, а также изменения и выполнение законодательства в сфере регулирования земельных отношений.*

Сельские территории России являются важнейшим ресурсом страны, значение которого стремительно растет в ситуации углубляющейся интернационализации жизни при одновременном усилении значения природных и территориальных ресурсов в эволюции страны. Развитие сельских территорий сегодня происходит крайне неравномерно. Несмотря на динамичный рост агропромышленного комплекса, уровень и качество жизни сельского населения в целом существенно отстают от уровня жизни в городах. Темпы и качество развития сельских территорий заметно уступают развитию в городах, сужается доступ населения к услугам предприятий социальной сферы, углубляется информационный и инновационный разрыв между городом и селом.

Устойчивое развитие сельских территорий невозможно без изменения государственной политики в сфере земельных отношений, применительно к землям сельскохозяйственного назначения.

Таблица 1 – Структура и динамика изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения, млн га

Показатели	2010 г.		2011 г.		2012 г.		2013 г.		2014 г.	
	Млн га	Доля в кате- гории земель, %	Млн га	Доля в кате- гории земель, %	Млн га	Доля в кате- гории земель, %	Млн га	Доля в кате- гории земель, %	Млн га	Доля в кате- гории земель, %
Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, в том числе:	402,3		400,0		393,4		389,0		386,1	
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	196,0	48,7	196,1	49,0	196,1	49,8	196,3	50,5	196,2	50,8
пашня	115,3		115,3		115,1		115,1		115,1	
залежь	4,2		4,2		4,4		4,4		4,4	
многолетние насаждения	1,1		1,2		1,2		1,2		1,2	
сенокосы	18,5		18,6		18,6		16,6		18,6	
пастбища	56,6		56,8		56,8		56,9		56,9	
Лесные площади	39,4	9,8	37,4	9,3	30,9	7,9	29,1	7,5	28,8	7,5
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	19,5	4,8	19,4	4,8	19,3	4,9	19,3	4,9	19,3	5,0
Земли под водой	13,2	3,3	13,2	3,3	13,2	3,3	13,1	3,4	13,1	3,4
Земли застройки	1,1	0,3	1,1	0,3	1,1	0,3	1,1	0,3	1,1	0,3
Земли под дорогами	2,3	0,6	2,3	0,6	2,3	0,6	2,3	0,6	2,3	0,6
Болота	25,5	6,3	25,5	6,3	25,4	6,5	24,8	6,4	24,7	6,4
Прочие земли	105,3	26,1	104,4	26,1	105,1	26,7	103,0	26,4	100,0	25,9

Развитие крупных городов, в том числе за счет земель сельскохозяйственного назначения, индустриализация агропромышленного комплекса, а также концентрация объектов производства сельскохозяйственной продукции рядом с крупными рынками сбыта производимой продукции, приводит к миграции сельского населения в города, увеличению заброшенных сельских населенных пунктов, и, как следствие, к неиспользованию земель сельскохозяйственного назначения.

Данные таблицы 1 свидетельствуют о том, что в целом по РФ наблюдается ежегодное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения в 2014 г. на 16,2 млн га по сравнению с уровнем 2010 г. По сравнению с предыдущим годом площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 2,9 млн га.

Больше всего сегодня востребованы земли населенных пунктов, для жилищного строительства. Земли сельскохозяйственного назначения еще два года назад были востребованы больше, чем сейчас, но все же, интерес к ним не теряется.

Управление Росреестра по Ульяновской области констатирует: в 2014 г. на земельные участки с категорией «земли населенных пунктов» зарегистрировано 46958 прав, это 73,3 % от общего количества. На земли сельскохозяйственного назначения – 16266 прав – 25,4%. В первом квартале 2015 г. тенденция сохраняется. Основными приобретателями земельных участков являются физические лица. На их долю приходится порядка 93% от общего количества зарегистрированных прав на участки (рис. 1).

В настоящее время законопроект, внесенный в Госдуму в 2014 г., прошел череду обсуждений на уровне регионов, в котором говорится о переходе от деления земель на категории к территориальному зонированию. Наше мнение об упразднении разделения земельного фонда на категории – отрицательное. Упразднение категорий земель создаст трудности для учета земельного фонда в целом, особо ценных сельскохозяйственных угодий, лесных земель, а если возникнут трудности с учетом, то и контроль осуществить будет сложнее.

Размеры штрафа за нарушение земельного законодательства привязаны к кадастровой стоимости участка. Так для физических лиц 1-1,5% – это от 5 до 100 тыс. руб., для юридических лиц и ИП 2-3% – от 100 до 700 тыс. руб. Кроме того, необходимо обратить внимание на зависимость таких показателей как расширение населенных пунктов за счет сельскохозяйственных земель, количество заброшенных населенных пунктов и количество неиспользуемых сельскохозяйственных земель. Множество проблем возникает при оформлении прав на земли сельскохозяйственного назначения.

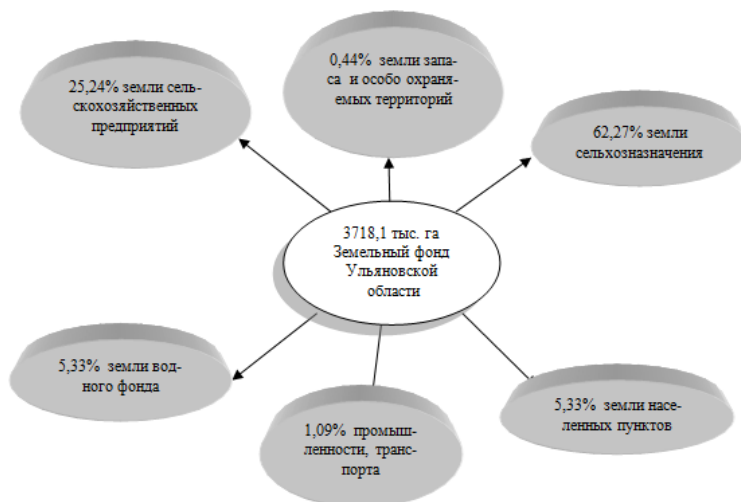


Рис. 1 – Структура земельного фонда Ульяновской области

В 2015 г. органам местного самоуправления Ульяновской области с целью уточнить собственников и пользователей земельных участков, а также выявить свободные, самовольно захваченные, неиспользуемые или используемые не по назначению земли проверили порядка 109 тыс. земельных участков. Почти по 4,5 тыс. из них сведения в базе налоговых органов отсутствуют. По предварительным расчётам, сумма недополучаемого земельного налога по ним составляет 45 – 50 млн руб. Кроме того, специалисты обнаружили порядка 20 тыс. неиспользуемых и заброшенных участков, расположенных в садоводческих товариществах. Также результаты инвентаризации показали, что на территории региона находятся около 6,5 тыс. самовольно возведённых жилых домов с используемыми для их эксплуатации земельными участками.

Таким образом, земли используются без должного оформления прав, что не позволяет, в частности, кредитовать сельское хозяйство под залог земельных участков. На сегодняшний день наличие долевой собственности, по сути, тормозит развитие хозяйственной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения.

Практика применения федерального законодательства показала, что установленный порядок регулирования отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением земельными долями, является чрезмерно сложным. Это влечет невозможность легального ис-

пользования той части земельных участков, которая приходится на таких собственников, что в свою очередь влечет исключение сельскохозяйственных земель из хозяйственного оборота.

В такой ситуации актуально внесение в законодательные акты РФ изменений, направленных на уточнение и упрощение процедуры формирования земельных участков в счет земельных долей, совершенствование оборота земельных долей и земельных участков, обеспечивающих целевое использование земель сельскохозяйственного назначения.

Вступившие в силу изменения в Земельном кодексе, касающиеся земельных участков, собственность на которые не разграничена с 1 марта 2015 г. будет принадлежать городским округам и поселениям, т.е. в 20 муниципальных районах Ульяновской области главными распорядителями земли стали администрации сел, поселков, деревень.

Как бы то ни было, перспективы состояния земель сельских территорий оцениваются положительно. Даже если экономическая ситуация плохая, рынок земли будет расти. Снижение стоимости и появление огромного количества вариантов земельных участков привлечет инвесторов и активизирует местные предприятия в вопросах расширения бизнеса за счет приобретения дополнительных объектов недвижимости.

### **Библиографический список**

1. Голубева, Светлана Александровна. Организационно-экономический механизм консервации деградированных сельскохозяйственных угодий: автореферат дис. ... кандидата экономических наук / С.А. Голубева. – Всероссийский научно-исследовательский институт организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве. – М., 2012. – 25 с.

2. Голубева Светлана Александровна. Организационно-экономический механизм консервации деградированных сельскохозяйственных угодий. 08.00.05 - экономика и управление народным хозяйством: дис. ... кандидата экономических наук / С.А. Голубева. – Всероссийский научно-исследовательский институт организации производства, труда и управления в сельском хозяйстве. – М., 2012. – 156 с.

3. Голубева, С.А. Необходимость информационного обеспечения мониторинга состояния сельскохозяйственных угодий ульяновской области / С.А. Голубева // Сборник статей III Международной научно-практической конференции «Проблемы и перспективы развития сельского хозяйства и сельских территорий». – Саратов: Саратовский госу-

дарственный аграрный университет им. Н.И. Вавилова, 2014. – С. 80 – 84.

4. Яшина, М.Л. Развитие сельских территорий: состояние, проблемы и зарубежные подходы / М.Л. Яшина, Е.А. Голубева, С.В. Голубев // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве, 2014. – № 1(4). – С. 87 – 89.

5. Нуретдинова, Ю.В. Этапы и проблемы структурирования рынка земель сельскохозяйственного назначения / Ю.В. Нуретдинова, И.Г. Нуретдинов // Экономика и предпринимательство. – 2015. – № 9-2. – С. 943 – 945.

6. Нуретдинов, И.Г. Природные и экономические факторы, определяющие качество сельхозугодий / И.Г. Нуретдинов, Ю.В. Нуретдинова // Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2014. – № 1. – С. 33 – 37.

7. Нуретдинова, Ю.В. Оптимизация структуры посевных площадей, как элемент повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий / Ю.В. Нуретдинова, И.Г. Нуретдинов // Материалы V Международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: Опыт, проблемы и пути их решения». – Ульяновск, ГСХА им. П.А. Столыпина, 2013. – С. 66 – 70.

8. Богапова, М.Р. Оценка эффективности регионального землепользования / Материалы IV Всероссийской студенческой научной конференции (с международным участием) «В мире научных открытий» / - Ульяновск: ГСХА им. П.А.Столыпина, 2015. Т. VII. Ч.1. - 266 с. (С. 88-94)

## **LAND RELATIONS: PROBLEMS AND PROSPECTS**

***Golubeva S.A., Golubeva E.A., Golubev S.V.***

**Key words:** *land relations, problems and prospects of development, rural areas, the land fund, the state land, land category.*

*The work is dedicated to land relations in Russia and the Ulyanovsk region. The authors identified the structure and dynamics of changes in the area of agricultural land, to analyze the composition of the land fund of the Ulyanovsk region, as well as changes in and implementation of legislation in the field of regulation of land relations.*