

УДК 332.36

## СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЮГА ТЮМЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

*Долгих Н. А., студент 4 курса направления подготовки 21.03.02  
«Землеустройство и кадастры»*

*Научный руководитель - Евтушкова Е. П., к.с.-х.н., доцент,  
ФГБОУ ВО «Государственный аграрный университет Северного Зауралья»*

**Ключевые слова:** *земли сельскохозяйственного назначения, вовлечение неиспользуемых земельных угодий, общая долевая собственность, невостребованная земельная доля.*

*Работа посвящена раскрытию проблем использования земельных долей на землях сельскохозяйственного назначения на юге Тюменской области, путем создания методики, которая позволит учесть все показатели при формировании земельных долей на землях сельскохозяйственного назначения.*

**Введение.** На сегодняшний день в Тюменской области не все дольщики воспользовались правом собственности на свои земельные доли. В результате неиспользования земли в течение трех лет и более она признается невостребованной [5].

*Актуальность* данной проблемы обусловлена тем, что в связи с неиспользованием значительной части сельскохозяйственных угодий происходит значительные потери сельскохозяйственной продукции, что, естественно, влечет за собой непоступление земельных платежей в муниципальные бюджеты.

В качестве *объекта исследования* выбраны земли сельскохозяйственного назначения Тюменской области, находящиеся в общей долевой собственности граждан.

*Предметом* исследования выступает методика по совершенствованию оборота использования земель сельскохозяйственного назначения.

*Целью исследования* является изучение состояния, и выявление основных причин невостребованности земельных долей для их последующего вовлечения в сельскохозяйственный оборот.

В данном исследовании поставлены следующие *задачи*:

- 1) дать характеристику объекту исследования;
- 2) рассмотреть современные методики по совершенствованию оборота использования земель сельскохозяйственного назначения;
- 3) изучить состояние земельных долей в Тюменской области;
- 4) рассмотреть процесс выдела земельных участков в счет земельных долей;
- 5) рассчитать затраты на приобретение прав на муниципальные земельные доли;
- 6) выявить основные причины, от которых зависит величина невостребованности земельных долей;
- 7) сформулировать предложения по совершенствованию процесса вовлечения в оборот невостребованных земельных долей.

**Основная часть.** Площадь Тюменской области составляет 16012,2 тыс. га. Включает в себя 1240 населенных пунктов. Численность населения на 1.01.2017 г: 1 478 438 человек.

Большая часть территории Тюменской области 10 257,8 тыс. га – 64% занята землями лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения составляют 4 546,5 тыс. га – 28,4 %. Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляет 2911,5 тыс. га [1].

С 2013 года площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 16 %. И в 2015 году она составляет 606852 га. Наибольшая площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий присутствует в таких районах как: Викуловский, Бердюжский и Нижнетавдинский, площадь неиспользуемых земель в которых составила 70363 га, 59305 га и 48358 га соответственно. От общей площади неиспользуемых земель это составило 11.62 %, 9.79 % и 7.98 % соответственно.

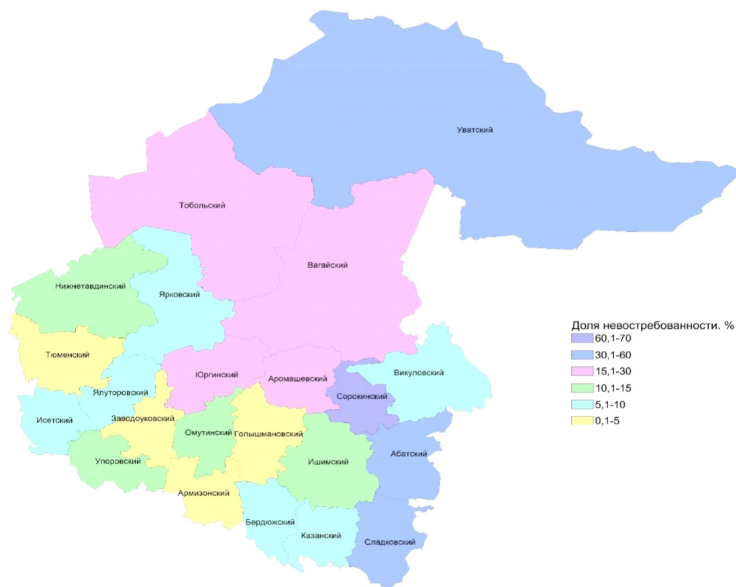
В соответствии с докладом об использовании земель Тюменской области в 2015 году можно увидеть, что все сельскохозяйственные предприятия работали в основном на частной земле, поделенной между гражданами на доли и землях, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставленных на праве пользования. В целом, в составе земель предприятий и организаций использовалось 878,1 тыс. га земель, из них 14,6 тыс. га - невостребованные земельные доли [1].

В Заводоуковском районе площадь невостребованных земельных долей самая низкая - 1,0 тыс. га. Наибольшая площадь невостребованных земель 53,5 тыс. га, 49,7 тыс. га, 31,2 тыс. га наблюдается в Сорокинском, Сладковском и Абатском районах соответственно. На ос-

новании имеющихся данных составлена картограмма не востребованности сельскохозяйственных земель по муниципальным районам юга Тюменской области (рисунок 1).

В Сорокинском районе процент не востребованности земельных долей составил 69,9 %, в Сладковском - 32,1 % и в Абатском 30,9 %. Наименьшая доля не востребованности выявлена в Тюменском, Заводоуковском, Голышмановском и Армизонском районах.

В соответствии со ст.13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок образуется путем выдела в счет земельной доли или земельных долей на основании решения общего собрания участников долевой собственности или по инициативе собственника земельной доли и земельных долей [5].



**Рисунок 1 – Картограмма не востребованности сельскохозяйственных земель, переданных в общую долевую собственность граждан в период земельной реформы по муниципальным районам юга Тюменской области**

Общее собрание, решением которого образуется земельный участок, выделяемый в счет земельной доли (земельных долей), проводится по предложению участника долевой собственности, либо лиц, использующих находящийся в долевой собственности земельный участок в целях производства сельскохозяйственной продукции, либо органа местного самоуправления поселения или городского округа по месту расположения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности.

Собственник для выдела земельной доли (долей) заключает договор с кадастровым инженером, который подготавливает проект межевания земельного участка для выдела земельного участка в счет земельной доли или земельных долей, утверждаемый решением такого собственника [4].

В соответствии с Федеральным законом № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» возникновение права муниципальной собственности на земельные доли происходит в случаях признания земельной доли не востребоваваемой, также в случае отказа от права собственности на земельные доли [5].

В течение 6 месяцев со дня возникновения права муниципальной собственности на земельную долю орган местного самоуправления вправе продать эту земельную долю сельскохозяйственной организации или К(Ф)Х, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности по льготной цене, определяемой как произведение 15 % кадастровой стоимости одного квадратного метра такого земельного участка и площади, соответствующей размеру этой земельной доли.

В течение года с момента возникновения права муниципальной собственности на нее орган местного самоуправления обязан выделить земельный участок в счет принадлежащих ему земельных долей.

В дальнейшем участок возможно приобрести без торгов в собственность, либо в аренду. Если желающих не появляется, то участок переходит в Фонд перераспределения земель.

Для расчета затрат на приобретение муниципальных земельных долей самыми минимальными вариантами приобретения будут приобретения на льготных условиях. Чтобы определить наименее затратный вариант целесообразно рассчитать суммарные затраты первого года приобретения.

На примере Сорокинского района Тюменской области смоделирована ситуация: в собственность Александровского сельского поселе-

**Таблица 1 - Расчет затрат первого года льготного приобретения муниципальных земельных долей (участков) на примере Сорокинского муниципального района Тюменской области**

Варианты приобретения	Виды затрат	Затраты, руб.
1 вариант Выкуп муниципальных земельных долей	Выкупная стоимость (15% от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка)	183 000
	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельные доли	1 000
	Формирование земельного участка в счет долей: проведение собрания участников долевой собственности; межевание земельного участка; постановка на государственный кадастровый учет.	45 000
	Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок	200
	Земельный налог (0,3% от кадастровой стоимости)	3 660
	<b>Итого по варианту 1</b>	<b>232 860</b>
	2 вариант Выкуп земельного участка	Выкупная стоимость (не более 15% от кадастровой стоимости земельного участка)
Государственная пошлина за регистрацию права собственности на земельный участок		200
Земельный налог (0,3 % от кадастровой стоимости)		3 660
<b>Итого по варианту 2</b>		<b>186 860</b>
3 вариант Аренда земельного участка	Государственная пошлина за регистрацию права аренды на земельный участок (при сроке аренды более 1 года)	200
	Арендная плата (0,3% от кадастровой стоимости)	3 660
	<b>Итого по варианту 3</b>	<b>3 860</b>

ния поступило 10 невостребованных земельных долей, размер одной земельной доли составляет 10 га. Земельные доли желает приобрести сельскохозяйственная организация, использующая земельный участок, находящийся в долевой собственности, следовательно, имеющая право на льготное приобретение (таблица 1).

Кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения в Сорокинском районе составляет

**Таблица 2 – Корреляционный анализ факторов, влияющих на не востребованность земельных долей в муниципальных районах юга Тюменской области**

Наименование района	Доля не востребованных земель, %	Удаленность от областного центра, км	Балл бонитета почв	Плотность населения, чел/км <sup>2</sup>	Средне-районный размер земельной доли, га
Абатский	30,9	365	57	5,4	7,2
Армизонский	2,3	230	50	3,2	23,4
Аромашевский	15,9	274	57	3,3	17,9
Бердюжский	9,3	396	61,5	4,0	10,4
Викуловский	9,0	412	60	3,0	6,9
Голышмановский	4,3	230	62	6,9	13,0
Заводоуковский	1,4	104	67	7,4	8,0
Исетский	8,1	87	64,5	9,4	8,4
Ишимский	10,9	307	57,5	5,9	14,3
Казанский	5,1	332	62	7,2	11,6
Омутинский	13,2	180	63,5	7,1	11,8
Сладковский	32,1	401	50	3,5	19,7
Сорокинский	69,6	375	60	4,3	20,3
Тюменский	2,3	5	48,5	20,8	6,2
Упоровский	11,0	136	63	7,0	11,3
Юргинский	17,7	211	61,5	2,7	12,9
Ялуторовский	6,3	83	52	6,0	13,2
Ярковский	5,0	107	48	3,8	10,9
<b>Коэффициенты корреляции</b>		<b>0,51</b>	<b>- 0,06</b>	<b>- 0,28</b>	<b>0,41</b>

1220 руб./м<sup>2</sup>. Таким образом, кадастровая стоимость одной земельной доли составила 1220 тыс. руб.

Тесной корреляционной связи между не востребованностью земельных долей и плотностью населения районов также не выявлено (коэффициент корреляции -0,28 – связь слабая) (таблица 2).

Прослеживается умеренная взаимосвязь между не востребованностью и средним размером земельной доли. Данная связь объяснима: чем больше размер земельного пая, тем большую долю не востребо-

ванности (в расчете от общей площади долевых земель в районе) приносит отказ от него.

Анализ факторов показал, что наибольшее влияние на неостребованность оказывает транспортная удаленность от областного центра (коэффициент корреляции 0,51 – заметная связь). Для сельхозтоваропроизводителей важно наличие рынков сбыта продукции, большинство из которых находится в областном центре. Расстояние до мест сбыта продукции значительно влияет на величину транспортных издержек предприятий, хотя значительная доля сельхозпродукции относится к скоропортящимся товарам.

**Заключение.** Более целесообразным для сельхозтоваропроизводителей будет приобретение не земельных долей, а земельных участков, выделенных в счет них. В таком случае затраты на формирование земельного участка оплачиваются из бюджета муниципального образования. При неизменной ставке арендной платы льготное приобретение сформированного земельного участка в аренду является наименее затратным вариантом.

В качестве предложений можно выделить:

- ✓ проведение работ по комплексной инвентаризации сельскохозяйственных угодий и их оценки для определения степени пригодности для сельскохозяйственного производства;
- ✓ необходимо более взвешенно подходить к распределению средств государственной поддержки сельскохозяйственного производства;
- ✓ экономическое стимулирование вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий;
- ✓ разработка прidelьных максимальных цен на выполнение работ при подготовке проекта межевания на уровне субъектов РФ.

Правильное использование всех земельных ресурсов приведет к увеличению экономической прибыли и количеству рабочих мест для трудоспособного населения, желающего трудиться в сельскохозяйственной отрасли [2].

Причинами не оформления земельных участков в счет земельных долей в большинстве муниципальных районов Тюменской области являются большие затраты на подготовку проектов межевания, слабая активность собственников земельных долей, отсутствие должного содействия со стороны органов местного самоуправления. Большинство уже разработанных проектов выполнено для выделения земельных участков в индивидуальном порядке.

*Библиографический список*

1. Доклад о состоянии и использовании земель в Тюменской области в 2015 году / Управление Росреестра по Тюменской области. - Тюмень, 2015. - 130 с.
2. Долгих Н.А., Евтушкова Е.П. Землеустройство и вовлечение в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий (на материалах Тюменской области) //Сборник: Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения Сборник материалов I Международной студенческой научно-практической конференции. - 2016. - С. 610-613.
3. Малышкина И.А. Состояние и причины невостребованности земельных долей в праве общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения в Тюменской области // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. - 2013. - № 12 (110). - С. 131-136.
4. Методические рекомендации по совершенствованию оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения. – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2011. – 128 с.
5. Пушкарева А.Е., Евтушкова Е.П. Оценка экологического состояния земель сельскохозяйственного назначения тюменской области на основе данных мониторинга. В сборнике: Актуальные вопросы науки и хозяйства: новые вызовы и решения Сборник материалов I Международной студенческой научно-практической конференции. 2016. С. 709-712.

## **CURRENT STATUS AND USE OF LAND SHARES IN THE LAW OF COMMON OWNERSHIP TO THE LAND OF AGRICULTURAL APPOINTMENT OF THE SOUTH OF THE TYUMEN REGION**

*Dolgikh N.A.*

**Keywords:** *agricultural land, involvement of unused land use, general shared property, unused land share.*

*The work is devoted to the disclosure of the problems of using land shares on agricultural land in the south of the Tyumen region, by creating a methodology that will allow to take into account all the indicators when forming land shares on agricultural land.*