

пользования земли, а также средств производства, неразрывно связанных с землёй, в целях обеспечения высокой эффективности общественного производства»[3]. Видимо с подобных позиций необходимо возрождать землеустройство для развития и укрепления экономики страны.

Библиографический список:

1. Гречихин В.Н., Платова Т.Г. О землеустройстве и межевании земель. Материалы IV научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе: опыт, проблемы и пути решения». Том I, УГСХА, 2012г.; 2. Першин П.Н. Введение в экономику землеустройства. Ж. «На аграрном фронте» №№ 5-6, 1925г.; 3. Научные и методические основы землеустройства. Под редакцией проф. Гендельмана А.М. М. «Колос», 1978г.;

STATE CHARACTER OF ORGANIZATION OF THE USE OF LAND

Grechikhin V.N. is a candidate of economic sciences, associate professor

Keywords: Organization of the use of land, landed relations, landed reform, organization of territory, prognostication, effective production.

In the article the questions of organization of the use of land are considered as a state measure, some reasons of humiliation of role of organization of the use of land; heaved up the questions of necessity of revival of works on prognostication of the use of earth, as bases of землеустроительных actions and planning of socio-economic development of territories and territorial planning.

УДК 332

СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент.

ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru

Е.Краснова – студентка 4-го курса агрономического факультета

ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru

Ключевые слова: *Управление земельными ресурсами, государственное управление, Обособленное управление, правомочие собственности, Надзор.*

Аннотация: *В статье рассмотрена реконструкция системы управления использованием земельных ресурсов, приведена действующая схема управления с учётом наделения федеральных органов функциями нормативно-правового регулирования земельных отношений и осуществления надзора.*

До 1990 года управление земельными ресурсами страны осуществлялось Министерством сельского хозяйства СССР. В его составе действовало Главное управление землепользования и землеустройства, которое организовывало управление и использование всего земельного фонда страны. «К началу 1990-х годов в стране была сложена стройная, отвечающая мировому уровню система землеустройства, способная выполнять задачи, связанные с планированием, прогнозированием и проектированием использования земель, организацией территории, осуществлением комплекса мероприятий по защите земель и повышению их плодородия» [1]. Однако уже с конца 1990 г. в связи с проведением земельной реформы было начато реформирование земельной службы. Если в 90-тые годы в стране создавался и реорганизовывался центральный орган по управлению земельными ресурсами страны, то первые десять лет XXI века были посвящены ликвидации этого органа и землеустроительной службы.

С 2000 года центральный орган страны по использованию земельных ресурсов постоянно утрачивал полномочия путём передачи их вновь создаваемым структурам:

*1998 г.- организуются учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

*1999-2000 г.- организуются Земельные кадастровые палаты; в этом же году Президентским Указом часть полномочий Госкомзема РФ по управлению земельными ресурсами передаётся в Министерство имущественных отношений РФ;

*2001г.- создаются предпринимательские (частные) землеустроительные организации и практически ликвидируется государственный сектор в землеустроительном производстве;

*2004 г. - создаётся Министерство экономического развития РФ, в которое из Мингосимущества РФ передаются полномочия по управлению земельными ресурсами для чего в составе министерства организуется два федеральных агентства: агентство по управлению федеральным имуществом (Росимущество) и федеральное агентство кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость);

*2009 г. – Указом Президента РФ в целях создания в сфере земельно-имущественного комплекса кадастра недвижимости организуется Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Безусловно, реформирование было необходимо, но пути, методы и формы этого процесса не полно учитывали реальное положение с формированием земельно-имущественного комплекса, проявлялась ведомственная заинтересованность и поспешность отдельных этапов реформирования. На сегодня управление земельными ресурсами страны подразделяется на общее, ведомственное и обособленное (правовое), имеющие общность задач, функций и методов воздействия. Общее и ведомственное управление можно называть государственным, так как оно заключается в установлении государственной политики и нормативно-правовом регулировании земельных отношений и надзоре государства за использованием земельных ресурсов. Обособленное управление основано на различных формах собственности на землю, а его содержание определяется правомочиями владения, пользования и распоряжения.

Таким образом, управление и распоряжение земельными ресурсами РФ осуществляется Правительством РФ и собственниками земель. Правительство РФ наделило министерства и их федеральные службы и агентства полномочиями по выработке госу-

дарственной политики и нормативно-правовому регулированию:

Министерств сельского хозяйства РФ - в области использования земель сельскохозяйственного назначения;

Министерство экономического развития РФ - в области земельных отношений, правового регулирования приватизации государственного имущества, территориального планирования и зонирования;

Министерство природных ресурсов и экологии РФ - в области использования и охраны природных ресурсов на землях особо охраняемых территорий и охраны окружающей среды в целом;

Федеральная служба лесного хозяйства РФ - в области государственной политики и лесных отношений.

Указанные министерства и службы, вырабатывая государственную политику в сфере своей деятельности, и осуществляя нормативно-правовое регулирование, выполняют надзорные функции по использованию земель собственниками земель.

В зависимости от формы собственности на землю управление и распоряжение ею осуществляют:

- землями федеральной собственности – Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом. Его полномочия и функции определены Министерством экономического развития РФ;

- землями региональной собственности – орган исполнительной власти субъекта, учреждаемый Правительством субъекта РФ. В большинстве субъектов РФ это Департамент государственного имущества и земельных отношений. Его функции и полномочия определяются Положением о Департаменте;

- землями муниципальной собственности – орган администрации муниципального образования. Он обычно предусматривается Уставом городского округа или Положением об органах местного самоуправления. В большинстве районов он представлен Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным ресурсам. Иногда в этот же Комитет передаются вопросы архитектуры и градостроительства. Функции Комитетов и их полномочия определяются Положениями о Комитетах;

- землями частной собственности – собственниками землепользований и земельных участков в соответствии с полномочиями присущих праву собственности.

Конституция РФ предусматривает, что «владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц» [2, ст. 3, 6]. Эти три правомочия в совокупности определяют содержание права собственности обладателя земельного участка:

Право владения устанавливает принадлежность участка определённому лицу, то есть фактическую принадлежность участка. Гражданин или юридическое лицо, признанное собственником земельного участка, вправе владеть им, т. е. иметь в наличии. Чтобы осуществлять такое владение, субъект должен приобрести земельный участок как реальность.

Право пользования собственника осуществляется путем присвоения полезных свойств и извлечения доходов от принадлежащего ему земельного участка. Пределы такого пользования определяются законом в виде прав и обязанностей собственника при

использовании своего земельного участка, которые предписаны законодательством о земле.

Право распоряжения позволяет собственнику определять юридическую судьбу своего имущества. Пределы этого правомочия не безграничны. Гражданские права могут быть также ограничены на основании федеральных законов и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства [3, ГК РФ, п. 2 ст.2]. Земельный кодекс РФ ограничивает распорядительные права собственника целевым использованием земельного участка [4].

В целом, управление и использование земельных ресурсов страны представлено следующей схемой (см. рис. 1.)

Указанные федеральные органы надзирают за использованием земель находящихся в собственности согласно законодательно установленных полномочий, норм и правил, а фактическое использование земель осуществляется муниципальными образованияами в процессе муниципального контроля. Меры по прекращению земельных правонарушений, выявленных в процессе муниципального контроля, принимаются собственниками земель, т. е. надзирающими органами. Полномочия и функции государственного надзора за использованием земель крайне ограничены. В них нет, например, обязанности проверять наличие проектной землеустроительной документации на использование земель: наличие проектов организации территории, введения севооборотов, рекультивации земель и т. д. В последние годы государство не осуществляет землеустроительные мероприятия, а занимается только оформлением прав собственности и сосредоточилось на создании кадастра недвижимости. Главным же на сегодня является формирование землепользований, которые могли бы вывести сельское хозяйство хотя бы на дореформенный уровень.

Зафиксировав в Конституции РФ право собственника земли самостоятельно хозяйствовать, государство надеялось, что общество разовьёт общественную ответственность за использование земель [5], переведёт использование земель на планомерное повышение их производительной способности, но не как на отказ от землеустройства – главного средства поддержания порядка на земле и сохранения её природных свойств. Недостатки современного земельного законодательства и сложившийся на муниципальном уровне хаос в системе организации использования земель отрицательно сказывается на управляемости земельными ресурсами. Более того с каждым годом большая часть земельного фонда теряет свою производительность из-за хищнического использования земель на условиях аренды, а другая часть, выпадая из оборота, зарастает лесом.

Библиографический список:

1. Волков С.Н.Землеустройство. Учебник. т. 5,ГУЗ, М.,2005; 2.Конституция РФ, М., 1995; 3. Гражданский кодекс РФ. ИНФРА*М-НОРМА, 1996; 4. Земельный кодекс РФ. ЭКС-МО, М., 2012; 5.Рогатнёв Ю.М. Общественно-государственная атрибутивность специфического института по организации использования земельных ресурсов и его современное содержание. Ж. «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель» №8, 2012 г.

CONTROL SYSTEM OF USE OF LAND RESOURCES.

V. N. Grechikhin, E. Krasnova.

Keywords: *Management of land resources, the public administration, the Isolated management, competence of property, Supervision.*

In article reconstruction of a control system by use of land resources is considered, the existing scheme of management taking into account investment of federal bodies with functions of standard and legal regulation of the land relations and supervision implementation is provided.

УДК 332

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ ГОРОДСКИХ ОКРУГОВ

В.Н. Гречихин – кандидат экономических наук, доцент.

ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru

М. Новикова – студентка 4-го курса агрономического факультета

ФГБОУ ВПО «Ульяновская ГСХА им. П.А. Столыпина»

тел. 8(8422)43-00-08, zem-kafedra44@yandex.ru

Ключевые слова: *Градостроительная документация, Проект планировки территории, Проект межевания территории, Градостроительная деятельность.*

Аннотация: Регулирование земельных отношений и градостроительной деятельности в городских округах значительно осложнилось в связи с территориальным планированием, которое ограничивается зонированием, но не завершается планировочной документацией. Межевание земельных участков направлено только на регистрацию прав на них. Обременения и ограничения прав на земельные участки не регистрируются. Практикуется предоставление земельных участков на инженерно не подготовленных территориях.

Земли в населённых пунктах выступают как природный пространственно-операционный базис, как объект недвижимости и собственности. Предметом управления земельными ресурсами в населённых пунктах являются процессы по планированию, организации и фактическому использованию земли в самых различных целях. При этом необходимо учитывать следующие особенности, а именно:

- пространственную ограниченность территории населённых пунктов;
- территориальное совмещение производственных объектов со средой постоянного обитания населения, что повышает требования к обеспечению безопасности проживания людей, содержанию в технически безопасном состоянии находящихся на тери-