

## LEGAL FRAMEWORKS OF PROGNOSTICATION AND PLANNING OF THE USE OF THE LANDED RESOURCES

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

**Keywords:** *Prognoses, Programs, General charts, Plans of socio-economic development, Chart of organization of the use of land and territorial planning.*

*Prognostications and planning of the use of earth as the function of the state, confirmed by Law, are in-process considered. In spite of it prognoses of the use of earth not developed, that affects on efficiency of the carried out measures on socially - to economic development of territories.*

УДК 332

### ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ПРИМЕРЕ ЛИЧНЫХ ПОДСОБНЫХ ХОЗЯЙСТВ

*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*

*А.С. Юрлина – 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:** *Земельные отношения, личное подсобное хозяйство, похозяйственная книга, крестьянское (фермерское) хозяйство.*

*В статье рассмотрены земельные отношения, связанные с земельными участками ЛПХ; предлагается уточнить целевое назначение земельных участков, выделяемых в населённых пунктах для личного подсобного хозяйства, а также необходимость в похозяйственных книгах учёта личных подсобных хозяйств.*

Земельные отношения - это совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченного природного ресурса, как средства производства. Земельные отношения включают большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, рынок земли, рента, налог на землю, управление земельными ресурсами и др. Являясь базисом производственных отношений, земельные отношения активно влияют на развитие производительных сил, ускоряют или замедляют процесс производства.

В настоящее время земельные отношения превратились в сложную проблему, разрешение которой государство осуществляет созданием нормальных условий для

предприятий всех организационно – правовых форм, в том числе и малых таких как личные подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства (далее ЛПХ и КФХ). В современных условиях малые формы хозяйствования, такие как крестьянские (фермерские) хозяйства и ЛПХ, в совокупности дают около половины общего объёма производства валовой продукции сельского хозяйства: в КФХ и ЛПХ производится 21% зерновых культур, 89,5% картофеля, 86,5% овощей, 42% мяса и 55,1% молока. В 2006 г. малые формы хозяйствования представляли 22,8 млн. ЛПХ, 32 тыс. индивидуальных предпринимателей и др. В 2009 г. предприниматели произвели: 1,4 млн. т молока; 323,9 тыс. т. мяса скота и птицы в живом весе; 304,9 млн. штук яиц; 20,3 млн. т. зерновых и зернобобовых культур; 1,8 млн. т. картофеля и другой продукции.

В целях укрепления этих позитивных тенденций и развития малых форм хозяйствования гражданам, ведущим ЛПХ, оказывается государственная поддержка, предоставляются кредиты и др. Также составной частью поддержки ЛПХ являлась отраслевая целевая программа Минсельхоза России «Развитие крестьянских (фермерских) хозяйств и других малых форм хозяйствования в АПК на 2009-2011 годы».

При рассмотрении деятельности ЛПХ следует различать деятельность, ведущуюся на земельных участках, выделенных в границах населённых пунктов с правом строительства жилых домов, и на полевых земельных участках, выделенных вне населённых пунктов. Полевой земельный участок может использоваться только для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений. Таким образом, земельные отношения, с одной стороны, предусматривают создание, развитие и поддержку ЛПХ, а с другой – запретом на строительство и малыми размерами земельных участков, не обеспечивают условия эффективного производства.

Сложившиеся ранее размеры полевых земельных участков и предельные их размеры, установленные действующим Законом Ульяновской области «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» от 17 . 11. 2003 г. № 059-30, порождают ряд вопросов.[1]. Так, ранее в Сурском районе Ульяновской области (по данным Росреестра на 01. 01. 2011 г.) 137 физических лиц получили полевые земельные участки общей площадью 925 га, что в среднем составило 6.75 га на одно ЛПХ. При этом размеры земельных участков по площади находятся в диапазоне 4 - 13 га. Участки выделены из 10-ти бывших крупных землепользований («Прогресс», «Сурский» им. Ленина и др.), т.е. они не составляют единого массива, а вкраплены в землепользования СПК и других хозяйств. Статья 11, часть 3 действующего Закона Ульяновской области [1] устанавливает «предельные размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых бесплатно ..., для ведения:

1) индивидуального жилищного строительства – от 0,03 до 0, 05 га;

3) личного подсобного хозяйства – от 0,03 до 0,05 га;».

В этой же статье частью 1 предусматривается, что для крестьянского (фермерского) хозяйства предельные размеры установлены от 0,5 до 300 га.

Выделение полевых земельных участков для ЛПХ размером 0,03 - 0.05 га не допустимо, так как ст. 18 Закона установлено, что «минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей сельскохозяйственного производства – 1 га»[1]. Следовательно, Закон устанавливает эти нормы для предоставления

участков в границах населённых пунктов с правом жилищного строительства на участках. Правоммерно ли, что современное земельное законодательство в настоящее время разделяет целевое назначение земельных участков при предоставлении земель в городах и рабочих посёлках и в сельских населённых пунктах: в городах и рабочих посёлках – для индивидуального жилищного строительства, в сельских населённых пунктах – для ведения личного подсобного хозяйства. Если в городах и сельских населённых пунктах земельные участки выделяются для жилищного строительства (имеют одно и то же целевое назначение), то нет необходимости применять разные термины.

Закон «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» предусматривает гражданам, имеющим трёх и более детей в возрасте до 18 лет, возможность приобрести бесплатно в собственность земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства. Однако, закон не уточняет: будут эти участки в границах населённых пунктов или за границами. Причём, эти участки передаются в общую долевую собственность заявителя и всех совместно проживающих с ним детей в возрасте до 18 лет.[1].

С другой стороны, минимальные размеры участков ЛПХ и КФХ законодательно сближены, т.е. земельный участок КФХ может быть размером 0,05 га. Но это допускается только в том случае, если основной деятельностью КФХ является садоводство, овощеводство, защищённый грунт, цветоводство, семеноводство, пчеловодство и другая деятельность, в процессе которой допускается использование земельных участков, размеры которых менее 1 га.

Следует отметить, что предельные размеры земельных участков ЛПХ законами ряда субъектов Российской Федерации установлены в пределах 1-25 га. В субъектах, испытывающих дефицит в сельскохозяйственных угодьях, устанавливаются небольшие размеры земельных участков (1-2 га), а субъектах мало заселённых и с наличием земельных угодий эти размеры устанавливаются в больших пределах (15-25 га). Но во всех случаях при ведении производства на малых площадях, включая КФХ, возрастают затраты на механизацию производственных процессов; практически невозможно введение севооборотов, а следовательно, возрастают затраты, снижается плодородие почв, не развивается животноводство, усложняется хранение инвентаря и др. Пользователи таких земельных участков вынуждены интегрировать своё производство или отдельные производственные операции со смежными крупными сельскохозяйственными предприятиями, а также осуществлять на участках строительство временных производственных объектов.

Конечно, во многих субъектах РФ, включая Ульяновскую область, полевые земельные участки возникли до принятия Земельного кодекса РФ и Закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24. 07. 2002г. №101 – ФЗ. По таким земельным участкам возникают вопросы переоформления прав на землю, осуществления строительства хозяйственных и иных объектов и др.

Существенное значение для переоформления прав и государственной регистрации права собственности граждан на полевые земельные участки, выделенные им до 1991 г. имеют похозяйственные книги. В них содержатся основные сведения о ЛПХ: персональные данные о лице, которому предоставлен земельный участок для ведения ЛПХ, и о членах его семьи; экспликация земель; поголовье скота, птицы; сельскохозяйственная техника, транспортные средства и др. Эти же сведения являются основанием для осво-

бождения граждан от налогообложения доходов, получаемых от продажи выращенной в личных подсобных хозяйствах продукции. Данные похозяйственных книг практически не отражают правового различия приусадебного и полевого земельного участков. В 2008 г. законодательно были внесены изменения в порядок и форму похозяйственных книг, а Минсельхоз России определено федеральным органом исполнительной власти по контролю за ведением похозяйственного учёта ЛПХ. Однако такой учёт до настоящего времени должным образом не организован.

Земельное законодательство РФ к землям сельскохозяйственного назначения относит участки под производственными строениями и сооружениями, которые непосредственно связаны с производством, хранением и первичной переработкой сельскохозяйственной продукции. Поскольку полевые участки ЛПХ есть не что иное как земли сельскохозяйственного назначения, то строительство на них производственных объектов (животноводческие фермы, производственные станы и ангары для хранения техники и т.п.) казалось бы возможным. При этом возникают вопросы: на каком праве находятся полевые земельные участки ЛПХ, соответствие Градостроительным требованиям размещение мелких по размерам и объёмам объектов строительства, виды и стоимость инженерной инфраструктуры и т. д.

Если земельные участки предоставлялись ещё до 1991 г и о чём имеются записи в похозяйственных книгах, то такие земельные участки переоформляются на праве собственности. Правовое положение участков, выделенных в период 1991-2001 гг., подлежит уточнению на соответствие действовавшему в тот период земельному законодательству. Размещение объектов производственного строительства на территории крупных по размерам землепользований определялось проектами внутрихозяйственного землеустройства. Теперь же при отсутствии проектов землеустройства и мелкотоварном производстве развитие строительства на участках в сотни раз меньше бывших землепользований, может привести к негативным последствиям в экономическом и даже социальном плане.

С другой стороны, полевые земельные участки ЛПХ, как правило, «вклиниваются» в массивы земель сельскохозяйственных организаций, тем более, когда такие участки могут быть образованы или увеличены в счет земельных долей. В связи с этим должен быть проведён анализ сложившихся в прошлые годы конфигурации и площади полевых участков ЛПХ. При этом площади полевых земельных участков ЛПХ, на которую они превышают законодательно установленные предельные размеры, должны изыматься и ответственность субъекта Российской Федерации или муниципального образования. Важно также принимать меры воздействия по отношению к владельцам ЛПХ, которые не используют лично сами по назначению свои полевые земельные участки, а сдают их в аренду либо просто не используют.

Сегодня перед аграрным производством стоит задача обеспечить устойчивость землепользований на основе организационно - экономических и правовых методов. Сельское хозяйство - сложная и специфическая отрасль, исторически имеющая низкую конкурентоспособность, сезонный характер, высокий уровень физического труда, традиционно нуждающаяся в государственной поддержке. Поэтому при активном участии государства должны быть созданы нормальные условия для производственной деятельности предприятий всех организационно - правовых форм. Проблема использования сельскохозяйственных земель непосредственно связан-

на с земельными отношениями. Государство регулярно вносит существенные коррективы в содержание государственного регулирования земельных отношений. И эти коррективы должны касаться использования земель в секторе личного подсобного хозяйства и в частности:

1. С учётом развивающихся рыночных отношений в стране необходимо пересмотреть отношение государства и товаропроизводителей в секторе ЛПХ в части ведения похозяйственных книг. Действительность и законодательство в этом вопросе не стыкуются, а сохранение такого положения не укрепляет «авторитет» Закона.

2. Целевое назначение земельных участков, выделяемых в населённых пунктах под жилищное строительство на данном этапе экономического развития страны должно пониматься однозначно.

3. В статистическую отчётность о производстве сельскохозяйственной продукции не должна включаться продукция производимая на земельных участках, переданных населению в населённых пунктах для личного подсобного хозяйства. В крупных населённых пунктах такие участки практически не используются для выращивания продукции, а при отсутствии похозяйственных книг – такой учёт не объективен.

4. В порядке улучшения учёта земель необходимо администрациям городских и сельских поселений провести инвентаризацию полевых земельных участков с уточнением их правового режима.

#### **Библиографический список:**

1. Закон Ульяновской области «О регулировании земельных отношений в Ульяновской области» от 17 11 2003 г. № 059 –30; 2. Закон РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». от 24. 07. 2002 г. № 101-ФЗ; 3. Закон РФ «О личном подсобном хозяйстве». от 07. 07. 2003г. № 112 - ФЗ

## **QUESTIONS OF THE LANDED RELATIONS ON THE EXAMPLE OF THE PERSONAL SUBSIDIARY ECONOMIES**

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

*A. S. Yurlina is a student of 4th course of agronomical faculty*

*“Ulyanovsk GCSA the name of П.А. Столыпина»*

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

**Keywords:** *the Landed relations, personal subsidiary economy, похозяйственная book, peasant farm.*

*In the article the landed relations are considered ЛПХ related to lot lands ; it is suggested to specify the having a special purpose setting of the lot lands distinguished in settlements for the personal subsidiary economy, and also necessity for the books of record personal subsidiary*