

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

В. Н. Гречихин, кандидат экономических наук, доцент

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

Е.В. Провалова, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

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

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

Ключевые слова: *Земельные преобразования, управление земельными ресурсами, территориальное планирование, схемы землеустройства, государственное и хозяйственное воздействие органов управления.*

В статье рассмотрены общие недостатки земельных отношений и земельных преобразований в РФ, проблемные вопросы государственного и хозяйственного управленческого воздействия на использование земель. Отмечаются недостатки территориального планирования, отсутствие его связи с текущим и перспективным использованием земель.

Земельные отношения в любой стране направлены на обеспечение совершенствования производств и на улучшение условий проживания населения, т.е. обеспечивают поступательное социально-экономическое развитие общества, а конкретно – его административно-территориальных образований и хозяйствующих субъектов. Это означает, что земельные отношения, осуществляемые в соответствии с государственной земельной политикой, важны и необходимы. Причём, земельные отношения реализуются посредством земельных преобразований. Разница между земельными отношениями и земельными преобразованиями заключается в том, что первые стабильны, устанавливаются государством на длительный период и являются правовой основой для земельных преобразований, а вторые – в зависимости от решаемых задач обеспечивают реализацию земельных отношений одноактно или поэтапно посредством изменения правовых и организационно-хозяйственных форм использования земель. «Инструментом» земельных отношений являются законодательные и иные нормативно-правовые акты, определяющие управленческие действия органов системы управления. Сущность и характер земельных преобразований определяется результатами научно-технического прогресса, экономических, правовых и иных исследований и соответствующими разработками на их основе Комплексных программ или прогнозов. Безусловно, необходимость их разработки определяется органами системы управления, которые объективно выступают заказчиками программ и прогнозов. После оценки народнохозяйственной значимости прогнозов органы системы управления принимают их в качестве «дорожной карты» и оказы-

вают управляющее воздействие на их реализацию. Сущность реализационного воздействия заключается в обеспечении разработки на основе прогнозов и проектов различного уровня и назначения, планов организации и ведения производства, материально-технического оснащения организуемых и реконструируемых производств. Таким образом, управление земельным фондом есть государственное и хозяйственное (в рамках государственной политики) воздействие на использование земельных ресурсов на основе разработанной документации на длительную и ближайшую перспективу.

Государственное управляющее воздействие на земельные ресурсы должны оказывать все публичные собственники земель, т.е. это управление распространяется на земли находящиеся в федеральной, региональной и муниципальной собственности. Публичные собственники земель, с одной стороны, обязаны осуществлять земельные преобразования с учётом планов социально-экономического развития страны, субъектов и муниципальных образований, а с другой - направлять управленческие воздействия своих органов управления на достижение установленных показателей развития, включая достижение конкретных производственных показателей в отраслях хозяйства. «При этом решаются как стратегические вопросы – развитие указанных процессов и отношений, причем в направлении, выбранном государством, так и тактические, текущее регулирование – решение повседневных вопросов, урегулирование спорных ситуаций, пресечение нарушений установленного порядка»[1].

Хозяйственное управляющее воздействие на земельные ресурсы осуществляют субъекты, исполь-

Таблица 1 - Площади продуктивных сельскохозяйственных угодий

№ п/п	Угодья	Площадь	
		га	%
1	Пашня	7323	49,1
2	Сенокосы	379	2,5
3	Пастбища	3985	26,7
4	Залежь	3231	21,7
5	Многолетние насаждения	-	-
Итого		14918	100,0

зующие земли на основе частной собственности. Их права и обязанности вытекают из полномочий, которые определены правом собственности: владения, пользования и распоряжения. При таких правомочиях объектом хозяйственного управляющего воздействия является земля в процессе хозяйственной деятельности, осуществляемой собственником. Здесь земельные организационные внутрихозяйственные преобразования в меньшей степени зависят от государства, но выполняются собственником с учётом государственных и своих экономических интересов. В рыночных условиях при реконструкции земельных отношений собственники земельных участков участвуют в межхозяйственных земельных преобразованиях, т.е. в процессах совершенствования и образования новых землепользований. Безусловно, собственники земель в процессе хозяйственного использования земель обязаны исполнять требования государства по сохранению экономического потенциала земельных ресурсов, экологических условий, а также установлению ограничений, обременений и других, т.е. они также испытывают государственное воздействие на организацию использования земель.

Итак, государственное и хозяйственное управляющее воздействие на использование земельных ресурсов есть постоянно действующий процесс, направленный на обеспечение эффективного развития всех отраслей хозяйства конкретных пользователей земель, административно-территориальных образований и государства в целом. Однако в течение более двадцати лет в стране (после земельной реформы 1991-1993 гг.) не осуществлялись земельные преобразования, что прямо или косвенно связано с импортом сельскохозяйственной продукции сегодня.

Земельные государственные земельные преобразования после 1993 года должны были обеспечить ликвидацию негативных последствий земельной реформы посредством преобразования парцеллярного землепользования в крупные землепользования, обеспечивающие комплексное развитие в них всех отраслей и ведение крупного машинного сельскохозяйственного производства. Реализация преобразований публичными собственниками зе-

мель должна была осуществляться их органами управления и хозяйствующими субъектами на основе прогнозной или проектно-плановой документации, определяющей цели, задачи и пути развития. Однако прогнозы по использованию земельных ресурсов не разрабатывались в надежде на то, что рынок сам определит развитие сельскохозяйственного производства. Кроме того бизнес был увлечён быстрым накоплением капитала в процессе «купи-продай». И на сегодня бизнес не считает приоритетным развитие сельскохозяйственного производства и обновление его инфраструктуры.

На примере Черёмушкинского сельского поселения Инзенского района Ульяновской области можно проследить последствия отсутствия управляющего воздействия на использование земель. Поселение граничит с г. Инза, который является ещё и крупным железнодорожным центром. На момент земельной реформы земли сельскохозяйственного назначения поселения были закреплены за четырьмя совхозами. Общая площадь поселения на 01. 01. 2013 г. составляла 31219 га, из них 14225 га сельскохозяйственные угодья, в том числе пашня 7016 га. По формам собственности земли распределялась: в собственности РФ - 12223 га, или 39,2% (леса и древесно-кустарниковая растительность); в собственности субъекта РФ – 4830 га или 15,4% (один ОГУСП «Стрыйский»), муниципальной собственности – 8456 га или 27,1%; в частной собственности – 5720 га (18,3 %). Кроме ОГУСП использование земель осуществляют: ООО «Борисовское», ООО «Агро-плюс», Репьёвское СХП и два крестьянских (фермерских) хозяйства общей площадью 36 га.

Площадь земель сельскохозяйственного назначения поселения составляла 18025 га или 57,7 % от общей площади поселения, в том числе продуктивные сельскохозяйственные угодья – 14918 га, в том числе пашня – 7323 га.

Использование земель сельскохозяйственного назначения поселения крайне не эффективно: отсутствуют многолетние насаждения, высокий процент залежей, при наличии пастбищ животноводство имеет место только в одном хозяйстве, К(Ф)Х специализируются на производстве картофеля. В границах

населенных пунктов имеется 535 га земель сельскохозяйственного использования, из них 162 га пашни.

При анализе структуры посевных площадей установлено, что при незначительном поголовье крупного рогатого скота (100 голов КРС) до 50% пашни поселения занимают многолетние и однолетние травы; овощные культуры и корнеплоды отсутствуют. Таким образом, современное сельское хозяйство поселения, в отличие от многоотраслевого в прошлом, на сегодня представлено производством зерна и частично малым стадом крупного рогатого скота молочного направления. В результате население поселения вынуждено искать работу в городе, приобретать импортные овощи и фрукты иностранного производства, а производственная и социальная сферы продолжают разрушаться.

Конечно, подобное падение сельского хозяйства можно было предвидеть и не допустить, выполняя определённые мероприятия с привлечением бюджетных средств различного уровня, так и местных и иностранных инвесторов. Так, в поселении можно создать муниципальный или коммерческий промышленный сад с плодопитомником и ягодником. При нём рационально строительство холодильника. При наличии излишков продукции при промышленном саде может быть установлена линия по консервированию фруктов и овощей. Близость железнодорожной станции позволяет излишки продукции такого промышленного сада отправлять для реализации в различные регионы страны.

Может внедряться и другой вариант, когда в каждом населённом пункте на землях сельскохозяйственного использования создаются некоммерческие садоводческие объединения с устройством коллективных холодильных камер для круглогодичного хранения фруктов и овощей. Население с удовольствием будет работать на своих садовых участках, так как такие участки доступны без транспорта и сохранность урожая на них высока.

При этом важно, чтобы все сельскохозяйственные предприятия начали бы развивать животноводство с организацией при каждой животноводческой ферме овоще-кормовых севооборотов. Площади таких севооборотов не велики, но позволяют выращивать овощи для удовлетворения потребностей населения самих хозяйств, а животных – в сочных кормах. Для развития животноводческой отрасли эффективно в поселении построить молокоприёмные пункты или молокозавод, пункт забоя скота и другие объекты.

Названные и другие проблемные вопросы развития поселения на базе эффективного использования земель могли быть разработаны в прогнозных документах. Полномочия органов местного самоуправления на разработку таких документов определены Земельным кодексом РФ, в котором ст.11, п. 1 гласит «К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся... разработка и реализация местных программ

использования и охраны земель..» [2]. В другом федеральном законе «О землеустройстве» к видам прогнозной землеустроительной документации отнесены «генеральная схема землеустройства территории Российской Федерации, схема землеустройства территорий субъектов Российской Федерации, схема землеустройства муниципальных образований,....» [3]. Практически программы, предусмотренные Земельным кодексом РФ, и Схемы землеустройства, предусмотренные Федеральным законом «О землеустройстве», по содержанию и назначению идентичны и являются не чем иным как второй частью Проектов районной сельскохозяйственной планировки. Такие проекты разрабатывались в СССР с конца 50-х годов до середины 80-х годов прошлого века. В них выявлялся потенциал земли, который выражался в конкретных цифрах производства сельскохозяйственной продукции, обосновывались пути и методы совершенствования сельскохозяйственных предприятий и системы расселения. На основе показателей этой второй части Проекта разрабатывалась первая часть Проекта районной сельскохозяйственной планировки, содержащая вопросы размещения новых и реконструкции действующих предприятий по переработке продукции, обслуживанию сельского хозяйства, развитию инженерной инфраструктуры и другие, т.е. объекты, которые сегодня называются объектами крупного капитального строительства.

Фактически первая часть Проекта районной сельскохозяйственной планировки по набору решаемых вопросов представляла содержание современного территориального планирования. Однако эта первая часть Проекта разрабатывалась на основании показателей второй части, т.е. позже второй части. Это и правильно, так как это обеспечивало высокое качество всего проектного документа. На сегодня законодательно определяется иной порядок разработки документации, что возможно и является следствием не эффективного использования земель. Так, в ст. 14. Федерального закона «О землеустройстве» записано: «Планирование и организация рационального использования земель и их охрана в городских и сельских поселениях проводятся в соответствии с градостроительной документацией»[3].

На территорию рассматриваемого нами Черёмушкинского сельского поселения в 2013 году разработан и утверждён проект территориального планирования (градостроительный документ). В нём не рассмотрены вопросы использования земли, реконструкции производственных и иных форм её использования, повышения её экономического потенциала как главного фактора социально-экономического развития территории. Проект не определяет состав и параметры развития отраслей сельскохозяйственного производства, реально возможную численность населения на перспективу, не содержит предложений по реконструкции системы расселения и, естественно, не предусматривает строительства каких либо новых объектов по обслуживанию и раз-

виту производству. Проект имеет много других недостатков. Но возникает вопрос: как можно на его основе планировать и организовывать рациональное использование земель? Любое на сегодня действие по развитию производства (создание муниципального сада, строительство животноводческой фермы и т.д.) делает проект территориального планирования абсолютно не нужным. И надо полагать, что при поддержке Минэкономразвития РФ и Министерства регионального развития РФ таких проектов на полку по стране разработано много. Но главное не в затраченных средствах, а в потере времени. Практически разработанные схемы территориального планирования не могут быть использованы муниципальными органами управления в качестве «дорожных карт» развития экономики городских и сельских поселений, муниципальных районов. Теперь, когда необходимо ускорить производство собственных продуктов в связи с отказом от европейской продукции, возникла острая необходимость в обоснованном размещении на долгосрочную перспективу объектов крупного капитального строительства на селе.

Конечно, территориальное планирование необходимо и оно имеет свою историю развития во многих странах и даже в СССР в границах населённых пунктов. Внедрение градостроительных регламентов также необходимо, но отменять категории земель и распространять регламенты на сельскохозяйственные земли преждевременно. В 1990-1991 гг. в России в границы населённых пунктов для их развития поселковым Советам было передано более млн. га сельскохозяйственных угодий. Эти земли в границах населённых пунктов на сегодня по отчётам числятся землями сельскохозяйственного использования, т.е. не застраиваются и более того из-за миграции населения их площади постоянно увеличиваются. Сторонники и авторы законопроектов об отмене деления земель на категории и распространении градостроительных регламентов на сельскохозяйственные земли основными аргументами своих предложений выставляют трудность процедуры перевода земель сельскохозяйственного назначения под строительство, т.е. в земли населённых пунктов. Но зачем добиваться изменения законодательства при наличии в границах населённых пунктов млн. га свободных незастроенных земель? Видимо нашему бизнесу не престижно развивать строительство в «старых» посёлках. Бизнесу «интересней» вблизи пустующих посёлков строить элитное жильё и преимущественно без социальных и производственных объектов.

Другой немаловажный вопрос связан с разработкой градостроительных регламентов. Они разрабатываются в правилах землепользования и застройки, т.е. на основе генеральных планов населённых пунктов. Однако, на сегодня примерно на 20 процентов населённых пунктов страны разработаны генеральные планы, а правила землепользования и застройки – на все населённые пункты. А как это можно? В субъекте федерации на основе одного-

двух генеральных планов разработали правила землепользования и застройки и перенесли их на все остальные населённые пункты. При отмене категории земель сельскохозяйственного назначения может произойти тоже, что и с правилами и регламентами, т.е. шаблонный перенос экспериментальных разработок на территории, имеющие различные условия.

Прежде чем рекомендовать применение территориально планирования и отмену категорий в масштабах страны, целесообразно произвести оценку содержания и уже накопленного опыта территориального планирования, а также определить востребованность органами управления схем территориального планирования. Содержание схем территориального планирования на сегодня не соответствует постановлению Правительства РФ от 13. 11. 2006 г. № 680, пункт 2 которого гласит: «Схемы территориального планирования являются основанием для принятия органами государственной власти и органами местного самоуправления решений при планировании мероприятий по социально-экономическому развитию Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований...» [4].

Качество территориального планирования свидетельствует о неэффективном государственном управляющим воздействии на использовании земельных ресурсов. Это воздействие не может обеспечить соединение воедино двух важнейших прогнозных документов: схемы территориального планирования и схемы землеустройства. В их взаимосвязанной разработке, как источнике решения вопросов социально-экономического развития, должно быть заинтересовано Минэкономразвития РФ. Однако на протяжении последних лет наблюдается «выдавливание» именно этим министерством землеустройства из сферы управления земельными ресурсами, передача его основных функций кадастровой деятельности, суть которой составляют технические, а не экономические действия.

В Основах государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы, утверждённых Правительством РФ, [5] землеустройство как средство реализации земельной политики, земельных отношений и метод земельных преобразований, даже не упомянуто. В 2013 г. Росреестром внесён в Правительство РФ законопроект, которым предлагается изменить содержание Федерального закона «О землеустройстве». В законопроекте предусматривается сократить зону осуществления землеустройства землями сельскохозяйственного назначения. При этом формирование землепользований (земельных участков), установление их границ предлагалось передать кадастровым инженерам. Это исключало прогнозную документацию по использованию земельного фонда, а также ориентировало страну на использование импортной плодовоовощной продукции, а возможно и сырьевой.

Главной причиной не эффективного государственного управляющего воздействия на использование земельных ресурсов... «является постепенное разрушение системы управления земельными ресурсами, которое обусловлено вытеснением из её сферы таких важнейших инструментов, как прогнозирование и индикативное планирование использования и охраны земель, разработка и реализация землеустроительных проектов...»[6]. Сегодня в стране, по сути, нет органа управления, который в полной мере несёт ответственность за эффективность использования и охрану земель. Функции и полномочия в сфере управления земельными ресурсами розданы множеству министерств и федеральных служб, амбиции которых вступают в противоречия с интересами даже государства.

Обобщение опыта и последствий земельных преобразований в России определяет необходимость безотлагательного внесения в земельную политику и практику управления земельными ресурсами коренных корректив, пересмотра методов регулирования землепользования. Без этого земельный фонд обречен на продолжение деградации, а экономика на зависимость от внешнего воздействия.

В этой же связи, важно рассмотреть эффективность хозяйственного управляющего воздействия на использование земель. Такой вид воздействия появился в России с передачей земель в частную собственность, которая не является абсолютной. Передавая землю собственнику, государство как суверен власти, обеспокоено сохранением земель для будущих поколений, как главного национального достояния. С другой стороны собственники земель, организуя производство, преследуют экономические цели, которые могут не совпадать с интересами государства по охране и сохранению земель. Поэтому целесообразно делить хозяйственное управляющее воздействие на использование земель находящихся в частной собственности на две составляющие:

*государственно-правовое регулирование хозяйственного использования земель;

*хозяйственное использование и распоряжение землями, находящимися в собственности.

В результате реорганизации колхозов и совхозов за 1993-2011 гг. было сформировано 1.9 млн. хозяйствующих субъектов, в собственности которых оказалось 27 % сельскохозяйственных угодий, включая пашню, (не считая личные подсобные хозяйства, некоммерческие объединения садоводов, огородников, дачников). Практически одновременно из земель, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования у колхозов и совхозов:

*передано в ведение сельских и поселковых администраций 31.2 млн. га сельскохозяйственных угодий для развития индивидуального жилищного строительства, сенокошения и пастбы скота;

*сформирован фонд перераспределения земель площадью 46,0 млн. га, в том числе 15,5 млн. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 3,5 млн. га пашни.

Всего от каждого колхоза и совхоза в среднем было изъято по 3030 га, а на оставшейся площади в среднем образовалось 762 хозяйствующих субъекта. Это крестьянские (фермерские) хозяйства, граждане — собственники земельных участков, выделившие земельные доли из общей долевой собственности, индивидуальные предприниматели со средней площадью земельных участков 50 и менее га и т. д. В среднем же землепользование бывшего сельскохозяйственного предприятия (колхоз и совхоз) оказались разделённым на 786 участков. На этом процесс не остановился. И на сегодня продолжается выделение земельных долей из долевой собственности.

На первоначальном этапе земельной реформы преимущественное развитие получила общая долевая собственность на земли сельскохозяйственного назначения посредством образования сельскохозяйственных и иных кооперативов (СПК). К настоящему времени количество и площади земель в пользовании СПК значительно сократились. Организация территории СПК не проводилась и не проводится. В их землепользования всё больше включаются земли различного правового статуса:

*муниципальной собственности (в границах населённых пунктов), под дорогами, лесополосами и др.;

*земли собственности самих СПК;

*региональной собственности, используемые на правах аренды;

*невысвобождаемых земельных долей;

*фонда перераспределения;

*общей долевой собственности;

*физических и юридических лиц-учредителей;

*на иных правах.

Сроки пользования перечисленных земель в составе СПК, как правило, различаются. Земельное законодательство не запрещает сособственникам прекращать свои отношения, т.е. позволяет их прекращать в любое время, не связывая это с производственными циклами работ. Это порождает нестабильность землепользований, не нацеливает на разработку и осуществление долговременных программ развития многоотраслевого производства, осуществление мероприятий по повышению плодородия земель и др.

Наряду с СПК появилась масса собственников земельных участков, выделивших свои земельные доли из земель общей долевой собственности. Многие из них после выделения земельных участков в натуре, не прошли стадию межевания, другие после постановления земельных участков на кадастровый учёт не произвели регистрацию права собственности и т.д. Незначительная часть собственников, получивших земельные участки вблизи населённых пунктов, ведёт самостоятельно сельскохозяйственное производство. Но основная часть земельных участков, выделенных из общей долевой собственности, расположена в трёх-пяти км от населённых пунктов, имеет недостатки в виде вкрапления, вклинивания; их площади не более

100 га, что не позволяет собственнику развивать растениеводство и животноводство.

Кстати, до настоящего времени не исполнено требование законодательства о межевании невосстребованных земельных долей и продаже их тем юридическим и физическим лицам, в пользовании которых они находятся. Площадь невосстребованных земельных долей в стране превышает десятки млн. га; используются они преимущественно бизнесом по договорам аренды, заключаемым сроком на 11 месяцев, и не проходят государственную регистрацию. Государственный надзор за использованием земель без надлежаще оформленных документов осуществляет Росреестр. Но результаты такого надзора остаются нулевыми.

Для недопущения «безответственного хозяйственного» использования земель может служить усиление государственно-правового воздействия на организацию и конкретную хозяйственную деятельность по использованию земель. Содержание данного усиления должно включать такой порядок организации и использования земель собственником, который бы обеспечивал интересы государства, собственника и арендатора. А в частности, с помощью государственно-правового регулирования хозяйственного использования можно обеспечить:

*образование оптимальных по размерам и стабильных землепользований сельскохозяйственных предприятий ведущих производство на разных формах собственности на землю, а также консолидированных земельных участках, выделенных из общей долевой собственности;

*осуществление земельных преобразований на основе Схем землеустройства и долгосрочных планов социально-экономического развития поселений. Для этого интересы бизнеса надо соединить с патриотизмом, обязав часть его капиталов направлять не на развитие сети гипермаркетов, а на разработку проектной документации по использованию земель и на строительство специализированных плодородных и животноводческих комплексов, объектов по хранению и переработке сельскохозяйственной продукции, обслуживанию производства;

*совершенствование арендных отношений путём запрещения аренды сельскохозяйственных земель на срок менее года, без образования сельскохозяйственных предприятий и введения севооборотов;

*устойчивость имущественных отношений всех участников сельскохозяйственных предприятий и собственников земельных участков, которые переданы в сельскохозяйственные предприятия.

Особо следует подчеркнуть, что решение названных и других вопросов по использованию земельных ресурсов страны будет успешным при управлении ими не пятью-шестью министерствами, а одним федеральным органом.

Хозяйственное использование и распоряжение землями, находящимися в частной собственности се-

годня приобрело не только экономическое, но и политическое значение. То и другое значение теснейшим образом связано с рациональным использованием земель. Рациональное использование земель - комплекс мероприятий, направленных на удовлетворение потребностей общества и конкретного собственника на основе организации и осуществления конкретных мероприятий по полному учету природных, социально-экономических, экологических условий в процессе производства. Все мероприятия, как гласит законодательство, должны осуществляться в соответствии с категорией земель и в «рамках» целевого назначения, устанавливаемых при регистрации права собственности. Конечно, целевое назначение земель - это ограничение права собственности, с одной стороны, а с другой - оно допускает «варианты» использования земель, которые значительно понижают ограничительные требования в угоду собственнику.

Например, земли сельскохозяйственного назначения, приобретённые в собственность или переданные собственником в аренду, имеют целевое назначение - для ведения сельскохозяйственного производства. Однако собственник или арендатор в условиях рыночных отношений использует земли без проекта организации территории и ведения производства: сегодня сеет зерновые, завтра - свёклу и подсолнечник и т.д. Ему не нужен севооборот для сохранения и воспроизводства естественного плодородия земель, он не развивает животноводство, овощеводство и другие отрасли, так как приобретает их продукцию для себя у внешнего или внутреннего производителя. В результате природный потенциал земли понижается и не редко отравляется химическими соединениями, качество продукции изменяется в худшую сторону, а доходы собственника увеличиваются. У собственника нет установленной нормы доходности, которая была бы регулятором его ответственности перед государством за производство экологически чистой продукции, за сохранение количественного и качественного потенциала национального богатства - земли.

В плане изложенного важнейшим регулятором являются проекты землеустройства и планы организационно - хозяйственного ведения производства. Но не бизнес планы, преследующие цели получения кредитов на ведение «избирательного производства». Разве допускается сегодня строительство жилого или иного здания без проекта? Нет, не допускается. Но допускается ведение сельскохозяйственного производства на землях, арендуемых на 11 месяцев без организации предприятий.

В городах и крупных населённых пунктах имеются подобные проблемы между бизнесом и использованием земель при жилом строительстве. Регионы в отчётах населению и «на верх» показывают ежегодный рост введённых жилых площадей. Однако около 50-ти процентов коммерческого жилья не реализовано. У банков растут суммы невозвратного кредита. И это из-за высоких цен кв. м. жилой площади,

отсутствия нормы доходности бизнеса в капитальном строительстве, не желая бизнеса заниматься производством товаров и др. Кроме того в этом усматривается замораживание капитала. В городах с участием или без участия иностранных инвесторов размещаются новые промышленные предприятия, не имеющие актуального значения для экономики регионов, что ведёт к оттоку в них сельского населения, «вымиранию» населённых пунктов, запустению территорий, сокращению отраслей производства, деградации земель.

Государственное и хозяйственное управление использованием земельных ресурсов на сегодня не обеспечивает комплексного и взаимоувязанного решения названных и многих других вопросов. Более того создалась угроза национальной продовольственной независимости страны. Эмбарго на продовольственную продукцию привело к осознанию

необходимости перевести государственные резервы и частный капитал на ускоренное развитие в стране отраслей сельскохозяйственного производства. Главное теперь состоит в том, чтобы «торгующий бизнес» переключился на строительство и производство, а каждый орган системы управления территориями взял на себя государственную ответственность за использование земельных ресурсов, производство, хранение, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции. Как должна быть перестроена система управления земельными ресурсами страны – это дело правительства. Перестройка необходима на основе концентрации функций управления в одном федеральном центре, наделённом функциями выработки государственной земельной политики и нормативно-правового регулирования земельных отношений по использованию единого земельного фонда страны.

Библиографический список:

1. Липски, С.А. Управление земельным фондом в современной России/ С.А. Липски //Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2014.- №3. -С.7-13.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федеральный закон от 25.10.2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями от 23.06.2014 г.) // Система Консультант Плюс
3. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федеральный закон от 18.07.2005 г. № 78 – ФЗ (с изменениями и дополнениями от 23.06.2014 г.) // Система Консультант Плюс
4. Постановление Правительства РФ «Положение о составе схем территориального планирования Российской Федерации» от 13. 11. 2006. № 680.
5. Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы. Распоряжение Правительства РФ № 297-р от 03.03.2012 года
6. Хлыстун, В.Н. О земельной политике государства / В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2011.-№10.-С. 1-4.

LAND RELATIONS, LAND CONVERSION AND LAND MANAGEMENT

Grechikhin V. N., Provalova E. V.

Keywords: *Land conversion, land management, spatial planning, schemes of land management, state and economic impacts of controls.*

The article considers the General disadvantages of land relations and land reforms in Russia, problems of state and economic management impact on land use. There are disadvantages of territorial planning, lack of communication with current and future land use.