

4. Земельные реформы. В подготовке и проведении столыпинской реформы участвовали ведущие специалисты страны, государство не жалело средств на ее проведение. Был использован лучший европейский опыт. Столыпин как лидер реформы взял на себя ответственность, но реформа в изначально задуманном виде реализована не была. В силу традиционного менталитета большинство домохозяев предпочли «хуторской» «отрубную» систему землепользования.

Реформа 90-х годов предполагала создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики на базе многообразия и равенства различных форм собственности на землю. Но она имела финансовые ограничения и проводилась непоследовательно и бессистемно. Выражение «фермер накормит Россию», ставшее его лозунгом, себя не оправдало. В руки многих горожан, зарегистрировавшихся как фермеры, попали машины и орудия сельскохозяйственного производства, крупные земельные участки. Естественно, что ни к какому росту производительности труда это не привело. Средства производства и земельные участки, полученные порой обманом случайными людьми, были проданы с большой прибылью, земли сельскохозяйственного назначения переведены под коттеджное строительство.

Современное законодательство противоречиво и не является единой комплексной системой правового регулирования земельных отношений для эффективной реализации в практической деятельности. Оно не в полной мере учитывает интересы рынка, государства и, главное, крестьянин. К просчетам периода переходной экономики в России в конце XX века следует отнести и ошибочный выбор стратегии земельной реформы, а также и ликвидацию государственной структуры управления земельными ресурсами. В результате административной реформы 2004 г. было утеряно единое государственное управление земельными ресурсами страны. Полномочия и ответственность, участвовавших в управлении землепользованием шести ведомств оказались фрагментарными, что не позволяло решать важнейшие комплексные проблемы рационального использования и охраны земель страны.

Сплыв некомпетентности и коррумпированности в управлении землепользованием и сегодня является главной опасностью для страны. Особенно это характерно для организации управления сельскохозяйственным землепользованием. Сформировать в России эффективного земельного собственника и передать ему бразды хозяйственного управления не удалось. Около 90% сельскохозяйственных предприятий убыточны. Продолжается их ликвидация. Кооперативные и хозяйствующие субъекты разоряются. Растут площади заброшенных земель, необратимо зарастающих мелколесьем. Для исправления этой ситуации требуется принятие комплекса государственных мер, сопоставимых по масштабу со Столыпинской реформой.

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ТОМСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2007 – 2012 ГГ.

А.В. Алиферова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Состояние земель сельскохозяйственного назначения всегда имело большое значение для всего агропромышленного комплекса. Контроль за неблагоприятными процессами (эрозионное разрушение, вывод из оборота, зарастание кустарником и лесом, заболачивание и подтопление) невозможен без точных данных о площадях, местоположении и текущем состоянии всех сельскохозяйственных угодий. Данные сезонного мониторинга собираются, публикуются и могут быть использованы для дальнейших исследований. Данная работа содержит информацию о состоянии сельскохозяйственных земель на территории Томской области за последние 5 лет, анализ изменений по годам, площадям, угодьям за это же время и выводы по результатам анализа о процессах, происходящих с землями агропромышленного комплекса и степени их влияния на состояние сельского хозяйства области.

Томская область в современных границах была основана указом Верховного Совета СССР от 13 августа 1944 года. Область занимает юго-восточную часть Западносибирской равнины и имеет общие границы с Тюменской областью и Ханты-Мансийским автономным округом на севере и северо-западе, Омской областью на западе, Новосибирской и Кемеровской областями на юге и Красноярском краем на востоке. Земельный фонд Томской области на 1 января 2012 года составляет 31439,1 тыс.га. Основные площади сельскохозяйственных угодий области расположены в южной ее части и в долинах крупных рек[4].

Прежде чем приступить к анализу информации, необходимо определить разницу в некоторых понятиях, используемых в соответствии с Земельным кодексом РФ в данной статье.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли данной категории выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв [1].

Земельные угодья – это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам, они делятся на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Предоставление их

для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях. Сельскохозяйственные угодья включают в себя: пашню, залежь, кормовые угодья (сенокосы и пастбища) и многолетние насаждения [1].

Таким образом, следует понимать, что не все сельскохозяйственные угодья являются землями сельскохозяйственного назначения и наоборот. Они входят в состав земель населенных пунктов, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи и иного специального назначения, земель лесного фонда, водного фонда и т.д.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий в Томской области в рассматриваемом периоде изменялась следующим образом (таблица). За рассматриваемый период площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 1457,9 тыс. га, это более чем в 1,7 раза! Что же произошло с этими землями? Эту информацию должны отражать доклады о состоянии земель в Томской области за 2007 – 2012 гг [2 – 4].

Согласно содержащимся в них сведениям, в текущие годы происходило увеличение площади земель населенных пунктов именно за счет земель сельскохозяйственного назначения. Например, в 2009 году, на основании распоряжений Администрации Томской области №126-ра от 13.03.2009, №137-ра от 17.03.2009, №448-ра от 08.07.2009г. земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения были включены в границы населенных пунктов. Общая площадь этих земельных участков составила 238,41 га.

Важным показателем, характеризующим состояния земель сельскохозяйственного назначения, является структура распределения площадей различных угодий внутри них. Отчетные данные по Томской области появились с 2009 года, но и по ним можно проследить наметившиеся тенденции. Как видно из рисунка, к 2010 году резко сократилась площадь лесных угодий в доле земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица

Динамика изменения площадей земель различных категорий

Год	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.
Площадь земель сельскохозяйственного назначения	3479,1	3477,9	3475,5	3474,8	2020,6	2020	2020
Площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения	НД*	НД*	НД*	1245,5	1243,6	1243,3	НД*
Площадь сельскохозяйственных угодий всего по области	1371,2	1371,2	1371,2	1371,2	1371,2	1371,1	1371,1

НД* – нет данных.

Из сопоставления данных таблицы и рисунка можно сделать вывод, что именно в 2009 году было произведено резкое сокращение общей площади земель сельскохозяйственного назначения за счет лесных земель. Это было сделано на основании поручения первого заместителя Председателя Правительства РФ от 07.11.2007 № ДМ-П9-5548, ходатайства Департамента развития предпринимательства и реального сектора экономики Томской области и распоряжения Администрации Томской области №42-р-з от 21.07.2009г. и №19-р-з от 05.05.2010г., в которых содержатся указания о переводе лесных площадей из категорий земель сельскохозяйственного назначения (1454,1 тыс.га) в состав земель лесного фонда. Стоит также отметить, что данный процесс должен был иметь место на территории всех субъектов в РФ [5], однако даже на 2012 год не был осуществлен полностью. Например, в Тверской области было переучтено 1183,4 тыс. га земель [6], в Нижегородской области 111,0 тыс. га [7], в Вологодской области 2844,6 тыс. га [8], и т.д.

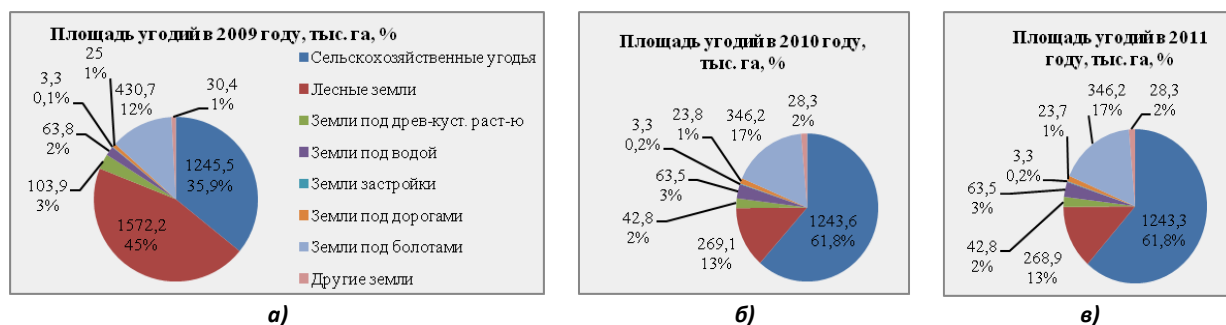


Рисунок. Структура земель сельскохозяйственного назначения по площади угодий: а) в 2009, б) в 2010 году, в) в 2010 гг.

Анализ этих преобразований выявил следующую динамику: ежегодно от земель сельскохозяйственного назначения 2-3 тысячи гектар земли переходят в земли населенных пунктов или в земли промышленности, энергетики, транспорта ... иного специального назначения. В последний год наблюдается замедление этого процесса и это главная позитивная тенденция.

Для сохранения площадей сельскохозяйственных угодий необходимо: постоянно контролировать вид разрешенного использования земель и процесс перевода земель из одной категории в другую, не допускать забрасывания угодий и их зарастания кустарником и лесом, следить за качеством этих земель и вовремя проводить рекультивацию нарушенных.

В будущем было бы интересно добавить к этому анализу данные о плодородии почв отчуждаемых земель, провести корреляционный анализ, чтобы выявить, насколько рациональным был перевод именно этих земель в другую категорию. Возможно составление карты перевода земель из одной категории в другую с целью обеспечения достаточной наглядности.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации, в ред. Федерального. закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ, статьи 77, 79
2. Доклад о состоянии и использовании земель Томской области в 2009 году. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
3. Доклад о состоянии и использовании земель Томской области в 2010 году. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
4. Доклад о состоянии и использовании земель Томской области в 2011 году. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области
5. «Земельный фонд Российской Федерации» <http://www.protown.ru/information/hide/2633.html>
6. Доклад о результатах и основных направлениях деятельности Департамента управления природными ресурсами и охраны окружающей среды Тверской области за 2009 год
7. Доклад о состоянии земельных ресурсов Нижегородской области <http://mineco-nn.ru/otchety-o-deyatelnosti>
8. Грачев В. Лесные земли требуют учета//Новый лесной журнал. – 2009г. – № 3. – С. 20 – 22.

ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В УСЛОВИЯХ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ Л.В. Бабинович

Научный руководитель старший преподаватель В.Н. Поцелуев
Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

На урбанизированных территориях в застроенных городах все труднее найти земельный участок, свободный от капитального строения, но все чаще встречаются объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, границы и права для которых не оформлены. Землеустроительными задачами при прогнозировании и рациональном использовании территории земель населенных пунктов являются составление проектов межевания территории, формирование границ земельных участков и вычисление их площади в составе проекта для последующего переноса границ земельных участков в натуру. Кроме того, необходимо учесть тот факт, что от площади земельного участка зависит его кадастровая стоимость, а, следовательно, и земельный налог.

В настоящее время для реализации Федерального закона от 21.06.2007 №185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» необходимо сформировать и поставить на кадастровый учет земельные участки для эксплуатации многоэтажных жилых домов в г. Томске (рис.1). Казалось бы, что может быть проще, чем установить границы для такого объекта капитального строительства, как многоэтажный жилой дом. При формировании границ участка таких объектов необходимо учесть, что он должен быть обеспечен детской площадкой, парковкой, проездами, разворотными и другими площадками (рис.2). Данные объекты имеют нормированную площадь, которая зависит от количества человек, проживающих в нем. Но учитывая сложившиеся условия застроенной территории, не всегда можно обеспечить объект капитального строительства нормированной площадью для его эксплуатации.

Если земельный участок постановлен на кадастровый учет и находится в долевой собственности у жильцов дома, то собственники имеют права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Регистрация земельных участков в общей долевой собственности позволяет активно и на законных основаниях использовать придомовую территорию для обустройства детских площадок, парковок, палисадников и других нужд. Если не оформлены права на участок, то с учетом градостроительных нормативов, на нем без согласия жителей близлежащих домов, могут быть размещены объекты капитального строительства (магазин, кафе, сауна) или временные объекты (металлические гаражи, автостоянка и др.).