

ОБ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Виктор Николаевич Ключниченко

ФГБОУ ВО Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, доцент, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. 89134509457, e-mail: kimirs@yandex.ru

Анастасия Олеговна Киселева

ФГБОУ ВО Алтайский государственный университет, 656049, Россия, г. Барнаул, пр-т Ленина, 61, кандидат технических наук, кадастровый инженер, доцент кафедры экономической географии и картографии Географического факультета, тел. 89137583521, e-mail: stya_007@ngs.ru

Земли сельскохозяйственного назначения являются главным средством производства сельскохозяйственной продукции и пространственным базисом для размещения всех видов объектов. От рационального использования этих земель зависит как благосостояние населения России, так и продовольственная безопасность.

В статье рассмотрены возможные пути совершенствования уровня использования земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях. Статья посвящена актуальным вопросам повышения уровня рационального использования земель. В ней показаны недостатки существующей системы оформления прав на земельные участки и предложены пути ослабления их влияния.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, использование земель, налогооблагаемая база, плодородные земли

ON THE USE OF AGRICULTURAL LAND

Victor N. Klyushnichenko

Siberian state University of geosystems and technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, Plakhotnogo street, 10, associate Professor, candidate of technical Sciences, associate Professor of the Department of cadastre and territorial planning, tel 89134509457, e-mail: kimirs@yandex.ru

Anastasia O. Kiseleva

Altai state University, 656049, Russia, Barnaul, PR-t Lenina, 61, candidate of technical Sciences, cadastral engineer, associate Professor of economic geography and cartography, faculty of geography, tel 89137583521, e-mail: stya_007@ngs.ru

Of agricultural land are the main means of agricultural production and spatial basis for placing all kinds of objects. From the rational use of these lands depends on how the well-being of the Russian population, and food security.

The article considers possible ways to improve the level of utilization of agricultural lands in modern conditions. The article is devoted to topical issues of improving the level of rational use of lands. It shows the shortcomings of the existing system of registration of rights to land and the ways of weakening their influence.

Key words: agricultural land, land use, tax base, fertile land

Практически во всех странах земля является важнейшим средством производства сельскохозяйственной продукции и пространственным базисом для размещения объектов. В Российской Федерации на одного жителя приходится более 12 гектар земельных ресурсов. Однако, согласно публикациям в Internet, более тридцати миллионов гектар земель сельскохозяйственного назначения не используется. Таким образом, располагая девятью процентами сельскохозяйственных угодий планеты, в Российской Федерации производится всего 1,5 % валового внутреннего продукта (ВВП) от мирового сельского хозяйства. При этом права на земельные участки подавляющего большинства работников сельскохозяйственного производства не оформлены должным образом. Об этом сказала бывший министр сельского хозяйства Елена Скрынник на заседании в Казани в своем докладе на тему: «Минсельхоз поддержит фермеров во всех начинаниях» (Казань, 8 апреля, информационное агентство «Татар-информ»), в котором она отметила, что за пятнадцать последних лет площадь пахотных земель в России сократилась на 10 млн. га, а более тридцати миллионов гектар сельхозугодий используются не по целевому назначению. На фоне этого происходит качественное ухудшение всего земельно-ресурсного потенциала сельскохозяйственного назначения и снижается плодородие почв.

Фёдор Михайлович Достоевский ещё в XIX веке говорил, что во владении землей в России более всего нарушений. Успех в других направлениях зависит от наведения порядка в землеустройстве. Таким образом, продовольственная безопасность России полностью зависит от успехов сельских товаропроизводителей и от уровня использования земель сельскохозяйственного назначения. На земли без хозяина не формируется налогооблагаемая база. Поэтому в первую очередь необходимо свести к минимуму процент неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Однако это невозможно без надежной кадастровой системы, которая открывает путь к изобилию любого государства. Следовательно, земельные участки, как и другие объекты недвижимости, должны быть закреплены за конкретным хозяином, а его права надежно защищены государством. В этих условиях следует изменить порядок ведения отечественного кадастра, поскольку сведения в Единый государственный реестр недвижимости могут быть внесены без участия владельца недвижимого имущества в процессе информационного взаимодействия [1]. Также целесообразно свести до минимума поток нормативно-законодательных актов [2].

Процессы использования земель сельскохозяйственного назначения необходимо оптимизировать с учетом опыта, суть которого заключается в следующем. В 1861 году после отмены крепостного права, правительство России приступило к наведению порядка в сфере землепользования. Каждому крестьянину выдавался надел площадью 3,3 десятины (приблизительно 3,6 га) на одного человека. Поскольку денежных средств у крестьян не было, то землю выкупило правительство. Выплаты по кредиту

для крестьян составляли 6% в год, а долг погашался в течение 49 лет. Таким образом, крестьяне к назначенному сроку выплатили 294 %, то есть 1571 миллион рублей за земли, оцененные всего в 544 миллиона. Этот забытый опыт было бы целесообразно применить при освоении заброшенных или пустующих земель.

Анализ судебных разбирательств по вопросам приостановления и отказов в проведении государственного кадастрового учета показал, что задержка в оформлении земельных участков в собственность физических и юридических лиц главным образом связана не с плохим качеством и местоположением этих земель, а с высокими расходами на их оформление. Поэтому целесообразно упростить до предела процессы оформления земельных участков в собственность. При этом установить предельные затраты денежных средств на кадастровые работы, а также унифицировать процессы постановки на государственный кадастровый учет недвижимого имущества. Для этого нужно установить закрытый список основных характеристик, соотнесенных с каждым видом объектов, вносимых в Единый государственный реестр недвижимости.

Кроме перечисленного выше необходимо также вернуть утраченные права Свидетельству о праве собственности как главному документу, удостоверяющему права физических и юридических лиц на зарегистрированные объекты и отменить действующий порядок внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости без участия владельца.

Непрозрачность процедуры проведения государственного кадастрового учета, дороговизна кадастровых работ, а также усложнение процессов регистрации прав являются основными препятствиями, которые сдерживают процессы формирования налогооблагаемой базы. Действующее законодательство в сфере ведения кадастра и кадастровой деятельности не позволяет оперативно и с наименьшими затратами оформить заявителям в собственность земли сельскохозяйственного назначения. Продовольственная безопасность нашей страны полностью зависит от уровня использования плодородных земель сельскохозяйственного назначения, а также от качества нормативно-законодательных актов, издаваемых в сфере ведения кадастра и кадастровой деятельности и деятельности подразделений Росреестра.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.08.2017).
2. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)