

Научная статья

Original article

УДК 332.3

DOI:10.24412/2588-0209-2022-10423

**СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ СТРАНЫ И
ПОИСК ЭФФЕКТИВНЫХ ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ НА ОСНОВЕ
ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ**

**THE COUNTRY'S LAND FUND MANAGEMENT SYSTEM AND THE SEARCH
FOR EFFECTIVE FORMS OF MANAGEMENT BASED ON LAND CADASTRE
DATA**



Махотлова Маратина Шагировна, к.б.н., доцент кафедры «Землеустройство и экспертиза недвижимости», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

Балкизов Афрасим Баширович, к.т.н., доцент кафедры «Природообустройство и водопользование», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Сасиков Анатолий Сергеевич, к.т.н., доцент кафедры «Природообустройство и водопользование», ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Тлукашаев Эльдар Муратович, студент 4-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Хачиев Леон Ибрагимович, студент 4-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Тохаев Ибрагим Маликович, студент 4-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Джанеев Якуб Русланович, студент 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Малкаров Азрет Асланович, студент 1-го курса, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик

Makhotlova Maratina Shagirovna, Associate Professor Department of Land Management and Real Estate Expertise, Candidate of Biological Sciences, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik, E-mail: m.mahotlova@yandex.ru

Balkizov Afrasim Bashirovich, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Environmental Engineering and Water Management, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Sasikov Anatoli Sergeevich, Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Environmental Engineering and Water Management, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Tlukashayev Eldar Muratovich, 4-th year student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Hachiev Leon Ibragimovich, 4-th year student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Tokhaev Ibragim Malikovich, 4-th year student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Dzhaneev Yakub Ruslanovich, 1-th year student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Malkarov Azret Aslanovich, 1-th year student, FSEI HE Kabardino-Balkar SAU, Nalchik

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы, возникающие при использовании земельных ресурсов, современное состояние законодательной базы по землепользованию и некоторые вопросы, связанные с существующей сегодня системой управления земельным фондом страны.

Abstract. The article deals with the problems arising in the use of land resources, the current state of the legislative framework for land use and some issues related to the current land fund management system of the country.

Ключевые слова: земельный фонд, сфера землепользования, земельные ресурсы, земельные преобразования, земельно-ресурсный потенциал

Keywords: land fund, land use sphere, land resources, land transformations, land resource potential

Введение. Обширная территория Российской Федерации располагает огромным запасом земельных ресурсов различных видов и подвидов. Их рациональное и эффективное использование, а также охрана являются неотъемлемой частью государственной политики в области социально-экономического развития страны.

Такое положение вызывается еще и тем, что земельные ресурсы являются важнейшим природным ресурсом, главным богатством народа. Поэтому разработка организационно-экономических и других мер социального, экологического характера, направленных на формирование комплексной системы управления земельными ресурсами в рыночной экономике страны, все в большей степени приобретает неотложную необходимость.

Обеспечить стабильное экономическое развитие России и сделать ее богатой, мощной и авторитетной державой мира - мечта каждого россиянина и всего общества. И одно из главных направлений отводится ничем не заменимому огромному национальному богатству - земельным ресурсам страны.

Методика исследования. В России формирование современной системы управления земельными ресурсами является ключевой проблемой земельной политики, которая до последнего времени не нашла окончательного решения. Поэтому требуется совершенствование теоретических и методических положений системы управления земельными ресурсами.

Результаты исследования. Существующая сегодня система управления земельным фондом страны в целом и субъектов Федерации в частности

формировалась спонтанно без необходимого научного обоснования, на основе эмпирических поисков, методом проб и ошибок. Этот процесс сопровождается серьезными диспропорциями и негативными явлениями в распределении и использовании земельных ресурсов, становлении рынка земли и его инфраструктуры, изобилует выводом из оборота ощутимой части сельскохозяйственных земель, деградацией почв, существенным недопроизводством продукции в аграрном секторе, незаконным захватом и спекуляцией земельными участками.

К сожалению, на сегодняшний день не урегулированным является положение, когда приняты и введены в действие многочисленные законодательные нормы в сфере землепользования, а ответственность за их исполнение и реализацию не подкреплена соответствующими конкретными и компетентными органами исполнительной власти, а также реальными механизмами [3]. В первую очередь это относится к землям государственной собственности, которые составляют 1580 млн. га или 92,4 % от общей площади страны и на сегодняшний день практически находятся вне сферы государственного управления, хотя здесь речь идет о стратегическом территориальном потенциале страны. В то же время имеют место попытки легализации прав частной собственности на незаконно присвоенные социально значимые земли, особенно в пригородных и природоохранных зонах, а также относящиеся к аграрной сфере [4].

Разделение и распыление вопросов государственного управления земельными ресурсами влечет за собой неконтролируемую деградацию земель, тормозит переход к системе экологически безопасного землевладения и землепользования, создает существенные трудности в достижении продовольственной безопасности страны.

Многообразие региональных особенностей России, неравномерность социально-экономического развития ее территорий объективно обуславливают необходимость смещения центра тяжести земельных преобразований в регионы. Степень этого смещения будет увеличиваться по мере развития федерализма и

углубления процесса разграничения полномочий по предметам совместного ведения между Федерацией и ее субъектами. Речь идет о делегировании реализации соответствующих государственных исполнительных функций в области землепользования на уровень субъектов Федерации при условии их строгой координации на общенациональном уровне.

В методологическом аспекте региональная специфика земельных преобразований определяется сложившимся в регионе характером землепользования, природно-климатическими условиями, структурой производства, системой расселения населения, степенью урбанизации территорий и развития инфраструктуры.

В управленческом аспекте важно обеспечить при этом следующее:

- приблизить управленческие органы к населению, хозяйствующим субъектам;
- вовремя удовлетворять потребности в сфере землепользования населения;
- жестко построить «вертикаль» и «горизонталь» управления;
- наделить органы управления необходимыми финансовыми, материальными и кадровыми ресурсами.

Главным связующим звеном реализации указанных выше задач между федеральным уровнем (центром), региональным и муниципальным уровнями должен выступить федеральный округ как территориально-организационное звено центральной власти, ее управленческая опора на местах, а также Министерство регионального развития Российской Федерации [5].

Усиление роли федеральных округов как центров управления территориальным развитием обосновывается, прежде всего, учетом уникальных пространственных масштабов России, существенными различиями природно-климатических условий ее регионов, сложностью экономического районирования страны и земельно-ресурсного потенциала, необходимостью обеспечения некой рациональной нормы территориальной управляемости, учета особого статуса территории ряда субъектов РФ.

По существу речь идет о децентрализации государственного управления в духе демократии, с одновременным усилением позиций центра на новой качественной основе [10].

Учитывая постоянно возрастающее значение земельно-ресурсного потенциала в жизни страны, когда сама земля, территория государства составляет тот стратегический ресурс, который по значимости превосходит все остальные ресурсы, важнейшей задачей руководства страны является создание адекватной управляющей инфраструктуры в области рационального использования и охраны земельных ресурсов страны.

Представляется, что такая инфраструктура должна строиться системно на следующей концептуальной основе:

1. Деятельность по выработке и реализации государственной земельной политики должна быть отделена от деятельности по управлению имуществом.

2. Рассмотрение земли только как имущества, или только как средства получения налогов, или как средства производства, или как объекта градостроительной деятельности, носит узковедомственный характер и чревато серьезными потерями для развития экономики страны.

3. Выработка земельной политики должна основываться на объективных данных о состоянии использования земли и недвижимого имущества как объектов прав, защищаемых государством, и как объектов налогообложения.

Что касается управления земельными ресурсами в новых условиях, то решающим моментом должна быть эффективность хозяйственного управления. При этом управляющий орган на любом уровне должен руководствоваться, наряду с коммерческим интересом, территориальным и экологическим значением земли, учитывая не только текущие, но и будущие нужды.

Сегодня же нужны мудрость и профессиональная компетентность в организации использования земельно-ресурсного потенциала России [2].

Что касается общегосударственных нужд, требующих для своего удовлетворения использования региональной, муниципальной или частной земельной собственности, то на этом пути не должно быть препятствий.

Возможные проблемы при изъятии земельных участков должны сводиться только к вопросам компенсации. Владелец изымаемой земельной собственности должен иметь право на компенсацию, соразмерную тем доходам, которые он получал от своей собственности прежде [8].

Что касается федеральной собственности на землю, то исторически общепризнано, что правительство любого цивилизованного государства владеет подлежащими эксплуатации природными ресурсами прежде всего в целях развития национальной экономики [7].

Задача извлечения из федеральной земельной собственности бюджетных доходов является вторичной и подчиненной. В этом принципиальное отличие федеральной собственности на землю от муниципальной, и, особенно, частной [11].

Коммерческие расчеты государства, связанные с эксплуатацией земельных ресурсов, которые находятся в его собственности, не являются самодовлеющими. Они подчинены народнохозяйственным интересам. Коль скоро интересы общества имеют приоритет, фискальные интересы государства должны отступать на второй план. В этой связи главная цель федерального земельного органа исполнительной власти заключается в организации эксплуатации земельных ресурсов в интересах всего общества. Необходим федеральный закон «Об эффективном использовании земельно-ресурсного потенциала в Российской Федерации».

Только один орган управления может занимать нейтральную позицию и беспристрастно и сбалансировано учитывать интересы государства и всех заинтересованных сторон. Поэтому система управления, при которой к земельной политике имеют отношение несколько министерств и ведомств, должна быть упразднена [1].

Новые формы управления земельными ресурсами должны в первую очередь стимулировать переход к инновационному пути развития землепользования [9].

Экстенсивный путь развития хозяйствования на земле, характерный для последних десяти лет, когда государство фактически самоустранилось от проведения на практике активной земельной политики, привел к резкому падению эффективности использования земли, особенно в сельском и пригородном хозяйстве. Дальнейшее движение по такому пути уже недопустимо, так как это обстоятельство напрямую подрывает национальную безопасность страны. Тем более это недопустимо для страны, располагающей огромным земельным потенциалом на фоне общемирового дефицита земельных ресурсов в связи с невиданными ранее темпами прироста населения в мире [6].

Заключение. Описанные механизмы земельных отношений дают возможность поднять сельское хозяйство, но это только возможность. Мало убрать барьеры перед его развитием, надо еще реализовать и механизм этого развития. Надо решить и следующую задачу: создать и запустить механизм землепользования.

После того, как в стране будут установлены целесообразные и справедливые земельные отношения, автоматически возникнет задача разумной организации землепользования.

Список источников

1. Низамзаде Т.Н. Пути реформирования системы управления земельными ресурсами Азербайджана. Европейский журнал экономических наук и управления. 2019. № 4. С. 3-13.
2. Барсукова Г.Н., Радчевский Н.М. Современные проблемы управления земельными ресурсами. Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2017. № 125. С. 408-428.
3. Курманова Г.К. Управление земельными ресурсами в условиях цифровизации. Проблемы агрорынка. 2020. № 4. С. 140-146.
4. Махотлова М.Ш., Кумехов А.А. Проблема управления земельными ресурсами в РФ. В сборнике: научные открытия в эпоху глобализации.

Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор: Сукиасян Асатур Альбертович. 2016. С. 9-13.

5. Недикова Е.В., Ершова Н.В., Садыгов Э.А.О., Калабухов Г.А. Эколого-экономический механизм управления земельными ресурсами. Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 1 (48). С. 269-275.

6. Балкизов А.Б., Оришева Н.А., Балкизов В.А. Межхозяйственное землеустройство - основной механизм перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. В сборнике: Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность. Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженному деятелю науки РФ, КБР, Республики Адыгея профессора Б.Х. Фиапшеву. Нальчик, 2021. С. 96-100.

7. Елфимова В.А. Основы управления земельными ресурсами. В сборнике: Научные исследования и разработки в эпоху глобализации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор Сукиасян Асатур Альбертович. 2017. С. 60-65.

8. Титков А.А. Управление земельными ресурсами в сельском хозяйстве: современное состояние и элементы совершенствования. Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2019. № 9 (54). С. 47-52.

9. Сасиков А.С., Габоева А.М., Сасиков Т.А. Оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. В сборнике: Сельскохозяйственное землепользование и продовольственная безопасность. Материалы VII Международной научно-практической конференции, посвященной памяти Заслуженному деятелю науки РФ, КБР, Республики Адыгея профессора Б.Х. Фиапшеву. Нальчик, 2021. С. 93-96.

10. Шалов Т.Б., Шалова Ш.Т. Земельный фонд и управление развитием территорий КБР. В сборнике: Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза. Материалы I Международной научно-практической конференции. 2015. С. 177-183.

11. Эскиндарова З.М. Актуальность и практическая значимость государственной регистрации права на недвижимое имущество на современном этапе развития гражданского законодательства. Молодой ученый. 2018. № 20 (206). С. 349-352.

References

1. Nizamzade T.N. Puti reformirovaniya sistemy` upravleniya zemel`ny`mi resursami Azerbajdzhana. Evropejskij zhurnal e`konomicheskix nauk i upravleniya. 2019. № 4. S. 3-13.

2. Barsukova G.N., Radchevskij N.M. Sovremenny`e problemy` upravleniya zemel`ny`mi resursami. Politematicheskij setevoy e`lektronny`j nauchny`j zhurnal Kubanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2017. № 125. S. 408-428.

3. Kurmanova G.K. Upravlenie zemel`ny`mi resursami v usloviyax cifrovizacii. Problemy` agrory`nka. 2020. № 4. S. 140-146.

4. Maxotlova M.Sh., Kumexov A.A. Problema upravleniya zemel`ny`mi resursami v RF. V sbornike: nauchny`e otkry`tiya v e`poxu globalizacii. Sbornik statej Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Otvetstvenny`j redaktor: Sukiasyan Asatur Al`bertovich. 2016. S. 9-13.

5. Nedikova E.V., Ershova N.V., Sady`gov E`.A.O., Kalabuxov G.A. E`kologo-e`konomicheskij mexanizm upravleniya zemel`ny`mi resursami. Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2016. № 1 (48). S. 269-275.

6. Balkizov A.B., Orisheva N.A., Balkizov V.A. Mezhozyajstvennoe zemleustrojstvo - osnovnoj mexanizm pereraspredeleniya zemel`sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya. V sbornike: Sel`skoxozyajstvennoe zemlepol`zovanie i prodovol`stvennaya bezopasnost`. Materialy` VII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashhennoj pamyati Zasluzhennomu deyatelyu nauki RF, KBR, Respubliki Ady`geya professora B.X. Fiapshevu. Nal`chik, 2021. S. 96-100.

7. Elfimova V.A. Osnovy` upravleniya zemel`ny`mi resursami. V sbornike: Nauchny`e issledovaniya i razrabotki v e`poxu globalizacii. Sbornik statej

Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. Otvetstvenny`j redaktor Sukiasyan Asatur Al`bertovich. 2017. S. 60-65.

8. Titkov A.A. Upravlenie zemel`ny`mi resursami v sel`skom khozyajstve: sovremennoe sostoyanie i e`lementy` sovershenstvovaniya. E`konomika, trud, upravlenie v sel`skom khozyajstve. 2019. № 9 (54). S. 47-52.

9. Sasikov A.S., Gaboeva A.M., Sasikov T.A. Ocenka kadastrovoj stoimosti zemel` sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya. V sbornike: Sel`skoxozyajstvennoe zemlepol`zovanie i prodovol`stvennaya bezopasnost`. Materialy` VII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii, posvyashhennoj pamyati Zasluzhennomu deyatelyu nauki RF, KBR, Respubliki Ady`geya professora B.X. Fiapshevu. Nal`chik, 2021. S. 93-96.

10. Shalov T.B., Shalova Sh.T. Zemel`ny`j fond i upravlenie razvitiem territorij KBR. V sbornike: Problemy` agropromy`shlennogo kompleksa stran Evrazijskogo e`konomicheskogo soyuza. Materialy` I Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoy konferencii. 2015. S. 177-183.

11. E`skindarova Z.M. Aktual`nost` i prakticheskaya znachimost` gosudarstvennoj registracii prava na nedvizhimoe imushhestvo na sovremennom e`tape razvitiya grazhdanskogo zakonodatel`stva. Molodoj ucheny`j. 2018. № 20 (206). S. 349-352.

© Махотлова М.Ш., Балкизов А.Б., Сасиков А.С., Тлукашаев Э.М., Хачиев Л.И., Тохаев И.М., Джанеев Я.Р., Малкаров А.А., 2022. *International agricultural journal*, 2022, № 1, 32-42.

Для цитирования: Махотлова М.Ш., Балкизов А.Б., Сасиков А.С., Тлукашаев Э.М., Хачиев Л.И., Тохаев И.М., Джанеев Я.Р., Малкаров А.А. Система управления земельным фондом страны и поиск эффективных форм хозяйствования на основе земельно-кадастровых данных//International agricultural journal. 2022. № 1, 32-42.