

## **ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕГИОНЕ: ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ**

**Седашкина Светлана Александровна,**

аспирант кафедры государственного и муниципального управления  
экономического факультета, e-mail: [svesed@yandex.ru](mailto:svesed@yandex.ru)

Мордовский государственный университет им. Н.П.Огарева, г. Саранск

*Статья посвящена вопросам трансформации отношений собственности на земли сельскохозяйственного назначения в период осуществления аграрной реформы. Выявляются причины неэффективного использования земельных долей, обращается внимание на существующие проблемы, в том числе на отсутствие эффективной системы государственного регулирования земельных отношений.*

**Ключевые слова:** собственность на земли сельскохозяйственного назначения, земельная доля, оборот земель

Собственность на землю – экономическая категория, отражающая процесс присвоения земельных богатств отдельными субъектами (гражданами и юридическими лицами, государством, муниципальными образованиями). В правовом государстве процесс присвоения земельных участков в пользу отдельных субъектов носит упорядоченный характер и регулируется правовыми средствами. Главенствующая роль среди этих средств принадлежит таким категориям, как право собственности и иные вещные права, законодательно признаваемые за правообладателями земельных участков.

Собственность на земли сельскохозяйственного назначения – это отношения собственника и несобственников по поводу экономического присвоения земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в интересах расширенного воспроизводства собственника, принявшие определенность его воли и регулируемые институциональным путем.

Большую часть XX века единственным собственником земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране оставалось государство. С началом аграрной реформы в 1990 году и принятием Закона «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. № 374-1 появилась возможность приобретения земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность [3].

Рассчитывалось, что частная собственность на землю сыграет решающую роль в аграрных преобразованиях и повышении эффективности сельскохозяйственного производства, однако, на деле государство, предоставив физическим и юридическим лицам возможность приобрести в частную собственность госу-

дарственное имущество, не продумало эффективного механизма его приватизации.

В последнее время идут многочисленные дискуссии о необходимости частной собственности на землю. Мнения радикально отличаются. Одни ученые и политики выступают за частную собственность на землю, другие против. Противники частной собственности на землю обращают внимание на возможность спекуляций с землей, на опасность обезземеливания крестьян. Однако главная проблема скрывается в ином – в отсутствии эффективной системы государственного регулирования земельных отношений, которая могла бы защитить крестьян и предотвратить нежелательные последствия.

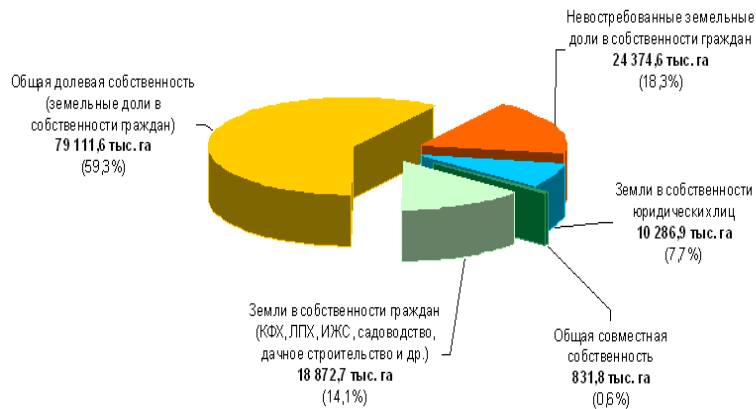
На наш взгляд, вопрос об отказе от частной собственности на землю в контексте двадцатилетних преобразований в аграрной сфере ставить уже неуместно. Частная форма собственности на землю является укоренившимся в нашей жизни явлением; кардинальный отказ от фактически сложившихся отношений и попытка искусственно создать новые отношения приведет лишь к усилению негативного эффекта от реформ.

Однако необходимо понимать, что государство, будучи институтом, отражающим интересы всего общества в целом, обязано контролировать надлежащее использование всех земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране, а не только тех, собственником которых оно является. Государство должно жестко регулировать оборот земель сельскохозяйственного назначения, определять систему мер по обеспечению рационального использования земель, четкий механизм их реализации.

В настоящее время распоряжение земельными участками, переданными в частную собственность в виде земельной доли (пая) имеет свою специфику. Федеральный закон №101-ФЗ предусмотрел, что собственники земельных долей вправе распорядиться ими по своему усмотрению путем выделения или невыделения земельного участка из права общей собственности [5].

Не выделяя земельный участок в счет земельной доли, собственник земельной доли вправе завещать свою земельную долю; отказаться от права собственности на земельную долю; внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности; передать свою земельную долю в доверительное управление; продать ее другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности; подарить ее другому участнику долевой собственности, сельскохозяйственной организации или гражданину-члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности.

Распорядиться земельной долей иным образом можно только после выделения земельного участка в счет земельной доли, при этом процедура выделения земельного участка достаточно сложна и длительна. Это ведет к неохотному выделению земельных долей (рисунок 1) [1].



**Р и с у н о к 1 – Распределение приватизированных земель по формам собственности и собственникам**

По данным государственной статистики на 1 января 2010 года значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находилась в государственной и муниципальной собственности – 273,4 млн га (68%), в собственности граждан – 120,7 млн (30%), в собственности юридических лиц – 8,2 млн га (2%). Из всех земель Российской Федерации, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходилось 97% (128,9 млн га) [2].

Общероссийские тенденции проявляются, в том числе, и на уровне региона – Республики Мордовия. Так, на 1 января 2010 г. в собственности хозяйств находится 14,1 тыс.га земель, в государственной и муниципальной собственности – 37,5 тыс.га, из которых 4,6 тыс.га – в пожизненном наследуемом владении, 9,6 тыс.га – в пользовании и 23,3 тыс.га – в аренде. Кроме того, крестьянские (фермерские) хозяйства используют земельные участки иных граждан и юридических лиц на площади 32,6 тыс.га.

Большинство земельных участков на территориях муниципальных районов находится в виде земельных долей, не вовлеченных в земельный оборот. Это связано, прежде всего, с отсутствием необходимых средств у местных администраций на проведение кадастровых работ и со сложной процедурой изъятия земельных участков, используемых не по назначению.

Права собственности на земельные участки оформлены на 85% от их общей площади на территории Рузаевского муниципального района. Наименьшая часть земельных участков оформлена в собственность в Ельниковском (31,7%), Инсарском (43%), Темниковском (45%) и Теньгушевском (45,5%) муниципальных районах. Это свидетельствует о том, что в данных муниципальных районах разъяснительная работа с населением по вопросам оформления земельных участков ведется неудовлетворительно [4].

Федеральный закон от 29.12.2010 г. №435-ФЗ внес ряд существенных изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [6]. Изменения, вступившие в силу с 1 июля 2011 года, предусматривают ужесточение контроля государства за надлежащим использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Так, с 1 июля 2011 года земельный участок из земель сельхозназначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если этот участок используется с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки, законом также предусмотрен механизм принудительного изъятия земельного участка у собственника. Кроме того, законом расширено понятие «невостробованная земельная доля».

При этом изымаемый земельный участок не передается в государственную или муниципальную собственность, а продается на публичных торгах. Если публичные торги по продаже земельного участка признаны несостоявшимися, такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этих торгов в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Таким образом, созданы все условия для осуществления прав собственности на землю, сформирован юридический механизм для оборота земель сельскохозяйственного назначения. Однако попытка формирования эффективного собственника только путем утверждения частной собственности на землю не оправдалась. Пока земли сельхозназначения не являются ценностью на рынке земли, пока сельскохозяйственные предприятия и крестьянские (фермерские) хозяйства не заинтересованы в их приобретении, пока сельскохозяйственная продукция не приносит нормальную прибыль, вновь возникшие собственники земель сельскохозяйственного назначения не заинтересованы в осуществлении своего права собственности. Все это дает простор для спекулятивной деятельности в отношении сельскохозяйственных земельных участков. Необходимо создание более благоприятных экономических условий для сельскохозяйственных товаропроизводителей, восстановление и дальнейшее повышение научно-технического уровня сельского хозяйства.

Кроме того, формирование частной собственности на землю сопровождается возникновением новых проблем и задач, например, отсутствием эффективной системы государственного регулирования земельных отношений, способной защитить крестьян и предотвратить нежелательные последствия при обороте земель сельскохозяйственного назначения.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ**

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2009 году / Министерство экономического развития Российской Федерации, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии; Редколлегия С.В. Васильев, В.С. Кислов, В.В. Андропов, Г.Ю. Елизарова, М.В. Прохоров, Л.Е. Васильева, А.В. Нуприенкова, Р.Р. Гимолеев, В.В. Кулик. – Москва, 2010.

2. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2010. – 100 с.

3. О земельной реформе: закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. № 374-1 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. 1990. № 26. Ст. 327 (с послед. изм.). Утратил силу

4. Региональный доклад о состоянии и использовании земель Республики Мордовия в 2010 году. / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия; Редколлегия: Ю.А. Макаров, А.Н. Фролов, А.Н., Тюрин А.М., Пивкин А.Н., Ишенина М.А. и др. –Саранск, 2011. – 96 с.

5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 24.07.2002 N 101 (принят ГД ФС РФ 26.06.2002) (с изм. и доп., вступающими в силу с 11.01.2011) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3018.

6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон от 29.12.2010 N 435-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.12.2010) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2011, N 1, ст. 47.

## **PRIVATE PROPERTY ON AGRICULTURAL LANDS IN THE REGION: PROBLEMS OF FORMING**

**Sedashkina Svetlana Aleksandrovna,**

the post-graduate student of the Faculty of Economics,  
Ogarev Mordovia State University, e-mail: svesed@yandex.ru

*The article observes the problems of the agricultural lands property relations transformation during the agrarian reform realization. The reasons of inefficient use of land shares are determined and the attention to existing problems, including the absence of effective system of state regulation of land relations is paid.*

**Keywords:** agricultural lands property, land share, land turnover