

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего
образования
АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
(ФГБОУ ВО «АмГУ»)

Факультет экономический
Кафедра экономической теории и государственного управления
Специальность 38.03.04 – Государственное и муниципальное управление

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Зав. кафедрой

_____ М.В. Зинченко
« _____ » _____ 201_ г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему: Государственное регулирование земельных отношений в регионе (на примере Амурской области)

Исполнитель

студент группы 273-об1

(подпись, дата)

Д.С. Бушманова

Руководитель

ст. преподаватель

(подпись, дата)

В.З. Григорьева

Нормоконтроль

ст. преподаватель

(подпись, дата)

Л.Н. Михайленко

Благовещенск 2016

РЕФЕРАТ

Бакалаврская работа содержит 70 с., 8 таблиц, 7 рисунков, 49 источников.

ЗЕМЛЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ОБОРОТ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В бакалаврской работе рассмотрена сущность государственного регулирования земельных отношений, в частности оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области. Проведен анализ оборота земель сельскохозяйственного назначения. Также выявлены проблемы оборота земель данной категории и предложены пути решения выявленной проблемы.

Бакалаврская работа состоит из двух разделов: первый - «Теоретико-правовые основы государственного регулирования земельных отношений», в которой подробно рассмотрены основные понятия: земля, земельные отношения, государственное регулирование земельных отношений, полномочия органов власти и нормативно-правовые акты; второй - «Анализ государственного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения», где проведён анализ сложившейся ситуации по обороту земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области, выявлены проблемы и представлены пути решения данной проблемы.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	5
1 Теоретико-правовые основы государственного регулирования земельных отношений	8
1.1 Понятия и сущность государственного регулирования земельных отношений	8
1.2 Нормативно–правовая база регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения	21
2 Анализ государственного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения	33
2.1 Характеристика Министерства имущественных отношений Амурской области	33
2.2 Анализ оборота земель сельскохозяйственного назначения и его регулирование Амурской области	38
2.3 Проблемы государственного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения и их решение	51
Заключение	59
Библиографический список	63

ВВЕДЕНИЕ

Для науки и практики земля, как государственная, так и муниципальная имеет важное значение. Если вспомнить советское время, когда земля находилась исключительно в государственной собственности и не делилась на другие формы собственности, а просто разграничивалась их компетенция по распоряжению единым государственным земельным фондом, в настоящее время с приобретением самостоятельности и суверенности Российской Федерации, четко обозначились субъекты Российской Федерации.

В такой ситуации, земельные вопросы стали затрагивать интересы не только государства, но и граждан, а также каждого хозяйствующих субъектов страны. Земельное законодательство в свою очередь начало более активно развиваться, появилась необходимость в концепциях, государственных программах и в проведении земельной реформы. Механизмы и средства организации регулирования земельных отношений должны учитывать социально-экономические условия различных регионов страны.

Стабильность устойчивого социального и экономического развития в государстве может развиваться и сохранять только при четком государственном регулировании земельных отношений. Важность данного регулирования должны понимать руководители страны, сельское хозяйство обеспечивает все население страны продуктами питания, также необходимо сохранение площадей земель сельскохозяйственного назначения, а также решение экологических проблем, связанных с использованием данной категории земель.

Земельные отношения выступают как результат продолжительного использования земель обществом и охрану, вовлечённых в оборот форм собственности и хозяйствования, а также приоритетных способов устройства территории. Основными факторами определяющие земельные отношения, являются факторы материального порядка, такие как количество и качество, местоположение, отраслевая принадлежность, территориальное устройство и другие.

На основании выше изложенного, можно сделать вывод о необходимости государственного регулирования земельных отношений, также необходима разработка и реализация мероприятий, которые способствуют эффективному развитию форма земельной собственности и ведения хозяйственной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения. Ошибки в данной сфере приводят к большим потерям, как материальным, так и земельным.

Основной проблемой в государственном регулировании земельных отношений выделяют противоречие между совершенствованием и недостаточной разработанной практики на региональном уровне по регулированию земельных отношений.

Актуальность темы обусловлена важной ролью земельных отношений в жизнедеятельности обществе, в силу данной значимость государство реализует государственное регулирование оборота земель.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, возникающие при государственном регулировании земельных отношений в регионе. Объект исследования - земельные отношения в регионе.

Целью выпускной квалификационной работы является на основе теоретико-правовой базы провести анализ государственного регулирования земельных отношений в регионе и предложить мероприятия по его совершенствованию.

Задачи работы:

- изучить теоретико-правовые основы государственного регулирования земельных отношений в регионе;
- провести анализ оборота земель сельскохозяйственного назначения в Амурской области;
- предложить мероприятия по совершенствованию государственного регулирования земельных отношений.

Методы исследования:

- 1) теоретические (анализ литературы, обобщение, систематизация, анализ нормативно-правовой базы и т.п.);

2) практические (системный анализ, сравнительный анализ и др.)

В процессе написания работы использовались литература в сфере земельных отношений, регулирования земельных отношений, оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также нормативно-правовые акты в данных областях. Период исследования - 2013-2016 г.г.

1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1 Понятия и сущность государственного регулирования земельных отношений

Земля является важнейшим фактором производства, основой реальной экономики. Гарантией для устойчивого экономического развития выступает эффективное и рациональное использование земельных ресурсов. Вопросы, связанные с земельными отношениями, являются постоянными в общественной жизни, каждый гражданин постоянно сталкивается с одним из аспектов земельных отношений.¹

Земля признается полноправным объектом гражданских прав. Выделяют необходимость в сфере земельных отношениях, проведение мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства.

Конституция Российской Федерации (ст. 9) придает земле и другим природным ресурсам значение основы жизни и деятельности российского общества. Правовые документы (Земельный кодекс и иные нормативные правовые акты), устанавливая нормы и требования рационального использования и охраны земель, учитывают ее особенности как природного объекта, составной части природы, природного ресурса.²

Все земли находящиеся в пределах РФ, составляют земельный фонд страны. Государство несет ответственность за их состояние, использование,

¹ Шушкова, О.И. Законодательные основы муниципального регулирования земельных отношений в Российской Федерации. - М. : Лаборатория книги, 2012. - 118 с.

² Конституция Российской Федерации – М. : Эксмо, 2013. – 32 с.

охрану. В общем виде земельные ресурсы можно определить, как совокупность всех земель Российской Федерации.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории³:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Земли сельскохозяйственного назначения как одна из категорий земель Российской Федерации признается одной из наиболее важных составляющих земель, данная категория земель обладает большой ценностью в масштабах страны ввиду ее уникальной способности по производству сельскохозяйственной продукции. Земли сельскохозяйственного назначения используются с целью организации эффективного функционирования всей отрасли сельского хозяйства России.⁴

Земли и другие природные ресурсы выступают как часть собственности Российской Федерации. В Российской Федерации выделяют частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности.⁵

Право собственности на земельные участки возникает с момента государственной регистрации права собственности на земельные участки. Основанием при государственной регистрации права собственности

³ Земельный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

⁴ Бочковская, М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. — 2015. — №11. — С. 1053-1056.

⁵ Гражданский Кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 №51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

выступают: акты Правительства РФ об утверждении перечней земельных участков, на которые у Российской Федерации, субъектов Российской Федерации возникает право собственности при разграничении государственной собственности на землю, а также вступившие в законную силу судебные решения по спорам, связанным с разграничением государственной собственности на землю.

Право на частную собственность является одной из основ конституционного строя Российской Федерации, а также составляет основу рыночной экономики. Физические или юридические лица выступают как субъекты права частной собственности. Круг субъектов, а также назначение частной собственности не ограничено, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Содержание права частной собственности включает «право каждого иметь имущество, владеть и пользоваться им, включая извлечение из имущества его полезных свойств, а также распоряжаться им как индивидуально, так и совместно с другими лицами.»⁶

К государственной собственности в Российской Федерации относится имущество, принадлежащее на праве собственности Российской Федерации (федеральная собственность), и имущество, принадлежащее на праве собственности субъектам Российской Федерации - республикам, краям, областям, городам федерального значения, автономной области, автономным округам (собственность субъекта Российской Федерации). Земля и другие природные ресурсы, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц либо муниципальных образований, являются государственной собственностью.

Аналогично, право государственной собственности на землю закреплено в Конституции РФ, согласно ст. 9 которой земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности⁷.

⁶ Конституция Российской Федерации – М. : Эксмо, 2013. – 32 с.

⁷ Земельный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Государственная собственность на землю согласно ЗК РФ (статья 16) и федеральными законами разграничивается на:

- собственность Российской Федерации (федеральную собственность);
- собственность субъектов Российской Федерации;
- собственность муниципальных образований (муниципальную собственность).

Таблица 1 - Виды собственности Российской Федерации⁸

Вид собственности	Земли, находящиеся в собственности
1	2
Собственность Российской Федерации (статья 17 ЗК РФ)	Земли в собственности Российской Федерации признаны федеральными законами; Возникновение права собственности, на которые является разграничение государственной собственности на землю; Земли в соответствии с гражданским законодательством приобретённые Российской Федерацией.
Собственность субъектов Российской Федерации (статья 18 ЗК РФ)	Земли в собственности субъектов Российской Федерации признаны федеральными законами; Возникновение права собственности, на которые является разграничение государственной собственности на землю; Земли в соответствии с гражданским законодательством приобретённые Российской Федерацией. Субъектам Российской Федерации переданные безвозмездно из федеральной собственности; В городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе право на земельный участок предоставляется при отказе собственника земли, а также если законами данных субъектов не установлено правило разграничения таких земель, данный участок передается в собственность названных выше субъектов Российской Федерации.

⁸ Земельный кодекс: федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

1	2
Собственность муниципальных образований (статья 18 ЗК РФ)	<p>Земли в собственности субъектов Российской Федерации признаны федеральными законами и в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;</p> <p>Возникновение права собственности, на которое является разграничение государственной собственности на землю;</p> <p>Земли в соответствии с гражданским законодательством приобретенные Российской Федерацией.</p> <p>Земли, переданные в безвозмездное пользование из федеральной собственности, собственность субъекта РФ или переданные в муниципальную собственность другого муниципального образования</p> <p>В собственности городского округа, городского или сельского поселения признается земельный участок от права собственности на который собственник отказался, в случае расположения такого земельного участка на межселенной территории признается собственностью муниципального района по месту расположения земельного участка в если данное разделение земель не предусмотрено федеральными законами.</p>

В процессе распределения, владения, пользования и распоряжения землей в государстве, возникают земельные отношения. Они нормативно закрепляются системой государственного законодательства (конституционными нормами, нормами земельного права, гражданским законодательством и другое). Частично, земельные отношения регулируются лесным, водным законодательством, законодательством о недрах и об охране окружающей среды.

Целями и задачами землепользования определяется специфика земельных отношений в государстве, а также его отношением к земле как объекту управления и регулирования. Объективную необходимость общественного

регулирующего вызывает ограниченность и невосполнимость, регулирование осуществляется по средствам правовых норм и условий землепользования.

Земельные отношения выражают отношения между органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами в вопросах владения, распоряжения и пользования земельными участками, в том числе государственного управления земельными ресурсами⁹.

Земельные отношения регулируются Конституцией и Земельным кодексом РФ, не противоречащими им нормативными актами субъектов Федерации и органов местного самоуправления. Правовые нормы по вопросам регулирования земельных отношений, заключающиеся в других отраслях законодательства, должны соответствовать земельному законодательству.

Государственное регулирование земельных отношений — это прежде всего деятельность органов государственной власти, целенаправленное организующее воздействие государства в лице уполномоченных органов на обеспечение рационального использования земель в целях развития всего общества¹⁰.

Государственным регулированием земельных отношений - совокупность мероприятий, направленных на рациональное и эффективное использование земли, охрану и воспроизводство, также увеличение плодородия почв, организация благоприятной для людей окружающей среды, направленной на защиту прав собственности, владения и пользования землей путем реализации комплекса организационных, правовых, экономических действий¹¹.

Государство осуществляет регулирование, направленное как минимум на двух участников земельных отношений, с одной стороны – это государство в лице своих уполномоченных органов, с другой – это иные субъекты: граждане, юридические лица, муниципальные образования.

⁹ Потапова, А.А. Земельное право. М., 2015. С. 91.

¹⁰ Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях. М., 2012. С. 656.

¹¹ Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости. М., 2012. С. 926.



Рисунок 1 - Цели государственного регулирования земельных отношений.¹²

С помощью решения ряда важнейших задач, возможно конечное достижение указанных целей. К задачам которые остро стоят перед государством, относятся¹³:

- 1) сохранение для нынешнего и будущего поколений экологического состояния земель и почв;
- 2) обеспечение продовольственной безопасности страны и поддержка сельского хозяйства;
- 3) перераспределение земель, то есть передача их из государственной собственности в собственность более эффективным собственникам - гражданам и юридическим лицам;
- 4) вовлечение земель в цивилизованный гражданский оборот, а также сокращение спекулятивных сделок с землей;
- 5) формирование предельно открытого и прозрачного механизма, обеспечивающего равный доступ граждан к земельным ресурсам;

¹² Дамдын О.С. Государственное регулирование земельных отношений // Молодой ученый. 2011. №5. Т.1. С. 175-177.

¹³ Аверьянова, Н.Н. Государственное регулирование земельных отношений. – М., 2015. С. 84.

б) создание нормально функционирующей системы оценки земель и имущественного налогообложения;

7) реализация адекватной градостроительной политики и другие задачи.

В государстве земельные отношения реализуются по некоторым основным направлениям¹⁴:

- правила предоставления земельного участка, а также его изъятия;
- права и обязанности пользователей земельных ресурсов;
- государственный учет земельных участков, формирование государственного земельного кадастра;
- регистрация права собственности на земельный участок в органах управления, а также сделок с ней;
- организация контроля на муниципальном и государственном уровне за соблюдением земельного законодательства Российской Федерации;
- вопросы, связанные с экономическими методами регулирования земельных отношений (налогообложение земли, установление выкупной цены земли и правил арендной платы, государственная массовая оценка земель).

Содержание государственного регулирования заключается в выполнении основных функций (мероприятий)¹⁵:

- а) распределение, перераспределение и консервация земель;
- б) землеустройство и внутрихозяйственная организация землепользования;
- в) ведение государственного земельного кадастра;
- г) проведение мониторинга земель;
- д) государственный контроль за использованием и охраной земель;
- е) экономическое стимулирование рационального использования и охраны земель;
- ж) разрешение земельных споров.

¹⁴ Горемыкин, В. А Экономика недвижимости. М, 2012. С. 926.

¹⁵ Юсупова, З.Г. Земельное право. – Казань., 2014. С. 224.

По содержанию государственное регулирование земельных отношений можно разделить на два типа.



Рисунок 2 – Деление государственного регулирования земельных отношений по содержанию

Публично-правовое регулирование в данном контексте можно назвать главным видом государственного регулирования земельных отношений, поскольку государство при его реализации закрепляет нормы и требования, по которым реализуются земельные отношения, в том числе государственное регулирование земельных отношений.

Земля определяется как товар, объект купли-продажи, отличающийся качественными и количественными параметрами (местоположение, размер, топография, состояние экологической среды и др.) и удовлетворяющий

настоящие или вероятные потребности. Рыночную цену земли, устанавливает соотношение спроса и предложения на нее. Особенностью на рынке является ограниченное количество земельных участков, что определяет прямо пропорциональную зависимость изменения цен на землю от спроса на нее, который зависит от уровня и динамики цен производимой на земле продукции.

Государственное регулирование в области использования и охраны земель представляет собой организационно-правовое и экономическое воздействие государства на использование и охрану земельных ресурсов. С переходом к рыночной экономике произошло коренное изменение форм и методов государственного регулирования использования и охраны земель. Получили широкое применение экономические методы воздействия на регулируемые отношения. Однако, в силу специфики земельных отношений здесь, несмотря на широкое применение экономических методов, в том числе плату за землю, экономического стимулирования рационального использования земель, существенную роль играют административные методы¹⁶.

Государственные органы в сферы земельных отношений, реализовывают свои функции определенными методами: административными, экономическими и организационно-правовыми, которые соответствуют природе земельных отношений¹⁷.

К методам административного регулирования земельных отношений относятся: выдача разрешений, лицензирование на использование земельного участка и проведение государственной экологической экспертизы.

Экономический метод полагает: плату за использования земли; экономическое стимулирование эффективной деятельности; право собственности на земельные участки; совершение сделок с землей при сохранении ответственности собственников за их рациональное использование;

¹⁶ Юсупова, З.Г. Земельное право. Казань., 2014. С. 224..

¹⁷ Лисина, Н.Л. Земельное право. Кемерово., 2014. С. 582.

нормирование и лимитирование в области регулирования земельных отношений.

К организационно-правовым методам регулирования земельных отношений относятся: организация безопасного использования земли; рациональную организацию государственного земельного кадастра земель, создание государственного реестра собственно земель; организацию ведения мониторинга земель.

В той или иной мере все государственные органы реализуют государственное регулирование земельных отношений. Государственное регулирование земельных отношений осуществляют все ветви власти: законодательные, исполнительные и судебные.

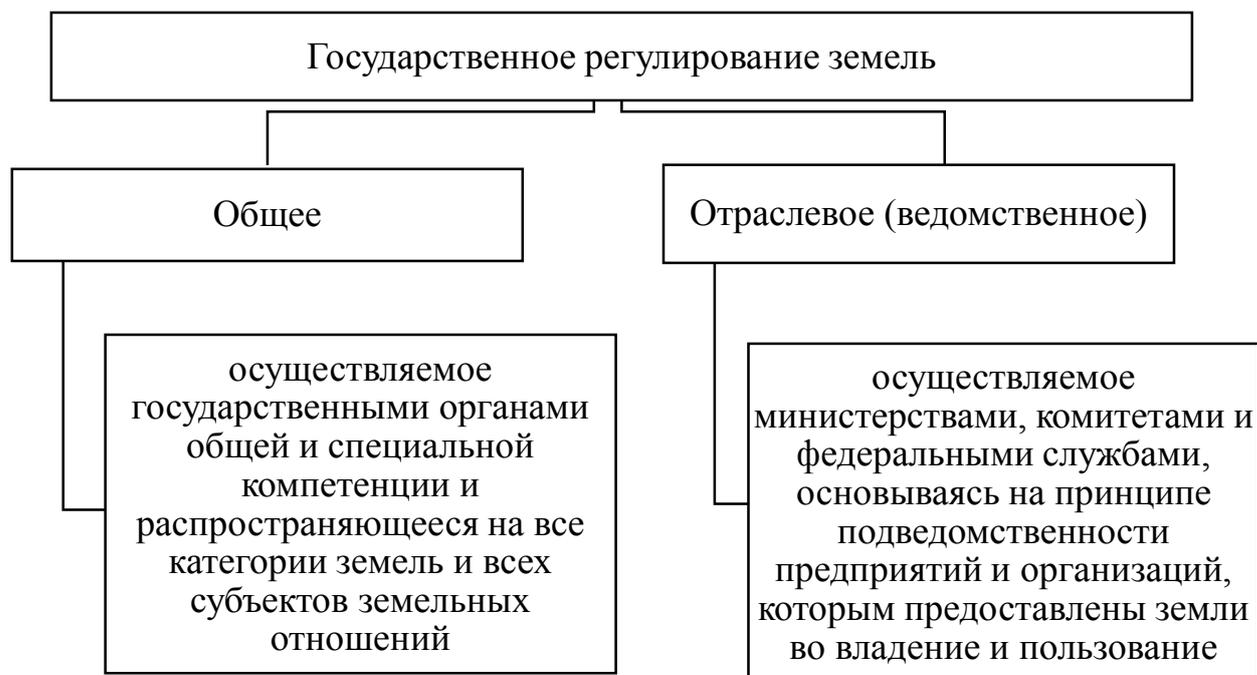


Рисунок 3 - Государственное регулирование земель¹⁸

Также выделяют государственные органы общей и специальной компетенции. К первой категории относятся: Президент РФ, Федеральное

¹⁸ Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости. М., 2012. С. 926.

собрание, Правительство РФ, органы власти субъектов РФ, а также органы местного самоуправления¹⁹.

К органам специальной компетенции относятся те органы, которые занимаются непосредственно управлением в данной области, к ним относятся:

- Федеральная служба земельного кадастра России;
- Министерство сельского хозяйства РФ;
- Министерство природных ресурсов РФ;
- Государственный комитет РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу;
- Министерство имущественных отношений РФ.

Можно выделить несколько видов (форм) управления: государственное, общественное, муниципальное, внутрихозяйственное²⁰.

Государство действует в качестве суверена, преследуя общественные интересы оно применяет методы власти и подчинения, в виде законодательных и иных нормативно-правовых актах, подлежащих исполнению. Также его полномочия позволяют вмешиваться в чужую собственность.

В решении политических, хозяйственных, в том числе и земельных, вопросов большую роль играют общественных организаций, которые в соответствии со своими задачами участвуют в решении этих вопросов.

Проявление активной деятельности общественных организаций характеризуется расширением демократии и развитием экономической и политической системы нашего общества.

Такое положение позволяет избавиться от жившей ранее излишней централизации при решении управленческих проблем организации землепользования, а также решать проблемы приближено к местным условиям региона и отдельных хозяйств.

Широкую хозяйственную самостоятельность пользователям земли предоставляет земельное законодательство. Общественные организации

¹⁹ Маланина, Е.Н. Государственное управление земельным фондом Российской Федерации., 2013. С. 108.

²⁰ Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости. М., 2012. С. 926.

самостоятельно организуют внутрипроизводственное использование и охрану земель. Однако не нарушая обязательные требования законодательства о рациональном использовании земель и охране природной среды.

В региональном разрезе, система управления земельными отношениями, классифицируется на законодательную и исполнительную, реализуемых в соответствии с данным разделением полномочий²¹.

В этой связи региональные органы государственной власти, регулирующие земельные отношения, целесообразно разделить на две группы:

- 1) органы законодательной власти субъекта РФ;
- 2) органы исполнительной власти субъекта РФ.

Итак, деятельность органов законодательной власти субъектов России — стала возможной благодаря ст. 72 Конституции РФ, установившей, что вопросы владения, пользования и распоряжения землей, недрами, водными и другими природными ресурсами, а также само земельное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и ее субъектов. Данное положение является очень позитивным, так как земельные отношения по своей природе неразрывно связаны с местностью, на которой расположены земельные участки²².

Сегодня субъекты РФ активно формируют собственную законодательную базу, регулиющую земельные отношения.

Органы исполнительной власти - правительства субъектов России также имеют собственную компетенцию в рамках регулирования земельных отношений.

Они реализуют положения федерального и регионального земельного законодательства. Так, они²³:

— осуществляют управление земельными участками, находящимися в региональной собственности, а также в определенных законодательством

²¹ Аверьянова, Н.Н. Государственное регулирование земельных отношений. М., 2015. С. 84.

²² Конституция Российской Федерации. М., 2013. 32 с.

²³ Аверьянова, Н.Н. Государственное регулирование земельных отношений. М., 2015. С. 84.

пределах распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

– решают вопрос о переводе земельных участков, находящихся в региональной собственности, а также земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую;

– определяют размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в региональной собственности, а также земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора аренды такого земельного участка без проведения торгов;

– устанавливают публичные сервитуты;

– утверждают региональные программы по рациональному использованию земель, повышению плодородия почв, охране земельных ресурсов;

– осуществляют резервирование земель и принимают решение об изъятии земельного участка для региональных нужд и другие полномочия.

Деятельность органов государственной власти по регулированию земельных отношений разнообразна и осуществляется в рамках реализации определенных государственных полномочий, предоставленных органу власти законодательством Российской Федерации.

1.2 Нормативно-правовая база регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения выделяют как наиболее важную часть из состава фонда земель России и в связи с данным положением данной категории земель они подлежат особой охране со стороны государства. К сельскохозяйственным землям относятся ценные земли, обладающие плодородным слоем, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Земли сельскохозяйственного назначения являются основой отрасли сельского хозяйства, данная отрасль является наиболее важной для любого

государства. Деятельность, организуемая на данной категории земель, служит источником продуктов питания всего общества.

Правовое регулирование осуществляется с целью регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения, в том числе организации функционирования сельскохозяйственного производства на территории Российской Федерации, и сохранения производительности земель. Для решения данной цели направленно множество норм и требований пользования, владения и распоряжения землями сельскохозяйственного назначения.

Отличительной чертой земель сельскохозяйственного назначения, в том, что земли сельскохозяйственного назначения расположены за чертой поселений.

В настоящее время земельное законодательство оборота земель сельскохозяйственного назначения основывается на следующих законах: Конституция Российской Федерации, Гражданский и Земельный кодексы, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ряд федеральных законов, дополняющих и уточняющих его, а также иные федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации, и др. На муниципальном уровне оборот земель сельскохозяйственного назначения не регулируется.²⁴

Конституцией РФ определено, вопросы, связанные с владением, использованием и распоряжением землей находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Таким образом, нормативной базой являются федеральные законы и не противоречащие им законы субъектов Российской Федерации²⁵.

Земельный кодекс определяет: понятие и состав земель; использование земель сельскохозяйственного назначения; особенности использования

²⁴ Бочковская, М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. 2015. №11. С. 1053-1056.

²⁵ Конституция Российской Федерации. М., 2013. С. 32.

сельскохозяйственных угодий: формирование, использование фонда перераспределения земель и другое.

В состав земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные угодья, данная категория земель является приоритетной и подлежит особой охране. Сельскохозяйственные угодья состоят из земель пашни, сенокосов, залежи, земли занятые многолетними насаждениями (сады, виноградники и др.). Также выделяют «особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья. К их числу прежде всего относятся угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций, учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний районный уровень. Особо ценные угодья могут быть по законодательству субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается»²⁶.

Земли сельскохозяйственного назначения имеют несколько видов разрешенного использования:²⁷

- 1) для ведения личного (подсобного) хозяйства;
- 2) для дачного строительства;
- 3) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 4) для садоводства;
- 5) для животноводства;
- 6) для огородничества;
- 7) для производства сельскохозяйственной продукции;
- 8) для других видов деятельности, связанных с сельским хозяйством.

Земельный кодекс ввел понятие «земельный участок», он выступает как объект права собственности и иных прав, предусмотренных законами

²⁶ Дорджиев, Э. В. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения // Вестник института. 2011. № 2(23). С. 50-54.

²⁷ Земельный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Российской Федерации, признается недвижимой вещью, которая является частью земной поверхности и имеет характеристики.

За счет земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения формируется фонд перераспределения земель, земли в фонде поступают в случае приобретения Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием права собственности на земельный участок по основаниям, установленным федеральными законами, за исключением случаев приобретения права собственности на земельный участок, изъятый для государственных или муниципальных нужд²⁸.

Отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения регулируются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Закон также устанавливает правила и ограничения в сфере оборота земельных участков и долей на праве собственности земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Сделки, осуществляемые землепользователями, являются результатом возникновения или прекращения прав на земельные участки, доли в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения. Определение условий предоставления земельных участков государственных или муниципальных земель сельскохозяйственного назначения, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность²⁹.

Действие данного Федерального закона не применяется на земельные участки, с разрешенным использованием предусматривающие гаражное строительство, ведение личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также земельные участки, занятые

²⁸ Земельный кодекс: федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

²⁹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федеральный закон № 101-ФЗ от 24.07.2002 (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

Выделяют следующие принципы оборота земель сельскохозяйственного назначения³⁰:

1) сохранение целевого использования земельных участков;

2) установление максимального размера общей площади сельскохозяйственных угодий, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица;

3) преимущественное право субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципального образования на покупку земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже, за исключением случаев продажи с публичных торгов;

4) преимущественное право других участников долевой собственности на земельный участок, находящийся в долевой собственности, либо использующих этот земельный участок сельскохозяйственной организации или гражданина - члена крестьянского (фермерского) хозяйства на покупку доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при возмездном отчуждении такой доли участником долевой собственности;

5) установление особенностей предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения иностранным гражданам, иностранным юридическим лицам, лицам без гражданства, а также юридическим лицам, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов.

³⁰ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Приватизации подлежат земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Нормативные документы, определяющие порядок приватизации земель³¹: Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Земельный кодекс Российской Федерации и иные федеральные законы. Приватизация указанных земельных участков, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, осуществляется с момента, установленного законом субъекта Российской Федерации.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами из земель сельскохозяйственного назначения не подлежат приватизации.

В случае продажи земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки данного земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

При продаже земельного участка, продавец обязан известить в письменной форме высший исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления с указанием с указанием цены, размера, местоположения земельного участка и срока, до истечения которого должен быть осуществлен взаимный расчет. Срок для осуществления взаимных расчетов по таким сделкам не может быть более чем девяносто дней. В случае если субъект Российской Федерации или муниципальное образование отказывается от покупки либо не уведомит в письменной форме продавца о намерении приобрести продаваемый земельный участок в течение тридцати

³¹ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

дней со дня поступления извещения, продавец в течение года вправе продать земельный участок третьему лицу по цене не ниже указанной в извещении цены³².

Земельные участки предоставляются в аренду прошедшие государственный кадастровый учет земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности.

Договор аренды заключается на срок от трех до сорока девяти лет, за исключением определенных случаев: на срок до трех лет договор аренды заключается на земельные участки предоставленные для сенокошения и выпаса скота.

Земельный участок может быть передан в собственность арендатора по истечению срока аренды или до его истечения при условии внесения арендатором всей обусловленной договором выкупной цены.

Площадь земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, одновременно находящихся в аренде у одного арендатора, не ограничивается³³.

Законом не допускается принятие субъектами Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, которые содержат дополнительные правила и ограничения оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» определяет закрытый перечень случаев, носящих исключительный характер, при наступлении которых допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

³² Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³³ Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

В случае консервации земель земли из земель сельскохозяйственного назначения в другую переводят земли сельскохозяйственных угодий или земельные участки (в составе таких земель)³⁴.

Для перевода земельных участков из одной категории в другую подается ходатайство о переводе земель из одной категории в другую или ходатайство о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую заинтересованным лицом в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

Законом также определяется состав и порядок подготовки документов для перевода, порядок рассмотрения ходатайств, основания отказа, внесение изменений в государственный кадастр недвижимости и в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую и перевод земельных участков из состава земель одной категории в другую в случае изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В исключительных случаях допускается перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

Рациональное использование гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства определяется Федеральным законом «О землеустройстве». Кроме того, закон определяет обязанности проведения землеустройства, перераспределения используемых гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства³⁵.

³⁴ Бочковская, М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения // Молодой ученый. 2015. №11. С. 1053-1056.

³⁵ О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 8.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Внутрихозяйственное землеустройство, как одна из составляющих землеустройства, проводится в целях организации рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны. Также закон выделяет земли, используемые общинами коренных малочисленных народов, лицами, относящимися к коренным малочисленным народам для обеспечения их традиционного образа жизни, к таким местностям относятся районы Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации.

Что касается сферы охраны окружающей среды при эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения действует Федеральный закон «Об охране окружающей среды». Законом определяются требования в области охраны окружающей среды при эксплуатации объектов сельскохозяйственного назначения, выделяют необходимые мероприятия по охране земель, почв, водных объектов, растений, животных и прочих организмов от негативного влияния хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду³⁶.

Каждый объект сельскохозяйственного назначения должен иметь необходимые санитарно-защитные зоны и очистные сооружения, которые исключают загрязнение почв, поверхностных и подземных вод, водосборных площадей и атмосферного воздуха.

Целью Федерального закона «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», является установление правовых основ государственного регулирования обеспечения воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения при реализации собственниками, владельцами, пользователями, в том числе арендаторами, земельных участков хозяйственной деятельности

Законом определяется³⁷:

1) полномочия органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и органов

³⁶ Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федер. закон от 10.01.2002 №7-ФЗ (ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

³⁷ О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 16.07.1998 №101-ФЗ (ред. от 28.12.2013). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

местного самоуправления в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) права и обязанности собственников, владельцев, пользователей, арендаторов, земельных участков в области обеспечения плодородия земель;

3) государственное регулирование деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

4) государственная поддержка деятельности в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

5) разрешение споров в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения и ответственность за нарушение законодательства Российской Федерации в области обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

Крестьянское (фермерское) хозяйство вправе создать юридическое лицо, таким лицом выступают граждане, ведущие совместную деятельность в сферы сельского хозяйства без образования юридического лица на основе соглашения о создании крестьянского (фермерского) хозяйства (статья 23).

Федеральный закон "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" дает определение, «крестьянское (фермерское) хозяйство - объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии»³⁸.

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут предоставляться и приобретаться для ведения фермерским хозяйством его деятельности.

Гражданин имеет право требовать выдела земельного участка в счет земельной доли, возникшей при приватизации сельскохозяйственных угодий,

³⁸ О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.06.2003 №74-ФЗ (ред. от 23.06.2014). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

при условии, что он является участником общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

В соответствии законом «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации», в собственности субъекта РФ может находиться имущество, необходимое для реализации полномочий соответствующего субъекта РФ, право осуществления, которых предоставлено органам государственной власти субъектов Российской Федерации федеральными законами³⁹.

Подобный подход определен ст. 50 Федерального закона "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в отношении имущества, которое может находиться в собственности муниципального образования⁴⁰.

Земли не включены названными Федеральными законами из земель сельскохозяйственного назначения в перечень имущества, необходимого для исполнения полномочий и может находиться в собственности субъекта Российской Федерации или муниципального образования. При возникновении у субъекта Российской Федерации или муниципального образования, не предназначенного для осуществления полномочий имущества, данное имущество подлежит изменению целевого назначения имущества либо отчуждению.

Субъект Российской Федерации или муниципальное образование воспользовавшись преимущественным правом покупки земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения, не вправе самостоятельно использовать земельный участок, поскольку такое использование не связано с исполнением соответствующих полномочий, и должны его продать.

³⁹ Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон №184-ФЗ от 6.10.1999 (ред. от 02.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

⁴⁰ Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 02.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

Смыслом для установления преимущественного права покупки заключается в получении средств в бюджет, данный доход получается путем разницы между ценой приобретения и ценой продажи соответствующего земельного участка.

2 АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1 Характеристика Министерства имущественных отношений Амурской области

Министерство имущественных отношений Амурской области является исполнительным органом государственной власти Амурской области. Реализует государственную политику и осуществляет межотраслевое управление в сфере имущественных и земельных отношений на территории Амурской области по вопросам, отнесенным к его полномочиям в порядке предусмотренными законодательными нормами Российской Федерации и Амурской области.

Министерство использует экономические и административные, и организационно-правовые методы регулирования.

Министерство осуществляет свою деятельность руководствуясь Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, Уставом (основным Законом) Амурской области, законами Амурской области, постановлениями Законодательного Собрания Амурской области, постановлениями и распоряжениями губернатора области и Правительства области, а также положением «О министерстве имущественных отношений Амурской области»

Министерство взаимодействует в осуществлении своих полномочий с федеральными органами исполнительной власти и их территориальными органами, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исполнительными органами государственной власти Амурской области, органами местного самоуправления, предприятиями, учреждениями и иными организациями независимо от их организационно-правовой формы.

Основными задачами министерства являются:

– реализация государственной политики в соответствии с федеральным и областным законодательством в сфере имущественных и земельных отношений;

– в установленном порядке владение, пользование и распоряжение земельными участками, находящиеся в собственности области. Осуществляет функции по приватизации объектов собственности;

– министерство обеспечивает максимальную доходность и эффективность от использования земельных участков в собственности области;

– осуществляет защиту имущества и имущественных интересов Амурской области

Осуществляет функции продавца и организатора торгов (конкурсов, аукционов): по продаже находящихся в собственности области земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности области; по продаже права на заключение долгосрочных договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в собственности области.

Министерство в соответствии с возложенными на него задачами осуществляет полномочия по регулированию земельных отношений:

1) выполняет учет земельных участков, находящихся в собственности области, также ведет Реестр собственности области и производит выдачу выписок из него;

2) в отношении размера арендной платы за пользование земельных участков, находящиеся в собственности области Министерство разрабатывает и представляет предложения уполномоченному органу государственной власти области;

3) подготавливает и представляет документы для оформления права собственности области на земельные участки в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Амурской области;

4) заключает соглашения с органами местного самоуправления о переводе на Амурскую область прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков, заключенным до разграничения государственной собственности на землю;

5) ведет реестры договоров аренды заключенных и (или) согласованных с участием министерства, а также реестры договоров аренды земельных участков, заключенных министерством на земельные участки находящие в собственности области, и договоры безвозмездного пользования;

б) организует и проводит работу по передаче в аренду находящегося в собственности области земельных участков, выставляемых на торги (конкурс, аукцион) на право заключения договора аренды, а также подготавливает для размещения в средствах массовой информации перечень земельных участков, находящихся в собственности области, предлагаемых для передачи в аренду;

7) осуществляет от имени Амурской области юридические действия по защите имущественных прав и законных интересов области в сфере земельных отношений;

8) рассматривает ходатайства о переводе земель из одной категории в другую и подготавливает проекты правовых актов губернатора области о переводе земель из одной категории в другую либо об отказе в переводе, а также об отнесении земельных участков к определенной категории.

Министерство в соответствии с установленными законодательством Российской Федерации и области норм, создает распорядительные акты (приказы)⁴¹:

– о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в собственности области земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в собственности области;

⁴¹Об утверждении положения о министерстве Имущественных отношений Амурской области [Электронный ресурс]: постановление от 4.04.2008 г. N 148 № 278-ОЗ (ред. от 28.04.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

– о проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды объектов недвижимости, находящихся в собственности области;

– о предварительном согласовании мест размещения объектов на земельных участках, находящихся в собственности области, утверждающие акты о выборе земельных участков;

– о распоряжении земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности области, в том числе входящих в фонд перераспределения земель;

– о предоставлении земельных участков, находящихся в собственности области, физическим и юридическим лицам в собственность, в ограниченное пользование (частный сервитут), аренду, а также в случаях, установленных федеральным законодательством, - на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования;

– о прекращении прав постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения на земельные участки, находящиеся в собственности области;

– о внесении изменений в Реестр собственности Амурской области, в том числе о внесении и об исключении из Реестра собственности области объектов учета;

– об утверждении типовых (примерных) форм договоров аренды имущества, находящегося в собственности области, договоров безвозмездного пользования таким имуществом, а также аренды земельных участков, находящихся в собственности области.

Основанием прекращения деятельности Министерства является решение губернатора области в соответствии с законодательством Российской Федерации. Министр имущественных отношений Амурской области возглавляет Министерство, назначается и освобождается от государственной должности губернатором Амурской области.

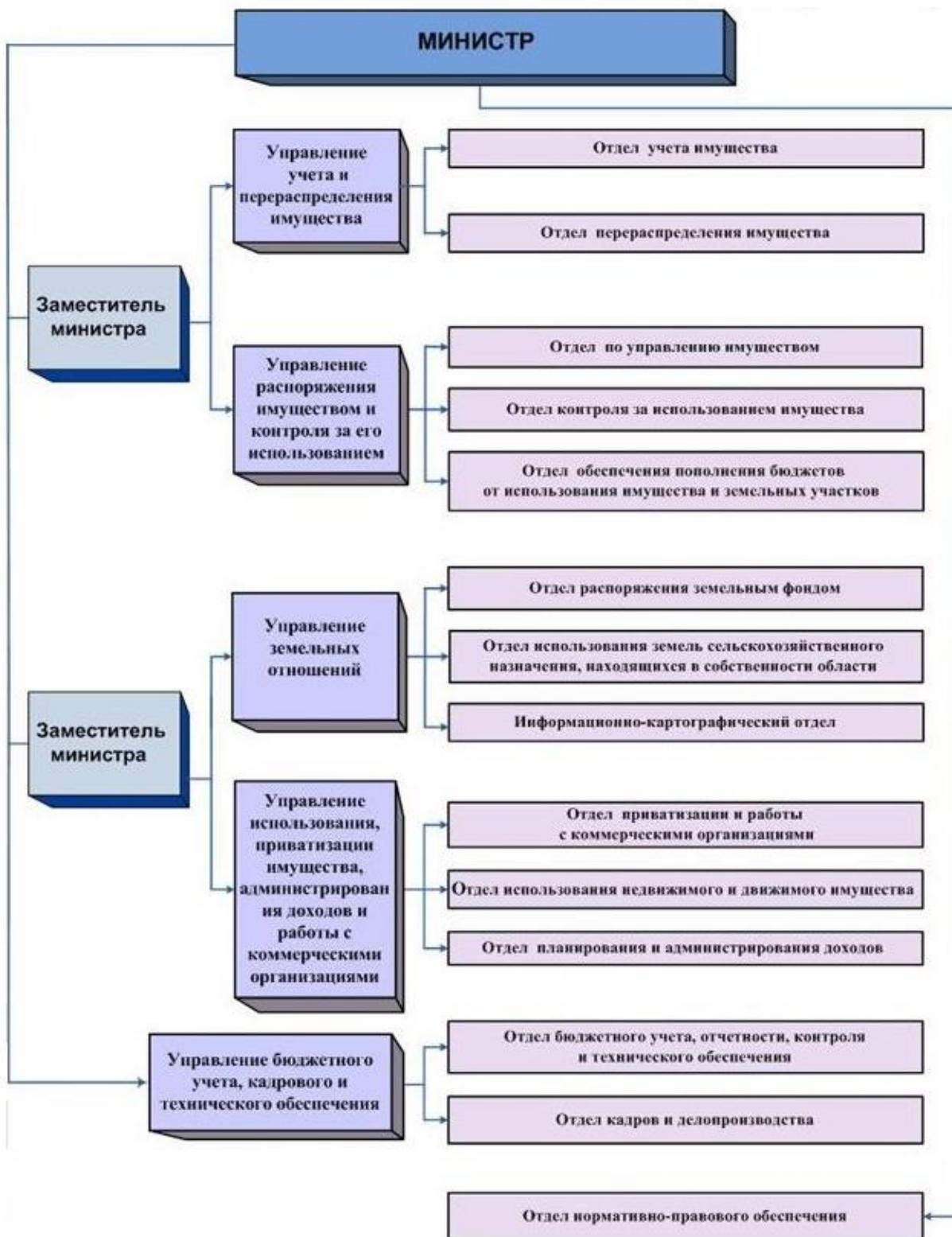


Рисунок 4 – Структура министерства Имущественных отношений Амурской области

Министерство Имущественных отношений Амурской области осуществляет владение, пользование и распоряжение земельными участками находящиеся в собственности области, организуют регулирование земельными отношениями по средствам предоставления в пользование и в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Министерство вправе создавать экспертные и иные советы, рабочие группы и комиссии.

2.2 Анализ оборота земель сельскохозяйственного назначения и его регулирование Амурской области

Амурская область располагается на юго-востоке азиатской части нашей страны. В области сосредоточена большая часть сельскохозяйственных угодий Дальневосточного экономического района. Обширная территория области (36190.8 тысяч га) характеризуется сложным геологическим строением, неоднородностью. Рельеф Амурской области – горно-равнинный.

В области на 1 января 2016 года числится 20 сельских районов, 7 городов областного подчинения, а также 2 города районного подчинения, 1 поселок городского типа областного подчинения (п. Углегорск), находящийся в ведении федеральных органов государственной власти и управления (г. Циолковский - ФЗ от 30.12.2015 № 413-ФЗ «О присвоении образованному в Амурской области городу наименования Циолковский»), 16 рабочих поселка.

Целью государственного учета земель, как по угодьям, так и по категориям, является получение сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, направленных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Анализ сводных данных по Амурской области, полученных в результате обобщения годовой земельной статистической отчетности свидетельствует о том, что в течение 2015 года изменения коснулись категорий земель сельскохозяйственного назначения, земель населенных пунктов, земель запаса, земель промышленности... и иного специального назначения и земель лесного фонда.

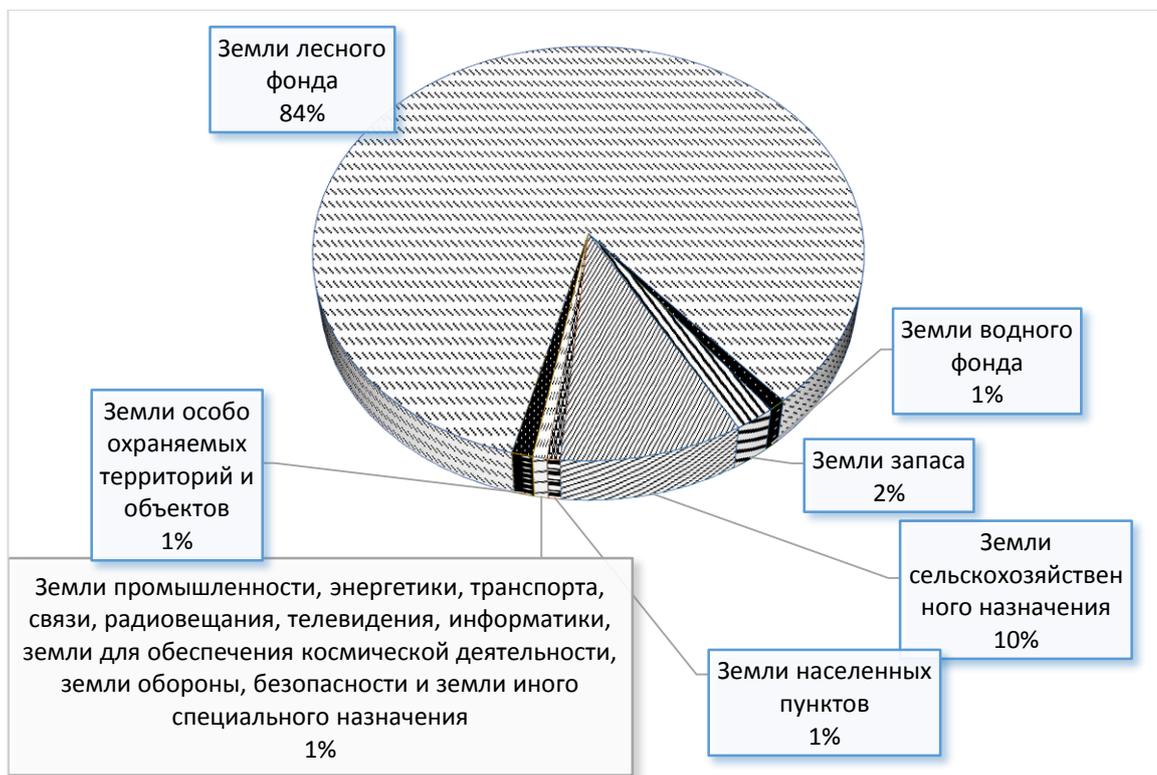


Рисунок 5 - Распределение земельного фонда Амурской области по категориям земель на 1 января 2016 г.

Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель лесного фонда, на долю которых приходится 84,5 %, а также земель сельскохозяйственного назначения – 9,8 % и земель запаса – 2,2 %.

Земли сельскохозяйственного назначения являются второй по площади категорией земель единого земельного фонда области, они занимают 3549,0 тысяч га (9,8 %). Данную категорию земель составляют земли предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям, в том числе земельные участки предоставленные для ведения крестьянских - фермерских хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота и т. д.

Земли, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за чертой населенных пунктов, составляют земли сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения делятся на два основных вида: сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. Сельскохозяйственные угодья, составляют земли, используемые как средство производства. Другая разновидность этих земель — земли, которые используются как территориальный базис для размещения дорог, производственных построек и иных сооружений, непосредственно обслуживающих нужды сельского хозяйства.

На 01 января 2016 года площадь сельскохозяйственных угодий во всех категориях земель составила 2733,7 тысяч га или 7,6 % всего земельного фонда области. На долю несельскохозяйственных угодий приходится 33457,1 тысяч га или 92,4 %.

В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий.

Таблица 2 - Динамика изменения площадей земель сельскохозяйственного назначения, в том числе сельскохозяйственных угодий за 2013-2015 г.г. (тыс. га)

Категория земель	2013 год		2014 год		2015 год	
	тыс. га	Доля в категории земель, процентов	тыс. га	Доля в категории земель, процентов	тыс. га	Доля в категории земель, процентов
1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, в том числе:	3551,1	100	3549,3	100	3549	100
Несельскохозяйственного назначения	1179	33,21	1177,1	33,17	1177,1	33,17

1	2	3	4	5	6	7
Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	2372,1	66,79	2372,2	66,83	2371,9	66,83
пашня	1501,8	63,31	1508	63,56	1513,7	63,82
залежь	230,5	9,71	224,3	9,45	218,4	9,21
многолетние насаждения	7	0,29	7	0,29	7	0,3
сенокосы	278	11,71	278	11,71	278	11,72
пастбища	354,8	14,95	354,9	14,96	354,8	14,96

В 2015 году земли сельскохозяйственного назначения увеличились на 0,2 тыс. га на основании Постановления губернатора Амурской области от 18.12.2014 № 314 "О переводе земельного участка, расположенного в Шимановском районе, из категории земель запаса в категорию земель сельскохозяйственного назначения". В тоже время земли данной категории уменьшились на 0,5 тысяч га, в связи с переводами в категорию земли промышленности в Свободненском (470 га), Ивановском (24 га), Завитинском (7 га) Благовещенском (12 га) районах на основании Постановлений губернатора Амурской области. В итоге земли данной категории по сравнению с прошлым годом уменьшились на 0,3 тысяч га.

К сельскохозяйственным угодьям относятся земли, систематически используемые для производства сельхозпродукции. Основная доля сельхозугодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения (2371,9 тысяч га – 86,8 %). В структуре сельскохозяйственных угодий на долю пашни приходится 1513,7 тысяч га – 63,82 %. Кормовые угодья (сенокосы и пастбища) занимают 632,8 тысяч га (26,68%), многолетние насаждения – 7 тысяч га (0,3%). В структуре сельхозугодий площадь залежи составила 218,4 тысяч га (9,21 %).

В Российской Федерации в настоящее время земельный рынок формируется в основном в сфере передачи в аренду земель фонда

перераспределения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и земельных долей, находящихся в собственности граждан.

В начале 90-х годов XX века граждане становились собственниками земельных долей, в тот момент, когда сельскохозяйственные угодья совхозов и колхозов были распределены между работниками сельхозпредприятий, пенсионерами и работниками социальной сферы на селе. Имущественные и земельные паи (доли) получили колхозники, которые получили право распоряжаться долями. Они могли завещать, подарить, продать, обменять, передать в уставный капитал сельхозпредприятия свои доли. самая многочисленная группа собственников, это собственники земельных долей, они владеющая наиболее ценными землями. Сегодня большинство арендодателей — это люди пенсионного возраста, работники социальной сферы или люди получившие земельную долю по наследству. Они не всегда выступают как активные участники земельных отношений, но вполне могут участвовать в нем с помощью своей земельной доли.

Таблица 3 – Анализ предоставления земель из фонда перераспределения земель в Амурской области на землях сельскохозяйственного назначения за 2014–2015 г.г. (тыс. га)

Категория земель	2014 год		2015 год		Абсолютный прирост тыс. га
	Площадь земель, тыс. га	Доля в категории земель, процент	Площадь земель, тыс. га	Доля в категории земель, процент	
1	2	3	4	5	6
Земли сельскохозяйственного назначения	465,5	100	433,8	100	-31,7
Несельскохозяйственные угодья	286,3	61,50	251,1	57,88	-35,2
Сельскохозяйственные угодья	179,2	38,50	182,7	42,12	3,5
в том числе пашня	39	21,76	36,2	19,81	-2,8

1	2	3	4	5	6
залежь	77,3	43,14	82,8	45,32	5,5
сенокосы	25,7	14,34	25,8	14,12	0,1
пастбища	37,2	20,76	37,9	20,74	0,7

Уменьшение общей площади земель фонда перераспределения в основном связано с вовлечением их в сельскохозяйственный оборот, а также вызвано передачей земель в муниципальные образования. В результате чего из фонда перераспределения земель было выведено 31,7 тысяч га земель сельскохозяйственного назначения.

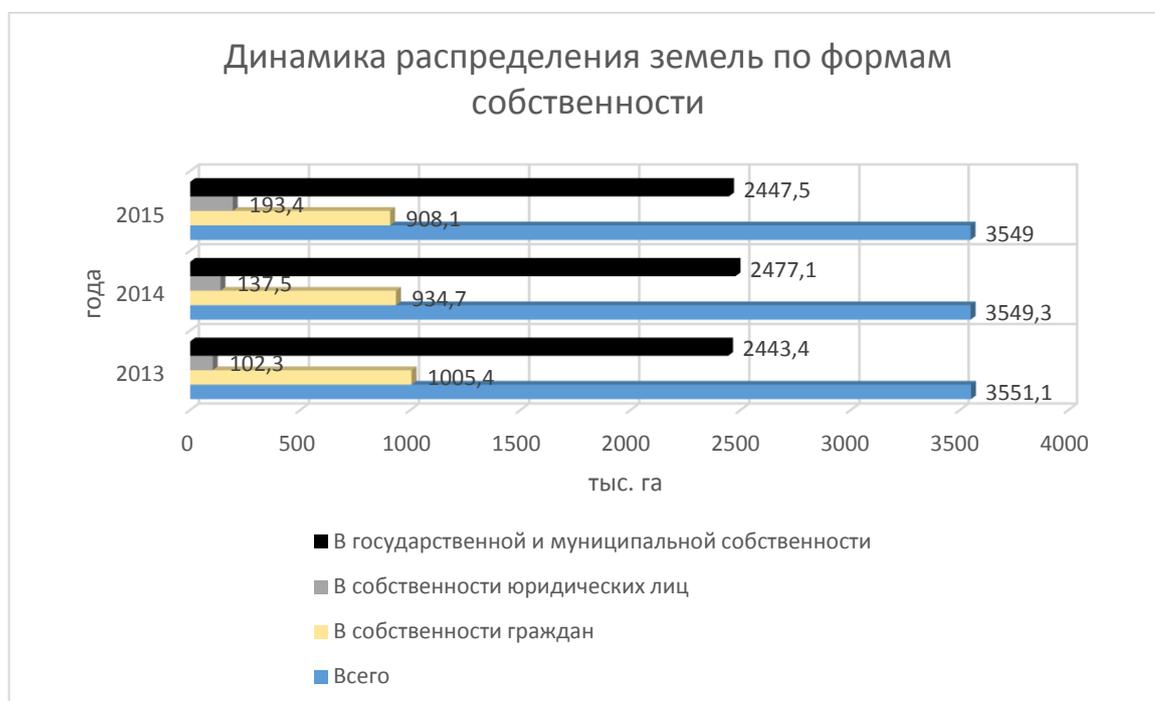


Рисунок 6 - Динамика распределения земель по формам собственности на землях сельскохозяйственного назначения Амурской области за 2013-2015 г.г.

(тыс. га)

Исходя из динамики распределения земель, наблюдается рост и преобладание земель в государственной и муниципальной собственности. Земли в собственности юридических лиц, составляют наименьшую долю в составе земель сельскохозяйственного назначения Амурской области, но наблюдается увеличение земель в данной категории. Уменьшение земель

наблюдается в землях находящихся в собственности граждан, также уменьшились все земли сельскохозяйственного назначения Амурской области.

По данным на 01.01.2016 год значительная часть 908,1 тысяч га (уменьшение на 26,6 тысяч га), (25,6 % площади категории земель сельскохозяйственного назначения) находится в собственности граждан, в собственности юридических лиц – 193,4 тысяч га (увеличение на 55,9 тысяч га), (5,4 % площади категории земель сельскохозяйственного назначения). В 2015 году земли, находящиеся в собственности граждан частично перераспределились в собственность юридических лиц и собственность муниципальных образований. Данные изменения связаны с выкупом юридическими лицами земельных участков у собственников земельных долей, а также с отказом собственников земельных долей от земельных участков в пользу муниципальных образований, и в Завитинском, Бурейском, Ивановском, Мазановском, Магдагачинском, Михайловском, Октябрьском, Свободненском, Шимановском районах на основании Решений районных судов Амурской области о признании права собственности муниципальных образований.

Министерство имущественных отношений Амурской области по вопросам земельных отношений осуществляет предоставление в аренду земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Амурской области.

Земли предоставляются в аренду путем проведения торгов, которые проводятся в форме аукциона, за исключением предоставления земельных участков крестьянским (фермерским) хозяйством для его деятельности.

О проведении аукциона и предоставлении в аренду земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности публикуется извещение в средствах массовой информации, также публикуется место расположения земельного участка и размещаются на сайтах www.torgi.gov.ru, www.amurobl.ru.

Министерство имущественных отношений Амурской области также осуществляет предоставление в собственность земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности Амурской области.

Законом Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области» определен срок начала приватизации с 1 января 2017 года на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области.

Исключением являются случаи, установленные законодательством Российской Федерации, земли которые могут быть предоставлены в частную собственность (приватизированы):

1) земли могут быть переданы в собственность юридических и физических лиц по истечению трех лет с момента заключения договора аренды земельного участка, либо передачи им прав и обязанностей по договору аренды земельного участка и при условии надлежащего использования земельного участка;

2) земли находящиеся у граждан ведущие крестьянское (фермерское) хозяйство, а также сельскохозяйственные организации на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования;

3) в отношении земельных участков, предоставленных крестьянским (фермерским) хозяйствам, глава или члены которых, являются гражданами Российской Федерации, проживающими на территории области, ранее не имевшим и не имеющим в собственности земельных участков для вышеуказанной цели или права на земельную долю, предусмотрено право однократного бесплатного приобретения в собственность, при условии их надлежащего использования на праве аренды в течение 5 лет с момента заключения договора аренды.

Для земельного участка, предоставляемого в собственность бесплатно для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности определен максимальный размер, составляющий 10 га.

Максимальный размер общей площади сельскохозяйственных угодий на территории Амурской области при приобретении в собственность земельных участков, которые расположены на территории одного муниципального района и могут находиться в собственности одного гражданина или одного юридического лица, составляет 20 процентов общей площади сельскохозяйственных угодий, расположенных на указанной территории.

Для перевода земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую заинтересованным лицом подается ходатайство в Минимущество Амурской области.

1 марта 2015 года вступил в силу Закон Амурской области от 27.02.2015 № 492-ОЗ «Об определении муниципальных образований Амурской области, на территории которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Амурской области, муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в безвозмездное пользование». Данным законом определены муниципальные образования, на территории которых возможно предоставление земель в безвозмездное пользование.

Таблица 4 – Анализ оборота земель сельскохозяйственного назначения в собственности Амурской области за 2013-2015 г.г. (млн. га)

Год	Всего земель в собственности области (тыс. га)	из них предоставлено:					
		гражданам в аренду		юридическим лицам			
				в пользование		в аренду	
		тыс. га	процент в	тыс. га	процент ов	тыс. га	процент ов
2015	788,7	74,2	9,41	32,2	4,08	458,2	58,10
2014	861,4	63,4	7,36	31,9	3,70	500,2	58,07
2013	878,5	65	7,40	12,5	1,42	509,7	58,02

В собственности Амурской области на землях сельскохозяйственного назначения зарегистрировано 788,7 тысяч га (уменьшение на 89,8 тысяч га, 2015 года к 2013 году). Большая часть земель передана юридическим лицам в аренду -58,10 % от общей площади земель в собственности области (458,2 тысяч га). Основные изменения произошли за счет за счет продажи 23 земельных участков юридическим лицам в Константиновском районе, общей площадью 12053 га. В Михайловском районе из областной собственности продано 7290 га. В пользование передано 32,2 тысяч га (увеличение на 19,7 тысяч га). Передача земель гражданам в аренду увеличивается с каждым годом, так увеличение по сравнению 2013 года к 2015 году, составляет 9,2 тысяч га.

В Мазановском районе при составлении годового отчёта за 2012 год на основании постановления Губернатора Амурской области № 342 от 15.08.2012 г были переведены земельные участки сельскохозяйственного назначения площадью 34,45 тысяч га находящиеся в собственности Амурской области в земли лесного фонда. На основании распоряжения территориального агентства по управлению Росимуществом в Амурской области № 161- Р от 19.04.2013г, акта приёма- передачи из собственности Амурской области в Федеральную собственность, земельные участки площадью 34450 га были отражены в отчёте как земли лесного фонда находящиеся в федеральной собственности, но при этом данная площадь не была исключена из собственности Амурской области. Площадь земель сельскохозяйственного назначения 34450 га исключена из собственности Амурской области в отчёте за 2015 г.

В тоже время областная собственность в категории земель сельскохозяйственного назначения увеличилась в Магдагачинском районе на 1504 га, в связи с тем, что земельные участки общей площадью - 3 га не были учтены в отчетности прошлых лет. В Свободненском районе на 796 га - земельные участки которые были выявлены в ходе проведения сверки реестра областной собственности и данными ЕГРП.

В Мазановском районе областная собственность в категории земель сельскохозяйственного назначения увеличилась на 2847, в связи включением в

годовой отчет уточненных данных из реестра областной собственности земельных участков учтены в годовой отчетности в 2015 году.

Таблица 5 – Земли сельскохозяйственного назначения в муниципальной собственности за 2013-2015 г.г. (тыс. га)

Год	Всего земель в муниципальной собственности (тыс. га)	из них предоставлено:					
		гражданам в аренду		юридическим лицам			
				в пользование		в аренду	
		тыс. га	процент в	тыс. га	процент ов	тыс. га	процент ов
2015	182,1	37,2	20,43	2,6	1,43	45,9	25,21
2014	166,7	26,8	16,08	4	2,40	45,9	27,53
2013	131,3	19,1	14,55		0,00	29,6	22,54

В категории земель сельскохозяйственного назначения муниципальная собственность увеличилась на 50,8 тысяч га, по сравнению к 2013 года к 2015 году. Из муниципальной собственности предоставлено гражданам в аренду 37,2 тысяч га – 20,43 % (увеличение на 18,1 тысяч га), юридическим лицам предоставлено 45,9 тысяч га – 25,21 %, в 2014 году к 2013 показатель вырос на 16,3 тысяч га, в 2015 году показатель не изменился к 2014 году. Что касается предоставления юридическим лицам земель в пользование, то там наблюдается спад предоставления земель 2014 года к 2015, на 1,4 тысяч га.

Увеличение земель наблюдается: в Мазановском районе на 2,2 тысяч га, включающих оформление не разграниченных земель сельхозназначения в муниципальную собственность; в Константиновском районе на 0,3 тысяч га (передано 587,5 га (47 долей) на право собственности на не востребуемые земельные доли на земельный участок; продажа участков, общей площадью 303 га); в Магдагачинском районе на 3406 га (зарегистрировано право собственности на площади 1607 га,; в связи с отказом граждан от 122 земельных долей составляющих 1696 га,); в Октябрьском районе на 1603 га (увеличилась

за счет не востребуемых земельных долей 2141 га); в Завитинском районе муниципальная собственность увеличилась на 90 га (оформлены 19 не востребуемых долей общей площадью 285 га, проданы 13 долей общей площадью 195 га); В Свободненском районе муниципальная собственность увеличилась на 2175 га, это объясняется регистрацией права собственности на земельные участки, переданные от физических лиц в муниципальную собственность на площадь равную 1766 га, кроме того из не разграниченных земель сельхозназначения в муниципальную собственность оформлено 409 га.

В Михайловском районе муниципальная собственность уменьшилась на 966 га (добавилось за счет не востребуемых земельных долей 1964 га, уменьшилось в связи с продажей юридическим лицам на 2930 га)

Таблица 6 – Земли распределённые по хозяйствующим субъектам, использующим земли сельскохозяйственного назначения за 2014-2015 г.г. (тыс. га)

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Общая площадь земель (тыс. га)		Находящиеся в собственности					
			граждан (тыс. га)		юридического лица (тыс. га)		государственной и муниципальной (тыс. га)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Всего земель данной категории, в том числе:	1310,5	1304,8	565,3	545,2	11,9	11,9	681,2	697,5
крестьянские (фермерские) хозяйства	382,9	394,6	66,8	68	11,9	11,9	252,6	265
личные подсобные хозяйства	31,1	31,2	22,4	22,5			8,7	8,7
другие хозяйствующие субъекты	896,5	879	476,1	454,7	0	0	419,9	423,8

На 01 января 2016 года крестьянских (фермерских) хозяйств в области зарегистрировано 1230 на площади 394,6 тысяч га. За 2015 год в общем площадь земель у крестьянских (фермерских) хозяйств увеличилась на 11,7 тысяч га. – в основном за счет увеличения площадей арендованных земель из государственных и муниципальных земель.

В целях оказания государственной поддержки крестьянским (фермерским) хозяйствам постановлением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2011 г. № 874 утверждены Правила предоставления и распределения субсидий, предоставляемых из федерального бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на возмещение части затрат крестьянских (фермерских) хозяйств, включая индивидуальных предпринимателей, при оформлении в собственность используемых ими земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Личных подсобных хозяйств на 01 января 2016 года числилось 90743 на площади 31,2 тысяч га. За отчетный период увеличилось на 430 семей на площади 0,1 тыс. га. Увеличение произошло за счет предоставления земельных участков, а также уточнения землепользователей по данным ЕГРП. Средний размер личного подсобного хозяйства 0,3 га. Часть земель личных подсобных хозяйств занята жильем и хозяйственными постройками, а остальная часть используется по целевому назначению.

С 1 июня 2016 года жителям дальневосточного округа дали возможность получить до 1 гектара земли в безвозмездное пользование сроком на 5 лет. Федеральный закон от 01.05.2016 N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Законом определяется предоставление гектара земли в безвозмездное пользование, находящийся в государственной или муниципальной

собственности и расположенный на территории каждого дальневосточного региона, возможность получения данного земельного участка является однократным. Земельные участки предоставляются в безвозмездное пользование сроком на пять лет на основании договора безвозмездного пользования. После истечения установленного срока землепользователь вправе взять участок в аренду или оформить в собственность.

В Амурской области закон будет реализовываться в два этапа: с 1 июня 2016 года земельные участки будут предоставляться в Архаринском районе, а с 1 октября 2016 года на территории всей области. Первыми обратиться за получением земли могут жители Амурской области, после 1 февраля 2017 года любой житель России. Выделение земель в Архаринском районе является пилотным проектом, что дает возможность минимизировать возможные ошибки и решать и в дальнейшем.

Выделение земель позволит эффективно развивать удаленные от столицы российские регионы с помощью предоставляемого гектар земли под гарантии использования. Освоение данных земель поможет решать ряд задач поставленных перед органами власти, главной из которых является привлечение в малозаселенные края мобильных, предприимчивых, трудолюбивых людей. С помощью данного федерального закона предполагается решение как социально-демографических, так и экономических проблем развития региона.

2.3 Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения и пути их решения

По данным на 2015 г., значительная доля земель сельскохозяйственного назначения находилась в государственной и муниципальной собственности – 2447,5 тысяч га, или 66,9 % земель категории, в собственности граждан – 908,1 тысяч га (25,6 % площади категории), в собственности юридических лиц – 193,4 тысяч га (5,4 %).

В государственной собственности наблюдается сокращение земель, предоставленных юридическим лицам в аренду, а на муниципальном уровне, за

к 2015 году этот показатель остался неизменен. Такое положение, говорит о необходимости повышения спроса на земельные участки.

При повышении спроса на земли сельскохозяйственного назначения, появится и необходимость в переводе земель из других категория, для использования сельскохозяйственных нужд.

Условиями и механизмами для быстрого сельскохозяйственного развития в области могут быть реализованы с помощью совершенствованию государственной политики земельных отношений и системы управления земельными ресурсами и активами сельского хозяйства.

В области необходима дальнейшая реализация единой государственной политики в сфере земельных отношений с целью обеспечения эффективного управления земельными ресурсами и рациональности землепользования.

Таблица 7 – Средства обеспечения эффективного управления земельными ресурсами и рациональности землепользования.

Средства	Ожидаемые результаты
Эффективное, разумное использование земель	Обеспечение устойчивых продолжительных условий землепользования, учитывающих интересы собственников земли, сельскохозяйственных товаропроизводителей, населения и государства
Изменение системы регулирующей роли государства для улучшения её эффективности в вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения на областном уровне	Так как государство является значительным собственником земель сельскохозяйственного назначения и гарантом прав других собственников земель, данное мероприятие является важным для земельных отношений
Разработка программ и проектов	Сохранение и увеличение сельскохозяйственных земель
Защита земли от природных техногенных процессов и отрицательных последствий хозяйственной деятельности	Сохранение плодородия почв и ее восстановление
Рациональное хозяйственное использование субъектами предпринимательства земель сельскохозяйственного назначения	Вовлечение в оборот всех сельскохозяйственных угодий, в том числе пастбищ, сенокосов и других земель

В целях максимально эффективного и качественного совершенствования правового, организационного и прочего обеспечения деятельности субъектов

земельных отношений в сельскохозяйственном землепользовании рекомендуется создание программы «Вовлечение в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области на 2018-2023 годы».

Таблица 8 - Паспорт государственной программы

Показатели программы	Содержание показателей программы
1	2
Наименование государственной программы	Вовлечение в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области на 2018-2023 годы
Координатор государственной программы	Министерство имущественных отношений Амурской области
Цель (цели) государственной программы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Обеспечение земельными ресурсами; 2. Организация целесообразного применения сельскохозяйственных угодий на территории области. 3. Организация условий для увеличения объемов сельскохозяйственной продукции; 4. Организация с целью использования земель в настоящее время не используемые или свободные земли, доступности земель для граждан и юридических лиц. 5. Предоставление земель в хозяйственный оборот, неиспользуемых сельхозугодий и других видов земель.
Задачи государственной программы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Рост заинтересованности в использовании земельных участков, из земель сельскохозяйственного назначения. 2. Активизировать оборот земель сельскохозяйственного назначения 3. Обеспечить эффективное использование земельных ресурсов 4. Проведение подготовки документации для оформления и предоставления земель 5. Формирование электронной базы земельных участков, для предоставления земель в кратчайшие сроки 6. Помощь в проведении мероприятий по восстановлению плодородия почв
Перечень подпрограмм, включенных в состав государственной программы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Проведение инвентаризации земель и формирование электронной базы земельных участков. 2. Вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков путем их оперативного предоставления физическим и юридическим лица. 3. Проведение мотивационных мероприятий.

1	2
Этапы и сроки реализации государственной программы в целом и в разрезе подпрограмм	2018 - 2023 годы. Этапы реализации выделяются по подпрограммам: 1. "Проведение инвентаризации земель и формирование электронной базы земельных участков": проводится каждый год. 2. "Вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков путем их оперативного предоставления физическим и юридическим лицам": 2018 - 2020 годы (1 этап) и 2021 - 2023 годы (2 этап). 3. «Проведение мотивационных мероприятий»: 2018 - 2020
Объемы и источники финансирования государственной программы	Финансирование осуществляется из областного бюджета. Средства для реализации данного проекта являются минимальными, в связи с вовлечением в оборот значительного числа дополнительных площадей расходы сократятся.
Ожидаемые конечные результаты реализации государственной программы	Повышение спроса на земельные участки; вовлечение в оборот не используемых или свободных земель; повышение доходов в бюджет, за счёт передачи в аренду и налоговых поступлений. Период реализации проекта: с 2019 года по 2023 год.

Подпрограмма 1 «Проведение инвентаризации земель и формирование электронной базы земельных участков» включает: проведение инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения и формирование электронной базы данных конкретных земельных участков, с указанием собственности, землепользователей, состояния земель.

Причиной необходимости данной подпрограммы, являются выявлены ошибки при составлении базы данных земель сельскохозяйственного назначения. Так к примеру, земельные участки были отражены в отчёте как земли лесного фонда, находящиеся в федеральной собственности, но при этом данная площадь не была исключена из собственности Амурской области, также земельные участки не были учтены в отчетности прошлых лет или участки, которые были выявлены в ходе проведения сверки реестра областной собственности и данными ЕГРП, или были не уточненные данные областной собственности.

Государственный учет земель, как по угодьям, так и по категориям, осуществляется для получения сведений о земле, необходимых для принятия управленческих решений, обращенных на обеспечение рационального и эффективного использования земель.

Исходя из проблемы, названной выше, требуется формирование единой информационной базы данных о землях сельскохозяйственного назначения Амурской области. Создание электронных карт и балансов земель сельскохозяйственного назначения по хозяйствам области.

Государственная информационная система формируется на основе основных видов информации, информации о землях сельскохозяйственного назначения полученная путем применения современных информационных технологий, включающая:

1) основная информация землях сельскохозяйственного назначения, границы, площадь, состояние, вид разрешенного использования и другая информация;

2) информация о состоянии земель выведенных из сельскохозяйственного оборота, также информация о границах, площади, и год последнего пользования вид разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения;

3) информация о состоянии земель введенных в сельскохозяйственный оборот, также информация о границах, площади, документация о наблюдении за использованием данного земельного участка, вид разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения;

С помощью созданной единой информационной системы о землях сельскохозяйственного назначения область получит точную и объективную информацию о состоянии земель, включающую в себя информацию о плодородии почв, состоянии и использовании земель.

Координатору программы, Министерству имущественных отношений Амурской области, необходимо организовать сбор информации, объединяющую в себе всю необходимую информацию и землях сельскохозяйственного назначения. Министерство проводит сбор и

координацию по сбору информации и осуществления государственного мониторинга данной категории земель, а также рационально использовать денежные средства выделяемые на реализацию данного этапа.

Также важной положительной чертой государственной информационной системы, является возможность проведения анализа состояния и использования земель, выявление негативных последствий и возможность вовремя воздействовать на предотвращение нежелательных последствий. Появится возможность реализовать прогнозные мероприятия о состоянии земель и их использование, предотвращать возможные негативные почвенные процессы от негативных природных процессов.



Рисунок 7 – Возможности государственной политики с реализацией государственной информационной системой.

Сформированная государственная система позволяет решать важные задачи в государственном регулировании земельных отношений, в частности земель сельскохозяйственного назначения.

Подпрограмма 2 «Вовлечение в хозяйственный оборот земельных участков путем их оперативного предоставления физическим и юридическим лицам» включает в себя введение в оборот земли сельскохозяйственного назначения путем предоставления земель физическим и юридическим лицам для реализации целей связанных с рациональным использованием земель.

Подпрограмма представляет собой реализацию передачи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в государственной или муниципальной собственности области в аренду на долгосрочных условиях, также предоставление первоочередного права эффективным сельскохозяйственным землепользователям, организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам, и другим видам пользователей.

Подпрограмма включает применение механизмов как вовлечение земель в сельскохозяйственный оборот, так и мотивацию рационального и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Данные механизмы включают в себя:

1) переход земель к эффективным хозяйствующим субъектам, данный механизм выступает как элемент стимулирования для хозяйствующих субъектов;

2) при продаже земельных долей и предоставлении земельных участков в аренду, землепользователям наиболее эффективно использующие земельные ресурсы предоставлять первоочередное право на территории Амурской области;

3) предоставление земельных участков землепользователям осуществляющих свою деятельность долгое время и без нарушения плодородия почв;

4) предоставление права выкупа земельного участка при долгосрочной аренде.

При реализации механизмов вовлечения земель в оборот, земли перейдут к эффективным и надежным землепользователям, что позволит ввести земли сельскохозяйственного назначения без риска нарушения плодородного слоя

почв. Также землепользователи еще не зарекомендовавшие себя будут стремиться к наибольшей эффективности своей деятельности.

Подпрограмма 3 – «Проведение мотивационных мероприятий».

Землепользователи несут большие затраты, но также за свои затраты они получают выгоду и при этом помогают землепользователям только методами мотивации может быть не эффективно, необходимо применять и регулирующие методы.

На первоначальном этапе землепользователь сразу встречается с арендными отношениями, ключевым звеном в которых является размер арендной платы за пользование земельного участка. Размер арендной платы выступает как экономический стимул для предоставления земельных участков в аренду. Так для арендодателя основным является освобождение от налогового бремени и получение прибыли от предоставления земельного участка в аренду, для арендодателя это возможность использовать взятый в аренду участок и получение эффекта от его использования.

В основном размер арендной платы определяется путем проведения оценки кадастровой стоимости земельного участка, по результатам торгов, конкурсов или аукционов, на основании рыночной стоимости или на договорной основе.

Кадастровая оценка производится по всей области, но ее результаты не всегда верны и требуют уточнения. Что касается рыночной оценки стоимости земельного участка, то она является платно, что значительно увеличивает издержки землепользователя. Также одной из составляющей издержек выделяют издержки при оформлении права аренды на земельный участок.

Для уменьшение названных выше издержек необходимо: регламентировать особенности и условия аренды земельных участков, снижение стоимости аренды и выкупа земельного участка, а также увеличение срока аренды для рациональных землепользователей.

Стимулирование землепользователей возможно реализовывать путем применения налоговых льгот для пользователей земельных участков из земель

сельскохозяйственного назначения, и путем предоставления субсидий для сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Что касается сохранения плодородия почв, то эта задача является приоритетной для государства и общества в целом. Землепользователи обязаны проводить мероприятия направленные на сохранение и восстановление плодородия почв, но в большинстве случаев землепользователям не хватает средств, также они не соблюдают последовательность проведения агрохимических, агротехнических, мелиоративных и других мероприятий.

Такая ситуация вводит необходимые требования и вводит административные взыскания за несоблюдение законодательства. Землепользователям соблюдающие все требования необходимо предоставлять соответствующие стимулы.

Государство в лице уполномоченных органов должно предоставить налоговые преференции, включающие освобождение или уменьшение налогового земельного сбора на определенный или неограниченный срок на земли сельскохозяйственного назначения.

Предоставление полной или частичной компенсации землепользователь, которые провели агрохимические, агротехнические, мелиоративные и других мероприятий по охране земель и повышения ее плодородия.

Землепользователям наиболее эффективно использующим земли предоставление первоочередного права на получение бюджетных и кредитных средств, для поддержания и восстановления плодородия почв, проведение агротехнических, мелиоративных и иных почвозащитных мероприятий.

Реализация программы «Вовлечение в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области на 2019-2023 года» позволит реализовать государственную политику по предоставлению земельных участков и стимулированию землепользователей использующих земли сельскохозяйственного назначения для развития земельных отношений Амурской области.

С помощью реализации программы, спрос на земли сельскохозяйственного назначения повысится путем вовлечения их в оборот, и с помощью стимулирующих методов. Также при реализации названных выше мероприятий проводимых в рамках проекта будут достигнуты и другие задачи в сфере земельных отношений:

1) совершенствование системы единой государственной информационной системы в сфере земельных отношений;

2) способствовать сокращению очереди на предоставление земельных участков;

3) совершенствовать процедуры предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам

4) увеличить количество земельных участков, находящихся в частной собственности, тем самым способствовать увеличению их рыночного оборота;

5) обеспечить увеличение поступлений налоговых и неналоговых платежей от использования земель на территории области в бюджеты всех уровней;

6) проведение агрохимических, агротехнических, мелиоративных и других мероприятий по восстановлению и сохранению плодородия почв

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного выше исследования, можно сказать, что государственное регулирование в области земельных отношений является необходимым.

В теоретической части бакалаврской работы, были исследованы теоретические основы государственного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование земельных отношений – это деятельность органов власти по обеспечению рационального использования земельных ресурсов. Государственные органы используют различные методы регулирования: организационные, административные и экономические.

Земля в земельных отношениях является обязательным объектом регулирования. Земля как фактор производства имеет свои особенности: земля выступает как природный продукт, ее нельзя переместить в другое место или на другой объект, ее нельзя воспроизвести по желанию, и невозможно определить временные границы ее службы, при рациональном использовании земли, она будет только улучшать свою продуктивность.

Земли сельскохозяйственного назначения во всем многообразии земель играют одну из важных ролей, данная категория земель предназначена для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей земли. Государство регулирует оборот сельскохозяйственных земель с помощью ряда законов: Конституция Российской Федерации, Гражданский и Земельный кодексы, Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и ряд федеральных законов, дополняющих и уточняющих его, а также иные федеральные законы, законы субъектов Российской Федерации, и др.

В амурской области земли сельскохозяйственного назначения занимают 3549,0 тысяч га (9,8 %), и занимает второе место по площади земель области. В состав земель данной категории входят сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными

насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране. Предоставление их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях с учетом кадастровой стоимости угодий.

Земли сельскохозяйственного назначения в 2015 году уменьшились по сравнению к 2013 году на 2.1 тыс. га, в том числе сельскохозяйственные угодья уменьшились на 0,2 тысяч га, в причиной такого снижения является перевод земель в категорию земель промышленности на 0,5 тысяч га.

Фонд перераспределения Амурской области в 2015 году значительно сократился по сравнению с 2014 годом на 31,7, такое снижение связано с вовлечение земель фонда в сельскохозяйственный оборот, а также вызвано передачей земель в муниципальные образования.

В собственности области на 2015 год значится 2447,5 тысяч га (уменьшение на 89,8 тысяч га, 2015 года к 2013 году), в собственности юридических лиц 193,4 тысяч га (основные изменения произошли за счет за счет продажи 23 земельных участков юридическим лицам), в собственности граждан 908,1 тысяч га. В собственности области земли сельскохозяйственного назначения на 2015 год составляют 788,7 тысяч га, из них предоставлено гражданам в аренду 74.2 тысяч га, юридическим лицам в пользование 32.3 тысяч га, в аренду 458,8. Земли предоставленные в аренду снизили свой показатель за исследуемый период на 51,2 тысяч га, снижение данного показателя приводит к снижению поступления денежных средств в бюджет за счет арендной платы за пользование земельными участками области.

Земли сельскохозяйственного назначения в муниципальной собственности составляют 182,1 (увеличение на 50,8 тысяч га, по сравнению к 2013 года к 2015 году), предоставлено гражданам в аренду 37,2 тысяч га (увеличение на 18,1 тысяч га), юридическим лицам предоставлено 45,9 тысяч га, в 2014 году к 2013 показатель вырос на 16,3 тысяч га. Земли предоставленные в пользование составляет 2,6 тысяч га (спад 2014 года к 2015 составляет 1,4 тысяч га).

Земли предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства составляют 394,6 тысяч га, для ведение личного подсобного хозяйства – 31,2 тысяч га. На 01 января 2016 года крестьянских (фермерских) хозяйств в области зарегистрировано 1230. За 2015 год в общем площадь земель у крестьянских (фермерских) хозяйств увеличилась на 11,7 тысяч га. – в основном за счет увеличения площадей арендованных земель из государственных и муниципальных земель.

В ходе проведенного исследования выявлено сокращение земель в государственной собственности, в том числе предоставленных юридическим лицам в аренду, а на муниципальном уровне, за к 2015 году показатель земель предоставленных в аренду остался неизменен. Данные показатели говорят о низком спросе на земли сельскохозяйственного назначения.

В бакалаврской работе продолжены пути решения данной проблемы, в виде создания программы «Вовлечение в хозяйственный оборот земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области на 2018-2023 года».

Программы разработана в целях повышения роста заинтересованности в использовании земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Программа разработана на 2018 год по 2023 год. Основная идея данной программы, проведение подготовки документации для оформления и предоставления земель, формирование электронной базы земельных участков, для предоставления земель в кратчайшие сроки, также помощь в проведении мероприятий по восстановлению плодородия почв.

Программа включает в себя три подпрограммы. Первая подпрограммы включает проведение инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения и формирование электронной базы данных конкретных земельных участков, с указанием собственности, землепользователей, состояния земель. Вторая подпрограмма включает введение в оборот земель сельскохозяйственного назначения путем предоставления земель физическим и юридическим лицам для реализации целей связанных с рациональным использованием земель. Третья подпрограмма состоит из мероприятий по мотивации, направленных на землепользователей для сохранения и восстановления плодородия почв.

Данная программа позволит реализовать государственную политику по предоставлению земельных участков и стимулированию землепользователей, использующих земли сельскохозяйственного назначения для развития земельных отношений Амурской области. Спрос на земельные участки повысится благодаря проведению стимулирующих мероприятий.

Также с помощью данной программы будут достигнуты дополнительные задачи в сфере землепользования: совершенствование системы единой государственной информационной системы в сфере земельных отношений; способствует сокращению очереди на предоставление земельных участков; совершенствовать процедуры предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам; увеличить количество земельных участков, находящихся в частной собственности, тем самым способствовать увеличению их рыночного оборота; обеспечить увеличение поступлений налоговых и неналоговых платежей от использования земель на территории области в бюджеты всех уровней; проведение агрохимических, агротехнических, мелиоративных и других мероприятий по восстановлению и сохранению плодородия почв.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Авеков, В.В. Актуальные вопросы управления собственностью субъекта Федерации / В.В. Авеков. - М. : Маросейка, 2012. - 286 с.
2. Аверьянова, Н.Н. Государственное регулирование земельных отношений : учебное пособие / Н.Н. Аверьянова. – М.:Прспект, 2015. – 84 с.
3. Агафонов, В. Б. Земельное право: учебник для бакалавров / В. Б. Агафонов, Г. В. Выпханова.- М. : Прспект, 2013. - 352 с.
4. Боголюбов, С. А. Все о земельных отношениях: учеб.-практ. пособие / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская. - М.: «Прспект», 2012. - 656 с.
5. Бочковская, М. А. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения / М.А. Бочковская // Молодой ученый. - 2015. - №11. - С. 1053-1056.
6. Бугаев, И. Е. Преимущественное право покупки земель сельскохозяйственного назначения: необходимое средство регулирования земельных отношений или административный барьер для развития оборота земель сельскохозяйственного назначения / И. Е. Бугаев // Юрист. - 2011. - № 20. - С. 27-31.
7. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учебник для бакалавров / В. А. Горемыкин. - 7-е изд., перераб. и доп. - М.: Издательство Юрайт, 2012. - 926 с.
8. Государственное регулирование земельно-имущественных отношений – 2014 [Электронный ресурс] // Фундаментальные исследования. Научный журнал: ежедн. интернет-изд. – 2016. – Режим доступа : <http://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=1865>. - 02.05.2016.
9. Гражданский Кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 30.11.1994 №51-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
10. Дамдын, О.С. Государственное регулирование земельных отношений / О.С. Дамдын // Молодой ученый. — 2011. — №5. Т.1. — С. 175-177.

11. Денисов, В. И. Антикризисные задачи регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве России/ В. И. Денисов // Экономика и математические методы. - 2011. - №1. - С. 109-114.
12. Денисова, В.В. Принципы управления земельными ресурсами в субъектах Российской Федерации / А.В. Денисова // Закон и право. - 2012. - № 11. - С. 111-114.
13. Довдиенко, И.В. Ипотека: Управление. Организация. Оценка : учебное пособие / И.В. Довдиенко, В.З. Черняк. - М. : Юнити-Дана, 2012. - 471 с.
14. Доклад о наличии земель и распределении их по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям в Амурской области по состоянию на 1 января 2016 года [Электронный ресурс]
15. Дорджиев, Э. В. Особенности оборота земель сельскохозяйственного назначения / Э. В. Дорджиев // Вестник института. - 2011. - № 2(23). - С. 50-54.
16. Земельные отношения [Электронный ресурс] // Правительство Амурской области: ежедн. интернет-изд. – 2016. – Режим доступа : http://www.amurobl.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04_SB8K8xLLM9. - 03.05.2016.
17. Земельный баланс Амурской области [Электронный ресурс]
18. Земельный кодекс [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
19. Кодина, Е. А. Первые шаги в правовом регулировании информационного взаимодействия органов государственной власти и органов местного самоуправления: успехи и задачи на будущее / Е. А. Кодина // Местное право. - 2011. - №1. - С. 3-14 .
20. Конституция Российской Федерации – М. : Эксмо, 2013. – 32 с.
21. Короткова, О. И. Качественное управление земельными правоотношениями как основополагающий принцип деятельности органов государственной власти / О. И. Короткова // Государственная власть и местное самоуправление. - 2011. - N 2. - С. 18-24.

22. Крохина, Ю. Земельное право. Государственное управление землепользованием. Сборник студенческих работ / Ю. Крохина. - М. : Студенческая наука, 2012. - 1610 с.

23. Липски, С. Организационно-правовой аспект управления землепользованием/ С. Липски // Проблемы теории и практики управления. - 2013. - № 10. - С. 135-142.

24. Липски, С.А. Изменение подходов законодателя к компетенции органов местного самоуправления в области земельных отношений / С.А. Липски // Государственная власть и местное самоуправление. - 2015. - № 8. - С. 20-25.

25. Лисина, Н.Л. Земельное право : учебное пособие / Н.Л. Лисина. - Кемерово : Кемеровский государственный университет, 2014. - 582 с.

26. Маланина, Е.Н. Государственное управление земельным фондом Российской Федерации / Е.Н. Маланина, А.В. Цветков. - Омск : Омская юридическая академия, 2013. - 108 с.

27. Медушевский, А.Н. Проекты аграрных реформ в России: XVIII – начало XXI века / А.Н. Медушевский. - М. ; Берлин : Директ-Медиа, 2015. - 640 с.

28. Новый порядок предоставления земельных участков — один из элементов большой реформы – 2015 [Электронный ресурс] // ЗАО ИД «Экономическая газета» : ежедн. интернет-изд. – 2016. – Режим доступа : <https://www.eg-online.ru/article/280913/>. - 02.05.2016.

29. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. Закон от 13.07.2015 N 252-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

30. О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 16.07.1998 №101-ФЗ (ред. от 28.12.2013). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

31. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 8.06.2001 №78-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

32. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.06.2003 №74-ФЗ (ред. от 23.06.2014). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

33. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую [Электронный ресурс]: федер. закон от 21.12.2004 №172-ФЗ (ред. от 01.05.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

34. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: федер. закон от 24.07.2002 №101-ФЗ (ред. от 13.07.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

35. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Амурской области [Электронный ресурс]: закон Амурской области от 11.12.2003 № 278-ОЗ (ред. от 28.04.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

36. Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон №184-ФЗ от 6.10.1999 (ред. от 02.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

37. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 06.10.2003 №131-ФЗ (ред. от 02.06.2016). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

38. Об определении муниципальных образований Амурской области, на территории которых допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной собственности Амурской области, муниципальной собственности, земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, в безвозмездное пользование

[Электронный ресурс]: закон Амурской области от 27.02.2015 № 492-ОЗ (ред. от 27.09.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

39. Об охране окружающей среды [Электронный ресурс]: федер. закон от 10.01.2002 №7-ФЗ (ред. от 29.12.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

40. Об утверждении положения о министерстве Имущественных отношений Амурской области [Электронный ресурс]: постановление от 4.04.2008 г. N 148 № 278-ОЗ (ред. от 28.04.2015). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

41. Основы государственного регулирования в области использования и охраны земельных ресурсов в современных условиях – 2015 [Электронный ресурс] // Электронный научный журнал «Инженерный вестник Дона»: ежедн. интернет-изд. – 2016. – Режим доступа : <http://ivdon.ru/magazine/archive/n2y2011/440> . - 02.05.2016.

42. Потапова, А.А. Земельное право. Конспект лекций / А.А. Потапова. - М. : Проспект, 2015. - 91 с.

43. Рогова, М.В. Земельный вопрос: отношения государственной власти и социума на уровне местного самоуправления / М. В. Рогова // Государственная власть и местное самоуправление. - 2015. - № 9. - С. 24-29.

44. Структура министерства имущественных отношений [Электронный ресурс] // Правительство Амурской области: ежедн. интернет-изд. – 2016. – Режим доступа : <http://www.amurobl.ru/wps/portal/!ut/p/c5/04>. - 03.05.2016.

45. Улюкаев, В.Х. Земельное право: Учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин. - М.: Частное право. 2012. 344 с.

46. Фаткудинова, З.М. Правовое регулирование имущественных отношений / З.М. Фаткудинова, З.А. Ахметьяновой. - Казань : Познание, 2011. - 292 с.

47. Шушкова, О.И. Законодательные основы муниципального регулирования земельных отношений в Российской Федерации / О.И. Шушкова. - М. : Лаборатория книги, 2012. - 118 с.

48. Юсупова, З.Г. Земельное право : учебное пособие / З.Г. Юсупова. - Казань : Познание, 2014. - 224 с.

49. Ялбулганов, А.А. Земельные участки: права граждан / А.А. Ялбулганов // Библиотечка "Российской Газеты" - М. : Библиотечка "Российской Газеты", 2014. - Вып. 16. – С. 190.