

КОНСОЛИДАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ: ИСТОРИЯ И СОВРЕМЕННОСТЬ

Мячина М.Р., Черкашин К.И.

ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Проблема консолидации земель сельскохозяйственного назначения в России в настоящее время является актуальной. История показывает, что проблема консолидации земель решалась во многих странах мира. В России консолидацию земель проводили в период Столыпинской реформы. Существует опыт многих стран (Нидерланды, Эстония, Молдова, Украина) в проведении консолидации земель в современных условиях. В России, в связи с формированием крупных земельных собственников, а также необходимостью выделения земельных участков в счет земельных долей, встает проблема эффективного использования земли, создания условий для увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциала сельских территорий. Поставленная задача должна решаться посредством составления проектов землеустройства.

Ключевые слова: консолидация земель, земли сельскохозяйственного назначения, земельные доли, землепользование агрохолдинга, землеустроительный проект.

CONSOLIDATION OF AGRICULTURAL LAND IN RUSSIA: PAST AND PRESENT

Myachina M.R., Cherkashin K.I.

State University of Land Use Planning, Moscow

The problem of consolidation of agricultural land in Russia is relevant. History shows that the issue of land consolidation has been solved in many countries. In Russia, the land consolidation was conducted in the period of the Stolypin reforms. There is the experience of many countries (the Netherlands, Estonia, Moldova, Ukraine) in the conduct of land consolidation in today. In Russia, in connection with the formation of large landowners, as well as the need to allocate land at the expense of land shares, there is the problem of the efficient use of land, the creation of conditions for increasing social, investment and productive capacity of rural areas. This problem should be addressed through the development of land management projects.

Keywords: land consolidation, agricultural land, land shares, land tenure of agricultural holding, land project.

Термин «консолидация земель» обозначает объединение, слияние земель, в землеустройстве это мероприятие по ликвидации многополосицы, уничтожение чересполосицы, узкополосицы и дальнотемелья, которые осуществлялись в различные исторические этапы как в России, так и за рубежом, в целях ликвидации недостатков землевладения и сведения большого числа мелких участков, принадлежащих отдельным землевладельцам, в крупные участки, расположенные в одном месте [1].

Консолидация земель имеет давнюю историю, первые работы проводились в Дании в середине XIII века; в Швеции в 1757 году был принят закон о консолидации земель, при осуществлении которого проводились работы по созданию частных семейных ферм с целью повышения их эффективности за счет укрупнения землепользования; до 1920 г. работы были проведены на площади 20 млн га [2].

В России процесс объединения земель осуществлялся во время проведения Столыпинской реформы 1906 года. Именно в эти годы было положено начало землеустройству. Как отмечает академик РАСХН Волков С.Н., в землеустройство стали

«...включать не только определение границ..., но и работу со всем землевладением и землепользованием, даже с их системами, отраслями специализации хозяйств, расселением, производством, всей инфраструктурой» [1].

Одним из мероприятий, осуществляемым в рамках реформы, являлась ликвидация общинной формы землепользования, формирование хуторов и отрубов с целью выделения земель в одном месте взамен многочисленных чересполосных участков, разбросанных на значительном расстоянии друг от друга. В результате были составлены проекты на площади более 1200 тыс. десятин земли. Пример составления проекта землеустройства по формированию (разверстанию) хуторских и отрубных участков показан на рисунке 1 [4].

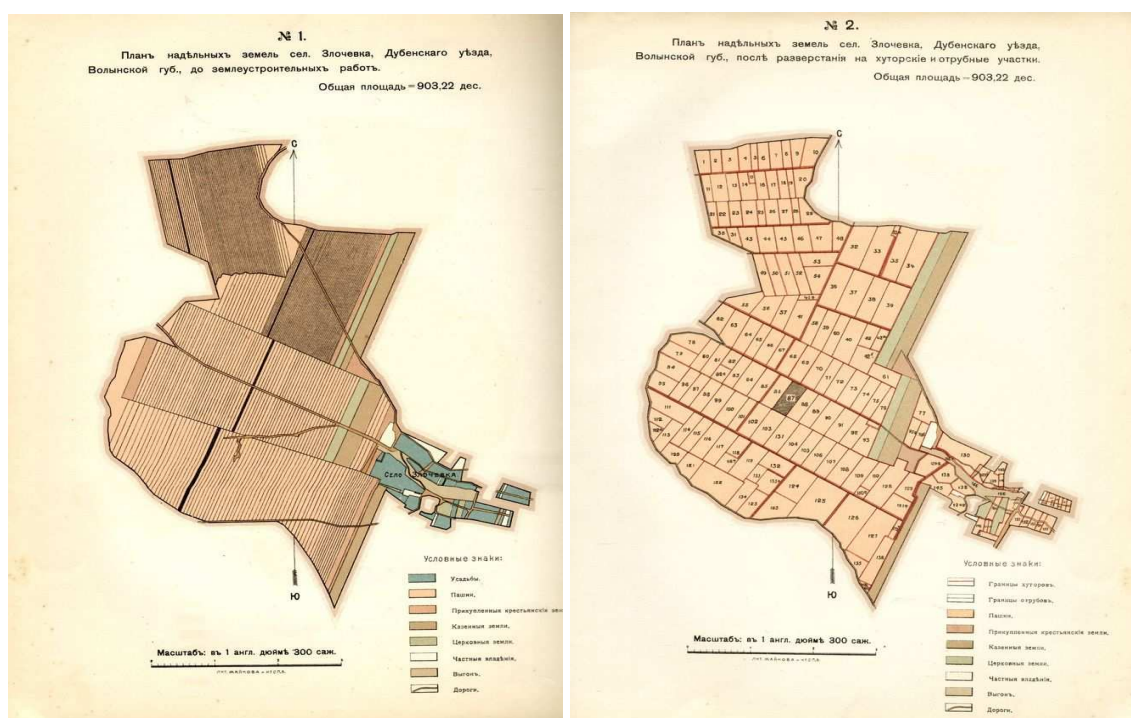


Рис. 1. Разверстание на хуторские и отрубные участки земель села Злочевка Дубенского уезда Волынской губернии: а) до землеустройства; б) после землеустройства.

На рисунке видно, что до землеустройства (план № 1) каждый домохозяин имел надел в 6-ти отдельных участках в виде длинных и неудобных для земледелия полос; встречались ленты длиной в 700 сажень при ширине в 3 сажени. Землеустроительные работы (план № 2) заключались в устранении чересполосицы землевладения и сведении к единому месту причитающейся на долю отдельных домохозяев земли, с образованием хуторов. Надел одного из домохозяев, обозначенный зачерненными полосами на плане № 1, сведен в участок № 37 (заштрихованный) на втором плане.

Реформа привела к определенным успехам: стали применяться новые машины и орудия труда, прогрессивные системы ведения хозяйства, увеличились посевные площади культур и сборы хлеба в государстве.

В настоящее время консолидация земель проводится во многих странах в достаточно большом объеме. Это, прежде всего, страны Северной Европы (Швеция, Финляндия, Норвегия), Польша (южные районы), Румыния, Болгария и др. Работы осуществляются на основе специальных землеустроительных проектов по консолидации земель. Их разрабатывают государственные или частные компании, имеющие соответствующие лицензии на эти землеустроительные действия.

Одной из главных задач землеустроительного ведомства Нидерландов является консолидация земель, что способствует развитию сельскохозяйственного производства. Проведение мероприятий по консолидации земель всячески поддерживает государство. Заказывают такие работы государственные и местные органы власти [5].

Например, в Молдове в результате проведенной в 90-х годах прошлого века приватизации земель среди крестьянских хозяйств преобладали мелкие, раздробленные, нерациональной формы, площадью до 5 га, отстоящие друг от друга на расстоянии 5-15 км. Такие землевладения являлись неконкурентоспособными, поэтому правительство страны в 2006 году утвердило программу консолидации сельскохозяйственных земель, реализация которой принесла положительные результаты [6].

В период с 2001 по 2008 г. количество владельцев земельных паев площадью до 10 га увеличилось на Украине с 2 до 7 миллионов человек [7]. «С введением рынка земель сельскохозяйственного назначения государство должно позаботиться о создании условий для устойчивого землепользования, в том числе путем консолидации земель» – отмечает правительство государства, по заданию которого министерство аграрной политики и продовольствия разрабатывает законопроект «О консолидации земель сельскохозяйственного назначения» [8].

В Эстонии, согласно «Закону о землеустройстве» консолидация земель включает землеустроительные действия по обмену и «перемежке» недвижимости. Задачей землеустроительного действия по «перемежке» является реорганизация и образование новых землепользований.

В России реализация № 101-ФЗ с (от 24 июля 2002 года) осуществляется с целью активного вовлечения в оборот этих земель и повышения эффективности их использования. По данным Росреестра, земельные доли граждан в 2011 году составляли 70 985,9 тыс. га, из них невостребованные – 17 546,8 тыс. га. 1 283 096 собственников земельных долей на площади 13 261,6 тыс. га оформили свои права [9]. В связи с введением № 435-ФЗ от 29.12.2010 поправок в вышеназванный закон предстоит большой объем работ по выделению в натуре земельных долей на площади более 50 млн га.

Выделение земельных долей без должного землеустроительного обоснования приводит к мелкоконтурности угодий, раздробленности землепользования, возникновению вклиниваний, вкрапливаний, что увеличивает затраты хозяйства на транспортировку продукции, переезд сельскохозяйственной техники к месту работы и обратно, затрудняет организацию полевых работ.

В целях эффективного формирования земельных долей и выделения их в натуре, не нарушающих процесс функционирования сельскохозяйственных организаций, необходимо выполнять проекты землеустройства по консолидации земельных участков, принадлежащих владельцам земельных долей, неостребованных земельных долей или земельных долей, по которым не были реализованы права по их распоряжению [3]. Пример проекта показан на рисунке 2.

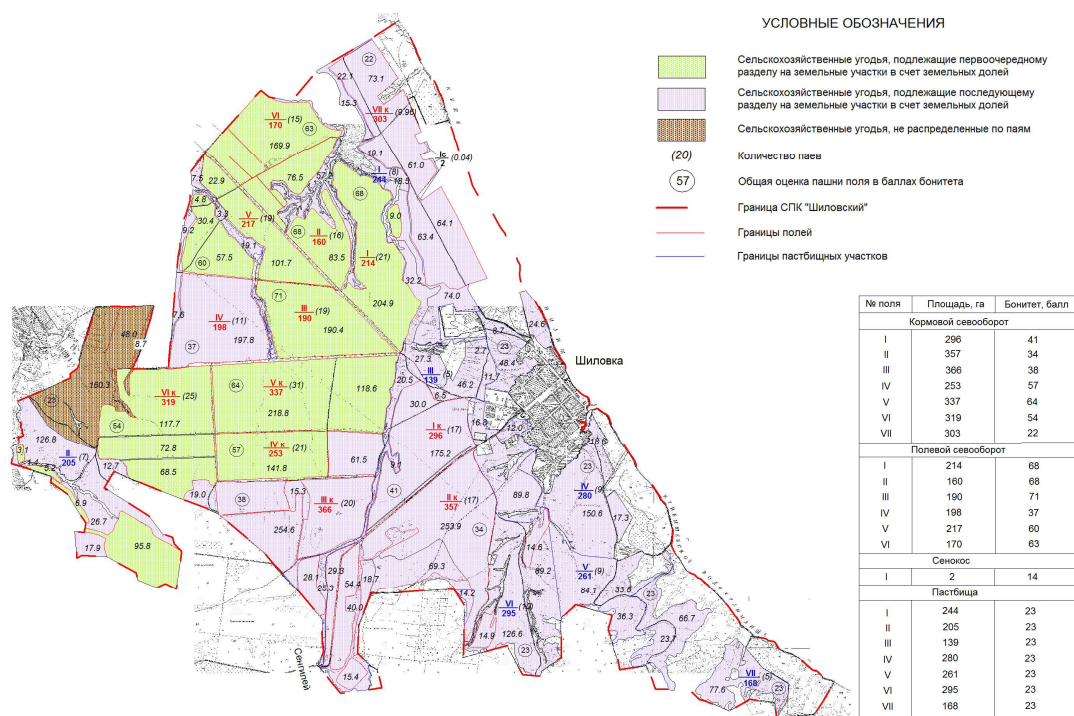


Рис. 2. Размещение массивов земель по очередности раздела на земельные участки в счет земельных долей СПК «Шилловский» Сенгилеевского района Ульяновской области.

Анализ земельного рынка на современном этапе показывает, что в России проводится масштабная консолидация земельных наделов региональными и федеральными агропромышленными холдингами, в собственности и аренде которых сосредотачиваются большие площади сельскохозяйственных земель (Иволга-Холдинг – 650 тыс. га, Продимекс – 570 тыс. га, Золотой Колосс – 460 тыс. га, Красный Восток Агро – 440 тыс. га, Разгуляй-агро – 420 тыс. га, ВАМИН-Татарстан – 410 тыс. га, НАПКО – 400 тыс. га, Сибирский аграрный холдинг – 350 тыс. га и пр.), что позволяет снизить риски агропромышленного

сектора. Формирование землепользований агрохолдингов должно осуществляться также на основе проекта землеустройства по консолидации земель.

Таким образом, основные направления в области консолидации земель в России должны быть сориентированы на повышение эффективного использования земли, создание условий для увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциала сельских территорий. Мероприятия по консолидации земель должны осуществляться посредством составления проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, методика которых разработана и находится на вооружении землеустроительной науки в России.

Список литературы

1. Волков С.Н. Землеустройство : в 8 т. Т. 1. Теоретические основы землеустройства : учеб. пособ. – М. : Колос, 2001. – 496 с.
2. Волков С.Н. Правовое обеспечение современного землеустройства [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.guz.ru/media/file/rekdoc/36.doc.
3. Волков С.Н. Правовое и техническое регулирование отношений при проведении землеустройства сельских территорий. – М. : ГУЗ, 2010.
4. Никонов П.В. Планы работ, выполненных Землеустроительными Комиссиями [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://nikonovpn.spb.ru/?page_id=1808.
5. Украина будет перенимать опыт Голландии по консолидации земель [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fin.org.ua/news/966071>.
6. Об утверждении Положения о консолидации сельскохозяйственных земель : Постановление Правительства Республики Молдова от 1 октября 2007 года № 1075 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=22055.
7. Правительство пытается узаконить консолидацию с/х земель [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://biz.liga.net/all/all/novosti/2044387-pravitelstvo-pytaetsya-uzakonit-konsolidatsiyu-s-kh-zemel.htm>.
8. Официальный сайт Правительства Украины [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.kmu.gov.ua/control/ru>.
9. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru>.

Рецензенты:

Носов Сергей Иванович, доктор экономических наук, профессор, директор научно-образовательного центра «Управление проектами развития территорий», профессор кафедры «Управление проектами и программами» ФГБОУ ВПО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», г. Москва.

Косинский Владимир Васильевич, доктор экономических наук, профессор кафедры землеустройства ФГБОУ ВПО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва.