

УЧЕТ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В КАДАСТРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Шалов Тимур Борисович, доктор сельскохозяйственных наук, профессор,
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, проспект Ленина 1в,
Россия

Трухачёв Владимир Иванович, доктор экономических наук, академик РАН,
ректор ФГБОУ ВО Ставропольский ГАУ, г. Ставрополь, пер.
Зоотехнический, 12, Россия

Езаов Анзор Клишбиевич, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, проспект Ленина 1в,
Россия

Жеругов Радий Темболатович, доктор экономических наук, профессор,
ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, проспект Ленина 1в,
Россия

Шибзухов Залим-Гери Султанович, кандидат сельскохозяйственных наук,
доцент, ФГБОУ ВО Кабардино-Балкарский ГАУ, г. Нальчик, проспект
Ленина 1в, Россия

Аннотация: Для экономики сельского хозяйства, так же как и для всей экономики страны, большое значение имеет формирование и обеспечение функционирования информационной системы, содержащей документированные сведения установленного государством образца по сельскохозяйственным землепользованиям [1, 2]. Упомянутые сведения являются составной частью Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Причем техническая часть этих сведений о площади и характере землепользований входит в реестр недвижимости, а юридическая - о правах, ограничениях и обременениях - в реестр прав. В целом по итогам года все учтенные в кадастре сведения по землепользованиям по принципу индукции аккумулируются сначала в соответствующих отчетах районных территориальных отделов, затем в региональных Управлениях «Росреестра», и, наконец, в Государственном (Национальном) докладе Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии «О состоянии и использовании земель». В работе анализируются основные принципы классификации и учета сельскохозяйственных земель в перечисленных документах, предлагаются способы по развитию отдельных учетных форм и пути решения отдельных проблемных вопросов регулирования земельных отношений.

Ключевые слова: сельскохозяйственные землепользования, кадастровый учет земель, земельная собственность.

Annotation: For the economy of agriculture, as well as for the entire economy of the country, of great importance is the formation and operation of an information system containing documented information established by the state sample on agricultural land use[1,2]. Mentioned information is an integral part of the Unified state register of real estate(usrn). Moreover, the technical part of this information about the area and nature of land use is included in the register of real estate, and legal - on rights, restrictions and encumbrances - in the register of rights. In General, at the end of the year, all land use data recorded in the cadastre on the principle of induction are accumulated first in the relevant reports of regional territorial departments, then in the regional Offices of Rosreestr, and finally in the State (National) report of the Federal service for state registration, cadastre and cartography "On the state and use of land". The paper analyzes the basic principles of classification and accounting of agricultural land in these documents , proposes ways to develop certain accounting forms and ways to solve certain problematic issues of regulation of land relations.

Keywords: agricultural land use, land cadastre, land ownership

В отечественном кадастре недвижимости основным классификационным подходом в распределении земель является их деление на категории. При этом, все земли, расположенные в черте населенных пунктов относятся к одноименной категории: земли населенных пунктов. А вся остальная территория, именуемая межселенными землями, включает 6

категорий: соответственно земли сельскохозяйственного назначения; промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения; особо охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда и земли запаса (рисунок). Сельскохозяйственные землепользования могут находиться в любой из перечисленных 7 категорий земель, но особой правовой защитой обладают в своей «родной» категории - земель сельскохозяйственного назначения.

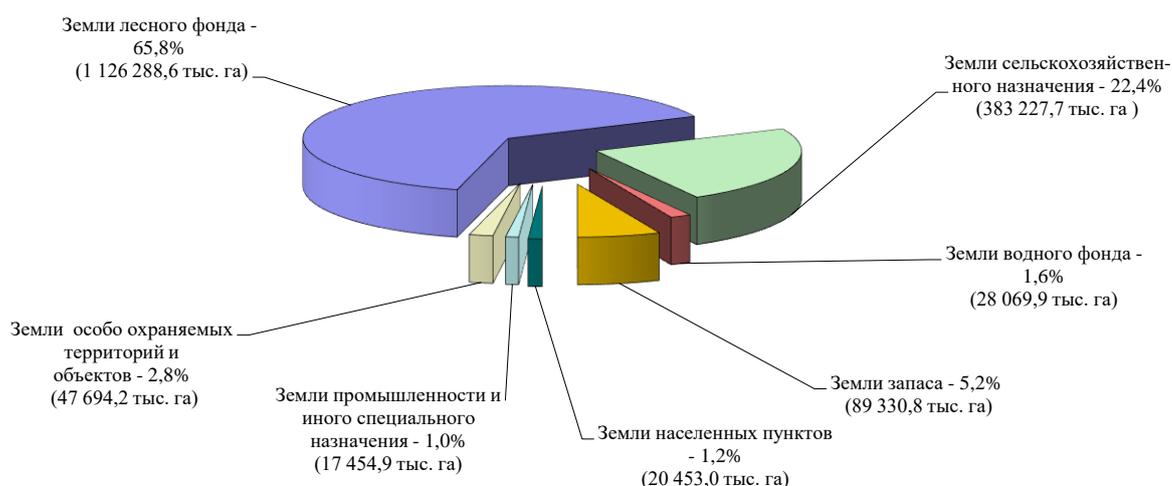


Рисунок. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 01.01.2018г.

Категория земель, являясь весьма генерализованной единицей классификации, включает в себя как характерные угодья, так и земельные массивы, имеющие далекое отношение к данной категории. Так, земли сельскохозяйственного назначения представлены в первую очередь сельскохозяйственными угодьями: пашней; землями, занятыми многолетними насаждениями; сенокосами; пастбищами; залежами. Вместе с тем, сюда входят земли, занятые дорогами, строениями, водными объектами, лесами, кустарниками, болотами, балками, оврагами и т.п. Доля площади сельскохозяйственных угодий от общей площади земель сельскохозяйственного назначения характеризует степень освоенности территории и в свою очередь указанная доля связана с природно-климатическими условиями [3,4,5]. В целом, как следствие суровых

природных условий, в России доля сельскохозяйственных угодий от всей площади земель сельскохозяйственного назначения крайне низка, всего 51,6 %. Причем более 54% (101 364,1 тыс. га) несельскохозяйственных угодий категории составляют земли, предоставленные и предназначенные для северного оленеводства. Значительная их часть (24% от общей площади под оленьими пастбищами) – это лесные площади. В южных регионах страны данный показатель превышает 80%. К примеру, доля сельскохозяйственных угодий от земель сельскохозяйственного назначения в Кабардино-Балкарской республике составляет 88,2%. (табл. 1).

Таблица 1. Структура земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2018 г.

В целом по Российской Федерации				В Кабардино-Балкарской республике	
№ п/п	Наименование угодий	Общая площадь, тыс.га	% от категории	Общая площадь, тыс. га	% от категории
1	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:	197 785,1	51,6	627,5	88,2
1.1	пашня	116 235,1	30,3	279,1	39,2
1.2	залежь	4 336,3	1,1	-	-
1.3	многолетние насаждения	1 231,3	0,3	21,4	3,0
1.4	сенокосы	18 718,4	4,9	57	8,0
1.5	пастбища	57 264,0	14,9	270	37,9
2	Лесные площади	24 513,9	6,4	14,6	2,1
3	Земли под лесными насаждениями	19 225,7	5,0		

4	Земли под дорогами	2 294,2	0,6	10,6	1,5
5	Земли застройки	1 095,9	0,3	5	0,7
6	Земли под водой	13 134,1	3,4	8,9	1,3
7	Другие земли	125 178,8	32,8	44,9	6,3
Итого		383 227,7	100	711,5	100

В государственных учетных формах кадастра земель приводятся сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности. Анализ данных сведений по землям сельскохозяйственного назначения целесообразно провести с учетом структуры земель указанной категорий [6,7].

Предварительный расчет показывает, что преобладающая часть земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации находится в государственной и муниципальной собственности, поскольку из 383 227,7 тыс. га в частной собственности находится 127 767,8 га (табл. 2). Но здесь следует учесть структуру земель, находящихся в частной собственности и неприватизированных земель. В частную собственность оформлены за очень малым исключением - сельскохозяйственные угодья. А в государственной и муниципальной собственности остались наряду с сельскохозяйственными угодьями все оленьи пастбища; леса, находящиеся в пределах и за пределами данных пастбищ, непроизводственные угодья. Таким образом, если площадь частных земель от общей площади категории составляет всего 33,3 %, от площади непосредственно сельскохозяйственных угодий приватизированные земли составят, с учетом вышеизложенных расчетов, порядка 60-65%-ов. Это дает право утверждать, что площадь приватизированных сельскохозяйственных угодий страны в землях сельскохозяйственного назначения значительно превышает размеры государственных и муниципальных земель.

Таблица 2. Сведения о наличии и распределении земель сельскохозяйственного назначения по категориям и формам собственности, тыс. га

Формы и уровни земельной собственности	В целом по Российской Федерации	
	Общая площадь, тыс.га	%
	383 227,7	100
В собственности граждан	108 514	28,3
В собственности юридических лиц	19 253,8	5,0
В государственной и муниципальной собственности, в том числе	255 459,9	66,7
В неразграниченной собственности	225 643,3	58,9
В федеральной собственности	6279,1	1,6
В региональной собственности	10 642,5	2,8
В муниципальной собственности	12 895	3,4

Следующим «проблемным» местом в кадастре является учет земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, но не разграниченных на земли федеральные, региональные и муниципальные [6,7]. Проблема связана с тем, что право управления этими землями в последнюю 5-летку переходило от районных органов местного самоуправления к сельским и обратно. До 2015 года управление данными землями, составляющими основную часть сельскохозяйственного землепользования в северокавказских республиках, где не было наделения сельчан земельными паями, находилось в компетенции районных органов власти. Затем, 2 года, согласно изменениям в федеральном законодательстве, право распоряжения упомянутыми землями было делегировано поселковым и городским муниципалитетам. С 2017 года, федеральное законодательство лишило данного права сельские

муниципалитеты, оставив полномочия по предоставлению в аренду неразграниченных по уровням власти земель за городскими и районными органами местного самоуправления. И возникла парадоксальная ситуация. Если поселение сельское, т.е. население преимущественно связано с сельским хозяйством, то муниципалитет не имеет право на предоставление в аренду земель, находящихся на территории данного муниципального образования. А если поселение городское или является районным центром - то такое право имеется. Ввиду того, что почти все присельные земли сельскохозяйственного назначения во всех регионах страны, за исключением Дагестана, Чечни, Северной Осетии, Ингушетии и Кабардино-Балкарии, были распределены на земельные доли с последующей их приватизацией или оформлением в муниципальную или государственную собственность, проблемы неразграниченных по уровням государственного и муниципального управления земель там нет. И напротив, в перечисленных северокавказских республиках, где указанные неразграниченные земли составляют основную часть сельскохозяйственных земель, проблема отчуждения сельчан, уже второе за годы реформы, от доступа к управлению земельными ресурсами, стоит остро.

Для решения вопросов по управлению сельскохозяйственными землепользованиями и удовлетворения запросов сельских жителей северокавказских республик на получение в аренду земель необходимы законодательные изменения, позволяющие вернуться от предоставления в аренду земли только через аукционы к предоставлению через конкурсы. Также необходим возврат права управления сельскохозяйственными землями от районного уровня к уровню сельского поселения. Последнее возможно в 2-х формах: через добровольное делегирование такого права от районного муниципалитета в сельский и через законодательный возврат данного права в сельские органы местного самоуправления. Для привлечения более широкого круга экономически активного сельского населения к сельскохозяйственному

землепользованию целесообразно сформировать фонд перераспределения земель с фиксированной площадью земель в фонде на указанный год.

Реализация данных предложений позволит в определенной степени уменьшить проблему безработицы в сельской местности, привлечь сельское население к решению вопросов по организации и функционированию гражданского общества.

Литература:

1. Ключин П.В. Пути повышения эффективного использования сельскохозяйственных угодий на территории Северо-Кавказского федерального округа / П.В. Ключин, А.А. Мурашева, В.А. Широкова, А.О. Хутрова, С.В. Савинова // Международный сельскохозяйственный журнал, 2018, №1(361). С.4-7
2. Ключин П.В. Рациональное использование сельскохозяйственных угодий в Северокавказском федеральном округе / П.В. Ключин, С.В. Савинова, М.Р. Мусаев, Т.Б. Шалов, Москва - Махачкала, 216. - 322 с.
3. Шалов Т.Б. Кадастровый учет земельных участков и формирование отчета о состоянии и использовании земель / Т.Б. Шалов, М.Р. Ашхотова // Известия КБГАУ, №1(15), 2017, С.29-36
4. Шалов Т.Б. Количественный мониторинг сельскохозяйственных угодий Кабардино-Балкарской республики. Известия КБГАУ, №1(15), 2017, С.29-36
5. Шалов Т.Б. Мониторинг сельскохозяйственного землевладения и землепользования в субъектах северокавказского региона Российской Федерации / Вестник Курской ГСХА, № 8, 2018
6. Шалов Т.Б. Разграничение государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения и развитие земельной реформы в Кабардино-Балкарской Республике / Т.Б. Шалов, Д.Х. Улигова / Нальчик, КБГАУ, Материалы Международной научно-практической конференции «Сельскохозяйственное землепользование и

продовольственная безопасность», посвященной памяти Фиапшева Б.Х.,
2017, С.238-242

7. Шалов Т.Б. Формирование реестра недвижимости и разграничение государственной собственности на землю / Махачкала, ФГБОУ ВО «ДГТУ» Сборник материалов Всероссийской научно-практической конференции, посвященной 45-летию ФГБОУ ВО «ДГТУ», 2018, С.270-272