

На правах рукописи



Юрикова Юлия Юрьевна

**СЕРВИТУТЫ В СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В
АГРАРНОЙ СФЕРЕ**

Специальность 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление
предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и
сельское хозяйство)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Воронеж - 2019

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I».

Научный руководитель: кандидат экономических наук, доцент
Бухтояров Николай Иванович

Официальные оппоненты: **Иванов Николай Иванович**, доктор экономических наук, доцент, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству», заведующий кафедрой экономической теории и менеджмента

Сухомлинова Наталья Борисовна, доктор экономических наук, профессор, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Донской государственный аграрный университет», заведующий кафедрой землепользования и землеустройства Новочеркасского инженерно-мелиоративного института

Ведущая организация: **Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина»**

Защита диссертации состоится 25 апреля 2019 года в 14-00 часов на заседании диссертационного совета Д 220.010.02, созданного на базе федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования Воронежский государственный аграрный университет по адресу: 394087, г. Воронеж, ул. Мичурина, 1, ауд. 209.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ и на сайте организации: <http://www.vsau.ru>.

Автореферат разослан 22 февраля 2019 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



А.В. Агибалов

1. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Развитие аграрного сектора экономики во многом определяется качеством системы земельных отношений, их адекватностью общественным потребностям, способностью обеспечить необходимый уровень эффективности управления земельными ресурсами и воспроизводства продуктивных земель. Недостаточно высокий уровень эффективности землевладения и землепользования, необоснованность земельных платежей, невостребованность большого числа земельных долей, продолжающиеся процессы деградации продуктивных земель свидетельствуют о наличии определенных проблем в сфере управления землями сельскохозяйственного назначения, противоречиях, имеющихся в системе земельных отношений, и незавершенности процессов формирования механизма их регулирования.

Существующий механизм регулирования земельных отношений имеет ряд дефектов, к числу которых можно отнести неразвитость системы инструментов балансирования интересов собственников земли, землевладельцев и землепользователей, стимулирования рационального и эффективного землевладения и землепользования. В качестве одного из основных инструментов регулирования земельных отношений необходимо рассматривать механизм компенсационных выплат землевладельцам и землепользователям за обременение (ограничение) в использовании земельных участков. Обязанности по возмещению убытков и потерь, возникающих при ограничении прав на землю, способствуют сохранению уровня доходности сельскохозяйственных производителей, ведущих деятельность на обремененных земельных участках, и расширяют возможности воспроизводства продуктивных земель. Необходимость совершенствования сервитутных отношений обусловлена тем, что часть земельной ренты несправедливо уходит из сельского хозяйства в другие отрасли и сферы и не инвестируется в воспроизводство земельных ресурсов.

Степень разработанности проблемы. Теоретико-методологические основы современной системы земельных отношений в аграрном секторе экономики Российской Федерации были обоснованы в работах таких исследователей как И. Буздалов, А. Варламов, Б. Воронин, И. Загайтов, В. Заплетин, В. Засядь-Волк, А. Зельднер, Н. Комов, Н. Кузнецов, В. Милосердов, А. Миндрин, Н. Оксанич, Ф. Румянцев, А. Сагайдак, В. Узун, В. Хлыстун, А. Чешев, А. Югай и др.

Значительный вклад в исследование различных аспектов развития механизма регулирования земельных отношений в аграрной сфере и повышения эффективности управления земельными ресурсами внесли А. Алтухов, Н. Волович, Д. Дудник, О. Жердева, В. Закшевский, Н. Иванов, А. Колобова, О. Лепке, П. Лойко, Д. Мусиенко, В. Нечаев, Е. Серова, Н. Сухомлинова, К. Терновых, Н. Титова, Т. Трифонов, И. Хицков и др. Вопросы определения соразмерной платы за обременения земельных участков исследовали А. Бакулина, Н. Болкунова, А. Богданова, А. Климова, Е. Козлова, Л. Щенникова и др.

Несмотря на это, ряд вопросов, связанных с совершенствованием механизма сервитутных платежей, остается проработанным не до конца, а некоторые положения имеют дискуссионный характер и нуждаются в дополнительных исследованиях. Актуальность и недостаточная разработанность проблемы предопределили выбор темы, цель и задачи исследования.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационного исследования заключается в обоснование теоретико-методических положений и разработке

практических рекомендаций по совершенствованию механизма сервитутных платежей как одного из инструментов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве.

В ходе реализации поставленной цели были решены следующие задачи, отражающие логику исследования:

- изучены теоретические основы формирования и развития системы земельных отношений;
- исследованы содержание, классификация и особенности земельных сервитутов;
- оценены современное состояние земельных отношений и тенденции использования земель сельскохозяйственного назначения;
- выявлены проблемы регулирования земельных отношений в аграрной сфере и обоснованы приоритетные направления их развития;
- разработана методика определения платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения.

Предмет, объект и информационно-эмпирическая база исследования.

В качестве предмета исследования рассматривались земельные отношения в аграрной сфере. Объектом исследования являются хозяйствующие субъекты аграрного сектора различных категорий. Более детальные исследования проводились на примере сельскохозяйственных организаций Воронежской области.

Предметная область диссертационного исследования находится в рамках паспорта специальностей ВАК 08.00.05 в пределах раздела 1.2. АПК и сельское хозяйство: пункта 1.2.36. Рынок сельскохозяйственных земель, земельные отношения в аграрном секторе экономики и сельской местности.

Основу информационно-эмпирической базы исследования составили статистические данные Федеральной службы государственной статистики, докладов Минсельхоза о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения, Государственных (национальных) докладов о состоянии земель в РФ, результаты исследований научных коллективов», справочная и специальная литература по теме исследования.

Теоретико-методологическая база исследования формировалась на основе трудов ученых по вопросам развития земельных отношений, законодательных и нормативных актов, материалов, связанных с сервитутными платежами. Исследования основывались на использовании системного подхода к изучаемой предметной области, а также монографического, расчетно-конструктивного, экономико-математического, экономико-статистического и других методов экономических исследований.

Положения диссертации, выносимые на защиту. В работе защищаются следующие научные результаты, полученные автором:

- модель механизма регулирования земельных отношений и особенности его формирования;
- специфика земельных сервитутов в сельском хозяйстве;
- состояние и тенденции развития земельных отношений в аграрной сфере;
- основные направления развития механизма регулирования земельных отношений;
- методика определения соразмерной платы за обременение продуктивных земель.

Научная новизна диссертационного исследования. В диссертации получен ряд положений, отличающихся научной новизной:

- обоснована модель механизма регулирования земельных отношений, в качестве структурно-функциональных элементов которого выделены системы правовых, экономических, организационных и экологических регуляторов, а также обеспечивающих подсистем (нормативно-правовой, информационной, методической, технической и финансовой), позволяющих с помощью использования специальных методов и инструментов воздействовать на субъекты земельных отношений в рамках реализации земельной политики государства и достижения целей государственного управления земельными отношениями;

- выявлена специфика земельных сервитутов в сельском хозяйстве, заключающаяся в том, что: значительная их часть возникла в дореформенный период в условиях преобладания государственной собственности на землю без оформления договоров обременения; в низкой активности государства в инициации процессов формирования механизмов официального признания обременения земель, установления земельных сервитутов и введения обязательности сервитутных платежей; в нерзаработанности единой методики определения соразмерной платы за обременение продуктивных земель; в отсутствии механизмов реинвестирования средств, полученных собственниками земли в виде сервитутных платежей, в воспроизводство земельных ресурсов; в отсутствии механизмов получения сервитутных платежей за обременение земельных участков, собственность на которые не разграничена и др.;

- выявлены наиболее значимые тенденции последних лет, влияющие на развитие земельных отношений, к числу которых относятся: сокращение числа хозяйствующих субъектов аграрной сферы и повышение уровня концентрации земель и сельскохозяйственного производства, сохранение высокого удельного веса земель в государственной и муниципальной собственности, медленное сокращение доли земель, собственность на которые не разграничена, сохранение значительного числа не востребуемых земельных долей и низкие темпы выделения земельных долей в натуре, повышение эффективности аграрного производства и его инвестиционной привлекательности, недостаточная активность государства в постановке всех земель на кадастровый учет, низкий уровень развития институтов земельной ипотеки и земельных сервитутов и др.;

- в качестве основных направлений развития механизма регулирования земельных отношений предлагается выделять: ограничение концентрации земель; развитие инфраструктуры земельного рынка и снижение уровня транзакционных издержек; повышение объективности кадастровой оценки земли; разработку единой методики расчета соразмерной платы за сервитуты; принятие программ ввода в хозяйственный оборот неиспользуемых земель; завершение постановки всех земель на кадастровый учет и разграничения прав собственности на них, решение проблемы наличия значительного числа не востребуемых земельных долей; разработку стратегических планов использования продуктивных земель; принятие стандартов качества агроландшафтов и экосистем и обоснование мер поддержки по выполнению этих требований;

- обоснована методика определения соразмерной платы за обременение земель линейными объектами, учитывающая дополнительные затраты которые будет нести землепользователь вследствие наличия того или иного линейного объекта (борьба с сорняками, вредителями и болезнями растений, рассадниками которых являются участки под линейными объектами, снижение производительности техники из-за невозможности осуществления прямолинейного движения, дополнительный расход нефтепродуктов, обусловленный необходимо-

стью дополнительных маневров и т.д.) и потерю доходов, обусловленную снижением урожайности сельскохозяйственных культур в охранных зонах из-за невозможности соблюдения норм высева, внесения минеральных удобрений, использования средств защиты растений, снижения качества междурядной обработки и др. из-за необходимости маневрирования вокруг объектов.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования.

Теоретическое значение диссертации состоит в выявлении особенностей формирования механизмов регулирования земельных отношений в целом и сервитутных отношений в частности в аграрном секторе экономики, уточнении классификации земельных сервитутов. Практическое значение диссертации состоит в том, что основные научные результаты, в том числе разработанная методика обоснования соразмерной платы за обременение продуктивных земель могут быть использованы при определении объективных размеров сервитутных платежей, совершенствовании организации территорий сельскохозяйственных производителей и организации воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения.

Апробация результатов исследования. Основные положения исследования докладывались и обсуждались на различных научно-практических конференциях различного уровня в 2016-2018 гг. Отдельные разработки приняты к внедрению органами управления Воронежской области.

Диссертационное исследование выполнено на кафедре землеустройства и ландшафтного проектирования в ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I» в соответствии с утвержденной тематикой перспективного плана научно-исследовательских работ.

Основные результаты проведенного диссертационного исследования нашли отражение в 10 печатных работах общим объемом 5,5 п.л. (авторский вклад – 3,7 п.л.), в том числе 4 работы опубликованы в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных ВАК.

Объем и логическая структура диссертации. Работа изложена на 157 страницах компьютерного текста, содержит 30 таблиц, 14 рисунков, список использованной литературы, включающий 190 наименований, и 4 приложения.

Диссертация имеет следующую логическую структуру.

Введение

1. Теоретические аспекты развития системы земельных отношений
 - 1.1. Земельные отношения: сущность, специфика и механизм регулирования
 - 1.2. Сервитуты в системе земельных отношений: экономическое содержание, классификация и особенности земельных сервитутов
2. Состояние и тенденции развития земельных отношений в аграрном секторе экономики
 - 2.1. Условия формирования системы земельных отношений
 - 2.2. Проблемы и особенности регулирования системы земельных отношений в аграрной сфере
3. Совершенствование системы земельных отношений в аграрной сфере
 - 3.1. Основные направления развития механизма регулирования земельных отношений
 - 3.2. Обоснование соразмерной платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения

Заключение

Список использованной литературы

2. Основные научные положения и результаты, обоснованные в диссертации и выносимые на защиту

2.1. Модель механизма регулирования земельных отношений

В самом широком смысле земельные отношения представляют собой это систему общественных отношений, возникающих между экономическими субъектами по поводу владения, распоряжения и пользования землей и управления земельными ресурсами. Земельные отношения традиционно рассматриваются в качестве специфической сферы проявления общественных интересов, как форма отражения объективно возникающих и развивающихся существенно значимых связей и зависимостей, как естественный элемент системы общественного воспроизводства. Земельные отношения, в силу своей фундаментальности, отражают систему глубинных базовых интересов всех субъектов этих отношений, характеризующихся высоким уровнем неоднородности и противоречивости, а в ряде случаев и антагонистичности.

На современном уровне общественного развития государство играет роль естественного регулятора всей системы общественных отношений, в том числе и земельных.

Особенность земельных отношений и системы их регулирования определяется, в первую очередь, спецификой земли, как объекта этих отношений, заключающейся, во-первых, в многофункциональности земли и ее незаменимости для ведения сельского хозяйства; во-вторых, в прямой или опосредованной вовлеченности буквально каждого члена социума в отношения по поводу владения, распоряжения, пользования землей и экономическими благами, полученными в результате ее производственного использования; в-третьих, в специфической форме доходов собственников земли, возникающих в виде земельной ренты, и механизме ее изъятия и перераспределения; в-четвертых, в существенной дифференциации земель по их качеству; в-пятых, в особенностях воспроизводства продуктивных земель как фактора аграрного производства; в-шестых, в ее ограниченности и абсолютной немобильности; в-седьмых, специфичности земли как товара и организации ее оборота.

Государственное регулирование земельных отношений должно обеспечивать создание условий рационального и эффективного землепользования, защиту прав собственности, прозрачность сделок с землей, оптимизацию системы управления земельными ресурсами. Регулирование земельных отношений традиционно рассматривается как одна из ключевых функций системы государственного управления земельными ресурсами.

Механизм регулирования земельных отношений представляет собой совокупность структурно-функциональных элементов (регуляторов и обеспечивающих подсистем), позволяющих с помощью использования специальных методов и инструментов воздействовать на субъекты земельных отношений в рамках реализации земельной политики государства и достижения целей государственного управления земельными отношениями.

Модель предлагаемого механизма регулирования земельных отношений приведена на рисунке 1.

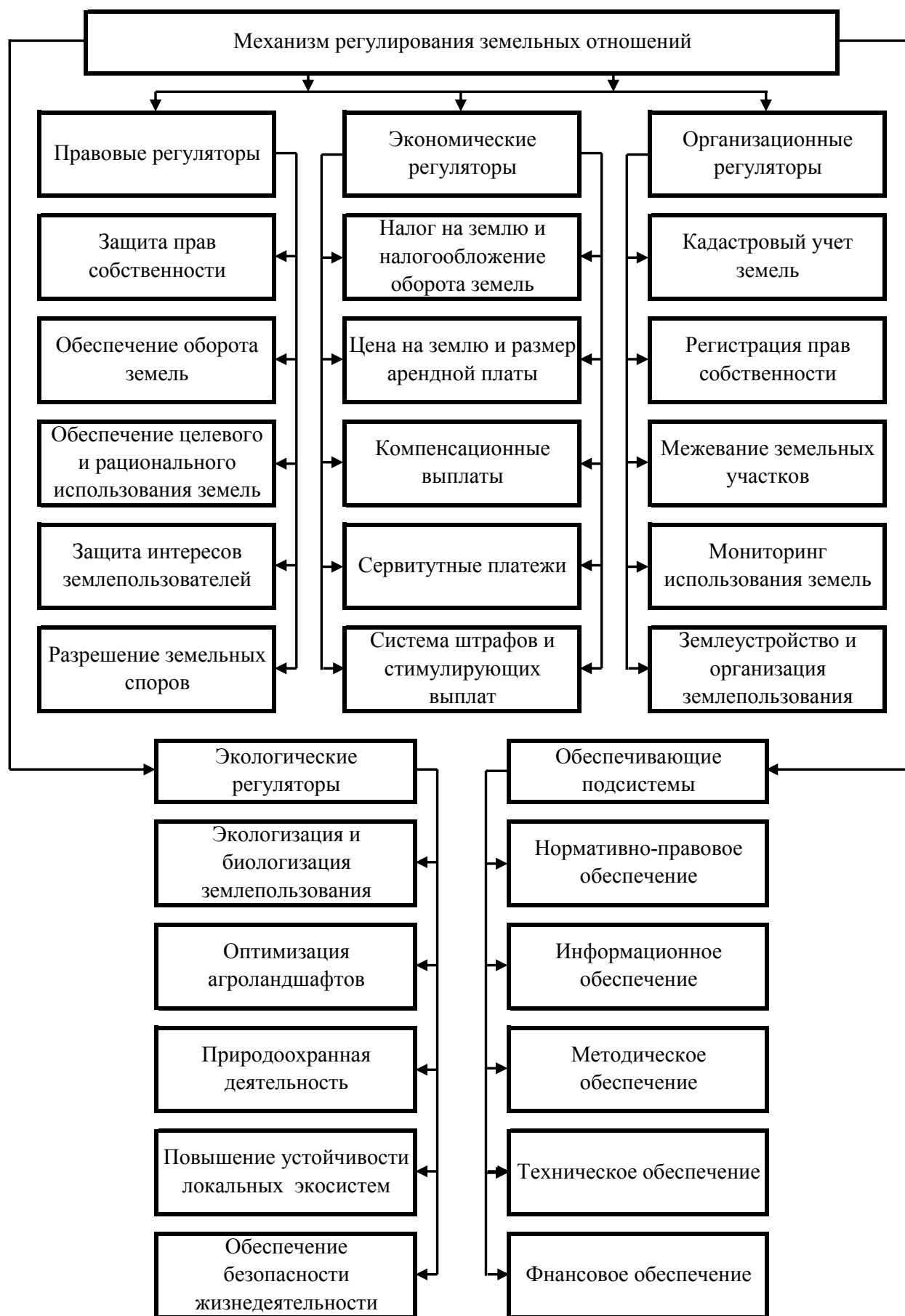


Рисунок 1 – Модель механизма регулирования земельных отношений

Система правовых регуляторов ориентирована на формирование правового поля, позволяющего решать задачи защиты прав собственников земли и интересов землепользователей, разрешения земельных споров, обеспечения открытости и законности оборота земель, их целевого и рационального использования.

Основные задачи системы экономических регуляторов связаны с оптимизацией размера налога на землю и налогообложения оборота земель, регулирования рыночной, кадастровой и залоговых цен земли различного качества и размера арендной платы за пользование землей, установления экономически оправданного и общественно справедливого уровня компенсационных выплат и сервитутных платежей, обоснованных размеров штрафов за нарушение правил землепользования и экологический ущерб и стимулирующих выплат, связанных с повышением плодородия почв, качества агроландшафтов и т.п.

Одним из ключевых элементов механизма регулирования земельных отношений является система организационных регуляторов, обеспечивающих реализацию таких задач как кадастровый учет земель, регистрация прав собственности, межевание земельных участков, мониторинг использования земель, землеустройство и организация землепользования. От качества и функциональной полноты данной системы зависит эффективность функционирования всех остальных элементов механизма.

Поскольку земля является природным объектом и представляет собой пространственный и продуктивный базис сельского хозяйства, то особая роль в механизме регулирования земельных отношений отводится системе экологических регуляторов, формирующих условия экологизации и биологизации землепользования, оптимизации агроландшафтов, проведения природоохранных мероприятий, повышение устойчивости локальных экосистем, обеспечение безопасности жизнедеятельности сельского населения.

Эффективность механизма регулирования земельных отношений в значительной мере определяется качеством и уровнем развития обеспечивающих подсистем (нормативно-правового, информационного, методического, технического и финансового обеспечения), предназначенных для формирования и поддержания среды, необходимой для полноценного применения правовых, экономических, организационных и экологических регуляторов.

Кроме того, механизм регулирования земельных отношений, являясь относительно автономным элементом организационно-экономического механизма государственного управления земельными ресурсами, предполагает четкое распределение функций и задач регулирования между органами управления всех уровней в соответствии с их полномочиями и уровнем компетенции.

Исследование системы экономических регуляторов показало, что в настоящее время она находится в стадии формирования, которая характеризуется недостаточным уровнем проработки их методического обеспечения, в частности вопросов определения соразмерной платы за обременение продуктивных земель, а также отсутствием массовой практики сервитутных платежей, которые могут стать дополнительными источником финансирования воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения и эффективным инструментом защиты экономических интересов собственников земли и землепользователей.

2.2. Специфика земельных сервитутов в сельском хозяйстве

Произошедший в ходе радикальных экономических реформ конца прошлого века демонтаж хозяйственного механизма плановой экономики, предполагающей государственное регулирование всех сторон общественной жизни и общественный характер присвоения и перераспределения всех видов доходов, в том числе и ренты, потребовал формирования новых механизмов, адаптированных к условиям рыночной экономики и реализующих новые модели регулирования системы общественных отношений в рамках развития института частной собственности, конкуренции, нарастания противоречий между различными экономическими субъектами, резкого ослабления регулирующей роли государства, частого изменения аграрной и земельной политики, несовершенства законодательной базы и др.

Возрождение института частной собственности объективно обусловило необходимость решения проблем, связанных с обременениями, возникающими в отношении объектов собственности, в том числе земельных участков. В общем смысле такие обременения принято называть сервитутами, представляющими собой ограниченные права одних субъектов пользоваться какой-либо собственностью других субъектов.

В современной России сервитутное право было возрождено в 1994 г., когда в законодательство РФ было официально введен термин «сервитут». В действующем законодательстве по объектам сервитутных отношений различают земельные, водные, лесные сервитуты и сервитуты прочих объектов недвижимости.

Современные российские земельные сервитуты, с одной стороны, представляют собой традиционный общественный институт, сформированный на основе законодательства развитых стран и базирующийся на постулатах римского права, а с другой стороны, – отличаются наличием институциональных ловушек, порожденных спецификой трансформационной экономики Российской Федерации и незавершенностью земельных реформ.

Значительная часть земельных сервитутов возникла в дореформенный период в условиях преобладания государственной собственности на землю без оформления договоров обременения, поскольку государство одновременно являлось и собственником земли, и субъектом, инициирующим установление сервитута. Приватизация земель через предоставления права на земельные доли без выделения земельных участков в натуре и определения их границ также не способствовала документальному оформлению сервитутных отношений.

Если учесть, что сервитутные отношения возникают между собственником земли и субъектом, в чьих интересах устанавливается сервитут, то становится очевидным, что общественно справедливая система сервитутных платежей может быть сформирована лишь при условии четкого разграничения прав собственности на все обремененные земельные участки и признания субъектами, инициировавшими возникновение тех или иных обременений и получающими за их счет доход, своих обязанностей по компенсации выпадающих доходов собственников земли и землепользователей, которые могут использоваться в качестве источника финансирования воспроизводства продуктивных земель.

Современный уровень развития сервитутных отношений в Российской Федерации характеризуется наличием парадоксальной ситуации: имеются масштабные обременения земельных участков (главным образом, связанные с строительством, реконструкцией и эксплуатацией линейных объектов), вовлеченных в процесс сельскохозяйственного производства, но сервитуты в абсолютном большинстве случаев не установлены как в силу отсутствия разграничения собственности на обремененные земельные участки, так и в силу отсутствия массовой практики их установления, а также несоизмеримого уровня самих сервитутных платежей, размер которых оказывается ниже издержек, связанных с оформлением сервитутных отношений и поддержанием документации в актуальном состоянии.

Определенные проблемы по использованию земельных участков, находящихся в собственности граждан, проживающих в сельской местности, возникают вследствие их небольших размеров и высокой плотности размещения, что также может потребовать установления сервитутов для доступа собственника к своему земельному участку, для обеспечения возможностей его эксплуатации в соответствии с разрешенным использованием и других потребностей собственника, которые не могут быть реализованы без установления сервитута.

Все земельные сервитуты, в соответствии с законодательством Российской Федерации, делятся на публичные и частные. Публичные сервитуты возникают в рамках реализации общественных (публичных) интересов, связанных с реализацией массовых потребностей социума страны и локальных территорий. Они устанавливаются законами или иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, ее субъектов или органов местного самоуправления. Частные сервитуты устанавливают отношения между гражданами, а также юридическими лицами, являющимися владельцами земельных участков, имеющих общие границы. В этом случае обременение устанавливается в соответствии с соглашением между собственником земли и субъектом, инициирующим возникновение сервитута, в котором фиксируются условия, определяющие цель и характер обременения, его срок, размер сервитутного платежа, сроки его осуществления и др. Возникновение данного вида сервитутов происходит в частных интересах отдельных граждан или юридических лиц.

Право пользования собственностью другого субъекта объективно обуславливает необходимость выплат, компенсирующих собственнику потери, возникающие в результате установления сервитута, что требует наличия методик, позволяющих оценить уровень таких потерь или упущенной выгоды и определить соразмерную стоимость обременения конкретного земельного участка. Общественно справедливая стоимость обременения является инструментом балансирования интересов собственников земли и субъектов, в интересах которых устанавливается конкретный сервитут.

В виду высокой значимости данного инструмента в развитых странах методики определения рекомендуемого размера сервитутных платежей разрабатываются и утверждаются государством, но могут быть пересмотрены по взаимному согласию субъектов сервитутных отношений или решению суда с учетом специфики обременения. В основе определения соразмерной стоимости обременения

нения, как правило, лежат рыночная или кадастровая стоимость конкретного земельного участка и размер упущенной выгоды собственника земли, возникающей вследствие установления сервитута, но при этом могут учитываться и другие факторы, влияющие на размер сервитутного платежа. При определении соразмерной компенсации за обременение во внимание также принимается вид сервитута. При установлении частных сервитутов оценка может осуществляться непосредственно по соглашению сторон или в ходе судебных разбирательств. При публичных сервитутах - с учетом целей их установления и общественной значимости - размер платежей должен быть минимальным, но не ущемляющим интересы землевладельцев.

Следует отметить, что в системе аграрного производства упущенная выгода, обусловленная обременением продуктивных земель и ограничением возможностей их производственного использования, приводит к перераспределению части рентных доходов в пользу других отраслей и сфер общественного производства, что существенно сужает возможности собственников земель и землепользователей по финансированию мероприятий, связанных с воспроизводством земельных ресурсов.

Дополнительные проблемы в формировании и развитии механизма сервитутных платежей возникают вследствие незавершенности земельных реформ, предполагавших передачу основной части земель в частную собственность и создание благоприятной среды для равноправного развития всех форм собственности на землю при условии проведения сплошного разграничения прав на каждый земельный участок. Ограничившись выполнением политической составляющей земельной реформы (ликвидация монополии государства на землю и советской системы аграрного производства), государство не создало эффективный механизм трансформации права собственности на земельные доли в право собственности на конкретный земельный участок, допустило скупку земельных долей у населения по заниженным ценам, не обеспечило прозрачность передачи в аренду земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности.

Оставаясь крупнейшим земельным собственником, государство не инициирует процессы формирования механизмов официального признания обременения земель, установления земельных сервитутов и введения обязательности сервитутных платежей. Отсутствуют единые методики определения соразмерной компенсации за обременение продуктивных земель, обеспечивающие баланс интересов землевладельцев и субъектов, инициирующих данное обременение. Не обоснованы механизмы реинвестирования средств, полученных государством как собственником земли в виде сервитутных платежей, в воспроизводство земельных ресурсов (большая часть земель, используемых сельскохозяйственными организациями, находится в государственной и муниципальной собственности и была предоставлены им на правах пользования или аренды). Не определен порядок получения сервитутных платежей за обременение земельных участков, собственность на которые не разграничена (земельные массивы, представляющие собой совокупность земельных долей без выделения их в натуре).

2.3. Состояние и тенденции развития земельных отношений в аграрной сфере

Представляя собой сложную многоаспектную экономическую категорию, земельные отношения требуют использования совокупности методов исследования уровня, тенденций и закономерностей их развития, позволяющих оценить изменения, связанные как с эволюцией субъектов земельных отношений и системы их взаимодействия, так и результативности использования земли как объекта этих отношений. В соответствии с действующим законодательством субъектами земельных отношений принято считать органы государственной власти, местного самоуправления, юридические лица и граждан (в исключительных случаях в их число могут входить и иностранные граждане).

Содержание земельных отношений связано, в первую очередь, с исследованием вопросов собственности на землю. Несмотря на земельную реформу и приватизацию земли, на начало 2018 г. более 92% земель РФ продолжало находиться в государственной и муниципальной собственности (таблица 1).

Таблица 1 – Распределение земель Российской Федерации по формам собственности, %

Субъекты РФ	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности
На 1 января 2009 г.			
Российская Федерация	7,3	0,5	92,2
Белгородская область	38,3	10,9	50,9
Воронежская область	56,4	1,7	42,0
Курская область	58,9	4,0	37,0
Липецкая область	53,9	9,2	37,0
Тамбовская область	57,0	4,7	38,3
На 1 января 2018 г.			
Российская Федерация	6,6	1,2	92,2
Белгородская область	30,1	14,5	55,4
Воронежская область	46,0	10,6	43,3
Курская область	44,9	19,3	35,8
Липецкая область	36,6	26,0	37,4
Тамбовская область	46,8	16,5	36,7

Рассчитано по данным Росреестра

Во всех регионах Центрального Черноземья за 2009-2017 гг. произошло сокращение доли земель, находящихся в собственности граждан, при росте доли в собственности юридических лиц и разнонаправленных изменениях доли в государственной и муниципальной собственности.

Признавая, что форма собственности лишь опосредованно влияет на эффективность использования земельных ресурсов, необходимо обеспечить равные условия для развития всех форм собственности, но поддерживая предпринимательские инициативы, государство не должно допускать чрезмерной концентрации земли, в том числе и продуктивных земель, в руках крупных землевладельцев и землепользователей, стремящихся резко повысить уровень интенсивности использования земельных угодий в ущерб их воспроизводству и сохранению агроландшафтов. При этом следует учитывать, что управляющие компании значительной части холдингов национального и межрегионального уровней зарегистрированы в оффшорных юрисдикциях и их реальные собственники (в числе которых могут быть и иностранные граждане) известны не всегда.

Необходимо также отметить неоднородность распределения земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, по видам собственности. Если региональная политика Белгородской области ориентирована на развитие региональной собственности на землю, то в остальных областях ЦЧР преобладают земли в федеральной собственности (таблица 2).

Таблица 2 – Распределение земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, в 2017 г. в областях ЦЧР по видам собственности, %

Регионы	Всего	в том числе:			
		в федеральной	в региональной	в муниципальной	в неразграниченной
Белгородская область	100,0	16,8	43,7	4,8	34,7
Воронежская область	100,0	25,7	5,4	16,4	52,4
Курская область	100,0	25,8	1,2	2,3	70,7
Липецкая область	100,0	27,2	4,8	3,9	64,1
Тамбовская область	100,0	40,4	8,8	1,1	49,7

Рассчитано по данным Росреестра

Пассивность государства в постановке земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, на кадастровый учет и разграничении прав собственности привела к тому, что до сих пор доля земель с неразграниченной государственной и муниципальной собственностью очень велика. В Курской области она достигает 70,7%, в Липецкой – 64,1%, в Воронежской области – 52,4%, хотя за последние 10 лет (2008-2017гг.) их доля в целом по Центральному Черноземью снизилась с 67,5 до 52,4%. Необходимо отметить, что высокий удельный вес земель с неразграниченной собственностью в значительной мере ограничивает эффективность управления земельными ресурсами, создает предпосылки теневого использования земель и не способствует совершенствованию системы земельных отношений.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии на 1.01.2018 г. в государственной и муниципальной собственности Российской Федерации находилось 66,7% земель сельскохозяйственного назначения (255,5 из 383,2 млн га). В структуре землепользования сельскохозяйственных организаций земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, занимали более 79%, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 43,4%, в личных подсобных хозяйствах – 23,5%.

В аграрном секторе Российской Федерации сформировалась устойчивая тенденция сокращения численности хозяйствующих субъектов, являющихся субъектами земельных отношений. Так, за период между Всероссийскими сельскохозяйственными переписями (ВСХП) 2006 и 2016 годов численность сельскохозяйственных организаций, осуществляющих сельскохозяйственную деятельность, сократилась с 40,6 до 27,5 тыс., крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – с 147,5 до 115,6 тыс., личных подсобных хозяйств – с 15,0 до 13,8 млн. При этом средний размер их землепользования вырос: в сельскохозяйственных организациях с 7891,4 га до 8082,8 га, в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей – с 124,5 до 247,8 га, в личных подсобных хозяйствах – с 0,51 до 0,69 га.

За 1991-2017 г. площади земель, имеющих статус сельскохозяйственных угодий, в Российской Федерации практически не изменились, тогда как площадь пашни сократилась более чем на 9,5 млн га. При этом отмечаются существенные колебания размера сельскохозяйственных угодий, вовлеченных в хозяйственный оборот, обусловленные ограниченными финансовыми возможностями значительной части сельскохозяйственных производителей. Если в целом по Российской Федерации по данным ВСХП 2006 г. доля неиспользуемых сельскохозяйственных угодий составляла 24,4%, то к 2016 г. ее удалось снизить до 12,2% (в сельскохозяйственных организациях – до 11,2%, в фермерском секторе – до 8,4%, в личных подсобных хозяйствах она выросла до 32,6%).

Существующая система управления земельными ресурсами и земельными отношениями в целом реализует присущие ей функции и обеспечивает рост эффективности использования земельных ресурсов. В 2017 г. уровень производства зерна в Российской Федерации по сравнению с 1990 г. был превышен на 16,0%, подсолнечника – почти в 3,3 раза, сахарной свеклы и овощей – в 1,6 раза, плодов и ягод – в 1,2 раза (таблица 3).

Таблица 3 – Валовое производство основных видов растениеводческой продукции в Российской Федерации, млн т

Показатели	1990 г.	В среднем за год в периоде:					2017 г.	2017 г. к 1990 г., %
		1991-1995 гг.	1996-2000 гг.	2001-2005 гг.	2006-2010 гг.	2011-2015 гг.		
Зерновые	116,7	87,9	65,1	78,8	85,2	93,5	135,4	116,0
Подсолнечник	3,4	3,1	3,3	4,5	6,3	9,4	11,2	328,2
Сахарная свекла	32,3	21,7	14,0	18,5	27,1	40,9	51,9	160,7
Картофель	30,8	36,8	31,8	28,4	27,3	31,5	29,6	95,9
Овощи	10,3	10,2	10,5	11,2	12,3	15,1	16,4	158,7
Плоды и ягоды	2,4	2,4	2,5	2,5	2,4	2,8	2,9	123,4

Рассчитано по данным Росстата

Вместе с тем потенциал земельных ресурсов используется далеко не полностью. Имеется резерв продуктивных земель, не вовлеченных в хозяйственный оборот, не использованы возможности роста экономического плодородия почвы, модернизация материально-технической базы сельского хозяйства может обеспечить рост урожайности и сокращение потерь, а совершенствование системы земельных отношений позволит создать условия повышения эффективности использования продуктивных земель и их воспроизводства.

В качестве наиболее значимых тенденций последних лет, влияющих на развитие земельных отношений, можно выделить: сокращение числа хозяйствующих субъектов аграрной сферы и повышение уровня концентрации земель и сельскохозяйственного производства, сохранение высокого удельного веса земель в государственной и муниципальной собственности, медленное сокращение доли земель, собственность на которые не разграничена, сохранение значительного числа неостребованных земельных долей и низкие темпы выделения земельных долей в натуре, повышение эффективности аграрного производства и его инвестиционной привлекательности, недостаточная активность государства в постановке всех земель на кадастровый учет, низкий уровень развития институтов земельной ипотеки и земельных сервитуты и др.

2.4. Основные направления развития механизма регулирования земельных отношений

Оценка состояния действующего механизма регулирования земельных отношений позволяет сделать вывод о его относительно низкой эффективности в силу определенной фрагментарности формирующих его регуляторов и обеспечивающих систем, а также несоответствия уровня развития отдельных элементов их функциональному предназначению. Кроме того, наблюдается несогласованность функциональных элементов правовых, экономических, организационных и экологических регуляторов, что порождает возникновение различного рода противоречий в сфере земельных отношений и усугубляет дисбаланс интересов их субъектов. Вместе с тем, состав и структура механизма регулирования земельных отношений в целом соответствуют задачам, определенным современной земельной политикой государства, но сам механизм нуждается в определенной доработке и доработке отдельных элементов.

Существующая система правовых регуляторов земельных отношений, несмотря на частые изменения и корректировки, так и не смогла обеспечить условий, необходимых для прозрачного оборота земли, рационального и эффективного использования земельных ресурсов и защиты интересов всех субъектов земельных отношений. Без совершенствования земельного законодательства общество уже в краткосрочной перспективе столкнется с необратимыми процессами, обусловленными неограниченной концентрацией земли; массовым выводом участков из категории земель сельскохозяйственного назначения; масштабной скупкой земель финансовыми структурами, земельными спекулянтами и др., дезорганизацией системы управления земельными ресурсами.

Сохраняются некоторые противоречия между нормами Гражданского и Земельного кодексов РФ. Например, в ЗК РФ вообще не используется категория «ограниченные вещные права на земельный участок», что, по сути, предполагает игнорирование самих вещных прав в системе земельных отношений при сохранении только права собственности на землю и ее аренду и некоторых сервитутов. Отмечается определенный вакуум в правовом обеспечении земельных сделок, что обуславливает ограничения со стороны осуществляющих их органов, в части реализации права собственников земельных участков на распоряжение ими в силу высокой сложности процедур. Кроме того, должна быть четко определена система ограничений оборота продуктивных земель, обеспечивающая равную защиту прав и интересов всех хозяйствующих субъектов аграрной сферы. Необходимо законодательное закрепление содержания понятий «рациональное использование земли» и «эффективное использование земли», поскольку отсутствие правовой трактовки и критериев оценки рациональности и эффективности обуславливает возникновение сложностей с привлечением к ответственности собственников и пользователей продуктивных земель, нарушающих требования к их использованию, вплоть до прекращения прав на земельные участки, с целью перераспределения земель в пользу эффективных собственников и землепользователей. Также не сформирован действенный механизм контроля за рациональностью использования земель сельскохозяйственного назначения и разграничения надзорных и контролирующих функций между уполномоченными органами, что существенно снижает эффективность государственного управления земельными ресурсами.

Система экономических регуляторов также характеризуется наличием ряда деструктивных моментов.

Первый из них, на сегодняшний день, связан с низким уровнем развития рынка земли. Относительно малое количество сделок с землей и их низкая прозрачность не позволяют сформировать позитивные стереотипы поведения рыночных агентов и рыночную инфраструктуру, соответствующую потребностям субъектов земельных отношений. Одним из основных показателей, отражающих качество рынка земли, является высокий уровень трансакционных издержек, связанных с оформлением сделок с землей, ограничивающий эффективность механизмов перераспределения земельных ресурсов. Существующая дифференциация трансакционных издержек обуславливает спекулятивный рост цен на землю. Снижения уровня этих издержек можно добиться за счет усиления регулирующей роли государства в сфере сделок с земельными участками и модернизации инфраструктуры рынка земли.

Второй деструктивный момент определяется недостатками механизма ценообразования на рынке земли и определения ставок земельного налога и размера арендной платы. Проводимая государством кадастровая оценка земли должна формировать объективный информационный базис для обоснования ставок налога на землю и платы за ее аренду. Размер ставок арендной платы является одним из основных инструментов перераспределения земель и вовлечения неиспользуемых земель в хозяйственный оборот. Если учесть, что в целом по РФ собственность более чем на 54% земель сельскохозяйственного назначения остается не разграниченной, то кадастровая оценка земли, проводимая методами массовой оценки, как правило, допускала неоправданное укрупнение оцениваемых земельных массивов в силу отсутствия реальных границ земельных участков, что зачастую приводило к завышению кадастровой стоимости и, соответственно, росту ставок налога на землю. Поскольку государственная политика характеризуется гипертрофированностью фискальной функции налогов, то наблюдается явный заказ на увеличение кадастровой стоимости земли за счет усложнения методик оценки и даже снижения их объективности. В условиях низкой доходности значительной части продуктивных земель представляется целесообразным перераспределить изъятие части ренты с земельного налога на налоги на доходы, что также может существенно повлиять на вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных ресурсов и повысить конкурентоспособность хозяйствующих субъектов аграрного сектора.

Третий деструктивный момент обусловлен неразвитостью системы земельной ипотеки, как в силу отсутствия специализированных земельных банков, так и повышенного риска земельной ипотеки как банковского продукта. Кроме того, земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности не могут использоваться в качестве залога, что существенно ограничивает доступ к кредитным ресурсам землепользователей, ведущих хозяйственную деятельность на землях, арендованных у государства и муниципалитетов.

Четвертый момент связан с неразвитостью сервитутных отношений и отсутствием единых порядка и методики установления соразмерной платы за сервитут, особенно в части продуктивных земель, и отсутствием механизма взимания сервитутных платежей и их реинвестирования в воспроизводство земельных ресурсов.

Пятый деструктивный момент определяется отсутствием экономических стимулов за рациональное использование продуктивных земель и программ ввода в хозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий. То есть система экономических регуляторов земельных отношений также нуждается в существенной модернизации.

Основные направления развития системы организационных регуляторов связаны с завершением постановки всех земель на кадастровый учет, с проведением реального межевания всех земельных участков и разграничения собственности на них, с решением проблемы невостребованных земельных долей и легализации использования всех земельных участков, с организацией постоянного мониторинга земельных ресурсов и осуществления государственного контроля за рациональным использованием земель, с разработкой стратегических и среднесрочных планов использования продуктивных земель с учетом зональной специфики, с разработкой проектов организации территорий и землеустройства. Развитие системы организационных регуляторов позволит минимизировать теневое использование части земельных ресурсов, уточнить налогооблагаемую базу налога на землю, создать предпосылки вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых земель и перераспределения нерационально используемых земель в пользу эффективных пользователей.

В рамках развития системы экологических регуляторов предлагается разработка стандартов качества агроландшафтов и экосистем и мер поддержки сельскохозяйственных производителей по выполнению этих требований, а также системы штрафов и стимулов за негативные и позитивные изменения экологической ситуации, принятие программ природоохранной деятельности и обеспечения безопасных условий проживания населения.

В части развития обеспечивающих подсистем особое внимание предлагается уделять подсистеме информационного обеспечения, обеспечивающей формирование информационной базы, необходимой для эффективного функционирования системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями, а также подсистеме финансового обеспечения, поскольку без адекватного уровня государственной поддержки обеспечить необходимую модернизацию механизма регулирования земельных отношений представляется невозможным.

Таким образом, в качестве основных направлений развития механизма регулирования земельных отношений предлагается выделять: ограничение уровня концентрации земель у крупных собственников и землепользователей; предотвращение массового вывода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения; развитие инфраструктуры земельного рынка и снижение уровня транзакционных издержек; повышение объективности кадастровой оценки земли; разработку единых порядка и методики установления соразмерной платы за сервитут; программ ввода в хозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий; завершение постановки всех земель на кадастровый учет и разграничение собственности на них; решение проблемы невостребованных земельных долей; разработку стратегических и среднесрочных планов использования продуктивных земель; разработку стандартов качества агроландшафтов и экосистем и мер поддержки по выполнению этих требований.

2.5. Обоснование соразмерной платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения

Практика землепользования хозяйствующих субъектов аграрной сферы свидетельствует о том, что значительная их часть сталкивается с различного рода обременениями земельных участков, находящихся в их пользовании, в том числе и продуктивных земель, формирующих пространственный и экономический базис системы аграрного производства. Как правило, основная масса обременений связана с функционированием различного рода линейных объектов (линий электропередач, трубопроводов, кабелей связи т.п.) и их охранных зон, в пределах которых хозяйственная деятельность законодательно ограничена. Кроме того, существуют риски потери доходов сельскохозяйственных производителей в результате необходимости устранения аварийных ситуаций на линейных объектах, проведения работ по обслуживанию оборудования или его замены и др.

В настоящее время институт сервитутных платежей, связанных с обременением земель сельскохозяйственного назначения, можно признать недействующим. Лишь в редких случаях собственник земель сельскохозяйственного назначения может рассчитывать на получение разовых компенсационных выплат при прокладке новых линейных объектов или их реконструкции. При этом в условиях отсутствия законодательно утвержденных методик расчета платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения размер сервитутных платежей зачастую не обеспечивает их соразмерности реальным потерям доходов собственников обремененных земельных участков и их пользователей.

Неразвитость института сервитутных отношений обусловлена несколькими причинами.

Во-первых, приватизация земель сельскохозяйственного назначения и последующая регистрация прав собственности на земельные участки осуществлялась с уже существующими обременениями в условиях правового вакуума в отношении сервитутов.

Во-вторых, одной из сторон сервитутных отношений является собственник земли, который имеет право инициировать оформление сервитута и выплаты сервитутных платежей. Государство, являясь основным собственником земель в РФ, не выступает инициатором оформления сервитутных отношений, по сути, защищая интересы собственников линейных объектов. Кроме того, велика доля земель, находящихся в долевой собственности, что существенно затрудняет персонификацию собственников участков с конкретным обременением.

В-третьих, до сих пор продолжает оставаться дискуссионным вопрос о распространении сервитутов на охранные зоны линейных объектов. В хозяйственной практике данная проблема в настоящее время решается индивидуально в каждом конкретном случае в судебном порядке.

В-четвертых, при возведении новых линейных объектов или их модернизации потенциальные сервитутариі предпочитают заключать с собственниками земельных участков, временно выводящихся из хозяйственного оборота, договора краткосрочной аренды, поскольку сервитуты подлежат обязательной госу-

дарственной регистрации и требуют дополнительных затрат средств и времени на их оформление.

В-пятых, отсутствует единая методика расчета соразмерной платы за сервитут для земель сельскохозяйственного назначения, позволяющая максимально полно учесть специфику использования и воспроизводства земель данной категории. В 2004 г. Федеральной службой земельного кадастра были разработаны Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут, но они не были зарегистрированы Минюстом РФ и не являлись обязательными при рассмотрении вопросов сервитутов в судебном порядке. В 2014 г. в Земельный кодекс РФ была включена статья 39.25, согласно пункту 2 которой размер сервитутных платежей для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определялся соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления. Подзаконными актами размер сервитутных платежей устанавливается, как правило, в размере процентной ставки от кадастровой стоимости конкретных земельных участков в расчете на каждый год действия конкретного сервитута.

В настоящее время для определения размера сервитутных платежей традиционно привлекают независимых оценщиков, использующих различные подходы: подбор парных аналогов (для расчета единовременной платы), оценку реального ущерба, упущенной выгоды, убытка от досрочного прекращения обязательств, использование фиксированного процента от кадастровой стоимости, определение мультипликатора арендной платы и др.

Для пахотных земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства, размер соразмерной платы за сервитут предлагается устанавливать исходя из количества линейных объектов, размещенных на пашне, и размера их охранных зон. Размер сервитутного платежа должен определяться исходя из дополнительных затрат, которые будет нести пользователь вследствие наличия того или иного линейного объекта (например, борьба с сорняками, вредителями и болезнями растений, потенциальным рассадником которых являются участки с расположенными на них объектами, снижение производительности сельскохозяйственной техники из-за невозможности осуществления прямолинейного движения и дополнительный расход нефтепродуктов, обусловленный необходимостью дополнительных маневров и т.д.) и уровня потери доходов, обусловленных снижением урожайности сельскохозяйственных культур в охранных зонах линейных объектов из-за невозможности соблюдения норм высева, внесения минеральных удобрений, использования химических средств защиты растений, снижения качества междурядной обработки и др. из-за необходимости маневрирования вокруг линейных объектов.

На основе экспертных оценок (в роли экспертов выступали 20 специалистов агрономического профиля, работающих в сельскохозяйственных организациях Воронежской области) размер дополнительных затрат, обусловленных наличием объектов электро- и газоснабжения, составил в среднем в расчете на 1 га охранной зоны 2,2%. Согласно Сводному годовому отчету сельскохозяйственных организаций Павловского района Воронежской области за 2017 г. затраты на основное производства по отрасли растениеводства в расчете на 1 га

пашни составили 23,7 тыс. руб. То есть дополнительные затраты, обусловленные наличием объектов электро- и газоснабжения, могут быть оценены на уровне 521,3 руб. на 1 га их охранной зоны.

Экспертная оценка уровня снижения урожайности сельскохозяйственных культур в охранных зонах линейных объектов по зерновым и зернобобовым составила 13,2%, по подсолнечнику – 21,1%, по сахарной свекле – 27,5%, по картофелю – 30,1%, по сое – 13,2%, по льну-кудряшу – 13,0%, по кукурузе на силос и зеленый корм – 23,1%, по однолетним травам – на 14,0%, по многолетним травам – на 7,2%. Исходя из сложившейся структуры посевных площадей в сельскохозяйственных организациях Павловского района в 2017 г., цен реализации, достигнутого уровня урожайности и экспертных оценок уровня его снижения, потери дохода за счет снижения урожайности сельскохозяйственных культур в охранных зонах линейных объектов составят 4 239,8 руб. в среднем на 1 га пашни под охранными зонами линейных объектов электро- и газоснабжения. При расчете размера среднего уровня потерь доходов сельскохозяйственных производителей от снижения урожайности кормовых культур в охранных зонах линейных объектов предлагается использовать среднюю стоимость кормовой единицы в ценах отчетного года. Уровень потерь в расчете на 1 га пашни для кормовых культур под охранными зонами линейных объектов по данным за 2017 г. оценивается на уровне 274,0 руб. Таким образом, потери доходов из-за наличия на пахотных землях Павловского района линейных объектов электро- и газоснабжения в расчете на 1 га их охранной зоны оцениваются в 4 513,8 руб. (в ценах 2017 г.). Суммарная величина соразмерной платы в расчете на 1 га охранной зоны составит 5 035,1 руб. или 0,101% от кадастровой стоимости пашни в среднем по Павловскому району.

По продуктивным многолетним насаждениям, по оценкам экспертов, дополнительные затраты, обусловленные наличием объектов электрогазоснабжения, в условиях Павловского района могут быть оценены на уровне 935,4 руб. на 1 га их охранной зоны (1,3% от 223,3 тыс. руб. в среднем на 1 га плодоносящих садов и ягодников в ценах 2017 г.). Экспертная оценка уровня снижения урожайности семечковых и ягодных культур в охранных зонах линейных объектов составила соответственно 32,0% и 7,0%. Средний уровень потери доходов в расчете на 1 га многолетних насаждений для условий Павловского района в 2017 г. составит 22,9 тыс. руб., а суммарная величина соразмерной платы в расчете на 1 га охранной зоны многолетних насаждений достигнет 23 808,6 руб.

Обременения естественных кормовых угодий, возникающие вследствие расположения на них линейных объектов, в случае межевания занимаемых ими участков, можно считать несущественными и не ограничивающими их целевого использования. В случае если межевание линейных объектов не произведено, то серветуарий должен компенсировать собственнику обремененного земельного участка затраты, связанные с уплатой земельного налога.

По данным кадастрового учета, общая площадь охранной зоны объектов электроснабжения, расположенных на территории Павловского района, составляет 2 059,3 га, из которых 619,6 га располагаются на землях сельскохозяйственного назначения (таблица 4).

Таблица 4 – Площадь охранной зоны линейных объектов электроснабжения в Павловском районе Воронежской области, га

Объект	Всего земель	из них сельскохозяйственные угодья				
		всего	в том числе			
			пашня	сенокосы	пастбища	многолетние насаждения
ВЛ-35	194,9	137,1	120,4	11,8	4,0	0,9
ВЛ-10-2	53,0	17,3	16,9	0,4		
Прочие ЛЭП	1 811,4	465,5	406,8	29,0	22,1	7,6
Всего	2 059,3	619,9	544,1	41,2	26,1	8,5

По данным кадастрового учета

Исходя из площади охранной зоны и величины соразмерной платы по видам сельскохозяйственных угодий, общий размер годовой платы за обременение пахотных земель Павловского района линейными объектами электроснабжения составит 3 023,4 тыс. руб., а многолетних насаждений – 201,4 тыс. руб.

Аналогичные расчеты по объектам газоснабжения провести невозможно, поскольку межевание и установление охранных зон в Павловском районе проведено менее чем по трети таких объектов. В настоящее время охранные зоны установлены лишь по 34 линейным объектам газоснабжения, из которых 7,4 га приходится на пашню, а 1,7 га – на естественные кормовые угодья.

В размер сервитутных платежей также может быть включена компенсация страховых платежей по возмещению потери урожая или затрат на рекультивацию земель на случай ликвидации аварий на линейных объектах.

Размер сервитутных платежей может ежегодно индексироваться с учетом уровня инфляции или иных факторов, определяемых государством.

Определенные сложности возникают с оформлением сервитутных отношений, поскольку в общедолевой и неразграниченной собственности находится 65,6% охранных зон линейных объектов электроснабжения, а еще 5,4% - на землях, относящихся к невостребованным долям (таблица 5).

Таблица 5 – Распределение площадей охранных зон линейных объектов электроснабжения в Павловском районе Воронежской области по видам прав собственности, га

Вид права собственности	Всего	в том числе			
		пашня	сенокосы	пастбища	многолетние насаждения
Частная собственность	171,3	150,6	4,2	11,5	5,1
Общедолевая собственность	265,5	257,2	7,3	0,9	0,0
Невостребованные доли	33,7	25,5	8,2	0,0	0,0
Муниципальная собственность	8,0	6,3	0,0	1,7	0,0
Неразграниченная собственность	141,4	104,5	21,4	12,0	3,4
Всего	619,9	544,1	41,2	26,1	8,5

По данным кадастрового учета

Для формирования эффективной системы сервитутных отношений необходимо: завершить разграничение прав собственности на конкретные земельные участки и их постановку на кадастровый учет; межевание линейных объектов и оформление их охранных зон; инициировать заключение договоров о сервитуте продуктивных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности; утвердить единую методику расчета соразмерной платы за обременение продуктивных земель, используемых для ведения сельскохозяйственного производства; сформировать механизм использования сервитутных платежей в целях воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения.

3. Работы, в которых опубликованы основные результаты диссертации

Публикации в ведущих рецензируемых журналах и изданиях

1. Бухтояров Н.И. Обоснование соразмерной платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения / Н.И. Бухтояров, Ю.Ю. Юрикова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2018. – № 4 (59). – С. 217-225. (1,1/0,5 п.л.)
2. Юрикова Ю.Ю. Теоретические аспекты формирования механизма регулирования земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2018. – № 3 (58). – С. 250-257. (1,0 п.л.)
3. Юрикова Ю.Ю. Совершенствование методики определения платы за сервитуты на землях сельскохозяйственного назначения / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2017. – № 3 (54). – С. 242-246. (0,7/0,4 п.л.)
4. Юрикова Ю.Ю. Повышение эффективности использования земельных ресурсов на основе совершенствовании экономических регуляторов земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Регион: Системы. Экономика, Управление. – 2017. – №2 (37). – С. 130-134 (0,5/0,3 п.л.)

Статьи в сборниках и других научных изданиях

5. Юрикова Ю.Ю. Состояние и тенденции развития земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова // Производство и переработка сельскохозяйственной продукции: менеджмент качества и безопасности: матер. Междунар. науч.-практ. конф. посв. 25-лет. фак. технологии и товароведения Воронежского ГАУ (Воронеж, 7-9 ноября 2018 г.). – Ч. I. – Воронеж: ВГАУ, 2018. – С. 250-254. (0,3 п.л.)
6. Бухтояров Н.И. Основные направления развития механизма регулирования земельных отношений / Н.И. Бухтояров, Ю.Ю. Юрикова // Современное состояние и организационно-экономические проблемы развития АПК: матер. междунар. науч.-практ. конф., посв. 65-летию кафедры экономики АПК экономического факультета ГАУ (Россия, Воронеж, 15–17 ноября 2018 г.). – Воронеж: ВГАУ, 2018. – С. 282–287. (0,4/0,2 п.л.)
7. Юрикова Ю.Ю. К вопросу о регулировании сервитутных отношений землепользователей / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Инновационные технологии и технические средства для АПК: матер. науч.-практ. конф. мол. уч. и спец. - Воронеж: ВГАУ, 2016. - С. 199-202. (0,3/0,2 п.л.)
8. Юрикова Ю.Ю. Проблемы формирования охранных зон объектов линейных сооружений, проходящих на землях сельскохозяйственного назначения / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Инновационные технологии и технические средства для АПК: матер. науч.-практ. конф. мол. уч. и спец. - Воронеж: ВГАУ, 2016. - С. 202-204. (0,2/0,1 п.л.)
9. Юрикова Ю.Ю. Основные механизмы экономического регулирования земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова // Актуальные проблемы природоустройства, кадастра и землепользования: матер. междунар. науч.-практ. конф., посв. 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. Часть II. - Воронеж: ВГАУ, 2016. - С. 275-279 (0,3/0,2 п.л.)
10. Юрикова Ю.Ю. Проблемы использования земельных ресурсов / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Актуальные проблемы природоустройства, кадастра и землепользования: матер. междунар. науч.-практ. конф., посв. 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. Часть II. - Воронеж: ВГАУ, 2016. - С. 186-189 (0,3/0,2 п.л.)
11. Юрикова Ю.Ю. Повышение эффективности использования земельных ресурсов на основе совершенствовании государственного регулирования оборота земель / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Государственная и муниципальная служба в России: опыт, проблемы, перспективы развития: матер. IX междунар. науч.-практ. конф. - Воронеж: Воронежский филиал РАНХиГС, 2016. - С. 232-238 (0,4/0,3 п.л.)

Подписано в печать 21.02.2019 г. Формат 60x80¹/₁₆. Бумага кн.-журн.
П.л. 1,0. Гарнитура Таймс. Тираж 110 экз. Заказ № _____
Типография ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ. 394087, Воронеж, ул. Мичурина, 1