

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I»

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)

ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:
канд. экон. наук, доцент Н.И. Бухтояров

Воронеж
2019

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	10
1.1. Земельные отношения: сущность, специфика и механизм регулирования.....	10
1.2. Сервитуты в системе земельных отношений: экономическое содержание, классификация и особенности земельных сервитутов.....	31
2. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ	54
2.1. Условия формирования системы земельных отношений	54
2.2. Проблемы и особенности регулирования системы земельных отношений в аграрной сфере.....	72
3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ	89
3.1. Основные направления развития механизма регулирования земельных отношений.....	89
3.2. Обоснование соразмерной платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения	108
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	124
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	131
ПРИЛОЖЕНИЯ	153

ВВЕДЕНИЕ

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, 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 невостребованных 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 у крупных собственников и землепользователей; развитие инфраструктуры земельного рынка и снижение уровня транзакционных издержек; повышение объективности кадастровой оценки земли; разработку единых порядка установления и 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 невостребованных 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 необходимостью 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 11 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.

1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Земельные отношения: сущность, специфика и механизм регулирования

В общем смысле земельные отношения принято рассматривать в виде системы отношений, возникающих в обществе в связи с владением, распоряжением и пользованием землей и управлением земельными ресурсами, участниками которых являются абсолютно все субъекты земельного права.

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 антагонистичности.

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

Ключевым элементом преобразования сельскохозяйственного производства, начиная с конца XX века, являлись трансформация системы земельных отношений и формирование таких форм землевладения и землепользования, которые позволили бы обеспечить повышение эффективности использования земельных ресурсов при условии их воспроизводства и сохранения потребительских свойств. За относительно непродолжительный промежуток времени в земельных отношениях произошли коренные преобразования – от абсолютизации государственной собственности на землю до понимания необходимости многообразия форм собственности, многоукладности хозяйства.

На протяжении земельной реформы, предусматривающей приватизацию земли, средств сельскохозяйственного производства и другого государ-

ственного и кооперативного имущества, значительная часть совхозов и колхозов были расформированы и переведены в частную и долевую собственность, как и перерабатывающие предприятия, организации агропромышленного комплекса [46, 61]. Так, например, Ф.П. Румянцев и М.Ю. Нацвалова [136, с. 113] рассматривают приватизацию как предоставление государственного имущества в частную собственность, осуществляемое в особом порядке.

Но переустройство действовавшей системы аграрного производства сельскохозяйственных предприятий было затруднено противоречивостью системы законодательства аграрной сферы, и сложностью отношений между работниками предприятий аграрного сектора, и поэтому за короткое время не привело к возникновению эффективного собственника [190, с.10]. В.Н. Хлыстун и В.В. Кучугуров [99] отмечают, что организация эффективного использования земельных ресурсов в нашей стране является актуальной проблемой и процессы, которые происходят сегодня, характеризуются множеством критических ситуаций, таких как опустынивание, нарастающая деградация почв, ухудшение экологии, запустение и зарастание пашни, множество не правовых действий в отношении земли.

Но как бы не трансформировались земельные отношения, как бы ни менялся правовой статус их субъектов, земельные ресурсы будут оставаться незаменимым фактором системы аграрного производства и важнейшим составляющим национального богатства страны. С географической точки зрения это пространственный базис обитания людей; в политическом смысле – это территория, на которой государством устанавливается конкретная правовая система; в экономической сфере – это главное средство производства в сельском хозяйстве и основа для размещения и развития всех других отраслей экономики. Следовательно, земля - это незаменимое средство удовлетворения экономических, социально-бытовых, эстетических потребностей человеческого общества. Сущность категории «земля» довольно широко раскрыто различными исследователями. К. Маркс образно называл землю великой лабораторией, арсеналом доставляющим и средства труда, и материалы тру-

да, и место поселения [108, с. 341], ценность которой определяется полезностью, а не человеческим трудом.

Специфика земли как производственного ресурса состоит и в том, что она, в отличие от других видов ресурсов, не является конечным или промежуточным результатом чьего-либо труда, не может воспроизводиться искусственно, ограничена пространственно и является абсолютно немобильным ресурсом, ей присуще такое свойство как продуктивность, отражающее ее такое качество как плодородие. Традиционно ведут речь о естественном (природном) и экономическом (эффективном) плодородии продуктивных земель. Тип плодородия, называемый естественным, возникает как результат эволюционного процесса почвообразования и характеризуется совокупностью определенных свойств почв (физических, биологических, химических и др.).

В последнее время всё большее значение приобретает социально-культурная роль земли, когда источником дохода является удовлетворение эстетических потребностей людей. При этом земля как природный объект представляет собой естественную экологическую систему, природный ландшафт, а как природный ресурс земля подразумевает компоненты природного объекта, использующиеся или пригодные к использованию для осуществления жизнедеятельности человека и социума в целом. Как природный объект, как часть биосферы, земля осуществляет экологическую и ресурсную функции. Но А.И. Колобова [85, с. 171] акцентирует свое внимание еще и на рекреационной и эстетической функции земли, которые по ее мнению благоприятствуют формированию гармонии целостности агроландшафта, помогают поддержанию и восстановлению физического и духовного здоровья человека.

Экономическая функция земли как средства производства, предмета и продукта труда, осуществляется наиболее полно и многосторонне она выражается в аграрном производстве, так как естественное условие труда является необходимой материальной базой организации производственного процесса в сельском хозяйстве. В этом смысле, она выступает одним из важнейших факторов производства [63]. Т.А. Трифонова, Н.В. Селиванова, М.Е.

Ильина [159, с. 201-202] отмечают, что земля как предмет труда характеризуется теми качествами почв, которые идентифицируют технологию осуществления механизированных работ.

В качестве орудия труда земля является обязательным элементом процесса генерации экономических благ, что делает ее объектом экономического интереса всех экономических субъектов. Специфичность земли как фактора производства проявляется также в том, что при рациональном использовании она может воспроизводиться, не теряя ее эксплуатации своих потребительских качеств. В условиях рыночных отношений земля может быть товаром, который характеризуется уникальными чертами, отличающими его от всех других товаров. В то же время особую роль имеет оценка земли.

Необходимо также подчеркнуть, что многогранность функций земли в аграрном производстве определяет потенциальную возможность выбора наиболее оптимальных и научно обоснованных мероприятий, дающих возможность землепользователям и землевладельцам эффективно использовать земельные ресурсы [63]. Эффективность аграрного производства преимущественно связана с уровнем развития аграрных земельных отношений и содержанием аграрной политики государства. В широком смысле аграрная политика государства представляется в виде концепции развития сельского хозяйства как сферы общественного производства, направленной на рост эффективности аграрного производства и обеспечение баланса интересов всех субъектов системы аграрных отношений. Б.А. Воронин [35] рассматривает аграрную политику государства как деятельность органов государственной власти, прежде всего представительной и исполнительной, ориентированную на развитие сельского хозяйства, для обеспечения населения страны продовольствием и сельскохозяйственным сырьем.

Основными средствами осуществления аграрной политики являются регулирование показателей продовольственного рынка и обеспечение населения необходимым количеством продовольствия [184]. Т.Р. Ханнанова [172] считает, что землепользователи и землевладельцы фактически абстрагирова-

ны от ставшего им традиционным, крестьянского труда и не могут сосредоточиться на сфере ключевого для них аграрного производства, на осуществлении его на позитивно результативной и стабильной основе вследствие внутривладельческой многоукладности своей деятельности. Данная причина предопределяет и другие взаимосвязанные проблемы, а именно неэффективность и неустойчивость сельского производства.

Следовательно, можно сделать вывод аграрная политика – это важнейшее социально значимое направление в деятельности государства [35]. Поэтому в качестве ведущих компонентов аграрной политики некоторые исследователи выделяют такой элемент как земельная политика, которая рассматривается ими как система мер, формирующих благоприятные условия реализации прав собственников земли и ее пользователей, роста эффективности землепользования, необходимого для удовлетворения интересов как общества в целом, так и отдельных индивидов. П.Ф. Лойко [104] определяет земельную политику как сферу деятельности по управлению политическим, социальным и экономическим развитием страны в пространственном аспекте.

Главная цель земельной политики заключается в создании условий для согласованного социально-экономического развития Российской Федерации и регионов, улучшения качества жизни населения, обеспечения реализации гарантированных государством социальных стандартов для каждого его гражданина независимо от места проживания. Другим важнейшим признаком земельной политики выступают ее принципы, основными являются:

- объективность, так как земельная политика государства должна обеспечивать оптимальное сочетание инструментов государственного управления землями различных категорий и хозяйственного управления, используемых на уровне хозяйствующих субъектов и субъектов земельных отношений;

- комплексность, на основании того, что должны учитываться также экономические, экологические, политические, социальные, культурные факторы, оказываемые существенное влияние на развитие земельных отношений;

- открытость, поскольку проводимая государством земельная политика должна быть в максимальной степени открыта и понятна общественности;
- сбалансированность;
- долгосрочное планирование развития земельных отношений;
- реалистичность и региональный подход [31, 51].

Кроме того, мы разделяем мнение В.Н. Хлыстуна [190, с. 16-17], о том, что одной из значимых проблем современной земельной политики является повышение качества экономического регулирования земельных отношений, в том числе в рамках развития системы земельного налогообложения; сервитутных отношений; возмещения собственникам и пользователям земель убытков и потерь, возникающих при изъятии земельных участков из хозяйственного оборота; совершенствования системы стимулирования эффективного использования земель и их воспроизводства; развития системы использования земельных активов в качестве инструмента привлечения инвестиционных ресурсов.

А.И. Колобова, Д.В. Мусиенко [84] считают, что регулирование земельных отношений должно быть основано на том, что земля – это природный объект, основной производственный ресурс в сельском и лесном хозяйстве, и одновременно в недвижимом имуществе это объект права собственности.

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, прямой или опосредованной вовлеченностью буквально каждого члена социума в отношения по поводу владения, распоряжения, пользования землей и экономическими благами, полученными в результате ее производственного использования; в-третьих, специфической формой доходов собственников земли, возникающих в виде земельной ренты, и механизмов ее изъятия и перераспределения; в-четвертых, существенной дифференциаций земель по их качеству; в-пятых, особенностями

ми воспроизводства продуктивных земель как фактора аграрного производства; в-шестых, ее ограниченностью и абсолютной немобильностью; в-седьмых, специфичностью земли как товара и организации ее оборота.

В качестве базовых элементов системы земельных отношений традиционно рассматриваются: объекты и субъекты земельных отношений; формы собственности на землю; оборот и рынок земли; земельная рента; механизмы регулирования земельных отношений (рис. 1).

Субъектами земельных отношений являются: государство и субъекты Российской Федерации; муниципальные образования; юридические и физические лица РФ. В исключительных случаях участниками земельных отношений могут быть иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица [190, с. 17].

То есть, к субъектам земельных отношений относятся лица, имеющие определенные права и наделенные определенными обязанностями. Круг таких лиц может естественным образом меняться [25, с. 12]. В современной экономической и юридической литературе в качестве видов субъектов данных отношений рассматривают собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и обладателей сервитутов, правообладателей земельных участков [26, 70]. К объектам земельных отношений относятся как земля, рассматриваемая в качестве природного объекта и природного ресурса, так и конкретные локализованные земельные участки в рамках установленных границ с учетом их площади и расположения, или их части [10, 72].

А.А. Варламов [28] считает, что к объектам земельных отношений следует относить не только сами земельные участки, но также и неразрывно связанные с этими участками объекты, перемещение в пространстве которых немислимо потери их потребительских свойств и невозможности использовать их в дальнейшем по прямому назначению. Такие объекты, по его мнению, представлены водоемами, лесами, многолетними насаждениями, зданиями и строениями.



Рисунок 1 - Элементы системы земельных отношений в Российской Федерации

По мнению К.А. Юрченко [189, с. 17-18] характерными чертами земельных участков как объектов земельных отношений являются географическое местоположение, размеры, границы земельных участков и их конфигурация; природно-климатические характеристики земельных участков и качество их мелиоративного состояния; качество почв и их плодородие; целевое назначение земельных участков.

Земельные отношения связаны с реализацией совокупности функций, связанных с управлением земельными ресурсами. К числу ключевых из них можно отнести:

– учетную функцию (обеспечивает учет и фиксацию различных характеристик и свойств земельных ресурсов, систематизацию информации, отражающей режим использования каждого участка, структуру земель по категориям и видам угодий, сведения о собственниках земельных участков, их арендаторах и землепользователях);

– распределительную функцию (связана с предоставлением и изъятием земельных участков, с их передачей в собственность или арендой, с ограничением оборота земель сельскохозяйственного назначения, их выкупом для нужд общества);

– исполнительную функцию (связана с соблюдением принципов рационального использования земель на основе установления персональной ответственности за нарушение законодательства о земле, формирования зон особого режимами пользования землями, ограничения производственной деятельности на тех или иных земельных участках);

– контрольную функцию (реализуется в форме государственного контроля за использованием земельных участков в соответствии с их целевым назначением, непрерывного мониторинга за использованием продуктивных земель свойств, контроля за воспроизводством земельных ресурсов, разрешения споров между субъектами земельных отношений [71]).

Фундаментальным элементом системы земельных отношений, ключевым вопросом земельных модификаций являются отношения собственности на землю, так как она оказывает значительное влияние на эффективность сельскохозяйственного производства [84]. Во время земельной реформы было введено многообразие и равенство форм собственности на землю [178]. Согласно Конституции РФ в нашей стране признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности [87].

А развитию рынка земли способствовало признание государством права частной собственности и появление механизмов, определяющих регламент перехода прав на землю от одних субъектов земельных отношений к другим [25, с. 17]. И.В. Попова [121] идентифицирует рынок земли как систему экономических отношений по возмездному отчуждению земельных участков и прав на них, включающую в себя следующие элементы: товар, спрос, предложение, цена, инфраструктура, механизмы государственного регулирования сделок с землей.

Некоторые исследователи [90] под рынком земли понимают комплекс отношений по движению угодий от одного пользователя к другому, то есть рынок земли включает в себя все операции по ее продаже, аренде, обмену, передаче по наследству, субаренде, временному пользованию, установлению сервитутов. При этом они замечают, что рынок земли должен базироваться на четко сформулированное законодательство, подзаконные акты, наличие соответствующей рыночной инфраструктуры.

Земельный оборот – это система перераспределения земельных участков между участниками земельных отношений в результате заключения сделок на земельном рынке, универсального правопреемства (в частности наследования) или иного разрешенного действующим законодательством способа. В системе земельного оборота происходят купля-продажа земель-

ных участков, их аренда, процедура наследования, сдача земель в залог, обмен земельными участками и т.п.

М.П. Солодовникова [148, с. 20], исследуя вопросы земельного оборота, предлагает вести речь о рыночных и вне рыночных сделках. Под рыночными сделками она понимает сделки, в рамках которых право собственности на конкретный земельный участок переходит от одного субъекта сделки к другому в рамках обмена этого права на некий денежный эквивалент. В рамках вне рыночных сделок переход права на земельный участок осуществляется на основе заключения безвозмездных гражданско-правовых договоров [135].

Ф.П. Румянцев [137] выделяет также еще и смешанный земельный оборот. Например, выкуп земельных участков, ранее предоставленных на ограниченных вещных правах по льготным ценам, установленным в законе, который не может быть отнесен полностью ни к рыночному, ни к вне рыночному обороту. К этой категории на наш взгляд следует относить также случаи изъятия земельных участков у лиц, которым эти участки принадлежат на правах либо постоянного (бессрочного) пользования, либо пожизненного наследуемого владения, поскольку таким лицам возмещаются убытки, вызванные прекращением их прав на изымаемые земельные участки.

Значимыми экономическими регуляторами земельного оборота являются: стоимостная оценка земель и плата за землю [148, с. 20].

Стоимостная оценка почв и земель является экономическим рычагом эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Так, к примеру, недостаточно высокая кадастровая стоимость пахотных угодий делает невозможным их использование в качестве залога в банках, что тормозит приобретение хозяйствами основных и оборотных фондов и является одним из основных факторов низкой эффективности сельскохозяйственного производства. Кроме того, невысокая оценка земельных угодий снижает доходы государства от налогообложения и не создает экономических рычагов

для более эффективного использования земель. Но при этом, слишком высокая стоимостная оценка почв и земель снижает рентабельность сельскохозяйственного производства, что ведет к банкротству ряда хозяйств.

Бонитировочная и экономическая оценки являются базой рационального и эффективного использования продуктивных земель, повышения плодородия почв и продуктивности пахотных земель и естественных кормовых угодий. Проведение бонитировки почв обеспечивает, прежде всего, возможность сравнительной оценки тех свойств почв, которые наиболее важны для обеспечения развития сельскохозяйственных растений [48]. Основная цель бонитировки почв заключается в установлении универсальных их бонитетных классов, на основании которых и будет проводиться экономическая оценка [148].

Экономическая оценка земель – это сравнительная оценка по их доходности, направленная на обоснование цен на землю, экономический анализ деятельности предприятий, организацию внутрихозяйственных расчетов и иные мероприятия. Экономическая оценка земли складывается из оценки качества почв и особенностей территорий. С точки зрения А.Г. Ивасенко [77] экономическая оценка земельных ресурсов ориентирована на достижение двух неразрывных целей: во-первых, определение ценности земли в стоимостном выражении; во-вторых, обоснование альтернативных вариантов организации эффективного и рационального землепользования, позволяющих минимизировать ресурсные затраты в соответствии с потенциалом конкретных территорий и с учетом территориального размещения в производительных сил.

Анализ мирового опыта оценки земельных ресурсов показывает, что практически во всех развитых странах мира ей уделяют большое внимание. В Англии используются такие методы оценки: через оценку потенциальной продуктивности почв (исследуются факторы, оказывающие влияние на уровень плодородия, то есть климатические условия, местоположение земельного участка и его рельеф, глубина почвенного горизонта, биохимический состав

почвы и ее структура, содержание гумуса и др.); через оценку фактической продуктивности (как правило, через оценку уровня урожайности). В США в качестве ключевого критерия, отражающего экономическую оценку земли, используется оценка по уровню чистого дохода, получаемая по результатам применения почвенных карт, информации об уровне урожайности на почвах с различными характеристиками, применяющихся расценках при оплате различных технологических операций, размере издержек производства [73].

Еще одним способом стимулирования рационального землепользования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв является принцип платности использования земель. Плата за землю оформляется через налог на землю и размер арендной платы.

Земельный налог можно определить, как обязательный безусловный платеж, взимаемый государством с собственников, владельцев и пользователей земли. Значение земельного налога состоит в обеспечении всем землепользователям и землевладельцам независимо от их места в системе земельных отношений равных условий ведения производства. Средства, поступаемые в бюджет от уплаты земельного налога, необходимо использовать для финансирования мероприятий, связанных с воспроизводством земельных ресурсов и повышения их потребительских свойств.

Арендная плата в процессе эволюции производительных сил и производственных отношений приняла денежную форму, создала экономические условия для равенства многообразных форм хозяйствования. И реализуется как потребительская стоимость земли. Для собственника земли полезность земли заключается в том, что он получает ренту. Арендные отношения обусловлены формами землепользования и собственности на землю, и имеют ряд особенностей, связанных главным образом с уникальностью земли, которая является общенациональным достоянием, и это, прежде всего, определяет специфику механизма земельных арендных отношений [12]. Так часть прибыли, которую может приносить земельный участок без участия соб-

ственника, а только благодаря своему месторасположению и природным свойствам, изымается в качестве земельной ренты.

Расчет нормативной цены земли происходит с целью определения стоимость конкретного земельного участка и отражает его специфические качественные характеристики, месторасположение. Нормативная цена должна учитывать потенциальную суммы доходов, которая может быть получена за расчетный срок, и определяться в зависимости от рыночной стоимости земельного участка [31, 148]. С экономической точки зрения плата за землю – это специфический вид издержек, обусловленный возможностью получения особого вида дохода - земельной ренты, возникающей при использовании продуктивных земель. Естественным условием возникновения данной формы дохода служит ограниченность земельных ресурсов.

Земельная рента выступает составной частью стоимости сельскохозяйственной продукции и цены в виде добавочного дохода, полученного благодаря наилучшему качеству земли и ее использованию как ограниченного природного ресурса, для которого присущи определенный уровень плодородия и превосходство местоположения. В широком смысле земельная рента рассматривается как форма дохода, получаемого собственником земли в результате использования земли, но не связанная с ведением производственной деятельности [190]. Различают абсолютную, дифференциальную (I и II вида) и монопольную земельную ренту.

Появление экономического феномена абсолютной ренты связано с частной собственностью на землю и, по своей сущности, является особой формой платы собственниками конкретных земельных участков за имеющиеся у них права владеть определенной частью богатства общества. Проявление дифференции I связано с неоднородностью земельных участков по их качеству и местоположению, а также с различным уровнем эффективности приложения капитала к отдельным участкам, с некоторыми региональными особенностями в налогообложении и кредитовании, с различиями в обеспечен-

ности трудовыми ресурсами и социальной инфраструктурой. В таком случае собственники земель относительно лучшего качества, будучи заинтересованными в увеличении данного вида ренты, должны ориентировать свои управленческие службы на осуществление таких землеустроительных и экономических мероприятий, которые будут не сглаживать, а наоборот, усиливать дифференциацию земель, находящихся в рыночном обороте [60, 65]. Диффрента II возникает в процессе роста уровня интенсивности ведения производственной деятельности и ее экономического плодородия. Исходя из этого, дифференциальную ренту следует рассматривать как продукт труда, возникающий при эксплуатации такого свойства земли как ее плодородие. В первой ситуации она возникает как результат ограниченного наличия земель, имеющих лучшее и среднее качество, что вынуждает вовлекать в хозяйственный оборот земли худшего качества, а во второй – она возникает как результат повышения интенсивности ведения сельскохозяйственного производства, обеспечивающего рост экономического плодородия земли. Монопольная рента образуется на землях исключительного качества, и как следствие, производства редких сельскохозяйственных продуктов.

Регулирование земельных отношений базируется на совмещении регулирования использования земли в качестве природного ресурса, объекта недвижимости и основного средства производства.

Термин «механизм» достаточно часто употребляется в экономической литературе. Но, несмотря на это данное понятие, все-таки остается недостаточно отчетливо определенным в экономике, так как у разных авторов нет единого мнения о сущности и содержании механизмов. Так, по мнению Н.А. Бычковой [27] механизм как инструмент воздействия характеризует процесс управления каким-либо объектом. Определение, предложенное Л. Гурвицем, определяет механизм как взаимодействие между субъектами и центром, состоящее из последовательности стадий: каждый субъект в частном порядке посылает центру сообщение, центр, получив сообщение, вычисляет предпо-

лагаемый результат, в итоге, при необходимости, претворяет его в жизнь. Н.И. Бухтояров [23] под механизмом регулирования земельных отношений в аграрной сфере понимает совокупность экономических, мотивационных, организационных и правовых инструментов целенаправленного воздействия субъекта регулирования на объект регулирования.

Регулирование земельных отношений, в первую очередь, связано с гармонизацией экономических интересов их субъектов. В настоящее время существуют государственное и рыночное регулирование. 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 элемент системы государственного управления земельными ресурсами. Основными принципами государственного регулирования земельных отношений являются, во-первых, многообразие и равноправие всех форм собственности на землю; во-вторых, постановка жизненно важных интересов и безопасности личности, общества и государства на первое место; в-третьих, доступность информации о состоянии земель; в-четвертых, государственная поддержка мероприятий по рациональному использованию и улучшению качества и охране земель; в-пятых, сочетание административных, экономических и социальных методов регулирования земельных отношений [43, 25].

На наш взгляд, 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 2.



Рисунок 2 – 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.

Но правовые регуляторы становятся эффективными только при обеспечении их рационального взаимодействия с регуляторами экономическими. А.А. Варламов [28] полагает, что экономический механизм регулирования земельных отношений должен предоставлять одинаковые возможности для ведения производства и эффективности использования земельной ренты, обеспечивать равноправие различных форм землепользования, стимулировать рациональное размещение и специализацию производства, экологическую защиту. П.Ф. Парамонов, Г.В. Комлацкий [154] рассматривают экономический механизм регулирования земельных отношений как совокупность мер, обеспечивающих экономическое воздействие, формирование условий реализации государственной земельной политики, установление платежей за землю в соответствии с принципами социальной справедливости, развитие системы стимулирования рационального и эффективного использования земель, контроль за целевым использованием земельных ресурсов и недопущение деградации земель и ухудшение состояния экосистем.

Экономический механизм, по мнению Н.И. Бухтоярова [22], является важнейшим элементом макромеханизма, реализующего функции регулирования земельных отношений, выступает как форма проявления существующих рыночных законов и закономерностей функционирования субъектов хозяйствования в производственной системе, складывающихся на базе существующей аграрной политики государства.

Таким образом, экономический механизм включает в себя не только виды отношений при использовании земельных долей и земельных участков физическими и юридическими лицами, органами местного самоуправления и

государством, но и экономические инструменты регулирования этих отношений.

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.

Следовательно, в рамках экономического механизма основными компонентами регулирования выступают ценообразование, налогообложение и кредитование. В условиях рыночной экономики цена выступает денежным выражением стоимости земельных ресурсов. На государственном уровне ценность земли определяется количеством налогов, которые приносит земельный участок, а на уровне владельца – в размере инвестиций, дающих возможность эффективно использовать землю. Но при этом необходимо учитывать, что регулирование земельных отношений посредством экономического механизма должно обеспечивать свободу выбора форм землевладения или землепользования при разнообразии форм организации производства; создавать условия для свободного перераспределения земель между субъектами землепользования в соответствии с категориями земель, видами их использования и другими факторами; стимулировать эффективное использование земель и обеспечивать расширенное воспроизводство земельных ресурсов.

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.

В составе механизмов регулирования земельных отношений на наш взгляд остаются без внимания технические и экологические механизмы регулирования земельных отношений. Технический механизм регулирования земельных отношений, по мнению К.А. Юрченко [189], реализует функции проведения межевых работ, связанных с выделением земельных участков и установлением их границ, их постановкой на кадастровый учет, регистрацией сделок с участками земли и т.п.

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, следует отметить, что 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.

Естественно, что для каждого вида земельных отношений используется свой инструмент регулирования. И от того, насколько совершенен этот механизм, напрямую зависит эффективность регулирования этих отношений.

Целью механизмов государственного регулирования земельных отношений является, во-первых, повышение эффективности сельскохозяйственного производства, во-вторых, сохранение производительных свойств земли. А главной отличительной чертой регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики, на наш взгляд, является платность землепользования, обеспечивающая стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, поддержание плодородия почвы возмещения затрат владельцев земли и землепользователей, связанных с хозяйствованием на землях худшего качества. А в связи с тем, что изменение земельных отношений влияет на производственные отношения, отношения собственности, повышают мотивацию землепользователей, землевладельцев и арендаторов к эффективному хозяйствованию на земле, то действенное государственное регулирование земельных отношений является одним из направлений повышения эффективности аграрного производства.

С переходом России к рыночным отношениям проблемы экономического механизма регулирования земельных отношений в аграрном землепользовании приобретают особое значение. Земля и ее отдельные свойства становятся объектом собственности (владения, пользования и распоряжения), а значит, распределения и обмена, то есть имуществом и товаром. Кроме того, земля постепенно приобретает потребительскую и рыночную стоимость, следовательно, начинает участвовать в хозяйственном обороте.

Механизм платы за землю, как основной инструмент экономического регулирования земельных отношений должен соответствовать условиям ведения сельскохозяйственного производства в регионе, стимулировать повышение его эффективности, обеспечивать процесс воспроизводства земельных ресурсов. Плата за землю прежде всего вводится с целью охраны земель, по-

вышения плодородия почв, возмещения затрат владельцев земли и землепользователей, связанных с хозяйствованием на землях худшего качества, осуществления землеустройства и мониторинга земель. Поэтому механизмы осуществления компенсационных выплат землевладельцам за обременение их земельных участков ориентированы на реализацию запретительных функций и не связаны с уровнем эффективности использования продуктивных земель.

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.

1.2. Сервитуты в системе земельных отношений: экономическое содержание, классификация и особенности земельных сервитутов

Произошедший в ходе радикальных экономических реформ конца прошлого века демонтаж хозяйственного механизма плановой экономики, предполагающей тотальное 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.

А поскольку сервитут - это древнейший вид права, который возник вслед за правом собственности, то формированию и развитию сервитутных отношений в отечественном гражданском праве уделяется достаточно существенное внимание, хотя государство в рамках правового регулирования системы общественных отношений явно не способствует эффективному решению проблем сервитутных отношений [39, 105].

Понятие «сервитут» было введено в законодательство России только в 18 веке, что, прежде всего, было обусловлено ее экономическими условиями [98].

Толчком к появлению понятия «сервитут» стало возникновение класса частных собственников на землю. Как правило, в частную собственность передавались пахотные земли, тогда как другие виды угодий (лесные массивы, сенокосы луга, пастбища, земли для промыслов) оставались в собственности государства. Именно этим обусловлено возникновение «права угодий в чужих имуществах», которое было закреплено в законодательстве Российской Империи [79]. Условия развития России начала XX века признавали необходимость регулирования сервитутных отношений, но не обеспечивали их активного развития. Несмотря на особенности эволюции аграрного сектора России, стала формироваться устойчивая тенденция ускоренного демонтажа системы общинного землевладения и перехода к системе с преобладанием частного мелкоземельного владения, что объективно обусловило повышение научного и практического интереса к вопросам урегулирования сервитутных отношений.

И.И. Горонович [183] отмечал, что поскольку выделение крестьянам земли и предоставление им экономических свобод осуществлялось параллельно с формированием участков с общими целями использования (общие выгоны, выпасы, водопои, прогоны к водопоям и выпасам), то рост случаев временного необходимого пользования чужой собственностью обусловил их трансформацию в сервитуты, носящие постоянный характер. Крестьяне, получив статус собственников, стали естественным образом неизбежно вовлекаться в процесс эволюции сервитутных отношений, что дало дополнительный толчок их развитию.

Основными характерными чертами сервитутов дореволюционной России являлись:

1) Путаница в терминологии. Изначально понятие «сервитут» не употреблялось совсем, им руководствовалось лишь законодательство Западного края и Закавказья [183]. Г.Ф. Шершеневич [79, с. 22] определял сервитут как «вещное право пользования чужой вещью в интересе определенного лица». Следовательно, право на сервитут обеспечивало владельцу сервитута возможность использовать в своих целях участок земли или чужую вещь, хотя и в гораздо меньшей степени, чем при праве собственности. В проекте Ветчинного устава (1892 г.) под сервитутом было предложено понимать разнообразные «ветчинные повинности», отражающие различные способы получения выгоды при пользовании чужим имуществом. В.И. Синайский [146] трактовал сервитут как необходимое вещное право, связанное с возможностью использования чужого имущества, на необязывающее собственника к осуществлению определенных положительных действий.

2) Пробелы гражданского законодательства, связанные с отсутствием основных положений, регулирующих сервитутные отношения [136]. Общие нормы, охватывающие все сферы земельных отношений, зафиксированные в гражданских законах, должны быть объективным основанием для эволюции института сервитутов.

3) Существование конкретных разновидностей сервитутов. Хотя перечень сервитутов, в сравнении с римским, был гораздо уже, сервитуты дореволюционной России подразделялись на личные и вещные. Личные сервитуты устанавливались в интересах конкретных субъектов сервитутных отношений. Субъектом вещных сервитутов являлась недвижимость (например, земельный участок) [79, с. 22]. Вещные сервитуты были наиболее распространенными в дореволюционной России, и трактовались как «права собственника господствующей недвижимости пользоваться в известном отношении чужой, служащей недвижимостью, кто бы ни был ее собственником» [182, с. 148].

Основными видами вещных сервитутов в Российской империи являлись:

– пастбищный сервитут, предполагающий возможность общего выпаса как крестьянского, так и помещичьего скота на помещичьих, казенных и частных землях;

– лесной сервитут, позволяющий крестьянам получать доступ к строевому и дровяному лесу, осуществлять сбор грибов, ягод и других дикоросов для личных нужд в казенных и частных лесах;

– водный сервитут, обеспечивающий доступ к чужим источникам воды для поения скота, использования для личных (семейных) нужд, обустройства водных коммуникаций и др.;

– сервитут, обеспечивающий свободный проход или проезд через земельный участок, находящийся в чужой собственности;

– сервитут, обеспечивающий жителям отдельных селений возможность охоты и рыбалки;

– сервитут, предоставляющий право размещать пчелиные ульи в казенных и частных лесах и обеспечивать возможность ухода за пчелами и сбор меда;

– сервитут, обеспечивающий возможность ведения бобрового промысла в рамках регулирования численности;

– сервитут, предоставляющий право добывать общераспространенные полезные ископаемые (песок и глину) на землях, находящихся в чужой собственности.

Таким образом, проведенный анализ определения и закрепления понятия сервитут в дореволюционном законодательстве дает нам понимание, что российская наука достаточно часто применяла древнеримские нормы при урегулировании и организации сервитутных отношений, но при этом, не внося никаких своих радикальных изменений.

Уникальная черта сервитутов Российской империи заключается в специфичной форме договора, регламентирующего отношения между собственниками служащих и господствующих имений и предполагающего установление сервитутов только собственниками участков. При продаже земельных участков обремененных сервитутами право на сервитут должно было быть указано в купчих.

В дореволюционной России сервитут не мог возникнуть непосредственно по завещанию, так как наследник обязан был сам заключить договор на установление сервитута. Также свод гражданских законов России не предусматривал в качестве основания установления сервитута «приобретательной давности».

Одновременно с этим не был установлен срок пользования вещным сервитутом. Более того в Российской Империи полагали, что бессрочность пользования была желательна, поскольку бессрочный вещный сервитут повышает хозяйственную ценность недвижимости, прочно обеспечивает культурность страны. Личный сервитут также мог быть установлен бессрочно, но только в отношении юридических лиц.

Основания прекращения сервитута возникали в случае одностороннего отказа или отречения от сервитутного права; совпадения прав одного лица на оба объекта недвижимости (господствующего и обремененного); уничтожения обремененной вещи или ликвидации обремененного объекта; заключения до-

говора о разрыве сервитутных отношений; истечения искового срока давности; продажи обремененного имущества в ходе публичных торгов [146].

Земельные сервитуты создавали предпосылки улучшения финансового состояния землепользователей и повышения эффективности их функционирования, способствовали укреплению института частной собственности на землю и, в конечном итоге, росту уровня жизни крестьян и развитию аграрного сектора.

А так как Декретом о земле 1917 г. была всецело монополизирована и полностью ликвидирована частная собственность на землю, то потребности в регламентации ограниченных вещных прав на землю в СССР не было. Впрочем, заслугой советского периода является установление правомочий на «хозяйствование с имуществом собственника», связанных с ограничением вещных прав таких субъектов земельных отношений как унитарные предприятия и государственные учреждения, неиспользуемых европейскими законодателями, но широко применяемых в РФ [11, с. 37].

В современной России сервитутное право было возрождено в 1994 г., когда в законодательство РФ было официально введен термин «сервитут». Земельный сервитут трактуется «как право ограниченного пользования соседним земельным участком другого собственника» [45]. В действующем законодательстве по объектам сервитутных отношений различают сервитуты земельные, водные, лесные сервитуту и сервитуты прочих объектов недвижимости.

Е.А. Суханов определяет сервитут как право, связанное с ограниченным использованием соседними земельными участками, объективно возникающее в результате соглашения между собственниками этих участков, при этом он допускает возникновение сервитута и за рамками таких соглашений. А.П. Анисимов рассматривает сервитут в рамках вещных прав, связанных с ограниченным использованием чужих объектов недвижимости, отмечая, что действия, связанные с организацией прохода, прокладкой и эксплуатацией

различных коммуникаций могут быть осуществлены только при установлении сервитута (обременения). Сервитуты выступают как форма обременения имущества, но влияют на ограничение права собственности на него. По мнению Н.Ю. Лукьянченко [105], сервитут является вещным правом законного пользования чужой недвижимостью в четко установленном объеме и в рамках, обусловленных объективной необходимостью его регистрации и реализации. В трактовке Т.В. Окуджава [115] сервитутом выступает в форме ограниченного вещного права на объекты недвижимости (земельные участки, здания, строения, сооружения и т.п.), проявляющееся в праве одного субъекта сервитутных отношений использовать имущество другого субъекта для реализации полноценного права на собственное имущество за счет частичного ограничения полномочий другого субъекта в тех случаях, когда это невозможно без обременения имущества.

Отсутствие необходимости использования механизма, связанного с регулированием системы вещных прав, и специфическое содержание сервитутных отношений в советский период развития страны объективно повлияли на сложность формирования и развития современных сервитутных отношений. В законодательстве РФ отсутствуют такие распространенные в дореволюционной России понятия, как «право угодий» и право «частного» участия [11].

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, а с другой – 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 одновре-

менно 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 собственном земли и субъектом, в чьих интересах был установлен конкретный сервитут, то становится очевидным, что общественно справедливая системы сервитутных платежей может быть сформирована лишь при условии четкого разграничения прав собственности на все обремененные земельные участки и признания субъектов, инициировавших возникновение тех или иных обременений и получающих 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 со 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 и несоизмеримого уровня самих сервитутных платежей, размер которых оказывается ниже издержек, связанных с оформлением сервитутных отношений и поддержанием документации в актуальном состоянии.

Определенные проблемы в сельской местности по использованию земельных участков, находящихся в собственности граждан, 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 признания обременения.

В зависимости от оснований возникновения и целей установления все земельные сервитуты, в соответствии с законодательством Российской Федерации, делятся на публичные и частные.

Частные сервитуты устанавливаются 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.

Публичные сервитуты возникают в рамках реализации общественных (публичных) интересов, связанных с реализацией массовых потребностей социума страны и локальных территорий. Они устанавливаются законодательными актами Российской Федерации, ее субъектов или органов местного самоуправления для:

- организации проходов или проездов через земельные участки, в т.ч. в рамках доступа граждан к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

- обеспечения возможности проведения ремонтных работ и эксплуатации объектов коммунального, инженерного, газового, электрического хозяйства и инфраструктуры транспорта;

- установки на земельных участках различного рода межевых и геодезических знаков и обеспечения доступа к ним;
- осуществления работ по прокладке дренажных систем;
- организации использования воды из объектов водопользования;
- организации прогона скота к местам их выпаса и водопоя;
- использования естественных кормовых угодий;
- обеспечения возможности охоты, рыбной ловли и разведения рыбы;
- организации и проведения различного рода изыскательских и других видов работ.

Основным отличием публичного сервитута от частного является основания их возникновения. Основанием возникновения публичных сервитутов являются федеральные законы, нормативно-правовые акты субъектов РФ или уполномоченных органов местного самоуправления. К тому же для публичного сервитута характерно отсутствие конкретных управомоченных субъектов, в чью пользу устанавливаются сервитуты, он относится к правовым инструментам, призванным обеспечить защиту интересов всего общества или отдельных групп населения.

При этом, исходя из положений Земельного кодекса, использование земельных участков, собственником которых является государство и муниципалитеты, допускается без установления обременений в следующих случаях:

- осуществления различного рода проектных и инженерных изысканий;
- проведения капитальных или текущих ремонтов линейных объектов;
- проведения строительных работ по возведению сооружений временного или вспомогательного характера; складирования различных материалов, временного размещения техники, задействованной в строительстве, реконструкции, демонтаже различного рода линейных объектов ;
- проведения геологического исследования недр;

– ведения жизнедеятельности в рамках сохранения образа жизни, присущего коренным малочисленным народам РФ;

– временного размещения торговых объектов, имеющих статус нестационарных, конструкций для размещения рекламы и иных временных объектов, определенных Правительством РФ [47, 72].

Публичные сервитуты устанавливаются для обеспечения общественных интересов, связанных с охраной земельных, лесных и водных и других природных ресурсов, с недопущением деградации продуктивных земель и сохранением агроландшафтов, профилактики процессов заболачивания земель сельскохозяйственного назначения, с обеспечением воспроизводства почвенного плодородия, с повышением устойчивости экосистем.

С.В. Тычинин, анализируя положения о сервитутах, выражает несогласие с теми авторами, которые относят публичные сервитуты к категории ограниченных вещных прав. Он считает, что публичный сервитут является не самостоятельным видом ограниченного вещного права, а связан лишь с ограничением прав собственника того или иного природного объекта и не имеет конкретно установленного управомоченного лица [160].

Упомянутые в законодательстве РФ публичные сервитуты представляются только как определенные пределы публичного ограничения прав собственности. Такие ограничения не относят к категории прав на чужие вещи, а считает, что они составляют только пределы реализации права собственности.

На наш взгляд публичный сервитут – это, в первую очередь, не ограничение реальных прав собственности на землю, а расширение прав населения, проживающего на конкретных территориях и пользующихся землей. Главным образом, это обусловлено тем, что земля, как совокупность других природных объектов являются достоянием народа, естественной основой их жизнедеятельности.

В случае, если установление и признание публичного сервитута делает невозможным использование земельного участка в соответствии с целевым назначением, то собственники земли имеют право требовать выкупа таких земельных участков, и возмещения возникших убытков или предоставления равноценных участков со стороны органов самоуправления, установивших данные сервитуты [79, с. 55]. Примером такой практики можно назвать установление публичных сервитутов при строительстве олимпийских объектов в городе Сочи.

При этом не следует забывать про специальный вид публичного сервитута – коммунальный, строительный сервитут, который был разработан для случаев размещения объектов электросетевого хозяйства. Необходимость которых, прежде всего, была продиктована неэффективным применением сервитута под данными объектами в настоящее время, так как большую долю в данных случаях занимают либо договора купли – продажи, либо аренды земельных участков. Арендодатели, владеющие участками на праве частной собственности и собственники участков, зачастую предъявляют завышенные требования в части установления арендной платы и при определении стоимости участка, которая может значительно отличаться от стоимости аналогичных по своим характеристикам земельных участков и превышать их кадастровую стоимость. Собственники объектов федерального и регионального значения при оформлении прав на земельные участки вынуждены принимать условия собственников и арендодателей, что влечет за собой увеличение сроков строительства и как следствие – дополнительные затраты. А реализация установления таких видов публичных сервитутов позволит на наш взгляд ускорить развитие инженерных и транспортных сооружений во всей стране.

А.В. Климова [79, с. 59] отмечает, что сервитуты устанавливаются не исходя из желания отдельных лиц, а в силу объективно существующих обстоятельств.

Кроме того, земельные сервитуты по срочности подразделяются на:

– срочные, которые необходимы на время строительства какого-либо объекта недвижимости. Срок частного сервитута определяется в рамках договоров или судебных актов, а публичного сервитута – законодательными и нормативно-правовыми актами РФ и ее субъектами. При этом сроки сервитутов не могут быть короче сроков строительства объектов;

– постоянные, которые устанавливаются на весь период существования и эксплуатации объекта [72, 79].

Сервитуты, относящиеся к числу базовых институтов гражданского права, регулируются законодательством большинства стран Европы. В соответствии со ст. 637 Французского гражданского кодекса (ФГК) сервитут – это повинность (обязанность), лежащая на одном субъекте для удовлетворения потребностей другого субъекта [183]. Но установление сервитута не требует передачи владения обремененного недвижимого объекта [166]. Гражданско-правовое регулирование сервитутных отношений во Франции, прежде всего, направлено на предупреждение возможных разногласий и споров между собственниками граничащих друг с другом земельных участков. Так, в соответствии со статьей 640 ФГК собственник расположенного ниже участка не имеет права создавать плотины, мешающие водостоку с объектов землепользования, находящихся выше по течению, а в соответствии со статьей 643 собственнику водного источника не разрешается менять направление течения, в случае ограничения жителей поселений на использование необходимой для жизнедеятельности воды. Согласно статье 670 изгороди, разделяющие землепользования, признаются общими (кроме случаев, когда огорожено лишь одно имение). При этом ни один из собственников не имеет права без согласования с другим собственником оборудовать в этой стене окна (отверстия), даже с глухими рамами. Законодательство Франции принуждает владельцев зданий и сооружений при установке крыш обеспечивать сток дождевой воды либо на свою землю, либо на общую дорогу, но только не территорию соседнего земельного участка (ст. 661 ФГК) [183]. Французский закон четко классифици-

рует сервитуты по местности (городские и сельские); по непрерывности (постоянные и непостоянные); по внешним признакам (явные и неявные) [20].

Также различаются публичные и частные сервитуты. Возникновение публичных сервитутов устанавливается законодательными актами. При этом в круг публичных интересов включены зоны бечевников выделяемых по берегам рек, участки, используемые для строительства и ремонта дорог и проведения других общественных работ (ст. 650 ФГК), а также обременения земельных участков, расположенных рядом с крепостями, сервитуты, связанные с выравниванием строений, формирующих улицы поселений.

Публичные сервитуты во Франции наиболее часто возникают в случаях проведения строительных работ. При этом система частных сервитутов в первую очередь ориентирована «на установление добросовестных отношений между соседями по владению, пользованию и распоряжению недвижимым имуществом и предупреждение возможного злоупотребления правом». [9]

Земельные сервитуты являются объектом пристального внимания и Германского гражданского уложения (ГГУ). В Германии земельным сервитутом считается совокупность обременений земельных участков, возникающих в интересах собственников других земельных участков [182].

В качестве оснований возникновения земельных сервитутов признаются: определенные случаи, предполагающие предоставление прав на использование земельных участков других собственников; установление запрета на осуществление собственниками обремененных земельных участков конкретных действий (данный аспект связан с возможностью возникновения так называемых отрицательных сервитутов); установление запрета на реализацию определенных правомочий собственников обремененных земельных участков по отношению к участкам, являющимся господствующими.

Регулирование сервитутов в Японии тоже заслуживает внимания. Сервитут в Японии - право использования одного объекта недвижимости для

удобства и выгоды другого, следовательно, в Японии не признаются личные сервитуты. Но в то же время основная задача земельных сервитутов - увеличить их престиж и усилить роль в экономической жизни страны [79]. В законодательстве Японии отсутствует четкая классификация сервитутов. Данное положение аргументируется тем, что польза и выгода, возникаемые в рамках данного института, могут иметь самую разнообразную природу. В законодательстве Японии указывается важность обеспечения рационального распоряжения всеми участками субъектов сервитутных отношений. В этой связи на собственников вспомогательных участков законодательно возлагаются обязанности «терпимого» отношения к правам собственников соседних участков на их полноценное использование и воздержании от реализации отдельных своих правомочий в полном объеме. При этом собственники основных участков принимают на себя обязанности не злоупотреблять собственными правами и свести к минимуму возникающие ограничения по использованию вспомогательных земельных участков [183].

Существенным отличием законодательства Италии можно считать выделение положительных и отрицательных сервитутов и возможности установления сервитутов в перспективе. В Аргентине в гражданском законодательстве признаются личные сервитуты, но отсутствуют нормы, предполагающие установление сервитутов на основе законодательных актов, но в качестве одного из законодательно признанных способов возникновения сервитута признается распоряжение, сделанное главой семьи [20].

Английское право признает сервитуты, существующие на протяжении многих лет (Закон о давности 1832 г.). В качестве основания возникновения сервитута признается договор, устанавливающий права на пользование земельными участками (передача участка в аренду, признание обременений, выдача простого разрешения на владение или использование). Особенность английского права состоит в том, что отмена разрешения на владение может быть произведена стороной, выдавшей его. Публичные сервитуты традици-

онно устанавливаются в рамках общественных интересов. Основанием для установления публичных сервитутов могут быть законодательные акты [9].

В законодательстве США сервитут трактуется как поземельное обременение, связанное с конкретными земельными участками и выступающее в качестве одного из его принадлежностей. В некоторых случаях такое обременение именуется повинностью, приносящей пользу собственнику господствующего участка. В США в соответствии с характером предоставленных правомочий различают разрешительные и запретительные сервитуты. Разрешительный сервитут уполномочивает собственника, в чьих интересах устанавливается обременение, на определенные действия, связанные с использованием имущества другого собственника в своих личных интересах; запретительный сервитут ограничивает право собственника пользоваться своей собственностью для реализации прав лиц, в чьих интересах устанавливается сервитут.

Запретительные сервитуты не предоставляют собственнику, получающему выгоду от установления сервитута, возможностей произвольно пользоваться чужим имуществом, но предоставляет ему право на получение положительного результата, возникающего в результате запрета, наложенного на проведение определенных действий со стороны собственника земельного участка. [8]

Правовая доктрина США предусматривает автоматический переход сервитута к новому собственнику земельного участка одновременно с передачей прав собственности на обремененный объект недвижимости. Сервитуты невозможно ликвидировать по желанию собственника обремененной недвижимости [79]. Сервитутами, обременяющими земельный участок, считаются права для использования их для прохода и проезда, выпаса сельскохозяйственных животных, рыбной ловли, охоты, пользования водными источниками, заготовки леса, добычи полезных ископаемых, использование чужих земель для осуществления некоторых видов предпринимательской деятель-

ности, проведение разрешенных спортивных мероприятий, на осуществление сброса воды на чужие земельные участки, проведение погребений, на поступление света Солнца др. Кроме того в законах, действующих в отдельных штатах, излагается полный перечень этих обременений, порядок их возникновения, признания (установки) и прекращения. Содержание перечней сервитутов в разрезе отдельных штатов часто не совпадает, что обусловлено историческими, географическими, климатическими, религиозными и иными различиями.

Несмотря на определенные различия в сервитутном праве разных стран, имеется и много общих черт. Основопологающим моментом в абсолютном большинстве стран является возможность установления сервитута только тогда, когда эксплуатация одних из земельных участков (господствующих) связана с использованием других земельных участков (служащих). При этом служащий земельный участок должен использоваться только в тех целях, в соответствии с которыми и был установлен сервитут.

Исходя из своей природы, сервитуты не могут рассматриваться как самостоятельный объект какой-либо сделки: он не может быть приобретен, заложен, внесен как вклад в имущество хозяйственных обществ. Кроме того, для лица, в интересах которого устанавливается обременение, право сервитута рассматривается лишь как дополнительное к его основному праву собственности на земельные участки. Именно в связи с этим право пользоваться конкретными обременениями для субъектов земельных отношений прекращается с окончанием прав на их земельные участки. Но сервитут сохраняется при переходе земельного участка к другому лицу. Необходимо отметить, что по требованию собственников обремененных земельных участков сервитуты могут быть прекращены в случаях исчезновения оснований, являющихся причиной, по которой они были установлены.

В зарубежной и российской правовой практике существует необходимость обязательной регистрации земельных сервитутов (в Германии, напри-

мер, земельные сервитуты должны быть зарегистрированы в поземельной книге, в Российской Федерации – запись заносится в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним). Только в результате государственной регистрации конкретного обременения сервитут становится узаконенным.

Современный российский институт земельных сервитутов является во многом заимствованным у европейских стран и базируется на базовых положениях римского права, но в значительной мере ему присущи и определенные специфические черты, отражающие особенности российской действительности. Но в любом случае сервитутное право ориентировано на минимизацию всякого рода неудобств и затруднений, препятствующих полноценной реализации прав владения, распоряжения и пользования землей. Сервитуты являются неизбежным порождением частной собственности на землю в рамках доминирования индивидуальных землепользователей.

Главной чертой сложившегося в России законодательного подхода к регулированию отношений по поводу сервитутов является их возмездный характер. В частности это проявляется в праве собственника обремененного земельного участка, требовать от субъектов, для реализации интересов которых устанавливается тот или иной сервитут, соразмерной платы за это обременение. Таким образом, возмездность сервитутных отношений - это специфическая часть, свидетельствующая о самостоятельности российского законодателя в подходах к нормативному регулированию сервитутов, то есть, если установление сервитутов приводит к невозможности использования данных земельных участков по целевому назначению или приводит к затруднениям в использовании, то собственник имеет право потребовать возмещения возникших убытков.

Еще одним аспектом отечественного законодательства о сервитутах связан с возможностью объединения сервитута и иных вещных прав. Статус сервитуария (лица, в интересах которого установлен сервитут) может иметь

не только собственник имущества, но и лица, которым господствующие земельные участки были предоставлены на правах пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Так как сервитут устанавливается по соглашению субъектов сервитутных отношений, то реализация сервитутных прав должна минимально ограничивать права собственника обремененного земельного участка.

Но так как в течение длительного времени (большая часть прошлого века) в отечественном законодательстве даже не упоминалось право ограниченно пользоваться земельными участками, находящимися в собственности других лиц, то современная система правового регулирования сервитутных отношений характеризуется значительными пробелами и «белыми пятнами». В частности, понятие «земельный сервитут», представленное в Гражданском и Земельном кодексах РФ недостаточно конкретизировано и недостаточно точно отражает экономическую сторону сервитута. Данный факт не позволяет достаточно эффективно регулировать организацию земельных сервитутов как особой группы вещных прав [182].

Оптимальным, на наш взгляд, является уточненное определение «земельного сервитута» данного Л.В. Щенниковой [182], которое объединяет в себе российское и зарубежное законодательство, в частности Франции и Германии. То есть, сервитутом можно считать различного рода обременения земельных участков или других объектов, связанные с ограничением полномочий по их использованию другими собственниками или ограничениями собственных полномочий и предполагающие возмездный характер.

Данное определение дает нам основание дополнить классификацию земельных сервитутов (рис. 3).

В законодательстве нашей страны не существуют положения о сервитутах как особой группе вещных прав, следовательно, подобная децентрализованность по различным отраслям права вносит неопределенность в их общую систему.

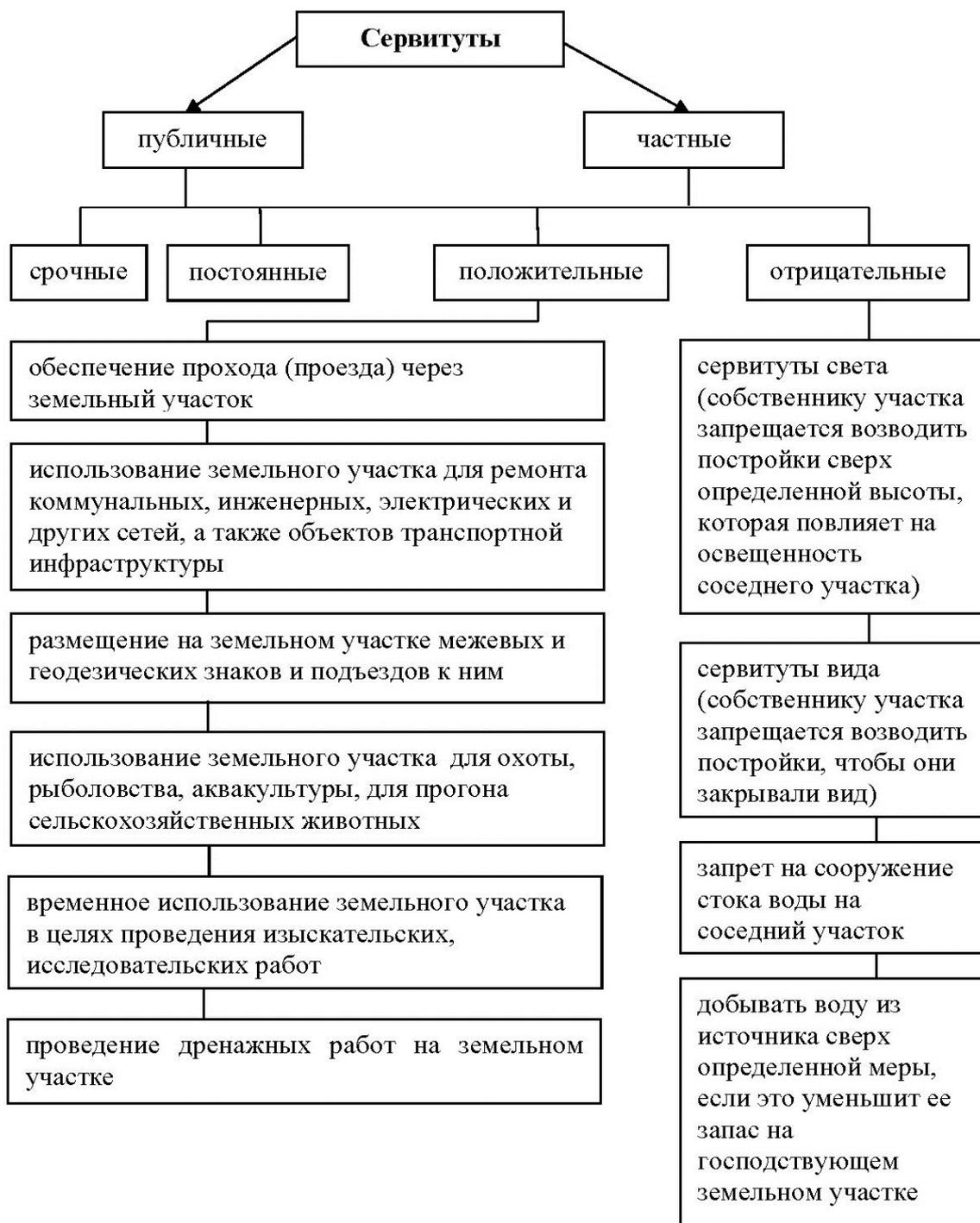


Рисунок 3 - Классификация земельных сервитутов в Российской Федерации

Кроме того, по его мнению, в законодательном порядке необходимо предусмотреть возможность существования не только положительных, но и отрицательных сервитутов, что на наш взгляд является интересным и заслуживающим внимания. [160]

Отрицательные сервитуты получили закрепление в законодательстве таких стран, как Германия, Франция, Испания и Польши. Кроме того, отри-

цательные сервитуты допускаются правом Австрии, Италии, Англии, Шотландии, Ирландии, Канады, США и предусмотрены в законе «Об ограниченных вещных правах», принятого Межпарламентской ассамблеей государств – участников СНГ, хотя в ГК РФ перечень сервитутов представлен только положительными разновидностями.

Так, например, Германское гражданское уложение предполагает следующие отрицательные сервитуты: во-первых, это наложение запрета собственникам недвижимости реализовывать отдельные виды правомочий, возникающих на основе его прав на имущество; во-вторых, установление ограничений, связанных с целевым использованием земельных участков.

В Австрии существуют такие отрицательные сервитуты, как невозможность изменения высоты строения, отведение стоков воды с соседних земельных участков, сервитуты нарушения вида, поступления света и воздуха.

В практике английского права понятие «отрицательный сервитут» было введено Актом о давности 1832 г., изначально предусматривавший только сервитут, связанный с ограничением солнечного света. В последующие годы судебной практикой были признаны и другие разновидности данного типа сервитутов: сервитуты воздуха, запрещающий ограничивать его доступ по определенным каналам; сервитуты опоры, требующие запрет сноса объектов недвижимости или перемещения грунта, поддерживающих объекты недвижимости других лиц); сервитуты доступа к недрам, имеющим общественную значимость и др.

По нашему мнению, деление сервитутов на положительные и отрицательные аргументировано тем, что сервитут положительный дает право иметь какое-то сооружение на служащем участке или совершать в отношении него какие-либо действия [158].

Право пользования собственностью другого субъекта объективно обуславливает необходимость выплат, компенсирующих собственнику потери, возникающие в результате установления сервитута, что требует наличия ме-

тодик, 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, 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. Также при определении соразмерной компенсации за обременение во внимание часто 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 упущенная выгода в системе аграрного производства, 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 ре-

форм, 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 колхозно-совхозной системы аграрного производства), государство не создало эффективного механизма 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, региональной 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, находятся в государственной и муниципальной и были 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. СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ

2.1. Условия формирования системы земельных отношений

Представляя собой сложную многоаспектную экономическую категорию земельные отношения требуют использования совокупности методов исследования уровня, тенденций и закономерностей их развития, позволяющих рассматривать преобразования, сопряженные непосредственно с формированием системы взаимодействия субъектов земельных отношений, и результативностью эксплуатации земли как объекта этих отношений. В соответствии с действующим законодательством к субъектам принято относить органы государственной власти, местного самоуправления, юридические и физические лица (в исключительных случаях в их число могут входить и иностранные граждане).

В современном мире независимость любой страны главным образом определяется обеспеченностью продовольствием, вследствие этого, сложность в рациональном и эффективном использовании факторов производства, а именно центрального и незаменимого ресурса – земли, является ключевым элементом государственной политики. Проблема экономного и эффективного использования продуктивных земель, их воспроизводства и охраны имеет на сегодняшний день первостепенное значение для всех стран мира. Так как от рационального и эффективного использования земельных ресурсов зависит не только продовольственная безопасность государства, но и прогресс в сельском хозяйстве. А поскольку большие площади продуктивных земель выбывают из сельскохозяйственного оборота вследствие не останавливающих процессов опустынивания территорий, деградации, захламления, заражения земель, то большинство компаний, независимо от их правового статуса и форм собственности, ищут такие варианты, при которых возможно было бы повысить эффективность агропромышленного производства [30, 171].

На основании данных статистической отчетности о формировании и использовании земельных ресурсов в Российской Федерации можно утверждать, что земельный фонд Российской Федерации на 01.01.2017 г. составлял 1712,5 млн га (рис. 4, табл. 1, Приложение А).

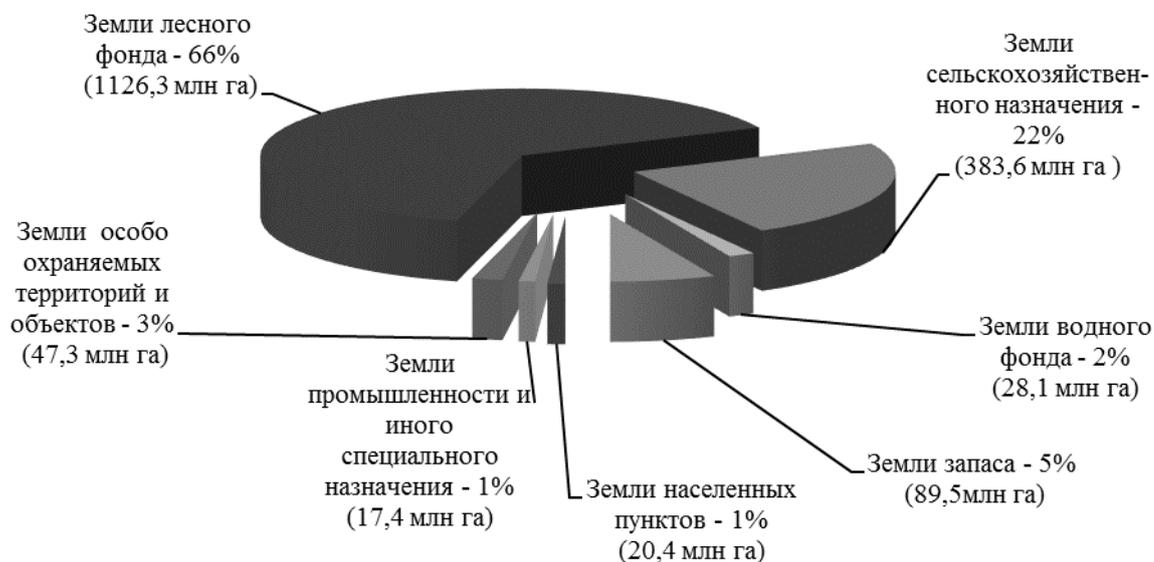


Рисунок 4 - Структура земельного фонда РФ по категориям земель [44]

В продолжение 11 лет переводы земель из одной категории в другую коснулись всех категорий земель.

Таблица 1 – Динамика структуры земельного фонда Российской Федерации по категориям земель, млн га

Категории земель	2005 г.	2010 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	401,6	393,4	385,5	383,7	383,6
Земли населенных пунктов	19,1	19,6	20,1	20,3	20,4
Земли промышленности и иного назначения	16,7	16,8	17,2	17,4	17,4
Земли особо охраняемых территорий	34,2	34,9	47,0	47,0	47,3
Земли лесного фонда	1104,9	1115,8	1122,6	1126,3	1126,3
Земли водного фонда	27,9	28,0	28,0	28,1	28,1
Земли запаса	105,4	101,3	89,5	89,7	89,5
РФ в целом	1709,8	1709,8	1709,9	1712,5	1712,5

Источник: [44]

За рассматриваемый период произошло существенное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения (18 млн га), при одновременном увеличении площадей земель лесного фонда (21.4 млн га) и земель особо охраняемых территорий (13,1 млн га). Произошло незначительно увеличение площадей земель промышленности и иного специального назначения, земель водного фонда и земель населенных пунктов и уменьшение площадей земель запаса.

Площадь земельных участков сельскохозяйственного назначения в большинстве случаев сократилась вследствие банкротства сельскохозяйственных организаций, строительства новых и расширение уже действующих предприятий промышленности, транспорта и связи, строительство инженерных сооружений [44].

Все земли сельскохозяйственного назначения классифицируются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные угодья. Проведенный анализ показывает, что в России за рассматриваемый период времени площадь земель несельскохозяйственных угодий существенно уменьшилась (21,3 млн га), но площадь сельскохозяйственных угодий увеличилась (3,3 млн га). Данные об изменении площади земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации в 2005-2016 гг. приведены в таблице 2.

Таблица 2 – Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения по угодьям в Российской Федерации, млн га

Категории земель	2005 г.	2010 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Сельскохозяйственные угодья	194,4	196,1	196,2	197,7	197,7
Лесные площади	40,6	30,9	28,1	24,8	24,7
Земли под лесными насаждениями	19,4	19,3	19,2	19,2	19,2
Земли под дорогами	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Земли под водными объектами	13,2	13,2	13,1	13,1	13,1
Земли под зданиями, сооружениями	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Земли под болотами	25,4	25,4	24,8	-	24,8
Прочие земли	105,2	105,1	100,7	125,5	100,7
РФ в целом	401,6	393,4	385,5	383,7	383,6

Источник: [44]

В целом по Российской Федерации за период с 1990 по 2016 гг. совокупная площадь сельскохозяйственных угодий снизилась на 0,4 млн га, тогда как сокращение площади пашню составило 9,6 млн га (таблица 3).

Таблица 3 – Динамика площади сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации, млн га

Годы	Всего	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:				
		пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1990	222,4	132,3	0,3	1,9	24,0	63,9
1991	222,4	132,1	0,4	3,0	24,0	62,9
1992	222,5	132,0	0,4	2,0	24,0	64,1
1993	222,1	131,6	0,5	1,8	24,0	64,2
1994	221,8	130,7	1,1	2,0	24,0	64,0
1995	222,0	130,2	1,5	2,1	24,0	64,2
1996	221,6	128,9	2,0	1,9	24,0	64,8
1997	221,5	127,8	2,5	2,0	24,0	65,2
1998	221,1	126,5	2,9	1,8	24,0	65,9
1999	221,2	125,3	3,4	1,9	24,0	66,6
2000	221,1	124,4	3,9	1,9	24,0	66,9
2001	221,0	123,9	4,1	1,9	24,0	67,1
2002	220,9	123,5	4,2	1,8	24,0	67,4
2003	220,8	122,6	4,6	1,7	24,0	67,9
2004	220,7	122,1	4,7	1,9	24,0	68,0
2005	220,7	121,8	5,0	1,8	24,0	68,1
2006	220,6	121,6	5,1	1,8	24,0	68,1
2007	220,6	121,6	5,1	1,8	24,0	68,1
2008	220,5	121,6	5,1	1,8	24,0	68,0
2009	220,5	121,6	5,0	1,8	24,0	68,1
2010	220,4	121,4	5,1	1,8	24,0	68,1
2011	220,3	121,4	5,0	1,8	24,0	68,1
2012	220,2	121,4	5,0	1,8	24,0	68,0
2013	220,2	121,5	4,9	1,8	24,0	68,0
2014	220,2	121,5	4,9	1,8	24,0	68,0
2015	222,1	122,8	4,9	1,9	24,0	68,5
2016	222,0	122,7	4,9	1,9	24,0	68,5

Источник: [44]

Существенное сокращение площадей пашни связано, во-первых, ухудшением их качественных характеристик и переводом в естественные кормовые угодья, и, во-вторых, с отчуждением под строительство.

По состоянию на 01.01.2017 г. площадь сельскохозяйственных угодий распределилась следующим образом: пашня – 122,7 млн га, залежь – 4,9 млн га, многолетние насаждения – 1,9 млн га, сенокосы – 24,0 млн га, пастбища – 68,5 млн га (рис. 5).

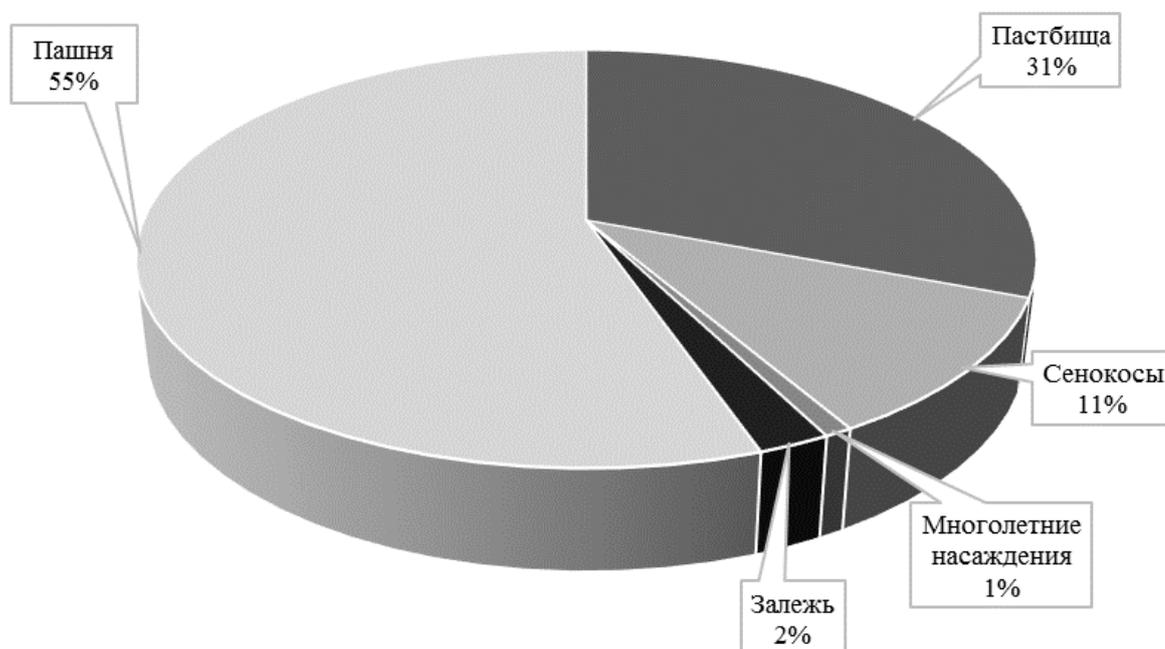


Рисунок 5 - Структура сельскохозяйственных угодий Российской Федерации

Наибольшее увеличение площади пашни в период с 2002 по 2016 гг., в основном за счет залежных земель отмечается в Иркутской (527,7 тыс. га), Амурской (261,1 тыс. га), Ростовской (136,5 тыс. га), Пензенской (39,8 тыс. га) и Тамбовской (35,7 тыс. га) областях. Сокращение пашни отмечено в Республике Башкортостан (520,4 тыс. га), Нижегородской области (125,3 тыс. га), Республике Марий Эл (123,3 тыс. га), Свердловской (115,2 тыс. га) и Самарской (110,9 тыс. га) областях [44].

Кроме того, 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 (табл. 4, Приложение Б).

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

Таблица 4 – Распределение земель РФ 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

Источник: [44]

Признавая, что форма собственности лишь опосредовано 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 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 (табл. 5).

Таблица 5 – 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	100,0	16,8	43,7	4,8	34,7
Воронежская	100,0	25,7	5,4	16,4	52,4
Курская	100,0	25,8	1,2	2,3	70,7
Липецкая	100,0	27,2	4,8	3,9	64,1
Тамбовская	100,0	40,4	8,8	1,1	49,7

Источник: [44]

Доля земель в государственной и муниципальной собственности в землях сельскохозяйственного назначения также довольно существенна. На 1.01.2018 г. в Российской Федерации почти 67% земель сельскохозяйственного назначения по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в государственной (255,5 млн га) и муниципальной (383,2 млн га) собственности.

В структуре землепользования сельскохозяйственных организаций земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности занимают более 79%, в фермерском секторе – 43,4%, в хозяйствах населения – 23,5% (табл. 6, табл. 7).

Вместе с тем в аграрном секторе Российской Федерации сформировалась устойчивая тенденция сокращения численности хозяйств всех категорий, 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.

Таблица 6 – Использование сельскохозяйственных угодий организациями, млн га

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Всего	в том числе:				
		пашня	залежь	много-летние	сенокосы	пастбища
Хозяйственные товарищества и общества	61,0	43,3	0,9	0,2	4,4	12,2
Производственные кооперативы	42,0	24,3	1,0	0,1	3,9	12,6
Государственные и муниципальные УСХП	5,8	2,6	0,1	0,04	0,6	2,5
Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	1,7	1,3	0,02	0,01	0,1	0,3
Подсобные хозяйства	0,9	0,6	0,02	0,0004	0,1	0,2
Прочие предприятия	4,5	2,9	0,1	0,02	0,3	1,2
Общинно-родовые хозяйства	0,02	0,003	-	-	0,01	0,01
Казачьи общества	0,1	0,1	0,0001	0,0002	0,01	0,02
Итого	116,0	75,1	2,1	0,4	9,4	29,0

Источник: [44]

Таблица 7 – Использование сельскохозяйственных угодий гражданами и объединениями граждан, млн га

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Всего	в том числе:				
		пашня	залежь	много-летние	сенокосы	пастбища
КФХ	24,4	16,7	0,1	0,02	1,1	6,5
Индивидуальные предприниматели	3,0	2,0	0,03	0,02	0,1	0,8
Личные подсобные хозяйства	7,4	5,1	0,1	0,2	1,0	1,0
Граждане, имеющие служебные наделы	0,1	0,01	-	0,0004	0,04	0,01
Садоводческие объединения	1,2	0,1	0,001	1,1	0,002	0,003
Огороднические объединения	0,3	0,3	0,002	0,0004	-	0,0004
Дачные объединения	0,1	0,1	0,001	0,01	0,01	0,01
Граждане, имеющие земельные участки, ИЖС	0,6	0,5	0,001	0,1	0,01	0,02
Животноводческие объединения	0,4	0,1	0,0001	0,0001	0,1	0,2
Граждане, занимающиеся сенокосшением, выпасом скота	15,1	1,2	0,1	0,01	3,2	10,6
Собственники земельных участков	11,2	8,4	0,2	0,02	0,6	2,0
Собственники земельных долей	13,1	7,2	0,9	0,03	1,4	3,6
Итого	76,9	41,7	1,4	1,5	7,6	24,7

Источник: [44]

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%).

Вместе с тем Россия, располагая 10% площади сельскохозяйственных угодий мира и 55% черноземных почв, так и не заняла первое место в аграрном производстве. В решении вопросов рационального использования земельных ресурсов серьезные полномочия предоставляются субъектам Российской Федерации, которые должны сформировать эффективную систему земельных отношений, позволяющую учесть экономические, социальные, исторические и национально-этнические особенности регионов. На примере Воронежской области можно судить об эффективности использования земель и правильности принятия стратегии развития земельных отношений в Российской Федерации. Воронежская область, располагая одним из самых высоких потенциалов плодородия земель в стране, производит продукции сельского хозяйства в расчете на единицу площади значительно больше, чем в других регионах страны [57].

В период 2005-2016 гг. произошли существенные изменения в земельном фонде области, которые были связаны с перераспределением и предоставлением земель для юридических и физических лиц, уточнениями по материалам съемок, корректировок, инвентаризации земель, изменением административных границ. На 1 января 2017 г. площадь Воронежской области составляет 5221,6 тыс. га (табл.8).

Таблица 8 – Динамика структуры земельного фонда Воронежской области по категориям земель, тыс. га

Категории земель	2005 г.	2010 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	4222,7	4213,7	4188,2	4186,9	4182,2
Земли населенных пунктов	459,5	465,3	467,0	444,8	444,8
Земли промышленности и иного назначения	62,2	65,6	68,9	69,1	69,6
Земли особо охраняемых территорий	34,3	34,3	35,0	35,1	35,1
Земли лесного фонда	391,9	414,5	434,4	457,6	464,2
Земли водного фонда	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Земли запаса	38,8	16,0	15,9	15,9	13,5
Воронежская область в целом	5221,6	5221,6	5221,6	5221,6	5221,6

Источник: [44]

За рассматриваемый период произошло существенное уменьшение площадей земель сельскохозяйственного назначения (40,5 тыс. га) и земель запаса (25,3 тыс. га), при этом площадь земель лесного фонда (72,3 тыс. га) и площадь земель промышленности и иного специального назначения (7,4 тыс. га) возросла. [59, 58]

Изменения структуры сельскохозяйственных угодий Воронежской области в 2005-2016 гг. отражены в таблице 9. На начало 2017 г. доля пашни в структуре сельскохозяйственных угодий Воронежской области составляла 75% (3046,8 тыс. га). За данный период площадь сельскохозяйственных угодий увеличилась на 4,6 тыс. га при уменьшении площади пашни (6,2 тыс. га).

Таблица 9 – Структура сельскохозяйственных угодий в Воронежской области, тыс. га

Годы	Всего	Сельскохозяйственные угодья, в том числе:				
		пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
2005	4072,3	3053,0	43,9	50,0	158,7	766,7
2010	4079,4	3060,7	39,6	52,1	159,4	777,2
2014	4077,9	3049,9	39,3	52,1	159,2	777,4
2015	4077,6	3049,9	39,3	52,0	159,0	777,4
2016	4076,9	3046,8	41,9	51,9	159,1	777,2

Источник: [44]

По данным федеральной службы государственной статистики посевная площадь сельскохозяйственных культур на 1 января 2017 г. составила 79993 тыс. га (таблица 10).

Таблица 10 – Посевные площади сельскохозяйственных культур в РФ, тыс. га

Годы	Зерновые	Технические	Картофель, овощи, бахчевые	Кормовые	Всего посевных площадей
2000	45636	6454	4243	29086	85419
2005	43785	7602	4026	22065	77478
2010	43194	10900	3022	18071	75188
2014	46220	12232	2945	17127	78525
2015	46642	12709	2993	16974	79319
2016	47110	13599	2906	16378	79993

Источник: [117]

За рассматриваемый период (2000 - 2016 гг.) посевная площадь сократилась (5426 тыс. га) за счет сокращения посевных площадей картофеля и овощей (1336 тыс. га), кормовых (12708 тыс. га), чистых паров (6063 тыс. га) при увеличении посевов зерновых (1474 тыс. га) и технических (7145 тыс. га) культур.

Для Воронежской области характерна тенденция увеличения размера посевных площадей. Посевная площадь сельскохозяйственных культур Воронежской области на 1 января 2017 г. составила 2548,1 тыс. га (табл. 11). За исследуемый период (2000 - 2016 гг.) она выросла на 256 тыс. га, главным образом за счет посевов зерновых и технических культур, при сокращении посевов кормовых, картофеля и овощей.

Таблица 11 – Изменения размеров посевных площадей в Воронежской области, тыс. га

Годы	Зерновые	Технические	Картофель, овощи, бахчевые	Кормовые	Всего посевных площадей
2000	1096,9	480,3	127,7	587,2	2292,1
2005	1150,4	547,1	118,4	332,0	2147,9
2010	1085,8	797,9	131,0	321,8	2336,5
2014	1425,0	646,3	121,9	352,4	2548,6
2015	1453,6	679,3	121,8	335,8	2590,5
2016	1436,4	672,4	112,1	327,2	2548,1

Источник: [33, 34]

Еще одна из ключевых проблем эффективного землепользования связана с деградацией продуктивных земель. В общей сложности свыше 70% сельскохозяйственных угодий подвержены различным негативным воздействием, среди которых основное место занимает водная и ветровая эрозия почв [142]. Комплексный мониторинг состояния плодородия почв осуществляется в форме агрохимических обследований почв.

Одним из доступных и эффективных способов роста продуктивных свойств почв и повышения урожайности возделываемых сельскохозяйственных культур является регулирование фосфатного режима. В целом по области содержание подвижных форм фосфора в пахотном горизонте оценивается как среднее и повышенное. Результаты последнего обследования на 1 января 2016 г. показывают, что в Воронежской области количество средневзвешенного подвижного фосфора в почвах увеличилось на 34% относительно 1970 г., хотя в Бобровском, Богучарском районах за 2009-2015 гг. произошло существенное уменьшение подвижных форм фосфора в почвах пашни [58].

Важным показателем состояния плодородия почв является калийный режим. При внесении органоминеральных удобрений содержание обменного калия в почвах сельскохозяйственных угодий повышается. Средневзвешенное содержание обменного калия в Воронежской области находится в пределах повышенного и высокого уровней. За период 2006-2015 гг. произошло увеличение средневзвешенного содержания обменного калия в почвах пашни

в Острогожском (на 20мг/кг почвы), Хохольском (на 17мг/кг почвы), Новоусманском (на 16мг/кг почвы), Каменском (на 13мг/кг почвы) районах. Но, к сожалению, за рассматриваемый период времени произошло также и уменьшение содержания калия в почвах в Богучарском (на 32мг/кг почвы), Аннинском (на 15мг/кг почвы), Новохоперском (на 15мг/кг почвы), Верхнемамонском (на 11мг/кг почвы) районах (Приложение В).

По данным исследования агрохимической службы Воронежской области сильных изменений по динамике органического вещества (гумуса) не наблюдается. Несмотря на определенные колебания, как в сторону увеличения, так и в сторону скращения количества гумуса в пахотном горизонте, его содержание осталось на уровне 1965 г. (5,59%). Наиболее высоким содержанием гумуса в пахотном слое характеризуются следующие районы Воронежской области: Панинский (7,3%), Верхнехавский (7,1%), Эртильский (6,8%), Каширский (6,6%), Аннинский (6,3), Таловский (6,1%) (Приложение Г) [58].

Для повышения плодородия почв необходимо оптимизировать уровень внесения удобрений из-за того, что резкое увеличение вносимых доз приведет к загрязнению почвы и обострению экологической обстановки. Следовательно, полагаться на уровень внесения удобрений допустимо в тех случаях, когда организована квалифицированная агрохимическая служба. В связи с этим в России требуется одновременно определять данные о состоянии, целевом использовании земель и показатели плодородия продуктивных земель.

Следует отметить, что за исследуемый период времени в Российской Федерации выявлен рост уровня внесения как минеральных (0,29 млн т), так и органических удобрений (30,56 млн т). В Воронежской области при увеличении уровня вносимых доз органических удобрений (2,26 млн т) сократились вносимые дозы минеральных удобрений (0,87 млн т) (табл. 12).

Повышение плодородия почвы должно проходить не только в тесном взаимодействии с химизацией, но и с мелиорацией земель [70].

Таблица 12 – Внесение удобрений под посевы сельскохозяйственных культур, млн т

Виды удобрений	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Российская Федерация						
Минеральные	1,96	1,87	1,85	1,92	2,01	2,25
Органические	52,56	54,21	55,69	61,60	64,16	65,22
Воронежская область						
Минеральные	0,99	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12
Органические	2,73	3,97	4,05	4,13	4,61	4,99

Источник: [2, 3, 4]

На территории Российской Федерации на 1 января 2017 г. используется 11331,3 тыс. га мелиорированных земель, в том числе сельскохозяйственные угодья - 9338,9 тыс. га, из них орошаемые земли расположены на 4591,5 тыс. га, осушаемые земли на 4747,4 тыс. га. Площадь земель, которым необходимо улучшение технического состояния мелиоративных систем составляет 5285,1 тыс. га. Обширные орошаемые площади земель встречаются в Краснодарском крае (401,5 тыс. га), республиках Крым (397,2 тыс. га) и Дагестан (395,6 тыс. га), необходимо подчеркнуть, что состояние большей части мелиорированных земель хорошее. Внушительные площади осушаемых земель (более 50%) расположены в таких областях как: Калининградская (1047,8 тыс. га), Ленинградская (557,8 тыс. га), в Республике Карелия (524,8 тыс. га) [44].

По сведениям статистики, в Российской Федерации за исследуемый период количество мелиорированных земель возросло (32,1 тыс. га), за счет увеличения количества орошаемых земель (103,3 тыс. га). За последние годы площадь осушаемых земель сократилась (74,2 тыс. га) (табл.13).

Таблица 13 – Динамика состояния мелиорированных земель РФ, тыс. га

Годы	Орошаемые земли				Осушаемые земли			
	Общая площадь	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	Общая площадь	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
2005	4553,4	2168,6	1169,9	1214,9	6745,8	928,6	3463,3	2353,9
2010	4283,4	2019,8	1169,2	1094,4	6673,6	868,9	3323,4	2481,3
2014	4260,1	2002,6	1136,1	1121,4	6655,8	930,7	3331,7	2393,4
2015	4655,5	2176,0	1325,6	1153,9	6672,1	881,0	3206,8	2584,3
2016	4659,7	2168,8	1333,9	1157,0	6671,6	857,3	3230,9	2583,4

Источник: [44]

Еще одной актуальной проблемой является необходимость реконструкции существующих систем орошения, их неисправность и нехватка, а иногда и тотальный дефицит техники для орошения у сельскохозяйственных производителей приводит к тому, что они не проводят полив около 2,2 млн га земель, относящихся к категории орошаемых [148, с. 76].

Так как Воронежская область находится в зоне недостаточного увлажнения с годовым количеством осадков 420-5602 мм, то орошение сельскохозяйственных земель в сочетании с внесением комплекса удобрений является важным элементом интенсификации сельскохозяйственного производства, позволяющим в любых погодных условиях получать высокие урожаи сельскохозяйственных культур [57]. За рассматриваемый период времени (2005-2016 гг.) в Воронежской области произошло уменьшение площадей мелиорированных земель (0,2 тыс. га), из-за сокращения площади орошаемых земель (таблица 14).

Таблица 14 – Состояние мелиорированных земель в Воронежской области, тыс. га

Годы	Орошаемые земли				Осушаемые земли			
	Общая площадь	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное	Общая площадь	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительное
2005	73,8	69,2	3,3	1,3	5,2	2,3	1,5	1,4
2010	73,6	68,9	3,3	1,4	5,2	2,4	1,5	1,3
2014	73,6	69,0	3,3	1,3	5,2	2,4	1,5	1,3
2015	73,6	69,0	3,3	1,3	5,2	2,4	1,5	1,3
2016	73,6	69,0	3,3	1,3	5,2	2,4	1,5	1,3

Источник: [44]

Негативное влияние на рациональное использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения, и их территориальную организацию оказывает наличие невостребованных земельных долей [142].

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 не способствует совершенствованию системы земельных отношений.

По данным Росреестра в частной собственности находятся 128 млн земель сельскохозяйственного назначения (96%), 76,5 млн га (57,4 %) из них – долевая собственность, 18,5 млн га – не востребованные земельные доли, собственники которых до сих пор не установлены или не распоряжаются земельными участками более трех лет подряд.

Наибольшее количество не востребованных земельных долей представлено в Приволжском (6505,54 тыс. га), Сибирском (5126,07 тыс. га), Центральном (2518,24 тыс. га) федеральных округах. Наименьшая площадь – Северо-Кавказском федеральном округе (29,80 тыс. га) (рис.6).



Рисунок 6 - Распределение площади не востребованных земельных долей по федеральным округам Российской Федерации

В Воронежской области по состоянию на 1 января 2017 г. в частной собственности находятся 2415,1 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения (46,2%), в государственной и муниципальной собственности – 2280,9 тыс. га (43,7%), в собственности юридических лиц – 525,6 тыс. га (10,1%) [44].

На территории Воронежской области в январе 2011 г. невостребованные земельные доли составляли около 8% (323 тыс. га) от общей площади сельскохозяйственных угодий. В среднем по области было востребовано порядка 34% земельных долей. В целях вовлечения в законный оборот невостребованных долей была разработана Программа «Оформление невостребованных земельных долей на территории Воронежской области в 2012 - 2014 годах» [126, 127]. По результатам реализации мероприятий по их оформлению данный период времени на территории сельских (городских) поселений 18 муниципальных районов в собственность Воронежской области оформлено 68 тыс. га земельных участков, сформированных из невостребованных земельных долей.

В рамках программных мероприятий в 2016 г. собственность Воронежской области оформлено 106 тыс. га невостребованных земель, находящихся на территории 19 районов области. Кроме того, (в рамках областной программы) в муниципальную собственность было оформлено 29 тыс. га невостребованных земель. С учетом самостоятельного оформления (105 тыс. га) невостребованных земель органами местного самоуправления в муниципальной собственности находится 134 тыс. га таких земель. По итогам 2016 г. в собственность Воронежской области были зарегистрированы земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью 7,8 тыс. га, сформированных в счет невостребованных земельных долей [118].

В соответствии с отчетом об итогах деятельности Департамента имущественных и земельных отношений по состоянию на 1 января 2018 г. на территории Воронежской области продолжены работы по оформлению невостребованных земельных долей. По итогам 2017 г. в собственность Во-

ронежской области были оформлены неостребованные земельные доли общей площадью 13,7 тыс. га. При этом за период 2018-2020 гг. запланировано оформить еще 16 тыс. га неостребованных земель [118].

Вовлечение дополнительных площадей сельскохозяйственных угодий из неостребованных земельных долей в хозяйственный, и экономический оборот позволит не только увеличить объемы производства продовольствия, пополнить бюджеты регионов за счет арендных и выкупных платежей, но и как следствие, позволит рационально использовать земли сельскохозяйственного назначения, в том числе и на территории Воронежской области.

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 в 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 (табл. 15).

Таблица 15 – 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

Источник: [44]

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 совер-

шенствование системы земельных отношений позволит создать условия повышения эффективности использования продуктивных земель и их воспроизводства [130].

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 невостребованных 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.

2.2. Проблемы и особенности регулирования системы земельных отношений в аграрной сфере

Государственная собственность на землю и бесплатный характер использования земельных ресурсов предопределили необходимость проведения мероприятий, связанных с коренным изменением земельных отношений. Реформирование земельного законодательства выявило целый ряд проблем, связанных с негативными процессами в перераспределении земельных ресурсов, выводом продуктивных земель из хозяйственного оборота [179].

В течение последних лет были сформированы правовые основания, обеспечивающие процесс дальнейшей приватизации земель [104], при этом

необходимо отметить, что абсолютное большинство земель (128 млн га), которое было передано в частную собственность граждан и юридических лиц (более 44 млн) относится к сельскохозяйственным угодьям. Последствием осуществления приватизации земли стало появление структуры той собственности, в основе которой лежало многообразие форм собственности. Земельные доли были предоставлены в собственность работникам колхозов и совхозов. Самобытной чертой модернизации собственности в России осталась сосредоточенность сельскохозяйственных угодий у крупных производителей. Всего 19% продуктивных земель используются для ведения личного хозяйства, КФХ. В зарубежных странах для сравнения 10% крупных организаций эксплуатируют до 40 % сельскохозяйственных земель. А частная собственность для ее целевого использования ограничена государственным контролем, при свободном земельном рынке, поскольку государство не оказывает давление и влияния на формирование цен. А во многих странах Западной Европы в земельном обороте участвует право аренды земли, а не право собственности. Доли земельных участков в аренде во Франции – 54%, Бельгии – 67%, Великобритании – 28% от площади продуктивных угодий.

Первоначально (1990 г.) доля в сельскохозяйственном производстве организаций сельского хозяйства составляла около 74%. Постепенно после дальнейших преобразований (2000 г.) их доля сократилась до 42%, при увеличении доли хозяйств населения (52%). Данная тенденция наблюдалась вплоть до 2003 г., с 2004 г. наблюдается баланс между производителями продукции, вызванным уничтожением существующей рыночной среды, которая обеспечивала стабильное функционирование производства. Не изменило положение вещей в сельском хозяйстве и перераспределение через рыночные механизмы прав собственности на земельные участки. Эффективность использования продуктивных земель не увеличилась. Произошло сокращение и посевных площадей, и сельскохозяйственного производства. Понижение и дефицит роста сельскохозяйственного производства становятся результатом неэффективной государственной кредитной политики. Отрицательными по-

следствиями введения частной собственности являются угроза спекулятивных сделок с земельными участками и отсутствие гарантий рационального использования продуктивных земель. Поэтому необходима корректировка аграрной политики, в части усиления государственного регулирования сельского хозяйства.

Наряду с этим отмечаются многочисленные нарушения земельного законодательства, ограничение интересов общества в целом, основными причинами которых являются: недостоверное ведение земельно-учетной документации, что позволяет отказаться собственникам и арендаторам от проведения мероприятий по восстановлению воспроизводства плодородия; отсутствие регистрации прав на земельные массивы; недостаток продуктивных земель, по причине попустительства государственных и муниципальных органов власти; ненадлежащий земельный надзор; низкий уровень правовой грамотности населения; отсутствие механизма планирования проверок, ненадлежащий уровень квалификация специалистов [109].

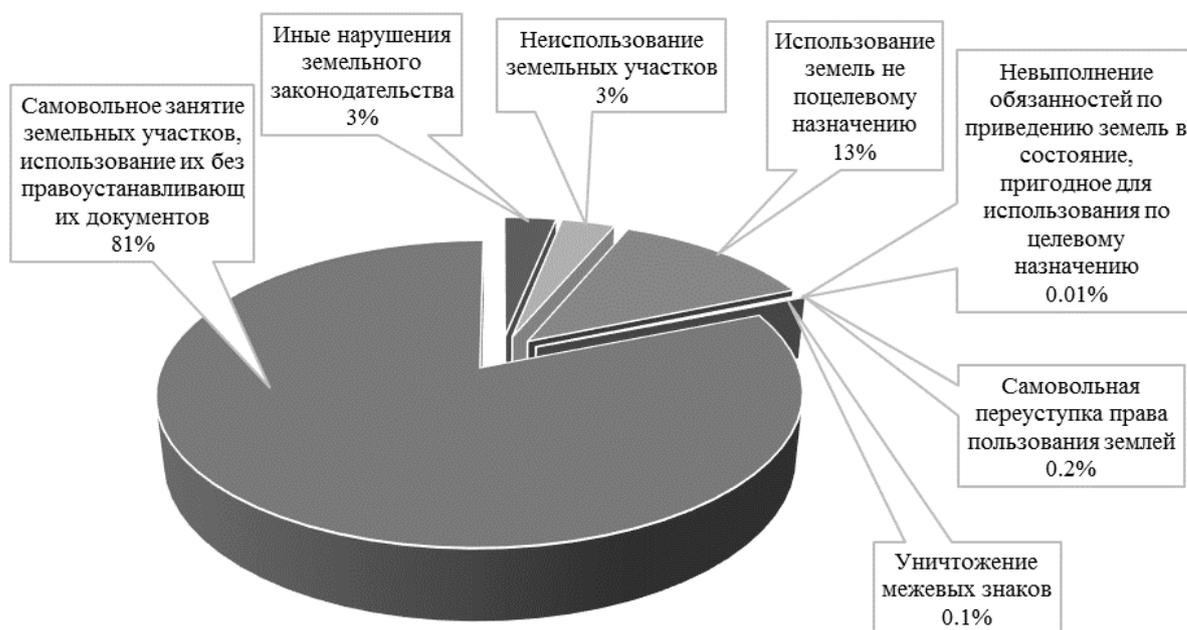


Рисунок 7 - Нарушения земельного законодательства, выявленные при осуществлении муниципального земельного контроля в 2015 г.

В 2015 г. в целом по Российской Федерации раскрыто 14,9 тыс. нарушений земельного законодательства, из них на землях сельскохозяйственного назначения – 9% (рис. 7) [44].

К числу совершаемых нарушений земельного законодательства относятся правонарушения, связанные с самовольным занятием земельных участков, использованием земельных участков без оформленных в надлежащем порядке документов, а также с отсутствием документов, дающих разрешение на ведение производственной деятельности, а также использование земельных участков не по их целевому назначению (рис.8).

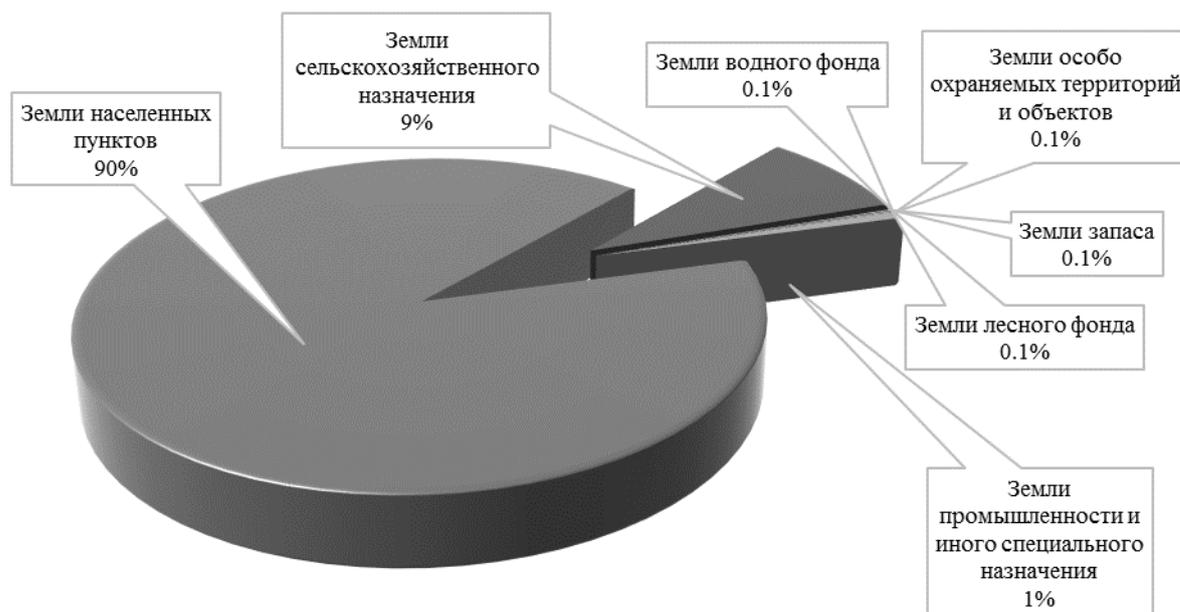


Рисунок 8 - Выявленные нарушения в 2015 г. по категориям земель

Исследование динамики нарушений земельного законодательства по категориям лиц в Российской Федерации позволяет сделать вывод, что за период 2005-2015 гг. произошло их увеличение на 83735. Увеличилось количество выявленных нарушений, совершенных гражданами (табл. 16).

Таблица 16 – Динамика нарушений законодательства по категориям лиц в РФ

Годы	Категории лиц			
	Юридические лица	Граждане	Должностные лица	Итого
2005	17414	36039	10576	64029
2010	12012	73119	14125	99256
2013	17505	140779	19673	177957
2014	19088	151034	17478	187600
2015	14503	124316	8945	147764

Источник: [44]

Территориальная неопределенность и неустойчивость сельскохозяйственных землепользователей, недооценка роли комплекса агротехнических, противоэрозионных и других мероприятий в повышении продуктивности земель, необоснованные изъятия угодий для нужд, не связанных с сельскохозяйственным производством являются существенными причинами снижения земельно-ресурсного потенциала сельского хозяйства.

Одной из важнейших задач в обеспечении внутреннего рынка российским продовольствием является выявление и вовлечение в сельскохозяйственный оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, составляющих в настоящее время значительную долю в общей площади сельскохозяйственных земель в Российской Федерации [59].

Проблемы с вовлечением в земельный оборот неиспользуемых угодий многие субъекты Российской Федерации решали с помощью:

- использования региональных бюджетов для поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей (Пермский край);
- частичной компенсации затрат на выделение земельных долей в натуре и проведение регистрации прав собственности (Брянская, Нижегородская, Тамбовская, Томская, Самарская области).

Для стимулирования собственников рационально использовать продуктивные земли Московская область вводила льготную ставку земельного налога (0,3%) с условием эксплуатации земель по их прямому назначению. Ощутимых результатов данное новшество не принесло [70].

По итогам контрольно-надзорных мероприятий выявлено 182 тыс. га неиспользуемых для сельскохозяйственного производства земель сельскохозяйственного назначения на 1 января 2017 г. Однако эти сведения не позволяют получить целостной картины по неиспользуемым землям на территории Российской Федерации. Оценка ситуации по неиспользуемым землям в РФ в 2016 г. проводилась на основе данных, предоставленных органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с запросом

Минсельхоза России. Таким образом, в соответствии с информацией, полученной от субъектов Российской Федерации по состоянию на 1 января 2017 г. площадь неиспользуемых земель по Российской Федерации достигает 51,85 млн га, что составляет 13,6% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения. Наибольшие площади неиспользуемых земель зафиксированы в Приволжском и Сибирском федеральных округах (рис.9) [58].

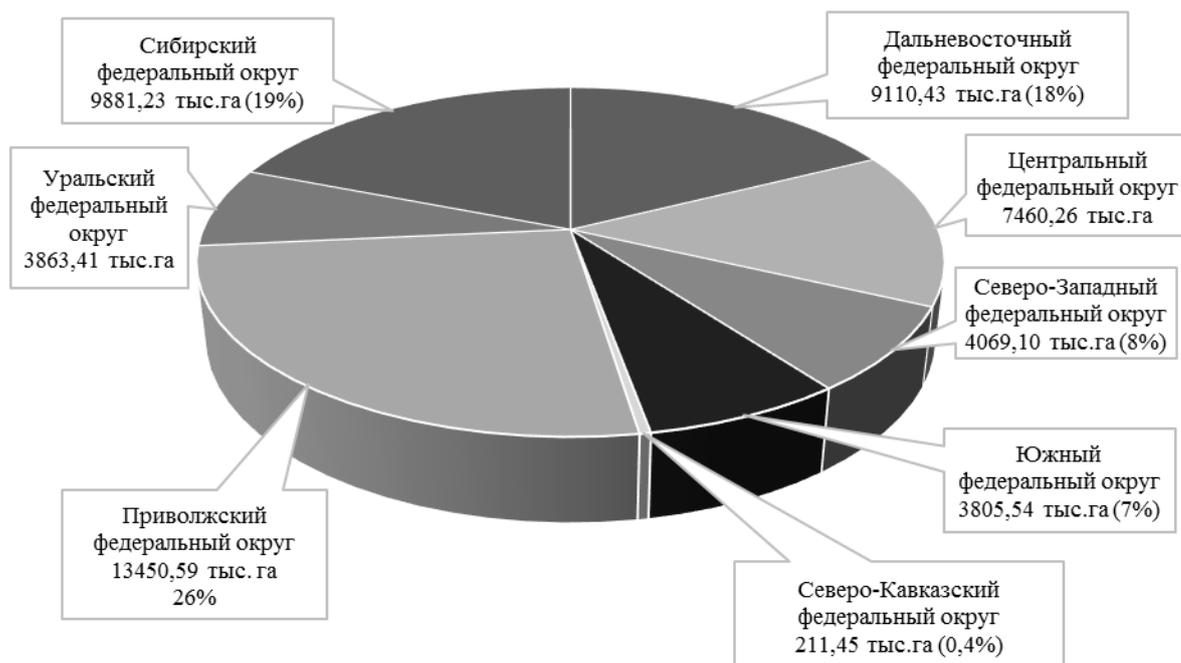


Рисунок 9 - Распределение неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации

Так как экономическая эффективность сельскохозяйственного производства напрямую определяется эффективностью использования продуктивных земель, то вопросы рационального землепользования и вовлечения в хозяйственный оборот неиспользуемых продуктивных земель приобретают особую актуальность.

Для решения данной проблемы необходимо обратить внимание на природно-климатические, почвенные условия и другие особенности каждого региона страны. А с помощью реализации механизмов дистанционного мониторинга и наземных обследований земельных участков можно эффективно и в короткие сроки выявить неиспользуемые земельные массивы.

В соответствии с представленными субъектами Российской Федерации данными, по состоянию на 1 января 2017 г. площадь неиспользуемой пашни в целом по стране составила 19.4 млн га – это 17% от общей площади пашни (рисунок 10).

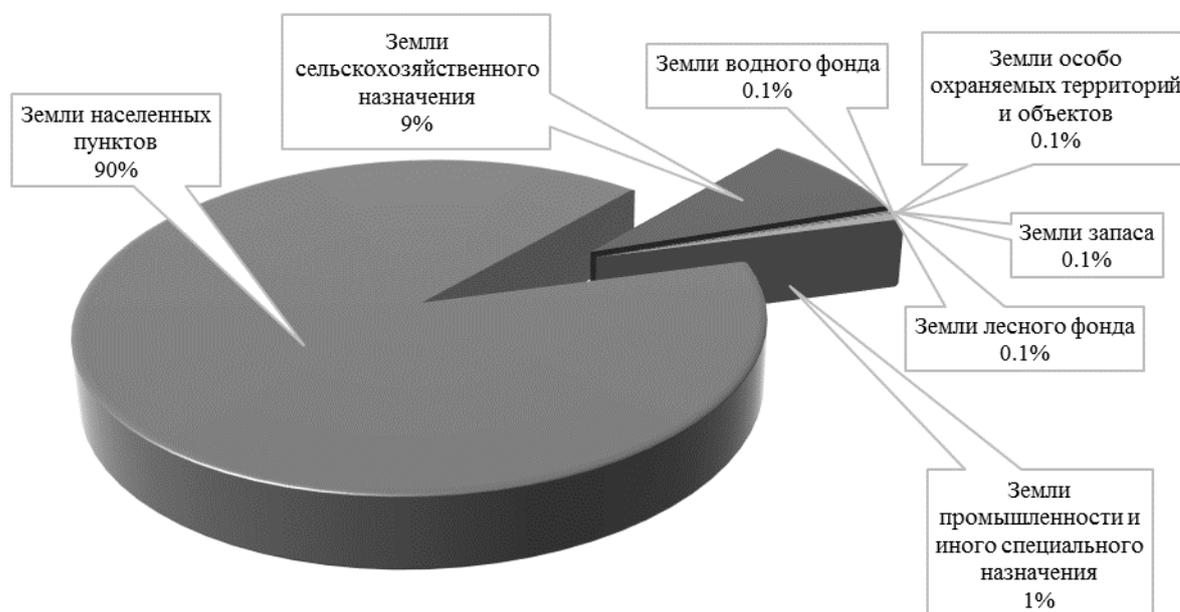


Рисунок 10 - Распределение неиспользуемой пашни по федеральным округам Российской Федерации

Значительные доли площадей неиспользуемой пашни среди федеральных округов выявлены в Приволжском, Центральном и Сибирском федеральных округах [56].

Наряду с этим следует отметить устойчивый рост вовлечения площадей неиспользуемой пашни в сельскохозяйственный оборот (рис.11). Так к примеру значительные площади пашни были вовлечены в сельскохозяйственный оборот в Приволжском (30% от общей площади, вовлеченной в сельскохозяйственный оборот пашни в 2016 г.), Центральном (25%), Дальневосточном (14%) и Сибирском (12,%) федеральных округах [58].

Вместе с тем вовлечение неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот связано с рядом серьезных проблем. Сопоставление общей площади неиспользуемой пашни и площади,

пригодной для вовлечения в сельскохозяйственный оборот, показывает, что около 8,9 млн га, то есть более 40% неиспользуемой пашни в настоящее время не может быть рассмотрена как ресурс для увеличения площади эффективно используемой пашни без проведения культуротехнических работ.

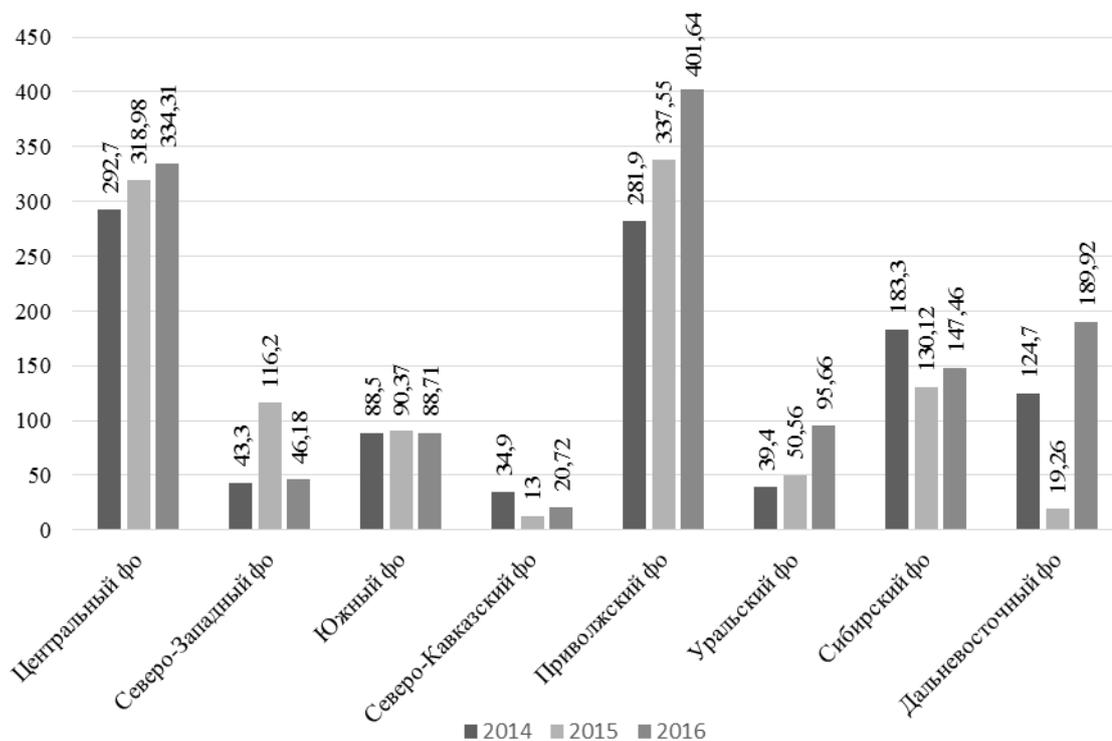


Рисунок 11 – Динамика вовлечения неиспользуемой пашни в сельскохозяйственный оборот в федеральных округах РФ

Поскольку многие неиспользуемые земельные участки были выведены из оборота более 10 лет назад, то вовлечение их в сельскохозяйственный оборот в современных экономических условиях нецелесообразно, так как произошло их зарастание кустарниковой и древесной растительностью [57], хотя вовлечение значительного количества продуктивных земель в хозяйственный оборот позволит не только повысить инвестиционную привлекательность регионов, но обеспечит создание новых рабочих мест и рост доходов населения.

А так как процесс оформления прав на недвижимость сопровождается значительными затратами времени и средств, это приводит к тому, что, на сегодняшний момент в Российской Федерации не до конца осуществлена ин-

вентаризация земель, их государственный кадастровый учет и регистрация прав на землю и другие объекты недвижимого имущества [62]. Кроме того существенные площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения находятся в государственной и муниципальной собственности. Для их задействования в земельный оборот необходимо создание общедоступных региональных реестров неиспользуемых массивов, с указанием их качественных и количественных характеристик.

В Единый государственный реестр земель внесена информация лишь о 10% законно используемых земельных участков, а именно сведения только о тех земельных участках, которые были поставлены на кадастровый учет по заявительному принципу после 2000 года (табл. 17).

Таблица 17 – Количество земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости

Федеральные округа	Количество земельных участков
Центральный ФО	15 324 902
Северо-Западный ФО	4 392 575
Южный ФО	5 994 564
Северо-Кавказский ФО	3 426 174
Приволжский ФО	13 531 187
Уральский ФО	4 378 652
Сибирский ФО	7 851 517
Дальневосточный ФО	2 307 793
Крымский ФО	249 630
Всего	57 456 994

Источник: [44]

Данные о ранее учтенных земельных участках не систематизированы и не внесены в Единый государственный реестр земель. Нет также информации об установленных в 1991-1992 гг. границах земель 153 тысяч сельских населенных пунктов России, а также данных об охранных, санитарных и других зонах, и полосах с особым режимом использования, установленных 15 и более лет назад в связи с законным строительством автодорог, объектов трубопроводного транспорта, линий электропередачи и связи [109].

Еще одной весомой проблемой является предоставление земельных участков для введения КФХ на малопродуктивных территориях, удаленных от инженерных коммуникаций, что приводит к невозможности эффективно вести свою деятельность [101]. А неопределённость территориальных границ земельных участков повлияла на сокращение площадей обрабатываемых земельных массивов.

Одновременно с этим происходит активное сокращение количества организаций и КФХ вследствие их банкротства, что не всегда сопровождается оформлением соответствующих документов, об изменении права собственности. В результате многие земельные участки выбывают из оборота и не попадают в фонд перераспределения земель. В Российской Федерации за период 2011-2016 гг. их количество уменьшилось на 1739. Менее благополучная ситуация складывается в Центральном, Приволжском, Сибирском и Северо-Западном федеральных округах, наиболее благоприятная в Южном, Северо-Кавказском федеральных округах (табл.18).

Таблица 18 – Динамика количества сельскохозяйственных организаций

Федеральные округа	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.
Центральный ФО	5218	5059	4554	4521	4303	4163
Северо-Западный ФО	1190	1160	1093	1021	1000	975
Южный ФО	2288	2383	2434	2482	2590	2580
Северо-Кавказский ФО	1778	1752	1763	2011	2051	2022
Приволжский ФО	5933	5821	5634	5660	5448	5258
Уральский ФО	1127	1090	1050	1158	1148	1110
Сибирский ФО	3183	3091	2999	3138	3115	2933
Дальневосточный ФО	617	613	633	617	599	554
Крымский ФО	-	-	-	125	125	125
Всего	21334	20969	20160	20733	20254	19595

Источник: [2, 3, 4]

Сегодня в информационной базе Росреестра представлена информация о тех собственниках земельных участков, которые исключены из реестра физических и юридических лиц. Площадь таких земельных участков составляет 16 млн га, из них около 7 млн га находятся в общедолевой и совместной соб-

ственности, 9 млн га в государственной и муниципальной собственности, а также 0,4 млн га частной собственности [44]. Данные земельные участки предоставляются в последствии под строительство и расширение предприятий промышленности, транспорта, связи, что способствует развитию теневого рынка сельскохозяйственных угодий.

Затруднения в реализации землеустроительных работ в 90-х годах повлияли на отсутствие четко закрепленных границ и фиксированных размеров земельных участков сельскохозяйственного назначения, что не позволит совершенствовать механизмы земельной ипотеки и привлекать необходимые инвестиционные ресурсы [134]. Сложности возникают в обороте земельных участков, находящихся в долевой собственности из-за отсутствия государственной регистрации. Складывается ситуация, при которой ни землевладельцы, ни землепользователи не несут никакой ответственности за эффективное использование земли [148, с. 86].

По мнению И.А. Родионовой и М.П. Солодовниковой до завершения регистрации прав собственности на земельные участки рынок земли не будет эффективно функционировать. С ним не возможно не согласится ведь из-за непродуманной аграрной политики и норм аграрного законодательства земельный рынок еще не сформирован [134, 148].

Сегодня в стране ежегодно осуществляются около 5 миллионов сделок с земельными участками. Но за период с 2010 по 2015 гг. произошло уменьшения активности участников земельного рынка уменьшилась (в 2010 г. – 104,83 документа/1000 чел., в 2011 г. – 66,37 документа/1000 чел., в 2012 г. – 80,5 документа/1000 чел., в 2013 г. – 88,4 документов/1000 чел., в 2014 г. – 92,6 документа/1000 чел., в 2015 г. – 98,3 документа/1000 чел.) (рис.12).

В 2015 г. наибольшая активность участников земельного рынка наблюдалась в Дальневосточном, Сибирском и Приволжском федеральных округах (рис.13). До сих пор дискуссионным остается вопрос о сохранении федеральной и о необходимости разграничения государственной собственности.

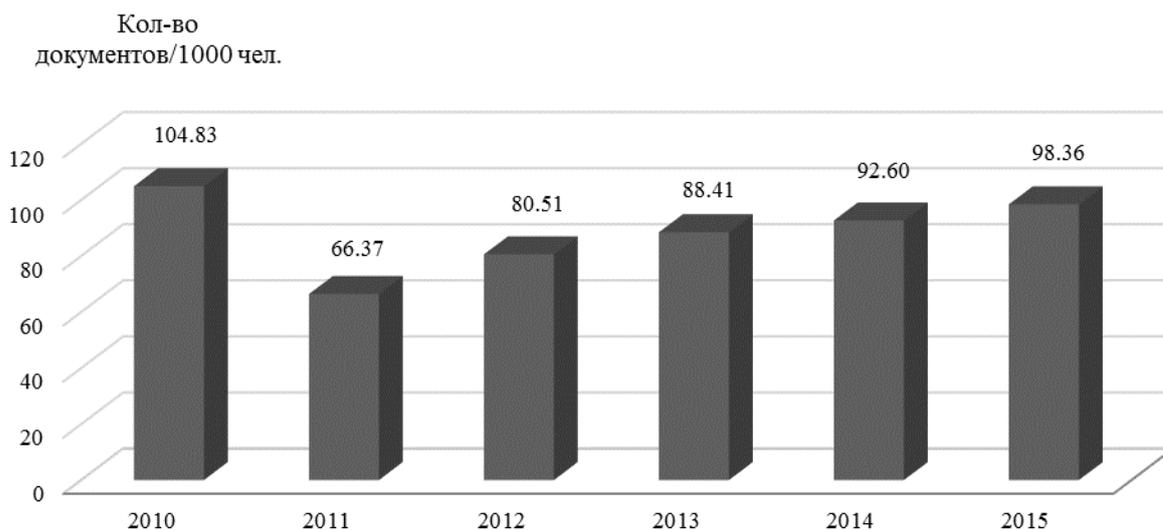


Рисунок 12 –Активность участников земельного рынка по Российской Федерации

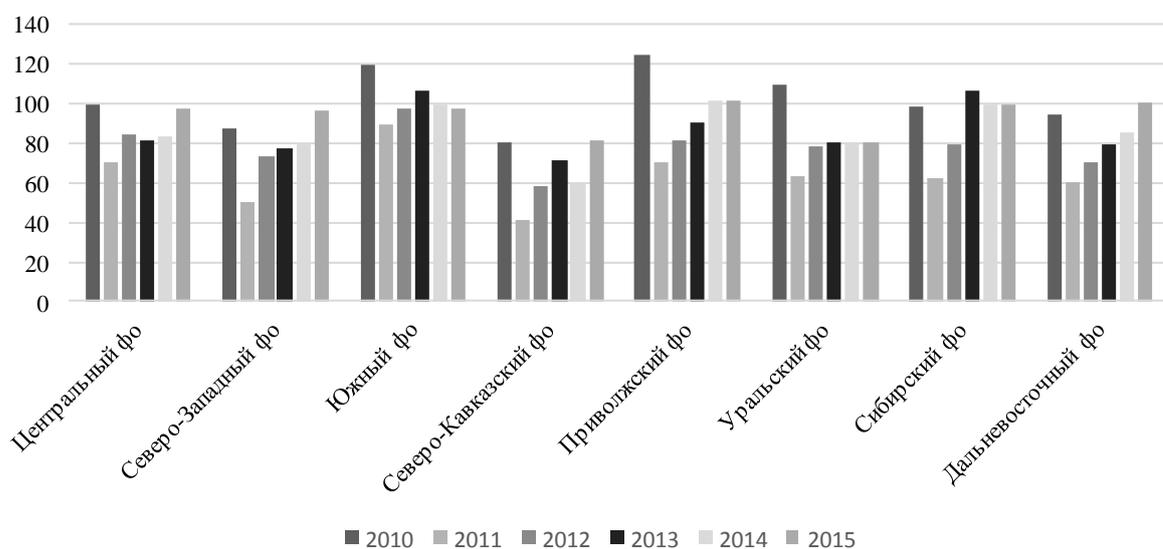


Рисунок 13 –Активность участников земельного рынка по федеральном округам

Сторонники частной собственности полагают, что она повышает эффективность использование земельных ресурсов, обеспечивает сохранность и способствует повышению плодородия почв.

Процесс разграничения государственной собственности на землю затянулся. Вследствие чего остаются не вовлеченными в хозяйственный оборот многие продуктивные земли, поэтому нерешенной остается такая задача, как образование муниципальной земельной собственности, происходит дублиро-

вание полномочий государственных органов власти и местного самоуправления [111].

Доля разграниченных земель Российской Федерации составила более 63% земель, подлежащих разграничению (табл. 19).

Таблица 19 – Динамика площадей разграниченных земель, тыс. га

Категории земель	Разграничено земель на:			Темпы прироста (в %) к площади государственных и муниципальных земель		
	01.01.2014	01.01.2015	01.01.2016	2013 г.	2014	2015
Земли сельскохозяйственного назначения	25534,3	27393,8	26137,2	1,8	0,7	-0,5
Земли населенных пунктов, в том числе:	1401,5	1543,4	1633,8	0,7	0,9	0,6
городских населенных пунктов	1134,5	1227,4	1265,8	1,0	1,3	0,5
сельских населенных пунктов	267,0	316,0	368,0	0,4	0,6	0,6
Земли промышленности и иного спецназначения	11077,6	11064,9	11200,1	0,5	-0,1	0,8
в т.ч. промышленности	290,9	307,0	340,5	-0,7	0,9	1,8
железнодорожного транспорта	749,7	748,1	758,2	-0,8	-0,2	1,1
автомобильного транспорта	390,6	440,1	481,9	1,7	3,9	3,2
обороны и безопасности	9440,6	9357,8	9399	0,6	-0,7	0,3
Земли особо охраняемых территорий и объектов	29113,5	30246,7	37315,1	3,5	2,4	15,0
Земли лесного фонда	813495,5	895172,2	922044,4	8,0	7,3	2,4
Земли водного фонда	437,9	437,5	462,6	0,5	-0,001	0,1
Земли запаса	107,3	136,9	104,8	0,02	0,03	-0,04
Итого земель	881167,6	965995,4	998898,0	6,1	5,4	2,1

Источник: [44]

Анализ исследуемых данных свидетельствует о том, что сегодня темпы прироста площадей очень незначительны. Наряду с этим происходит ослабление государственного контроля и мониторинга, что стало причиной роста площадей нарушенных земель.

По состоянию на 1 января 2017 г., их насчитывается 1150,9 тыс. га. Восстановлено же за год лишь 58 тыс. га нарушенных земель (0,91% и на 10,5 тыс. га меньше по сравнению с прошлым годом), при этом используется лишь 1/5

часть снятого плодородного слоя. Фиксируется и рост площадей техногенного загрязнения. По мнению ученых, низкое плодородие почв и их мелиоративная неустроенность, огромные масштабы и интенсивность их деградации приводят к ежегодному недобору 37- 45 млн т продукции в расчете на зерно [109].

Следует также обратить внимание, что из-за нехватки финансовых средств у землевладельцев и землепользователей, не выполняются в полном объеме необходимые мероприятия, нацеленные на сохранение и повышение плодородия почв [58]. Деградация почв в современном мире является ключевой социально-экономической и экологической проблемой.

Самым распространенным нарушением земель в Приволжском, Южном, Сибирском, Центральном Федеральных округах является водная эрозия. В Северо-Западном и Дальневосточном Федеральных округах – переувлажнение почв, в Уральском Федеральном округе – засоление (табл. 20).

Таблица 20 – Распространение нарушенных земель на землях сельскохозяйственного назначения

Федеральные округа	Эрозия		Засоление	Переувлажнение
	ветровая	водная		
Центральный ФО	107,40	144,45	-	71,93
Северо-Западный ФО	-	48,57	-	100,48
Южный ФО	200,79	237,68	4,11	3,20
Северо-Кавказский ФО	205,71	64,11	53,82	26,32
Приволжский ФО	469,22	828,25	12,65	3,27
Уральский ФО	1,85	-	19,64	4,46
Сибирский ФО	418,39	189,45	18,67	21,97
Дальневосточный ФО	-	-	-	2,82
Всего	1396,36	1512,51	108,89	234,45

Источник: [44]

Эрозия почв вызывает разрушение и потерю почвенного плодородия почв. Среди федеральных округов наблюдается широкий диапазон показателей развития ветровой эрозии. Так, максимальные значения эродированных почв преобладают в Приволжском федеральном округе, занимаемая площадь составляет 469,22 тыс. га. Минимальные площади выявлены в Уральском федеральном округе – 1,85 тыс. га. В Северо-Западном и Дальневосточном фе-

деральных округах почв, подверженных ветровой эрозии не выявлено, хотя обследованная площадь была невелика.

Деграляция почв в результате засоления представляет собой процесс избыточного накопления в почвах водорастворимых солей в количествах, которые вредные для растений. По данным проведенных исследований выявлено, что 108,89 тыс. га (3%) земель подвержены засолению. Наибольшие площади засоленных почв отмечены в Северо-Кавказском федеральном округе, где они занимают 53,82 тыс. га. Почв, поверженных засолению в Центральном, Северо-Западном и Дальневосточном федеральных округах не обнаружено.

К переувлажненным относятся почвы, формирующиеся в условиях избыточного по сравнению с нормальным для данной природной зоны увлажнением, когда среднее содержание влаги в почве за вегетационный период превышает 70-80% от полной влагоемкости. В Российской Федерации в 2016 г. почвенный мониторинг по выявлению переувлажненных почв был проведен на территории 88 муниципальных образований. Общая площадь пашни, которая была обследована составила 5,3 млн га. Среди федеральных округов Российской Федерации наибольшие площади пашни переувлажненных земель выявлены в Северо-Западном и Центральном федеральных округах, минимальные площади – в Дальневосточном федеральном округе [58]. У более 250 тыс. га земельных участков сельскохозяйственного назначения уровень техногенного загрязнения завышен в десятки раз, загрязнения тяжелыми металлами составляют 3,6 млн га.

Нарушенные земли становятся менее продуктивными, для их использования требуется дополнительные затраты по сравнению с не подверженными деградации земельными участками. По статистическим сведениям ущерб от эрозии в год приблизительно варьируется от 18 до 25 млрд. руб., теряется 30% урожая, потеря продуктивности составляет 5-60% в зависимости от степени

уплотнения на пашни. А при заболачивании или засолении почв культурные растения в основном погибают полностью.

А по причине длительной окупаемости (5-10 лет) мероприятий по предупреждению разных видов деградации почв, важна социально-экономическая поддержка государства, направленная на длительное почвозащитное землеустройство.

С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун, Н.В. Комов полагают, что основой многих современных проблем является, во-первых, ослабление государственной роли управления земельными ресурсами, во-вторых, отказ планирования организации рационального использования земель, в-третьих, прекращение осуществления контроля за процессами использования земельных ресурсов, в-четвертых, проведение комплексных мероприятий для функционирования рационального землепользования [14]. Поэтому продуктивные земли перестают использоваться по целевому назначению, перестают обрабатываться, становятся подвержены эрозии и в дальнейшем происходит зарастание кустарниковой растительностью, в результате данные земли выбывают из земельного оборота. Для предотвращения негативных последствий необходимо не только актуализировать информационную базу, но и сократить сроки обновлений изменений о земельных участках. Таким образом, появится возможность улучшить функционирование землепользования и реализовать мероприятия по планированию рационального использования продуктивных угодий.

Анализ качественного состояния земельного фонда показал, что как государственная форма земельной собственности, так и частное землевладение сами по себе обеспечить охрану и эффективное использование земель не могут. [97]. А поскольку в основном инженерные сети расположены на землях сельскохозяйственного назначения, их размещение негативно сказывается на эксплуатационных качествах земельных участков, хотя их площадь не настолько существенна [101].

Так общая протяженность линейных объектов, находящихся в эксплуатации ОАО «ФСК ЕЭС» составляет 134 тыс. км, а протяженность магистральных газопроводов и отводов газотранспортных компаний Группы Газпром по состоянию на 31 декабря 2016 г. на территории России составляет 171,4 тыс. км [42, 41]. В Воронежской области 1914 км железных дорог, 1189 км общего пользования; 13,3 тыс. км автомобильных дорог с твердым покрытием, 817 км дорог федерального, 8538 км территориального значения, 3985 км ведомственных дорог; 246 км нефтепроводов, 405 км аммиакопровода Тольятти-Одесса; 386,3 км высоковольтных линий номинального напряжения 110 кВ; 1086 км высоковольтных линий напряжением 220кВ; напряжением 330 кВ - 150 км; 183 км высоковольтных линий напряжением 500 кВ; 814,2 км магистральных газопроводов. Площадь обременений от размещения на земельных участках инженерных сооружений составляет 199,5 тыс. га сельхозугодий, в том числе 144,1 тыс. га пашни [19].

Землепользователи и землевладельцы в следствии установление обременений на земельных участках несут непредвиденные затраты, часть этого бремени могли бы взять на себя пользователи сервитутов. Данная практика уже реализована в таких странах, как Франция, Германия, Швеция, США.

На основании вышеизложенного предполагаем, что улучшение финансового положения агропромышленного производства и жизни сельского населения возможно за счет упорядоченности сервитутных отношений и выплат компенсаций землепользователям и землевладельцам за потерю урожая, возникновение неудобства в их обработке.

3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АГРАРНОЙ СФЕРЕ

3.1. Основные направления развития механизма регулирования земельных отношений

Существующая система правовых регуляторов земельных отношений, несмотря на довольно 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.

Под теневым земельным оборотом в контексте данных исследований понимается использование продуктивных земель без юридического оформления прав пользования ими. Из-за нехватки достоверной информации о совершенных сделках с земельными участками отсутствует возможность для исследования земельного оборота. При этом рыночный оборот земли, являясь формой реализации прав на частную собственность, предполагает свободную куплю-продажу, которая позволит обеспечить перераспределение ресурсов эффективным сельскохозяйственным производителям. Существенным обстоятельством, лимитирующим прозрачность оборота земельных участков, является несоответствие данных спроса на продуктивные земли и их предложения. Теневой земельный оборот характеризуется существенным объемом неучтенных денежных потоков, получаемых лицами, не являющимися легальными участниками сделок.

В развитых зарубежных странах рынок сельскохозяйственных земель позиционируется в виде довольно пассивного сегмента национального рынка. При этом действующие правовые нормы ориентированы на обеспечение рационального и эффективного использования продуктивных земель, вывод «поврежденных» земельных участков из хозяйственного и земельного оборота (запрет на их перепродажу данных земель в течение продолжительного времени).

Для формирования эффективного механизма регулирования оборота продуктивных земель в России необходимо не только создать единую систему учета операций, совершаемых с земельными участками сельскохозяйственного назначения, но и обеспечить упрощение процедур переоформления прав собственности на земельные участки, при организации сплошного государственного мониторинга за исполнением договорных обязательств всеми субъектами земельных отношений.

Без совершенствования земельного законодательства общество уже в краткосрочной перспективе столкнется с необратимыми процессами, обусловленными неограниченной концентрацией земли у крупных собственников и землепользователей; массовым выводом земель из категории земель сельскохозяйственного назначения; масштабной скупкой земель финансовыми структурами, земельными спекулянтами, иностранными фирмами и гражданами и др., дезорганизацией системы управления земельными ресурсами на всех уровнях иерархии.

Эффективность механизмов регулирования земельных отношений может быть определена через оценку результативности процессов регулирования. Регулирование земельных отношений, в конечном итоге, не может отрицательно влиять на эффективность использования земельных участков и обеспечивает, в первую очередь, рост заинтересованности субъектов земельных отношений в рациональном и эффективном использовании земельных ресурсов. Основными показателями оценки эффективности использования продуктивных земель будет являться выход продукции в натуральном и стоимостном выражении, размер прибыли, валового или чистого дохода в расчете на единицу земельной площади, и уровень рентабельности продукции растениеводства.

Оценка состояния действующего механизма регулирования земельных отношений позволяет сделать вывод о его относительно низкой эффективно-

сти 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 донастройке и доработке отдельных элементов, поскольку именно земельные отношения формируют фундамент эффективного использования земельных ресурсов и устойчивого развития сельскохозяйственного производства. Требуется систематизация информационной базы, содержащей основные количественные, качественные и стоимостные характеристики земельных участков, поскольку управление земельными ресурсами на основе нерелевантной информации приводит к принятию ошибочных управленческих решений, обуславливает определенный уровень хаотичности проведения земельно-хозяйственных мероприятий, ограничивает эффективность всей системы аграрного производства.

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 в системе земельных отношений 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. Так для обеспечения прав и законных интересов субъектов земельных правоотношений нужно на законодательном уровне закрепить право осуществлять контроль за чрезмерной концентрацией земельной собственности и за неоправданным изъятием продуктивных угодий, что позволит сформировать условия, необходимые для обеспечения эффективной работы сельскохозяйственных производителей. Именно через ограничения прав собственников, арендаторов, жесткую регламентацию оборота земель можно обеспечить необходимый баланс интересов субъектов земельных отношений при условии государственного контроля за распоряжением землей. Пресечь чрезмерную концентрацию земли вполне вероятно, если воспрепятствовать заключению сделок с куплей-продажей земельных участков в отношении лиц, не планирующих обработку земельных массивов и установить предельно допустимые размеры земельных участков в собственности физических и юридических лиц.

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 контроли-

рующих функций между уполномоченными органами, что существенно снижает эффективность государственного управления земельными ресурсами.

Мы разделяем мнение В.И. Савкина и А.В. Деулиной [140] о том, что не только неразвитость земельного рынка влияет на нерациональное использование земель, но и отсутствие механизмов государственного контроля за состоянием качественных характеристик земельных ресурсов. Так, к примеру, государство не имеет права вмешиваться в хозяйственную деятельность субъектов предпринимательства даже в случаях вовлечения в земельный оборот части крупных земельных массивов, находящихся у них в собственности. Сегодня очевидно, что необходимо разграничивать меры государственного воздействия по отношению к частному сектору экономики и внутри административной вертикали. Следовательно, должны быть устранены законодательные противоречия в законодательстве, регулирующем мероприятия по осуществлению контроля и надзора. Необходимо минимизировать государственное вмешательство в деятельность субъектов земельных отношений, выражаемое в осуществлении мер косвенного воздействия.

Экономическое стимулирование на наш взгляд может мотивировать собственников и арендаторов земельных участков проводить так необходимые меры для сохранения и воспроизводства земельных ресурсов. Денежные средства для этого должны быть выделены из средств федеральных бюджетов страны, бюджетов субъектов, средств, изъятых в порядке штрафов за нерациональное использование земельных ресурсов.

Система экономических регуляторов также характеризуется наличием ряда деструктивных моментов. Первый из них связан с низким уровнем развития рынка земли и институтов ценообразования. Относительно малое количество сделок с землей и их низкая прозрачность не позволяют сформировать позитивные стереотипы поведения рыночных агентов и сформировать

рыночную инфраструктуру, соответствующую потребностям субъектов земельных отношений.

И.А. Минаков [110] в качестве основных причин, сдерживающих эффективное функционирование земельного рынка, называет: несогласованность правовых регуляторов земельных отношений, необеспеченность правовой базы, необходимой для эффективного функционирования земельного оборота, неудовлетворительное становление инфраструктуры земельного рынка.

По мнению широкого круга исследователей при формировании рынка земель необходимо придерживаться следующих принципов: использования земельных участков по целевому назначению; соблюдения предельно допустимых размеров земельных участков в собственности отдельного гражданина или юридического лица; предоставление исключительно в аренду продуктивных земель иностранным гражданам; учет вероятных форм перехода прав на земельные участки; изъятие земель при ненадлежащем или нарушающем нормы права использовании.

Одним из основных показателей, отражающих уровень развития рынка земли, является уровень трансакционных издержек, служащий своеобразным ограничителем повышения эффективности механизмов распределения и перераспределения земель. Кроме того, существующая дифференциация трансакционных издержек обуславливает спекулятивный рост цен на землю, что также лимитирует возможности роста эффективности землепользования. Снижения уровня трансакционных 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 объек-

тивный информационный базис для обоснования ставок налога на землю и платы за ее аренду.

В условиях, когда в Российской Федерации в государственной и муниципальной собственности находится почти 67% земель сельскохозяйственного назначения, размер ставок арендной платы становится одним из основных инструментов перераспределения земель и вовлечения неиспользуемых земель в хозяйственный оборот. Если учесть, что в целом по РФ по данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии 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.

Оценщики, зачастую выполняя свою работу удаленно, собирали информацию о конкретных земельных участках из средств массовой информации и общедоступных источников, определяя рыночную стоимость конкретного участка лишь приблизительно. Определенная таким образом стоимость земли отличается от реальной по разным оценкам на 20-30%. А так как кадастровая стоимость влияет и на размер арендных платежей и на выкупную стоимость земельных участков, то случаи оспаривания уровня объявленной стоимости существенно участились.

Поскольку государственная политика характеризуется гипертрофированностью фискальной функцией налогов, то наблюдается явный заказ на увеличение кадастровой стоимости земли за счет усложнения методик оценки и даже снижения их объективности.

Для обеспечения эффективного и рационального распределения рентных доходов и поддержания экономического роста необходимо модернизи-

ровать механизм перераспределения ренты. Современная государственная политика в отношении рентных доходов, по мнению М.П. Солодовниковой [148] негативно влияет на экономическое развитие, тем самым подстегивает коррупцию государственных органов управления, благоприятствует несо-размерному обогащению.

В условиях низкой доходности значительной части продуктивных зе-мель представляется целесообразным перераспределить изъятие части ренты с земельного налога на налоги на доходы, что также может существенно по-влиять на вовлечение в хозяйственный оборот неиспользуемых земельных ресурсов и повысить конкурентоспособность хозяйствующих субъектов аг-рарного сектора.

Третий деструктивный момент обусловлен неразвитостью системы зе-мельной ипотеки, как в силу отсутствия специализированных земельных банков, так и повышенного риска земельной ипотеки как банковского про-дукта.

Во экономически развитых странах система земельной ипотеки исполь-зуется как эффективный и доступный инструмент привлечения инвестиций, что способствует развитию не только крупных аграрных предприятий и ор-ганизаций, но и мелких и средних производителей. Так, к примеру, в Англии, Германии, Франции, Швеции доля заемных средств, необходимых для даль-нейшего финансирования товаропроизводителей составляет приблизительно 50%. Данные ссуды предоставляются под залог площадей земельных участ-ков, при этом, чем крупнее предприятие, тем сумма залога значительнее. В Голландии, к примеру, размер, предоставленных средств составляет около 70% от оценочной стоимости недвижимого имущества. Таким образом, зе-мельная ипотека способствует расширению сельскохозяйственного произ-водства и увеличению оборотов капитала, и как следствие получение допол-нительной прибыли.

Е.А. Сутула и Е.П. Маркова [149] в качестве проблем, обуславливающих низкий уровень развития системы земельного кредитования в Российской Федерации выделяют:

- отсутствие единой системы оценки качества земли;
- низкая ликвидность земельных участков способствует высокому риску кредитования под залог земли;
- несовершенство и несогласованность законодательной базы;
- неподъемные процентные ставки;
- непрозрачность доходов заемщиков.

Кроме того, высокая доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности и не могущих использоваться в качестве залога, существенно ограничивают возможности доступа к кредитным ресурсам землепользователей, ведущих 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 отсутствие механизма взимания сервитутных платежей и их реинвестирования в воспроизводство земельных ресурсов. Вследствие этого экономическая и правовая природа земельных сервитутов до сих пор остается недостаточно изученной, остаются неустранимыми препятствия применения этого института на практике, наблюдаются сложности с оценкой рыночной стоимости обремененных земельных участков и соразмерной платы за установленные обременения.

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.

По мнению И.А. Малышкиной [106] предоставление государственных субсидий может послужить существенной мотивацией к рациональному использованию земель. Она считает, что для вовлечения неиспользуемых продуктивных угодий в земельный оборот необходимо осуществлять мероприятия, направленные на:

- компенсацию затрат на проведение кадастровых работ для оформления прав на земельные участки для КФХ и сельскохозяйственных организаций;

- государственное субсидирование возмещения убытков на проведение технических работ;

- государственное стимулирование выкупа земельных участков у хозяйств, которые признаны банкротами;

- развитие инфраструктуры сбыта продукции сельского хозяйства, в том числе заготовка, хранение, транспортировка, переработка, информационное обеспечение.

Реконструкция и строительство новых инженерных сетей в России продолжается быстрыми темпами. Значительное количество земель сельскохозяйственного назначения предоставляются для строительства и эксплуатации инженерных коммуникаций с установлением ограничений в использовании данных земель в границах охранных зон и постепенно выводятся из сельскохозяйственного оборота. К примеру, расположение высоковольтных линий электропередач зачастую препятствует постановки на государственный кадастровый учет самих опор линий электропередач, что приводит к удорожанию тарифа на электроэнергию, и пагубно влияет на социальную направленность деятельности федеральных электросетевых компаний. Теоретически у таких компаний не может возникать трудностей с регистрацией прав на свои же участки, фактически же появляется множество проблем, решение которых достаточно затратно.

Для оформления данных участков требует подготовка следующей разрешительной документации:

- проект планировки и проект межевания территории;
- схемы планировочной организации территории
- получение разрешения на ввод в эксплуатацию вновь построенных и реконструируемых линий электропередач.
- регистрация прав на земельные участки на период строительства.

Документы для планировки территорий, без которых невозможно осуществить строительство линейных объектов, разрабатываются на срок до 15 лет, но развитие инфраструктуры в России происходит передовыми темпами, в результате в утвержденную документацию необходимо вносить изменения и корректировки, что тоже является достаточно затратным мероприятием.

И так как сроки подготовки разрешительной документации составляют более шести месяцев, электросетевые компания зачастую проводят реконструкцию и строительство, не имея достаточного объема разрешительных документов. По факту проводят незаконные (несанкционированные) работы, не давая себе возможности пользоваться и распоряжаться земельными участками под объектами энергетики, и реализовывать принцип платности землепользования. Те объекты энергетики, которые были построены в середине XX века, приватизировались с нарушениями законодательства, поэтому права на данные объекты невозможно зарегистрировать.

Реформирование земельного законодательства не помогло решению данных проблем. До сих пор в едином государственном реестре недвижимости представлены сведения о земельных участках, по территории которых проходят охранные зоны под линии электропередач. Но обременения на данные участки не зарегистрированы, правообладатели данных линий не установлены.

На практике согласовывать с собственниками и арендаторами размещение линейных объектов практически невозможно, но при размещении линий электропередач на землях сельскохозяйственного значения именно собственники и арендаторы терпят убытки. Возникают проблемы и при согласовании земельных участков, если опоры расположены на земельных участках, которые принадлежат третьим лицам, права которых уже зарегистрированы, но поставлены на государственный кадастровый учет без вырезом земельных участков под опоры линий электропередач.

Установление же охранных зон ощутимо влияет на снижение экономической эффективности использования земельных массивов и становится источником убытков собственников. С момента постановки на государственный кадастровый учет охранных зон собственник обязан обеспечить доступ к инженерным сооружениям, расположенным в границах данных зон.

По мнению Е.А. Галиновской [38] установление режима охранных зон связано не только с обременением земельных участков, но еще и способ взаимодействия собственников соседних земельных участков, органов государственной власти и местного самоуправления. Важным звеном в правовом режиме охранных зон становятся права и обязанности собственников и арендаторов.

О.А. Зотова [73] под правовым режимом обремененных земель понимает совокупность ограничений в границах охранных зон в использовании земельных участков и их частей, а также мероприятия по поддержанию обремененных земель в состоянии, соответствующем цели ее установления. Следовательно, ключевые признаки охранных зон – наличие объекта и причины ее установления. Общими признаками охранных зон являются наличие объекта охранной зоны и цели ее установления. К классификационным признакам охранных зон можно отнести их месторасположение и конфигурацию (рис.14, рис. 15).

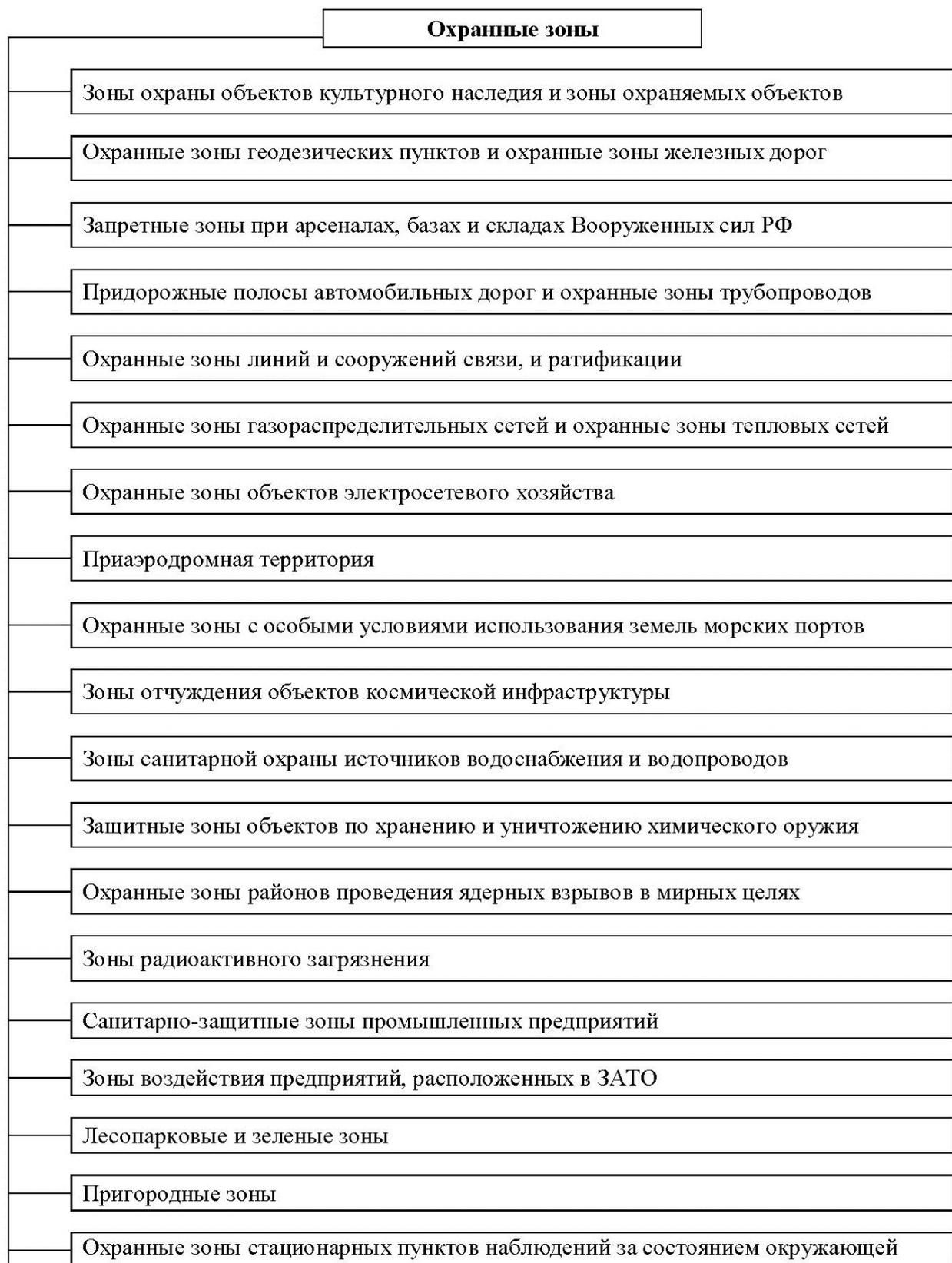


Рисунок 14- Классификация охранных зон, объектом которых являются антропогенные объекты и комплексы

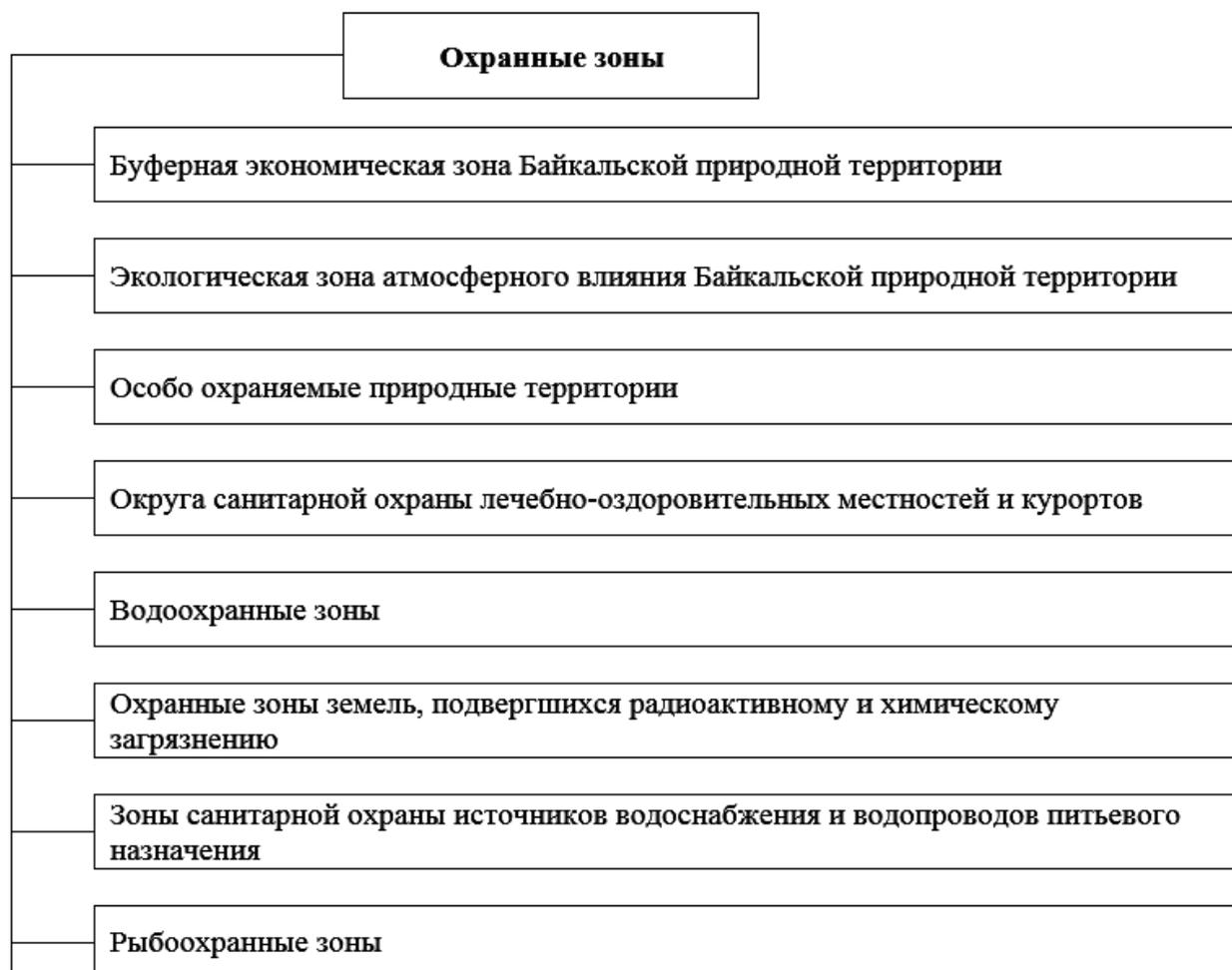


Рисунок 15- Классификация охранных зон, объектом которых являются природные объекты и комплексы

Охранные зоны запрещают, а порой и ограничивают деятельность собственников и арендаторов земельных участков, создают препятствия в обработке земель [101].

Следовательно рассечение земель сельскохозяйственного назначения инженерными сооружениями способствует: удорожанию продукции; увеличению расходов на холостые проезды и необязательным поворотам механизированной техники; расчленению земельных массивов; снижению объемов сельскохозяйственного производства.

Протяженность газопроводов и площадь опор линий электропередач повлияют на урожайность, на площадь, не подлежащую обработке и как следствие на площадь, с которой не будет собрана сельскохозяйственная продукция. Площадь обременения зависит не только от протяженности и от

основания опор, но и от номинального напряжения высоковольтных линий электропередач. Площадь земельного участка, которая выходит будет обрабатываться зависит во-первых, от вида сельскохозяйственных культур, во-вторых, от типов используемой сельскохозяйственной техники, в-третьих, от направления обработки земельных массивов [18, с.235].

Снижение качества агротехнических работ приведет к тому, что произойдет постепенное сокращение урожайности посевов, механическое повреждение культур при обработке, прекращение использования авиации при обработке культур от сорняков, потеря оптимизированного уровня внесения удобрений [112].

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» установлены расстояния границы охранных зон электросетевого хозяйства (табл.21).

Таблица 21 – Расстояния границы охранных зон электросетевого хозяйства

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояния, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1 – 20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 220	25
300, 500, +/-400	30
750, +/-750	40
1150	55

Источник: [125]

Многие зарубежные страны прорабатывают вопросы урегулирования сервитутных отношений в части разработки методик компенсации землевладельцам, землепользователям убытков за установление обременения и эксплуатацию инженерных сетей. Также производятся научно обоснованные исследования по установлению негативных последствий от размещения воздушных линий электропередач на землях сельскохозяйственного назначения.

Во Франции рассчитали ущерб, причиняемый расположением одностоечных опор на продуктивных землях. Так, к примеру, опора, основанием 1х1 м может причинить ущерб в размере 17,85 франков, опора основанием 7 х 7 м – 70,39 франков.

Максимально возможный ущерб в Канаде от размещения опоры основанием 7.8 х 7.8 м в Канаде достигает 30 \$, основанием 8.5 х 8.5 м – 32 \$, с основанием 9.8 х 9.8 м – 38 \$, от П-образной опоры – 17 \$. (таблица 22)

Таблица 22 – Расстояния границы охранных зон газораспределительных сетей

Объекты газоснабжения	Расстояния, м
Наружные газопроводы	2 метра с каждой стороны газопровода
Подземные газопроводы из полиэтиленовых труб	3 метра от газопровода со стороны провода и 2 метра - с противоположной стороны
Наружные газопроводы на вечномерзлых грунтах независимо от материала труб	10 метров с каждой стороны газопровода
Отдельно стоящие газорегуляторные пункты	10 метров от границ этих объектов
Подводные переходы газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы	100 метров с каждой стороны газопровода
Межпоселковые газопроводы, проходящие по лесам и древесно-кустарниковой растительности	3 метра с каждой стороны газопровода
Надземные участки газопроводов	Не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода

Источник: [18]

В США были проведены исследования на основе данных аэрофото- съемки с дальнейшей расшифровкой снимков и обработкой полученных дан- ных. Были проанализированы 2803 опор воздушных линий электропередач, расположенных в разных штатах. В зависимости от возделываемых культур, от размеров и типов опор, размеров применяемой механизированной техники показатели потерь площади кардинально отличались друг от друга. Площадь охранной зоны для ВЛ 161 кВ – 60,3 м², для ВЛ 230 кВ -50,8 м², для ВЛ 345 кВ – 32,9 м². Максимальная площадь потерь в исследуемых штатах была рав- на 2511 м² [18].

Размер ущерба от наличия опор на сельскохозяйственных угодьях в не- которых штатах Канады, проведенный канадскими исследователями приве- ден в таблице 23.

Таблица 23 – Ущерб от наличия опор на сельскохозяйственных угодьях, в канадских долларах

Сельскохозяйственные культуры	Металлические и решетчатые опоры с основанием			П-образные опоры
	7,9x7,9	8,5x8,5	9,8x9,8	
Западное Онтарио				
Пшеница	13,6	15,79	17,5	7,65
Соевые бобы	17,1	20,35	22,7	9,57
Кукуруза на зерно	25,4	27,50	32,7	13,58
Кукуруза на силос	30,3	32,46	38,0	17,37
Восточное Онтарио				
Кукуруза	13,6	-	-	-
Овес	5,44	-	-	-
Гречиха	6,43	-	-	-
Кормовые травы	2,10	-	-	-

Источник: [18]

Следовательно, учитывая опыт зарубежных стран и результаты прове- денных ими исследований, необходимо вдумчиво подходить к проблеме уре- гулирования сервитутных отношений, в том числе обратить пристальное вни- мание на возмещения собственникам убытков за обременение земель [17]. Для этого необходимо реализовать механизмы экономической заинтересован- ности и стимулирования собственников и арендаторов, обремененных участ-

ков, для дальнейшего рационального использования таких участков. Поэтому данный механизм должен предусматривать: издержки, связанные с недоиспользованием обремененных земельных участков; упущенную выгоду; убытки от снижения плодородия почв и затраты на мероприятия по восстановлению и рекультивации земель; экономическое стимулирование собственников и арендаторов.

При этом средства, полученные за установления обременения должны использоваться на социальное обустройство сельской местности.

Основные направления развития системы организационных регуляторов связаны с завершением постановки всех земель на кадастровый учет, проведения реального межевания всех земельных участков и разграничения собственности на них, решением проблемы не востребуемых земельных долей и легализации использования всех земельных участков, организацией постоянного мониторинга земельных ресурсов и осуществления государственного контроля за рациональным использованием земель, разработкой стратегических и среднесрочных планов использования продуктивных земель с учетом зональной специфики, 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.

Интересен и зарубежный опыт решения данной проблемы. Так в германском законодательстве за установление сервитута собственники земельных участков должны получить возмещение за ущерб, возникающий при снижении стоимости обремененных участков, обусловленном необходимостью строительства и эксплуатации линейных объектов инженерных сетей, располагающихся на их земельных участках.

При введении в эксплуатацию новых инженерных сетей выделяют две стадии: строительство объекта и его использование. На период строительства инженерных коммуникаций, в случае, если инженерные сети расположены под поверхностью участка, собственнику возмещают ущерб за несобранный урожай, проведение мероприятий по восстановлению уровня плодородия земель. В противном случае становится невозможным сельскохозяйственное использование соответствующих земельных участков, то есть произойдет сокращение сельскохозяйственных площадей.

На стадии эксплуатации также должна быть выплачена компенсация, поскольку прохождение сетей приводит к снижению стоимости земельного участка в результате его обременения зарегистрированным сервитутом. На практике стоимость такого земельного участка в Германии сокращается примерно на 10-20%.

Но представленная методика, применяемая в Германии, не может быть применена в условиях Российской Федерации без изменений и дополнений. Одной из основных причин является то, что в европейских странах, в частности в Германии, кадастровая стоимость максимально приближена к рыночной. К тому же уровень инфляции приблизительно равен 2-5%. В нашей же стране большая разница между кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка, уровень инфляции достигает 9-13% [79, с. 130]. При этом в Германии, устанавливается фиксированная плата за пользование сервитутом, размер которой меньше земельного налога [83].

Поэтому 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 концентрации у крупных собственников и землепользователей; предотвращение массового вывода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения; развитие инфраструктуры земельного рынка и снижение уровня трансакционных издержек; повышение объективности кадастровой оценки земли; разработку единых порядка и методики установления соразмерной платы за сервитут; программ ввода в хозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий; завершением постановки всех земель на кадастровый учет и разграничения собственности на них, решение проблемы невостребованных земельных долей; разработкой стратегических и среднесрочных планов использования продуктивных земель; разработкой стандартов качества агроландшафтов и экосистем и мер поддержки по выполнению этих требований.

3.2. 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 соразмерной 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 моментами.

Во-первых, приватизация земель, задействованных в аграрном производстве с последующей регистрацией прав собственности 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. В РФ основным собственником земель продолжает оставаться государство. На начало 2018 г. в государственной и муниципальной собственности в РФ находилось 79,3% земель, используемых предприятиями, организациями, хозяйствами, обществами, занимающимися аграрным производством, и 54,5% земель, используемых гражданами и их

объединениями для производства продукции сельского хозяйства. Но государство, при этом не выступает инициатором оформления сервитутных отношений, по сути, защищая интересы собственников линейных объектов. Кроме того, велика доля земель, находящихся в долевой собственности (в землях, используемых юридических лиц, занимающимися аграрным производством она на начало 2018 г. составляла 14,1%, а в землях граждан их объединений – 6,8%), что существенно затрудняет персонификацию собственника земельного участка с конкретным обременением. В Воронежской области на 01.01.2018 г. удельный вес сельскохозяйственных земель, собственниками которых являлись государство и муниципалитеты, был существенно ниже среднероссийского уровня (33,3%), но составляла существенную часть земель данной категории.

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 сервитуарии предпочитают заключать с собственниками земельных участков, временно выводящихся из хозяйственного оборота, договора краткосрочной аренды, поскольку сервитуты подлежат обязательной государственной 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. Федеральная служба земельного кадастра предложила проект документа, названного Временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, но он не был зарегистри-

рован Минюстом РФ и не являлись обязательными при рассмотрении вопросов сервитутов в судах.

Следует отметить, что данный документ оказался недействующим именно из-за нарушения процедуры его легитимизации, а не по причине принятия каких-либо новых нормативно-правовых актов. Вместе с тем, совпадающие по содержанию рекомендации, выпущенные под эгидой Российской коллегии оценщиков (РКО), используются в хозяйственной практике отечественных [107].

В рамках данной методики величину соразмерной платы за обременение объектов недвижимости предлагается определять суммированием:

- размеров реально понесенного ущерба, вычисляемого за вычетом величины действительного ущерба, понесенного собственником того или иного обремененного объекта недвижимости в результате досрочного прекращения его обязательств в отношении третьих лиц;

- размеров возможной упущенной выгоды, вычисляемой за вычетом величины упущенной выгоды собственника того или иного обремененного объекта недвижимости в результате досрочного прекращения его обязательств в отношении третьих лиц;

- размеров убытка, понесенных собственником того или иного обремененного объекта недвижимости в результате досрочного прекращения его обязательств в отношении третьих лиц.

Размер реального ущерба, определяемого по незастроенным участкам в соответствии с методикой, изложенной в данных рекомендациях, предлагается определять в форме разницы между рыночной стоимостью конкретного объекта недвижимости без различного рода обременений и определенных ограничений правомочий собственника из-за наличия обременения и рыночной стоимостью данного объекта недвижимости в случае наличия установленного сервитута [37]. Данный метод принято называть методом парных продаж. Метод парных продаж, является одним из самых простых по содер-

жанию, но считается методом, сложно реализуемым на практике, так как предполагает наличие двух идентичных объектов недвижимости со схожими потребительскими свойствами и характеристиками, но различающихся только наличием обременений. В условиях неразвитости отечественного земельного рынка поиск аналогов обремененных земельных участков представляется практически невозможным.

Также в рамках описываемой методики предполагается расчет величины упущенной выгоды, производимый через дисконтирование будущих доходов, которые не дополучит собственник земельного участка из-за нарушения процесса производства, и которые он мог получить при обычных условиях хозяйствования в случае ограничений его права на полноценное использование объекта недвижимости. Величина упущенной выгоды может быть увеличена на размер убытка, который понесет собственник обремененного объекта недвижимости в случае нарушения обязательств в отношении третьих лиц и недополученного дохода в результате досрочного прекращения обязательств в отношении третьих лиц из-за установления обременения. Размер соразмерной платы за установление сервитута будет определяться как сумма указанных выше убытков лица, являющегося собственником объекта недвижимости.

В 2014 г. в Земельный кодекс РФ была включена статья 39.25, согласно пункта 2 которой, размер сервитутных платежей для земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется соответствующими органами федеральной и региональной власти или органами 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 конкретных сервитутов.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.04.2014 г. №283 были утверждены Правила, определяющие порядок исчисления разме-

ра платы за сервитуты и ее внесения при размещении объектов федерального или регионального значения на земельных участках, собственность на которые принадлежит РФ. В соответствии с этими правилами годовая величина соразмерной платы должна определяться исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере 0,12% от нее. В случае, когда обременение связано с использованием части земельного участка, платеж за установленный сервитут рассчитывается пропорционально обремененной площади конкретного земельного участка.

На основании сведений о кадастровой стоимости объектов недвижимости происходит их регистрация в государственном кадастре недвижимости. Платеж за установленный срочный сервитут, сроком действия не менее одного года, производится раз в год в первом полугодии года действия такого типа обременений, но не позже одного месяца до истечения указанного срока его действия. Платеж за использование установленного сервитута постоянного характера осуществляется раз в год в первом полугодии в течение всего срока действия обременения, а при прекращении действия постоянных сервитутов – в срок до 15 календарных дней с момента его прекращения.

А в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.12.2014 г. №1461, утвердившего Правила определения размера платы за сервитуты на земельных участках, относящихся к федеральной собственности, размер годовой платы за обременение устанавливается исходя из их кадастровой стоимости и исчисляется в размере 0,01% от кадастровой стоимости. При этом величина платы за сервитуты, установленные на земельных участках, относящимся к объектам федеральной собственности и переданных на правах постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения, а также в аренду, определяется в виде разницы между рыночной стоимостью прав на конкретный земельный участок, оцениваемой до признания сервитута и после независимыми оценщиками в порядке, установленном законодательством РФ об осуществлении оценочной деятельности [124].

Согласно Решению Воронежской городской думы от 15.02.2017 г. «О методике расчета соразмерной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город Воронеж» величина платы за сервитут рассчитывается по формуле:

$$C_{\Gamma} = K_c / S_z \times S_c \times A_{\text{ст}}, \quad (1)$$

где C_{Γ} – размер годовой платы за сервитут, рублей;

K_c - кадастровая стоимость земельного участка, обременяемого сервитутом,;

S_z - площадь обременяемого сервитутом земельного участка, кв. м;

S_c - площадь действия обременения (сервитута), кв. м;

$A_{\text{ст}}$ - арендная ставка за пользование земельным участком, определяемая в порядке, установленном Воронежской городской Думой, в процентах от кадастровой стоимости участка в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.

При заключении срочного соглашения о возникновении сервитутов на земельных участках, относящихся в муниципальной собственности городского округа город Воронеж, величина платы за сервитут на конкретном земельном участке определяется на срок, установленный в соглашении [133].

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

Следует отметить, что указанные методики расчета соразмерной платы за сервитут применимы для предиальных сервитутов, основная функция которых связана с восполнением благ, свойств и удобства, недостающих для господствующих участков, в пользу которых устанавливаются обременения. Собственник земельного участка не должен обогащаться за счет установления сервитута, но все его убытки, а также упущенная выгода, должны быть возмещены ему в полном размере.

Е.В. Козлова [83] в качестве ключевых факторов, определяющих величину соразмерной платы за сервитут, предлагает выделять территориальные ограничения, степень и интенсивность использования сервитута. Предлагаемая ею схема определения соразмерной платы за предиальные сервитуты приведена на рисунке 14.

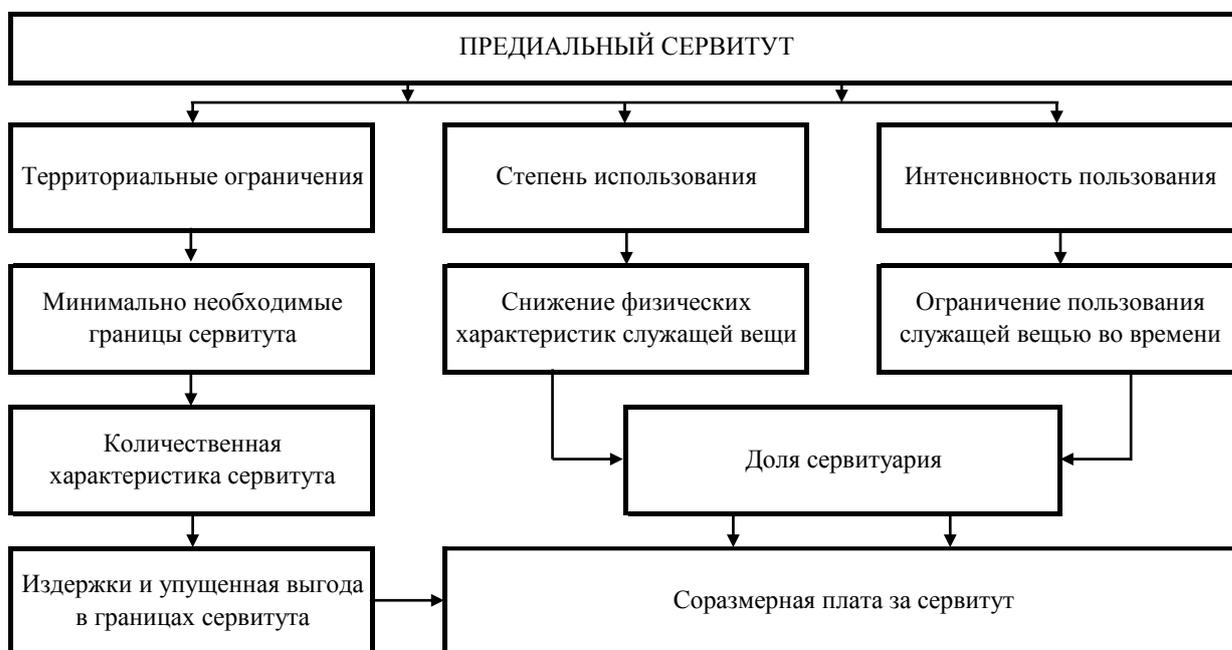


Рисунок 16 –Классификация охранных зон, объектом которых являются природные объекты и комплексы

При этом она исходит из того, что количественная база для расчетов соразмерной платы определяется исходя из наложенных объемно-планировочных обременений, а в качестве основного критерия определения соразмерности величины платы за сервитуты должна использоваться минимизация фактической территории сервитута, то есть его физические границы. Именно в рамках данных границ в последующем и будут определяться степень и интенсивность пользования установленными обременениями.

Сельскохозяйственное производство предполагает использование как продуктивных земель (пашня, естественные кормовые угодья многолетние насаждения), так и земель других категорий, необходимых для размещения объектов инфраструктуры и удовлетворения потребностей сельского населе-

ния. Очевидно, что размер издержек и упущенной выгоды будет существенно различаться от вида использования земельных угодий.

По нашему мнению, 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 расчете на 1 га охранной зоны 2,2%.

Согласно Сводному годовому отчету сельскохозяйственных организаций Павловского района Воронежской области за 2017 г. затраты на основное производство по отрасли растениеводства в расчете на 1 га пашни составили 23,7 тыс. руб. (таблица 24).

Таблица 24 – Затраты на основное производство по растениеводству по сельскохозяйственным организациям Воронежской области в 2017 г.

Районы	Площадь пашни, га	Затраты на основное производство по растениеводству, тыс. руб.	
		всего	на 1 га пашни
Аннинский	73 996	1 783 785	24,1
Бобровский	81 058	1 728 680	21,3
Богучарский	65 695	1 048 158	16,0
Борисоглебский	38 125	735 780	19,3
Бутурлиновский	60 196	730 934	12,1
Верхнемамонский	44 872	625 243	13,9
Верхнехавский	27 505	626 044	22,8
Воробьевский	110 753	2 145 304	19,4
Грибановский	128 415	1 772 645	13,8
Калачеевский	76 414	1 465 444	19,2
Каменский	14 375	299 730	20,9
Кантемировский	86 915	1 682 918	19,4
Каширский	33 765	721 913	21,4
Лискинский	102 212	3 097 102	30,3
Нижнедевицкий	13 016	265 353	20,4
Новоусманский	34 545	917 972	26,6
Новохоперский	65 056	1 002 613	15,4
Ольховатский	52 618	798 550	15,2
Острогожский	38 739	651 107	16,8
Павловский	95 624	2 265 857	23,7
Панинский	23 936	567 466	23,7
Петропавловский	46 286	619 915	13,4
Поворинский	27 574	496 119	18,0
Подгоренский	31 483	624 059	19,8
Рамонский	123 315	1 810 127	14,7
Репьевский	26 305	552 077	21,0
Россошанский	67 642	1 425 958	21,1
Семилукский	24 175	390 492	16,2
Таловский	37 712	737 248	19,5
Терновский	37 552	788 679	21,0
Хохольский	33 817	692 904	20,5
Эртильский	61 114	1 313 624	21,5
Интегрированные АПФ	455 783	10 950 212	24,0
Всего по области	2 240 586	45 334 012	20,2

* По данным сводного годового отчета сельскохозяйственных организаций Воронежской области за 2017 г.

В среднем по сельскохозяйственным организациям Воронежской области данный показатель в 2017 г. находился на уровне 20,1 тыс. руб. При этом наиболее высокий уровень материально-денежных затрат в расчете на 1 га пашни отмечался в 2017 г. в сельскохозяйственных организациях Лискинско-го (30,3 тыс. руб.), Новоусманского (26,6 тыс. руб.) и Анниского (24,1 тыс. руб.) районов. Павловский район по уровню данного показателя в 2017 г. вместе с Панским районом на 5-6 местах, уступая еще интегрированным агропромышленным формированиям (24,0 тыс. руб.), обрабатывающих земли в нескольких районах Воронежской области.

То есть дополнительные затраты, обусловленных наличием объектов электро- и газоснабжения для условий Павловского района, могут быть оценены на уровне 521,3 руб. на 1 га их охранной зоны.

Отрасль растениеводства является для сельскохозяйственных организаций Павловского района устойчиво прибыльной. В 2017 г. доля прибыли от реализации продукции растениеводства и садоводства (646,1 млн руб.) в объеме валовой прибыли сельскохозяйственных организаций Павловского района составила 86,8%. Уровень рентабельности по реализованной продукции растениеводства и садоводства достиг в 2017 г. 34,9% (таблица 25).

Таблица 25 – Результативность реализации продукции растениеводства и садоводства сельскохозяйственными организациями Павловского района Воронежской области в 2017 г.

Продукция	Реализовано, ц	Себестоимость реализованной продукции, тыс. руб.	Выручка от реализации, тыс. руб.	Прибыль, тыс. руб.	Уровень рентабельности, %
Зерновые и зернобобовые	2 055 752	1 342 194	1 685 951	343 757	25,6
Сахарная свекла	437 114	69 619	112 645	43 026	61,8
Подсолнечник	289 945	342 043	581 050	239 007	69,9
Соя	9 616	19 587	19 657	70	0,4
Лен-кудряш	17 016	27 246	27 667	421	1,5
Картофель	11 724	11 478	10 500	-978	-8,5
Плоды	7 314	8 883	17 345	8 462	95,3
Ягоды	1 944	14 191	24 717	10 526	74,2
Прочая продукция	X	15 640	17 481	1 841	11,8
Всего	X	1 850 881	2 497 013	646 132	34,9

В структуре прибыли от реализации продукции растениеводства и садоводства удельный вес прибыли, полученной от реализации зерна, подсолнечника и сахарной свеклы в 2017 г. находился на уровне 96,8%. Снижение урожайности сельскохозяйственных культур, посевы которых будут располагаться в охранных зонах линейных объектов, приведут к сокращению объемов товарной продукции и потере доходов, которые должны быть компенсированы лицами, в интересах которых было установлено обременение.

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%.

Расчет размера среднего уровня потерь доходов сельскохозяйственных производителей от снижения урожайности товарных культур в охранных зонах линейных объектов предлагается определять исходя фактического уровня урожайности и уровней ожидаемых потерь по отдельным культурам, стоимости недополученной продукции, оцененной в ценах реализации отчетного года и долей отдельных сельскохозяйственных культур в структуре пашни (таблица 26).

Таблица 26 – Расчет уровня потерь доходов по товарным сельскохозяйственным культурам для условий Павловского района Воронежской области в 2017 г.

Продукция	Потеря урожайности		Стоимость потерь, руб.		Доля в пашне, %	Потеря дохода на 1 га пашни, руб.
	%	ц	1 ц	на 1 га посева		
Зерновые и зернобобовые	13,2	5,5	820,1	4 509	57,1	2 575,4
Сахарная свекла	27,5	120,3	257,7	31 008	1,0	324,0
Подсолнечник	21,1	4,2	2 004,0	8 504	14,4	1 228,7
Соя	13,2	1,7	2 044,2	3 449	2,0	67,3
Лен-кудряш	13,0	1,6	1 625,9	2 586	1,5	39,4
Картофель	30,1	77,9	895,6	69 743	0,01	5,1
Всего	X	X	X	X	76,1	4 239,8

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.

Расчет размера среднего уровня потерь доходов сельскохозяйственных производителей от снижения урожайности кормовых культур в охранных зонах линейных объектов предлагается определять исходя фактического уровня урожайности и уровней ожидаемых потерь по отдельным культурам, стоимости недополученных кормов, оцененных через среднюю стоимость кормовой единицы в ценах отчетного года и долей отдельных кормовых культур в структуре пашни (таблица 27).

Таблица 27 – Расчет уровня потерь доходов по кормовым сельскохозяйственным культурам для условий Павловского района Воронежской области в 2017 г.

Продукция	Потеря урожайности		Стоимость потерь, руб.		Доля в пашне, %	Потеря дохода на 1 га пашни, руб.
	%	ц	1 ц	на 1 га посева		
Кукуруза на зеленую массу	23,1	13,9	301	4 170	5,0	208,6
Однолетние травы	14,0	5,5	301	1 643	1,4	23,5
Многолетние травы	7,2	3,7	301	1 111	3,8	41,9
Всего	X	X	X	X	10,2	274,0

Уровень потерь в расчете на 1 га пашни для кормовых культур под охранными зонами линейных объектов электро- и газоснабжения 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., что составляет 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 2 903 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%. Расчет абсолютной величины потерь доходов от снижения урожайности многолетних насаждений в охранных зонах линейных объектов необходимо проводить исходя из достигнутого уровня урожайности садов и ягодников, прогнозируемого уровня снижения урожайности в охранных зонах, цен реализации произведенной продукции и доли отдельных видов плодоносящих насаждений в общей площади садов и ягодников (таблица 28).

Таблица 28 – Расчет уровня потерь доходов по плодоносящим многолетним насаждениям для условий Павловского района Воронежской области в 2017 г.

Продукция	Потеря урожайности		Стоимость потерь, руб.		Доля в многолетних, %	Потеря дохода на 1 га многолетних, руб.
	%	ц	1 ц	на 1 га посева		
Семечковые	32,0	33,9	2 371	80 441	23,7	19 063,4
Ягодники	7,0	3,5	12 715	44 679	8,5	3 809,8
Всего плодоносящих	X	X	X	X	32,2	22 873,3

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 электро- и газоснабжения, 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 компен-

сировать 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 находятся на землях сельскохозяйственного назначения (таблица 29).

Таблица 29 – 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, 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 неостребованным долям (таблица 30).

Таблица 30 – 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
Неостребованные 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, разработать механизм использования сервитутных платежей в целях воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В общем смысле земельные отношения принято рассматривать в виде системы отношений, возникающих в обществе в связи с владением, распоряжением и использованием земель и управлением земельными ресурсами, участниками которых являются абсолютно все субъекты земельного права. 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 антагонистичности. На современном уровне общественного развития государство играет роль естественного регулятора всей системы общественных отношений, в том числе и земельных.

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 с рамках реализации земельной политики государства и достижения целей государственного управления земельными отношениями. 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.

Произошедший в ходе радикальных экономических реформ конца прошлого века демонтаж хозяйственного механизма плановой экономики, предполагающей тотальное 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.

Современный уровень развития сервитутных отношений в Российской Федерации характеризуется наличием парадоксальной ситуации: имеются масштабные обременения земельных участков (главным образом, связанные с со 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.

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 колхозно-совхозной системы аграрного производства), государство не создало эффективного механизма 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, находятся в государственной и муниципальной и были 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).

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 невостребованных 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.

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 донастройке и доработке отдельных элементов.

В качестве основных направлений развития механизма регулирования земельных отношений предлагается выделять: ограничение концентрации у крупных собственников и землепользователей; предотвращение массового вывода земель из категории земель сельскохозяйственного назначения; раз-

витие 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; завершением постановки всех земель на кадастровый учет и разграничения собственности на них, решение проблемы невостребованных земельных долей; разработкой стратегических и среднесрочных планов использования продуктивных земель; разработкой стандартов качества агроландшафтов и экосистем и мер поддержки по выполнению этих требований.

Неразвитость института сервитутных отношений обусловлена несколькими моментами. 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 в лице государства, который имеет право инициировать оформление сервитута и выплаты сервитутных платежей, но не выступает инициатором оформления сервитутных отношений, по сути, защищая интересы собственников линейных объектов; 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 сервитутари предпочитают заключать с собственниками земельных участков, временно выводящихся из хозяйственного оборота, договора краткосрочной аренды, поскольку сервитуты подлежат обязательной государственной 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.

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. Обременения естественных кормовых угодий, возникающие вследствие расположения на них линейных объектов электро- и газо-снабжения, 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. 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.

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, разработать механизм использования сервитутных платежей в целях воспроизводства земель сельскохозяйственного назначения.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Агибалов А.В. Оптимизация финансовых ресурсов предприятий аграрной сферы на основе модели устойчивого роста / А.В. Агибалов, А.А. Орехов // ФЭС: Финансы. Экономика. – 2012. – №5. – С. 45-49.
2. Агропромышленный комплекс России в 2014 году / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2015. – 702 с.
3. Агропромышленный комплекс России в 2015 году / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2016. – 702 с.
4. Агропромышленный комплекс России в 2016 году / Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2017. – 704 с.
5. Алиева Н.В. Развитие экономических методов регулирования земельных отношений / Н.В. Алиева // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. - 2016. - №4. - С. 43-46.
6. Андреев В.А. Отдельные вопросы возмездного пользования земельным сервитутом / В.А. Андреев // Законность и правопорядок в современном обществе. - 2014. - №22. - С. 65-67.
7. Антропов Д.В. Особенности землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий / Д.В. Антропов // Имущественные отношения в РФ. - 2012. - №11. - С. 6 - 10.
8. Арсналиев М.А. Некоторые особенности сервитутов в зарубежном законодательстве / М.А. Арсналиев // Власть закона. - 2014. - № 1(17). - С. 155 - 165.
9. Арсналиев М.А. Сервитуты в современных гражданско-правовых системах зарубежных государств / М.А. Арсналиев // Власть закона. - 2013. - № 4(16). - С. 90 - 99.

10. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. - 3-е изд. Стандарт третьего поколения / А.Н. Асаул. - СПб.: Питер, 2013. – 416 с.
11. Афанасьев И.В. Сервитут в системе ограниченных вещных прав: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / И.В. Афанасьев. – Москва, 2015. -194 с.
12. Ашхотова М.Р. Модернизация механизма регулирования земельных отношений в условиях малоземелья (на примере Кабардино-Балканской Республики): дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / М.Р. Ашхотова. – Нальчик, 2015. – 160 с.
13. Бакуменко Н.С. Рынок земель сельскохозяйственного назначения в России / Н.С. Бакуменко // Наука и инновации в XXI: Актуальные вопросы, открытия и достижения: сб. стат. VII межд. науч.-практ. конф. в 3 частях. – Пенза: Наука и Просвещение, 2017. – С. 366-367.
14. Барсукова Г.Н. Современные проблемы управления земельными ресурсами / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Политический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. - №125. – С. 408-428.
15. Барсукова Г.Н. Теория земельной ренты как методологическая основа институционального регулирования земельных отношений: современный подход / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. - 2017. - №126. - С. 790-807.
16. Бирюков А.А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.03 / А.А. Бирюков. – Ставрополь, 2004. – 165 с.
17. Болкунова Н.Н. Методика расчета соразмерной платежей сельскохозяйственным предприятиям / Н.Н. Болкунова // Вестник Аксор. – 2010. - №3(14). – С. 137 – 141.
18. Болкунова Н.Н. Планирование комплексного социально-экономического развития и землеустройства сельских муниципальных райо-

нов центрально-черноземного региона РФ (теория, методика, практика): дис. ...на соискание ученой степени доктора экономических наук: 08.00.05 / Н.Н. Болкунова. – Москва, 2011. – 419 с.

19. Болкунова Н.Н. Роль сервитутных платежей в оздоровлении агропромышленного комплекса Воронежской области / Н.Н. Болкунова // Вестник ВГАУ им. императора Петра I. – 2010. - №2. – С. 94 - 96.

20. Бондаренко В.В. Сравнительно-правовой обзор нормативно-правового регулирования сервитутных отношений в зарубежных странах / В.В. Бондаренко // Юридическая наука: история и современность. – 2012. - №10. – С. 69 – 72.

21. Булгаков В.В. Правовое регулирование земельных отношений: российский и зарубежный опыт / В.В. Булгаков, А.С. Шарапова, Е.Н. Кануткина // Современные тенденции развития науки и технологий. - 2016. - №3-6. - С. 24-27.

22. Бухтояров Н.И. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрной сфере: монография / Н.И. Бухтояров. – Воронеж: ВГАУ, 2017. - 134 с.

23. Бухтояров Н.И. К вопросу о сущности механизма регулирования земельных отношений / Н.И. Бухтояров // Инновации в АПК: проблемы и перспективы. – 2016.- №4(12).- С. 30–39.

24. Бухтояров Н.И. Повышение интенсивности использования земель сельскохозяйственного назначения путем вовлечения в хозяйственный оборот не востребованных земельных долей / Н.И. Бухтояров // Вестник Тамбовского университета, серия: Естественные и технические науки. Том 21. – 2016. - №5. - С. 1871–1876.

25. Бухтояров Н.И. Развитие системы земельных отношений в аграрной сфере: монография / Н.И. Бухтояров, А.О. Пашута, М.П. Солодовникова. – Воронеж: ВГАУ, 2016. – 190 с.

26. Бухтояров Н.И. Теоретические аспекты формирования и развития системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями / Н.И. Бухтояров // Вестник Воронежского государственного аграрного университета – 2016. - №3(50).- С. 294 – 301.
27. Бычкова А.Н. Экономический механизм: определение, классификация и применение / А.Н. Бычкова // Вестник Омского университета. Серия: экономика. – 2010. - №4. – С. 37-43.
28. Варламов А. Теоретические положения управления земельными ресурсами различных административно-территориальных образований / А. Варламов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2005. – № 1. – С. 11–16.
29. Виднов А.С. Управление земельными ресурсами: учеб. пособие / А.С. Виднов, Н.В. Гагаринова, М.В. Сидоренко, А.В. Хлевная. – Краснодар: КубГАУ, 2014. – 101 с.
30. Волков С. Эффективное управление земельными ресурсами – основа аграрной политики России / С. Волков, Д. Шаповалов, П. Ключин // Агропромышленность России. – 2017. - №11(71). – С. 2-7.
31. Волкова Т. Земельная политика: понятие и основные признаки / Т. Волкова // Правовая политика и правовая жизнь. – 2017. - №3. – С. 59-64.
32. Волович Н.В. Пути совершенствования платы за землю в условиях формирования рынка земли в городах / Н.В. Волович // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2003. - №1 (16). – С. 73-89.
33. Воронежский статистический ежегодник. 2012: Стат.сб. / Воронежстат. – Воронеж, 2012. – 340 с.
34. Воронежский статистический ежегодник. 2017: Стат.сб. / Воронежстат. – Воронеж, 2017. – 320 с.
35. Воронин Б.А. Аграрная политика Российского государства / Б.А. Воронин // Аграрный вестник Урала. – 2006. - №4(34). – С. 47 – 50.

36. Воронкова О.Ю. Экономический механизм государственного регулирования земельных отношений в АПК / О.Ю. Воронкова // Алтайский Вестник государственной и муниципальной службы. – 2009. - №4. – С. 78-81.
37. Временные методические рекомендации по оценке соразмерной платы за сервитут // Российская газета. - 2015.- №71.
38. Галиновская Е.А. Теоретические и методологические проблемы земельных правоотношений / Е.А. Галиновская. – М.: Инфра-М, 2009. – 320 с.
39. Гартина Ю.А. Современное состояние и перспективы развития земельных сервитутов в российском гражданском законодательстве / Ю.А. Гартина // Известия ПГПУ им. В. Г. Белинского. - 2012. - № 28. С. 95 – 100.
40. Говорин В. Публичный сервитут / В. Говорин // Регулирование гражданско-правовых, финансовых и трудовых отношений в Восточной Сибири (материалы круглого стола 2016). – Иркутск: ФГКОУ ВО «Восточно-Сибирский институт внутренних дел РФ», 2016. - С.13 – 15.
41. Годовой отчет ПАО «Газпром» за 2016 [Электронный ресурс] // Сайт ПАО «Газпром». – Режим доступа: <http://www.gazprom.ru/f/posts/36/607118/gazprom-annual-report-2016-ru.pdf>.
42. Годовой отчет ПАО «Федеральная сетевая компания Единой энергетической системы» за 2016 [Электронный ресурс] // Сайт Федеральной сетевой компании. – Режим доступа: http://www.fsk-ees.ru/upload/docs/fsk_go_2016.pdf.
43. Государственное регулирование земельных отношений: учебное пособие / С.С. Викин, А.А. Харитонов, Н.В. Ершова, Е.Ю. Колбнева, Е.В. Панин, И.Д. Лукин, М.А. Жукова, И.В. Яурова: под общ. ред. С.С. Викина. – 1 часть. – Воронеж: ВГАУ, 2016. – 251 с.
44. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [Электронный ресурс] // Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudar->

stvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/.

45. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон РФ от 30 ноября 1994г. №52 - ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 1994. - №32. - Ст. 3301.

46. Грачкова Ю. Проблемы определения доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения (земельной доли) в законодательстве Российской Федерации и юридической науке / Ю. Грачкова // Пробелы в российском законодательстве. - 2011. - №5. - С.124-127.

47. Гребнева А.Е. Земельные сервитуты в отечественном законодательстве: проблемы и перспективы / А.Е. Гребнева // Правовая система России: история и современность: мат. межд. науч.-практ. конф. (23 декабря 2017 г, г. Екатеринбург) – С. 66-69.

48. Дабахова Е. Методические подходы к оценке земель при определении их пригодности под различные виды сельскохозяйственных угодий / Е. Дабахова, М. Дабахов, Н. Самоделкин // Вестник Нижегородской государственной сельскохозяйственной академии. – 2016. - №2(10). – С. 4-12.

49. Дегтярева С.М. Пути повышения экономической эффективности использования земельных ресурсов / С.М. Дегтярева // Региональная экономика: теория и практика. – 2013. - №23(302). – С. 46-55.

50. Демидов П.В. Оценка условий воспроизводства сельскохозяйственных угодий / П.В. Демидов и др. // Дальневосточный аграрный вестник. – 2018. - №2. - С. 176-183.

51. Демидов П.В. Приоритетные задачи развития системы стратегического управления земельными ресурсами сельского хозяйства / П.В. Демидов и др. // АПК: Экономика и управление. – 2018. – №9. – С. 12-21.

52. Демидов П.В. Результативность использования продуктивных земель в сельском хозяйстве Воронежской области / П.В. Демидов и др. // Вестник ВГУИТ. - 2018. -Т.80. - №2. - С. 398–406.

53. Демидов П.В. Стратегическое управление землями сельскохозяйственного назначения: сущность, принципы и оценка эффективности / П.В. Демидов и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2018. - №2 (57). - С. 237-247.

54. Денисов Я.И. Концептуальные подходы к формированию системы информационного обеспечения процессов планирования в растениеводстве / Я.И. Денисов и др. // Вестник Тамбовского государственного университета. Серия: Гуманитарные науки. - 2010. - Вып. 4(84) – С. 68-72.

55. Дикарев В. Теоретические основы аграрных отношений в стратегии решения проблем аграрной экономики / В. Дикарев, А. Курносков // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2005. - №6. - С. 25-27.

56. Доклад о государственном надзоре за использованием природных ресурсов и состоянием окружающей среды Воронежской области в 2015 году / Департамент природных ресурсов и экологии Воронежской области. - Воронеж: ООО «Принт-2», 2016. – 130 с.

57. Доклад о состоянии и использовании земель в Воронежской области в 2015 году / Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. - Воронеж: Росреестр по Воронежской области, 2016. – 100 с.

58. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. - М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2018. – 240 с.

59. Доклад о состоянии окружающей среды на территории Воронежской области в 2016 году / Департамент природных ресурсов и экологии Воронежской области. - Тамбов: ООО «ТПС», 2017. – 216 с.

60. Дугина Т.А. Теоретическая модель арендной платы за сельскохозяйственные земли и методические подходы к ее расчету / Т.А. Дугина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2011. - №12. – С. 112-117.

61. Евсеева А.В. Правовые аспекты становления и развития агропромышленного комплекса в Российской Федерации / А.В. Евсеева // Управленческое консультирование. 2011. - №1. - С.170-177.
62. Ершова Н.В. Земельный вопрос в аграрной политике / Н.В. Ершова // Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования: мат. межд. науч.-практ. конф., посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. – Воронеж: ВГАУ, 2016. – С. 59-64.
63. Жердева О.В. Роль, значение и функции земли в сельскохозяйственном производстве / О.В. Жердева // Теория и практика общественного развития. -2013. - №8. - С. 319-320.
64. Загайтов И. Внутрихозяйственный уровень преобразований в системе аграрных отношений / И. Загайтов, К. Терновых // АПК: Экономика, управление. - 1994. - №8. – С. 61-67.
65. Загайтов И.Б. Актуальные проблемы фундаментальной и прикладной экономической науки: монография / И.Б. Загайтов. – Воронеж: ВГАУ, 2017. - Ч. 9. От научного знания к управлению общественным воспроизводством. - 122 с.
66. Загайтов И.Б. К. Маркс и актуальные проблемы аграрной теории / И.Б. Загайтов и др. – Воронеж: ВГУ, 1989 г. – 336 с.
67. Загайтов И.Б. Основы аграрной теории / И.Б. Загайтов, К.С. Терновых. – Воронеж: ВГАУ, 2010. – 319 с.
68. Загайтов И.Б. Специфика действия экономических законов в агро сфере / И.Б. Загайтов, Л.П. Яновский, К.С. Терновых и др. – Воронеж: ВГАУ, 2006. – 208 с.
69. Зволинская О.В. Совершенствование правового обеспечения механизма регулирования земельных отношений и земельных ресурсов / О.В. Зволинская // Вестник Прикаспия. - 2017. - №1 (16). - С. 44-49.

70. Зельднер А.Г. Преодоление деструктивных тенденций в использовании земельных ресурсов / А.Г. Зельднер // Вопросы экономики и права. – 2016. – №95. – С. 53-57.
71. Земельные ресурсы сельского хозяйства: управление воспроизводством и экономическая оценка потенциала: монография / А.В. Улезько, В.Э. Юшкова, А.А. Тютюников. - Воронеж: Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2014. – 176 с.
72. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. – 2001. – №44. - Ст. 4147.
73. Золотова О.А. Правовой режим земель охранных зон: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / О.А. Золотова. – Москва, 2013. – 207 с.
74. Иванов Н.И. К вопросу определения места планирования в системе управления земельными ресурсами / Н.И. Иванов // Наука Красноярья. – 2015. – Т.4. – №1. - С. 88-103.
75. Иванов Н.И. Особенности перераспределения земель сельскохозяйственного назначения в Центральном федеральном округе / Н.И. Иванов // Известия Тульского государственного университета. Экономические и юридические науки. - 2015. - № 1-1. - С. 93-100.
76. Иванов Н.И. Становление землеустроительной парадигмы на основе ценностных показателей использования земель сельскохозяйственного назначения / Н.И. Иванов, Н.Ю. Иванов, Е.В. Яровенко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2015. - №5-6 (125). - С. 14-19.
77. Ивасенко А.Г. Зарубежный опыт оценки стоимости земли сельскохозяйственного назначения / А.Г. Ивасенко // Вестник УГТУ-УПИ. – 2008. – №4. – С. 80-85.
78. Камалян А.К. Вопросы методики определения объемов и направления инвестиций для достижения оптимальных параметров функционирования

ния сельскохозяйственных предприятий / А.К. Камалян и др. // Финансовый вестник ВГАУ. – 2004. – Вып. 12. – С.16-19.

79. Климова А.В. Реализация экономических интересов сельскохозяйственных организаций при установлении земельных сервитутов: дис. ...канд. экон. наук: 08.00.05/ А.В. Климова. – Нижний Новгород, 2011. – 159 с.

80. Коваленко Ю.Н. Оценка условий развития агропродовольственного комплекса Воронежской области / Ю.Н. Коваленко и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2018. – № 2 (57). – С. 140-150.

81. Коваленко Ю.Н. Стратегический анализ агропродовольственного комплекса Воронежской области / Ю.Н. Коваленко и др. // Бухучет в сельском хозяйстве – 2018. – №6. – С. 62-79.

82. Козлов Д.В. Земельный сервитут в современном российском праве / Д.В. Козлов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 9. – С. 258-266.

83. Козлова Е.В. Соразмерная плата за сервитут / Е.В. Козлова // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – №4(163). – С.62-67.

84. Колобова А.И. Земельные отношения - основа повышения эффективности аграрного производства / А.И. Колобова, Д.В. Мусиенко // Вестник Алтайского университета. – 2009. – №11(61). – С. 81-84.

85. Колобова А.И. Организация производства на предприятиях АПК: учеб. пособие / А.И. Колобова. – Барнаул: АГАУ, 2008. – 397 с.

86. Комов Н.В. Комплексный подход к планированию и рациональному использованию земельных ресурсов / Н.В. Комов, А.С. Чешев // Экономика и экология территориальных преобразований. – 2018. - №1(4). – С. 6-21.

87. Конституция Российской Федерации: Принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. - М.: Юридическая литература, 1993. - 64 с.

88. Корецкий П.Б. Отношения обмена в системе формирования экономическо-го пространства / П.Б. Корецкий, А.В. Улезько, Ш.Т. Каюмова //

Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2016. - Вып. 2 (49). – С. 155-162.

89. Краснова Т. Отрицательный сервитут в российском праве / Т. Краснова // Ленинградский юридический журнал. - 2017. - №1(47). - С.102-103.

90. Кресникова Н. Современное состояние земельного оборота в России / Н. Кресникова // Проблемы прогнозирования. - 2006. - №5. - С. 74-82.

91. Кузнецов Н.А. Социально-экономические основы землепользования и землеустройства / Н.А. Кузнецов и др. - Воронеж: ВГАУ, 1999. - Ч.1. – 323 с.

92. Курносов А. Учет фактора риска при планировании и выработке сельскохозяйственной политики / А. Курносов, А. Камалян // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2000. - №2. - С. 10-14.

93. Курносов А.П. Информатика / А.П. Курносов и др. – Воронеж: ВГАУ, 1997. – 238 с.

94. Курносов А.П. Информатика: учебное пособие // А.П. Курносов и др. – Москва: КолосС, 2005. – 272 с.

95. Курносов А.П. Информационное обеспечение управления земельными ресурсами / А.П. Курносов и др. - Воронеж: ВГАУ, 1999. - 258 с.

96. Курносов А.П. Формирование и использование продовольственных ресурсов Воронежской области / А.П. Курносов и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2016. - Вып. 3 (50). – С. 261-270.

97. Кутляров А.Н. Совершенствование механизма государственного регулирования земельных отношений / А.Н. Кутляров, Д.Н. Кутляров, Р.Ф. Кутлярова // Вестник башкирского государственного аграрного университета. – 2016. - №4(79). – С. 119-126.

98. Кутькин А.В. Публичный сервитут в России / А.В. Кутькин // Образование взрослых в условиях современности: проблемы и перспективы (Екатеринбург 07 декабря 2016 г.): сб. науч. статей IV межд. науч.-практ. конф. – Екатеринбург: Уральский государственный педагогический университет, 2016. - С. 264-270.

99. Кучугуров В.В. Состояние и основные направления повышения эффективности государственного земельного надзора / В.В. Кучугуров, В.Н. Хлыстун // Студенческий форум. - 2017. - №7-2(7). – С. 18-20.

100. Левинов А.Г. Правовые проблемы регулирования сервитутных прав / А.Г. Левинов // Научное сообщество студентов: сб. матер. X межд. студ. науч.-практ. конф.- Чебоксары: ООО «Центр научного сотрудничества Интерактив плюс», 2016. - С. 265-267.

101. Лепке О.Б. Организационно-экономические и правовые аспекты развития и регулирования земельно-сервитутных отношений в сельскохозяйственном землепользовании / О.Б. Лепке // Экономика. Труд. Управление в сельском хозяйстве. - 2012. - №4(13). – С. 6-12.

102. Липски С.А. К вопросу о сущности и характере современных аграрно-земельных отношений / С.А. Липски, И.И. Рязанцев // Труды Кубанского государственного аграрного университета. – 2017. – №68. – С. 48-54.

103. Липски С.А. Роль и значение характера земельных отношений для развития аграрного сектора экономики: теоретические положения и первоочередные задачи / С.А. Липски, И.И. Рязанцев // Вестник АПК Ставрополя. – 2017. – №3 (27). – С. 71-75.

104. Лойко П.Ф. Современные проблемы землепользования и неотложные меры по совершенствованию государственного управления земельно-ресурсным потенциалом Российской Федерации / П.Ф. Лойко / имущественные отношения в Российской Федерации. – 2008. - №4(79). – С.70-91.

105. Лукьянченко Н.Ю. Общая характеристика изменений в законодательстве о земельном сервитуте / Н.Ю. Лукьянченко // Актуальные проблемы современного частного права: сб. науч.-практ. статей науч.-практ. конф. – Краснодар: Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права, 2016. - С. 139-141.

106. Малышкина И.А. Вовлечение в хозяйственный оборот невостребованных земельных долей и неиспользуемых земельных участков / И.А. Ма-

лышкина // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2016. – №1 (21). – С. 272-281.

107. Мамонтов В. Земельные сервитуты: Практика оценки соразмерной платы / В. Мамонтов, В. Сутягин, Я. Радюкова // Вестник Тамбовского университета. Серия: гуманитарных наук. – 2015. - №2(142). – С. 46-54.

108. Маркс К. Собрание сочинений / К. Маркс, Ф. Энгельс. - М.: Политиздат, 1975. - 771 с.

109. Махотлова М.Ш. Проблемы использования земельных ресурсов в современной России / М.Ш. Махотлова, Р.Т. Гутаев // Фундаментальные научные исследования: теоретические и практические аспекты: сб. мат. IV межд. науч.-практ. конф. – Кемерово: ООО «Западно-Сибирский научный центр», 2017. – С. 256-259.

110. Минаков И.А. Формирование и развитие рынка земли / И.А. Минаков // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. – 2013. - №4. – С. 63-66.

111. Миндрин А.С. Система сельскохозяйственного землепользования в Российской Федерации / А.С. Миндрин // Агропродовольственная политика России. – 2014. - №1(25). – С. 2-8.

112. Новиков А. Определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель с особым правовым режимом / А. Новиков, Н. Сергеев // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. – 2011. - №3. – С. 1-8.

113. Оганесян Л.О. Дуальный подход к исследованию механизма функционирования рынка земли / Л.О. Оганесян, Е.Н. Федюнина // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3: Экономика. Экология. - 2015. - №3 (32). - С. 27-37.

114. Огневцев С.Б. Направления совершенствования земельных отношений / С.Б. Огневцев // Вопросы экономики и права. - 2015. - №88. - С. 101-107.

115. Окуджава Т.В. Гражданско-правовая конструкция сервитутов в цивилистической доктрине / Т.В. Окуджава // Экономика. Право. Печать. Вестник КСЭИ. - 2012. - №1-2 (53-54). - С. 166-173.

116. Орлов П.П. Правовое регулирование земельных отношений в государствах - членах Европейского Союза / П.П. Орлов // Актуальные вопросы борьбы с преступлениями. - 2016. - №2. - С. 54-58.

117. Основные показатели сельского хозяйства в России [Электронный ресурс] // Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики. – Режим доступа: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140096652250.

118. Отчет об итогах деятельности Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области [Электронный ресурс] // Официальный сайт Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области. – Режим доступа: <https://dizovo.ru/information/reports/>.

119. Пашута А.О. Земельная собственность как элемент системы земельных отношений / А.О. Пашута, М.П. Солодовникова // Российское предпринимательство. - 2014. - №20 (266). - С. 61-69.

120. Пашута А.О. Земельно-рентные отношения в аграрном секторе экономики Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. - 2015. - №1 (22). - С. 13-16.

121. Попова И.В. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга / И.В. Попова // Известия ТулГУ. Экономические и юридические науки. - 2013.- №3-1. С. 88-92.

122. Постановление Правительства Российской Федерации от 10.04.2014 №283 «Об утверждении Правил определения размера платы и внесения ее за установление сервитута для размещения объектов федерального или регионального значения в отношении земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации и расположенных на территориях, присо-

единенных к субъекту Российской Федерации – городу Федерального значения Москве» // Собрание Законодательства РФ. - 2014.- №16.- Ст. 1895.

123. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей» // Собрание Законодательства РФ. - 2000.- №48.- Ст. 4694.

124. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.12.2014 №1461 «Об утверждении Правил определения размера платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности» // Собрание Законодательства РФ. - 2015. - №1(часть II). - Ст. 256.

125. Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» // Собрание Законодательства РФ. -2009.- №10.- Ст. 1220.

126. Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 22.04.2011 № 597 «Об утверждении ведомственной целевой программы «Оформление неостребованных земельных долей на территории Воронежской области в 2012 - 2014 годах» // Воронежский курьер. -2011. - №51.

127. Приказ Департамента имущественных и земельных отношений Воронежской области от 23.12.2013 № 2411 «О внесении изменений в ведомственную целевую программу «Оформление неостребованных земельных долей на территории Воронежской области в 2012 - 2014 годах» // Воронежский курьер. -2013. - №147.

128. Прядко Ю. Анализ состояния и перспектив рационального использования сельскохозяйственных земель Воронежской области / Ю. Прядко // Международный студенческий научный вестник. - 2017. - №6. – С. 145.

129. Реймер В.В. Инновационно-ориентированное развитие АПК Дальнего / В.В. Реймер и др. – Воронеж: ВГАУ, 2016. – 348 с.

130. Реймер В.В. Концептуальные и методологические подходы к формированию инновационной системы агропродовольственного комплекса / В.В. Реймер и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2015. - №4 (47). - С. 196-207.

131. Реймер В.В. Концептуальный подход к разработке стратегии инновационного развития АПК Дальнего Востока / В.В. Реймер и др. // Экономика сельского хозяйства России. – 2016. – №1. – С. 20-26.

132. Реформирование системы платежей за землю в Российской Федерации (убытков, выкупной цены, соразмерной платы за сервитут [Электронный ресурс] // Сайт ООО «КИ Парнер». – Режим доступа: http://keypartner.ru/files/keypartner/news/sistema_platezhej_za_zemlyu_rf.pdf.

133. Решение Воронежской городской думы от 15.02.2017 №479-IV «О методике расчета соразмерной платы по соглашению об установлении сервитута в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования городской округ город Воронеж» // Берег - 2017. - №13.

134. Родионова И.А. Системная трансформация сельского хозяйства в условиях институционализации рыночных отношений: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / И.А. Родионова. – Саратов, 2014. – 449 с.

135. Румянцев Ф. К вопросу о правовых понятиях земельного оборота и оборотоспособности земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ф. Румянцев, М. Нацвалова // Государство и право. – 2016. - №7. – С. 31-39.

136. Румянцев Ф.П. Нужна ли вторая волна приватизации земель сельскохозяйственного назначения /Ф.П. Румянцев, М.Ю. Нацвалова // Юридическая наука. - 2014. - №4. – С. 113-115.

137. Румянцев Ф.П. Теоретические основы сущности оборота земельных участков / Ф.П. Румянцев // Современное право. – 2012. - №3. С. 86-90.

138. Рязанцев И.И. Социально-экономическая сущность земельных отношений в аграрном секторе экономики / И.И. Рязанцев, М.В. Пономаренко, Г.В. Токарева // Вестник СевКавГТИ. – 2014. – №19. – С. 55-58.

139. Рязанцев И.И. Характеристика земельных отношений в странах Евросоюза / И.И. Рязанцев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – №7 (162). – С. 19-23.

140. Савкин В. Современные проблемы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения / В. Савкин, А. Деулина // Национальные интересы: приоритеты и безопасность. – 2011. - №24(117). – С. 43-46.

141. Савченко Т.В. Развитие аграрного потенциала сельских территорий / Т.В. Савченко и др. – Воронеж: ИПЦ «Научная книга», 2015. – 175 с.

142. Самохвалова А.А. Современные проблемы и тенденции использования земельных ресурсов в России / А.А. Самохвалова, В.В. Цынгугева // Инновации и продовольственная безопасность. – 2015. - №3(9). – С. 69-72.

143. Северина Ю.Н. Особенности агропродовольственного комплекса как объекта управления / Ю.Н. Северина и др. // Экономика сельского хозяйства России. - 2017. - №9. - С. 54-61.

144. Семенова И.М. Приоритетные направления развития механизма реализации экономических интересов сельского населения / И.М. Семенова и др. // Экономика сельского хозяйства России. - 2017. - №2. - С. 68-73.

145. Семенова И.М. Экономические интересы сельского населения: сущность и механизмы реализации / И.М. Семенова и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2016. - Вып. 3 (50). – С. 229-239.

146. Синайский В.И. Русское гражданское право / В.И. Синайский. - М.: Статут, 2002. - 638 с.

147. Смагин Б.И. Интегральный показатель эффективности аграрного производства / Б.И. Смагин // Достижения науки и техники АПК. – 2002. – №7. – С. 41.

148. Солодовникова М.П. Развитие системы земельных отношений в аграрной сфере: дис. ... к-та экон. наук: 08.00.05 / М.П. Солодовникова. – Воронеж, 2015. – 187 с.

149. Сутула Е.А. Оценка земли в земельной ипотеке / Е.А. Сутула, Е.П. Маркова // Наука о человеке: гуманитарные исследования. – 2015. - №3(21). – С. 210-217.

150. Сухомлинова Н.Б. Земельные ресурсы в системе управления земельно-имущественными отношениями муниципального образования / Н.Б. Сухомлинова, К.К. Чешева // Экономика и экология территориальных образований. - 2017. - №4 (3). - С. 18-28.

151. Сухомлинова Н.Б. Основные свойства земли, специфика влияния их на формирование земельных отношений в новых условиях хозяйствования / Н.Б. Сухомлинова, Е.П. Лукьянченко // Экономика и экология территориальных образований. – 2015. – №2. – С. 46-49.

152. Сухомлинова Н.Б. Экономическая сущность земельно-имущественных отношений в современных условиях / Н.Б. Сухомлинова, Н.А. Шевченко, К.К. Чешева // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – №3. – С. 18-24.

153. Тарасова В.Ф. Налоги и налогообложение: учеб. пособие для студентов вузов. Изд. второе, испр. и доп. / В.Ф. Тарасова, Т.В. Савченко, Л.Н. Семькина. – Москва: Кнорус, 2005.

154. Теоретические и методологические аспекты современной концепции земельных отношений / П.Ф. Парамонов, Г.В. Комлацкий // Научный журнал КубГАУ- Scientific Journal of KubSAU. - 2011. - №66.- С. 286-296.

155. Терновых К. Государство в системе современных аграрных отношений / К. Терновых, Н. Нечаев // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2006. – №2. – С. 18-21.

156. Терновых К. Инновационное кормопроизводство: проблемы и пути решения / К. Терновых, И. Дубовской // АПК: Экономика, управление. – 2008. – №3. – С. 37-40.

157. Титова Н.Г. Рынок земли и его роль в повышении конкурентоспособности экономики / Н.Г. Титова // Вестник Нижегородского ун-та им. Н.И. Лобачевского. – 2010. – № 3 (2). – С. 612-615.

158. Томилов А.Ю. Отрицательные сервитуты в законодательстве зарубежных стран / А.Ю. Томилов, В.А. Томилова // Вестник ЧелГУ. - 2015. - №17 (372). - С. 131-136.

159. Трифонова Т.А. Экологический менеджмент: учебное пособие / Т.А. Трифонова, Н.В. Селиванова, М.Е. Ильина. - Владимир: Владимирский государственный университет, 2003. - 291 с.

160. Тычинин С.В. Развитие института права ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом в России и некоторых зарубежных странах / С.В. Тычинин, М.С. Луповской // Научные ведомости БелГУ. Серия: Философия. Социология. Право. - 2012. - №14(133). Том21. - С.145-150.

161. Улезько А. Механизм реализации экономических интересов сельского населения / А. Улезько, И. Семенова. – Воронеж: ВГАУ, 2017. – 179 с.

162. Улезько А.В. Информационное обеспечение принятия управленческих решений / А.В. Улезько, А.А. Толстых, В.П. Рябов, А.А. Тютюников. – Воронеж, 2009. – 168 с.

163. Улезько А.В. Моделирование как инструмент принятия управленческих решений / А.В. Улезько и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2008. - №1 (16). – С. 73-79.

164. Улезько А.В. О доступности и достоверности информации, используемой для управления региональным агропродовольственным комплексом / А.В. Улезько и др. // Экономика сельского хозяйства России. - 2018. - №1. - С. 53-61.

165. Улезько А.В. Особенности организации инновационных процессов в агропродовольственном комплексе / А.В. Улезько и др. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. - 2015. - №4 (47). - С. 218-227.

166. Фарои Т.В. Французский гражданский кодекс 1804 (кодекс Наполеона): учебное пособие / Т.В. Фарои. – Краснодар: КубГУ, 2009. – 68 с.

167. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 №218-ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 2015. -№29 (часть1). - Ст. 4344.

168. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 №78 - ФЗ // Собрание Законодательства РФ. - 2001. - №26. - Ст. 2582.

169. Федюнина Е.Н. Динамика развития локальных рынков сельскохозяйственных земель / Е.Н. Федюнина, Л.О. Оганесян, А.В. Воробьев // Аграрный научный журнал. – 2016. – №8. – С. 90-94.

170. Федюнина Е.Н. Рынок прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли: проблемы формирования и развития / Е.Н. Федюнина // Вестник АПК Ставрополя. – 2016. – №2 (22). – С. 298-302.

171. Фролова О.А. Повышение эффективности использования сельскохозяйственных земель в организациях Нижегородской области / О.А. Фролова, З.А. Шоина // Региональная экономика: теория и практика. - 2010. - №45. – С. 42-48.

172. Ханнанова Т.Р. Аграрная политика государства в области рационального землепользования: концептуальные основы / Т.Р. Ханнанова // Российский электронный научный журнал. – 2013. - №3. – С. 96-110.

173. Хицков И. Финансовое обеспечение выхода АПК Воронежской области из кризиса / И. Хицков, И. Загайтов, К. Терновых // АПК: Экономика, управление. – 2001. – №11. – С. 41-47.

174. Хицков И. Финансовое обеспечение выхода АПК Воронежской области из кризиса / И. Хицков, И. Загайтов, К. Терновых // АПК: Экономика, управление. – 2001. – №11. – С. 41-47.

175. Хлыстун В.Н. О необходимых мерах по созданию эффективной системы регулирования земельных отношений и организации рационального использования и охраны земель в Российской Федерации / В.Н. Хлыстун //

Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. – 2016. – №24 (623). – С. 33-38.

176. Хлыстун В.Н. Состояние и тенденции развития земельных отношений в сельском хозяйстве России / В. Н. Хлыстун // Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. – 2012. – №37 (480). – С. 17-25.

177. Чаленко А.Ю. О понятийной неопределенности термина «механизм» в экономических исследованиях / А.Ю. Чаленко // Экономика промышленности. – 2010. - №3(51). – С. 26-33.

178. Чередникова А.О. Земельная собственность как элемент системы земельных отношений / А.О. Чередникова, М.П. Солодовникова // Российское предпринимательство. – 2014. - №20(266). – С. 61-69.

179. Чешев А.С. Земельные ресурсы, их использование и оценка / А.С. Чешев, Д.И. Монахов // Экономика и экология территориальных преобразований. – 2016. - №2. – С. 113-119.

180. Чешев А.С. Организационно-хозяйственные аспекты системного подхода к управлению земельными ресурсами в современных условиях / А.С. Чешев // Экономика и экология территориальных преобразований. – 2018. - №2. – С. 13-23.

181. Шишкин А.Ф. Формирование рыночной экономики в АПК / А.Ф. Шишкин и др. – Воронеж: ВГАУ, 1992. – 246 с.

182. Щенникова Л.В. Вещное право: учебное пособие. - Пермь: изд-во Пермского университета, 2001. - 240 с.

183. Щенникова Л.В. Сервитуты в России: законодательство и судебная практика / Л.В. Щенникова // Законодательство. – 2002. - № 4. – С. 34-40.

184. Эколога-экономический механизм управления земельными ресурсами / Е. Недикова, Н. Ершова, Г. Калабухов, Э. Садыгов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – №1. – С. 269-276.

185. Эннекцерус Л. Курс германского гражданского права. Введение и общая часть / Л. Эннекцерус. – М.: из-во Иностранной литературы, 1949. – 433 с.

186. Юрикова Ю.Ю. Повышение эффективности использования земельных ресурсов на основе совершенствования экономических регуляторов земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова, Е.В. Недикова // Регион: системы, экономика, управление. - 2017. - №2(37). - С. 130-134.

187. 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.

188. Юрикова Ю.Ю. Теоретические аспекты формирования механизма регулирования земельных отношений / Ю.Ю. Юрикова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2018. – № 4 (59). – С. 250-257.

189. Юрченко К.А. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики (по материалам Краснодарского края): дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / К.А. Юрченко. – Краснодар, 2015. – 182 с.

190. Юшкова В.Э. Экономическая оценка потенциала земельных ресурсов в сельском хозяйстве: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / В.Э. Юшкова. – Воронеж, 2014. – 181 с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение А.

Распределение земельного фонда в субъектах Центрального Черноземья по категориям земель, на начало года, тыс. га

Категории земель	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Белгородская область					
Земли сельскохозяйственного назначения	2 095,9	2 095,4	2 094,8	2 093,0	2 091,5
Земли населенных пунктов	341,9	342,0	342,0	343,7	345,0
Земли промышленности*	36,0	36,4	36,9	36,9	37,0
Земли ООТ**	2,4	2,4	2,5	2,6	2,7
Земли лесного фонда	227,7	227,7	227,7	227,7	227,7
Земли водного фонда	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2
Земли запаса	7,3	7,3	7,3	7,3	7,3
Воронежская область					
Земли сельскохозяйственного назначения	4 199,6	4 189,9	4 188,2	4 186,9	4 182,2
Земли населенных пунктов	466,8	467,0	467,0	444,8	444,8
Земли промышленности*	68,2	68,3	68,9	69,1	69,6
Земли ООТ**	35,0	35,0	35,0	35,1	35,1
Земли лесного фонда	423,9	433,3	434,4	457,6	464,2
Земли водного фонда	12,2	12,2	12,2	12,2	12,2
Земли запаса	15,9	15,9	15,9	15,9	13,5
Курская область					
Земли сельскохозяйственного назначения	2 278,6	2 278,7	2 279,0	2 279,6	2 279,4
Земли населенных пунктов	421,5	421,6	421,7	421,8	422,1
Земли промышленности*	48,7	48,7	48,8	48,7	48,8
Земли ООТ**	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4
Земли лесного фонда	220,4	220,4	220,4	220,4	220,4
Земли водного фонда	5,8	5,9	5,9	6,5	6,5
Земли запаса	19,3	19,0	18,5	17,3	17,1
Липецкая область					
Земли сельскохозяйственного назначения	1 935,2	1 930,8	1 927,4	1 925,2	1 922,5
Земли населенных пунктов	230,0	233,3	236,6	238,6	240,6
Земли промышленности*	39,6	40,7	40,8	41,0	41,1
Земли ООТ**	14,5	14,5	14,6	14,6	14,6
Земли лесного фонда	178,4	178,4	178,3	178,3	178,9
Земли водного фонда	6,1	6,1	6,1	6,1	6,1
Земли запаса	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Тамбовская область					
Земли сельскохозяйственного назначения	2 818,3	2 784,2	2 783,9	2 783,5	2 783,5
Земли населенных пунктов	216,6	216,6	217,3	217,7	217,7
Земли промышленности*	49,4	49,5	49,1	49,1	49,1
Земли ООТ**	10,7	10,7	10,7	10,7	10,7
Земли лесного фонда	340,6	374,7	374,7	374,7	374,7
Земли водного фонда	7,7	7,7	7,7	7,7	7,7
Земли запаса	2,9	2,8	2,8	2,8	2,8

* - Полное название – земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.

** - Полное название – земли особо охраняемых территорий и объектов.

Приложение Б.

Распределение земель в регионах ЦЧР по формам и видам собственности, тыс. га

Формы и виды собственности	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2017 г. к 2013 г., %
Белгородская область						
Государственная и муниципальная	1 443,4	1 445,0	1 464,6	1 471,8	1 515,5	105,0
в т.ч. федеральная	255,3	255,3	247,8	254,0	254,0	99,5
региональная	567,7	571,2	569,0	635,4	663,0	116,8
муниципальная	20,0	22,0	41,3	59,1	73,1	365,5
неразграниченная	600,4	596,5	606,5	523,3	525,4	87,5
Частная	1 270,0	1 268,4	1 248,8	1 241,6	1 197,9	94,3
в т.ч. граждан	951,1	944,1	915,4	889,6	828,3	87,1
юридических лиц	318,9	324,3	333,4	352,0	369,6	115,9
Общая площадь	2 713,4	2 713,4	2 713,4	2 713,4	2 713,4	100,0
Воронежская область						
Государственная и муниципальная	2 193,9	2 217,6	2 279,3	2 281,3	2 280,9	104,0
в т.ч. федеральная	161,5	408,3	529,1	579,5	586,9	363,4
региональная	37,1	56,6	100,7	122,2	123,8	333,7
муниципальная	66,6	165,1	207,8	365,1	375,1	563,2
неразграниченная	1 928,7	1 587,6	1 441,7	1 214,5	1 195,1	62,0
Частная	3 027,7	3 004,0	2 942,3	2 940,3	2 940,7	97,1
в т.ч. граждан	2 659,6	2 598,8	2 505,5	2 472,5	2 415,1	90,8
юридических лиц	368,1	405,2	436,8	467,8	525,6	142,8
Общая площадь	5 221,6	5 221,6	5 221,6	5 221,6	5 221,6	100,0
Курская область						
Государственная и муниципальная	1 089,1	1 088,7	1 075,2	1 074,8	1 076,1	98,8
в т.ч. федеральная	272,3	272,9	275,4	277,1	277,6	101,9
региональная	9,0	10,9	11,1	12,6	13,1	145,6
муниципальная	4,0	8,2	14,2	20,1	25,0	625,0
неразграниченная	803,8	796,7	774,5	765,0	760,4	94,6
Частная	1 910,6	1 911,0	1 924,5	1 924,9	1 923,6	100,7
в т.ч. граждан	1 526,8	1 463,6	1 431,4	1 395,1	1 368,1	89,6
юридических лиц	383,8	447,4	493,1	529,8	555,5	144,7
Общая площадь	2 999,7	2 999,7	2 999,7	2 999,7	2 999,7	100,0
Липецкая область						
Государственная и муниципальная	878,4	877,6	879,9	893,2	898,3	102,3
в т.ч. федеральная	244,5	244,1	244,4	244,3	244,4	100,0
региональная	40,8	41,6	42,0	42,4	43,4	106,4
муниципальная	8,8	11,3	17,9	29,3	34,6	393,2
неразграниченная	584,3	580,6	575,6	577,2	575,9	98,6
Частная	1 526,3	1 527,1	1 524,8	1 511,5	1 506,4	98,7
в т.ч. граждан	1 038,0	999,6	954,8	923,5	893,5	86,1
юридических лиц	488,3	527,5	570,0	588,0	612,9	125,5
Общая площадь	2 404,7	2 404,7	2 404,7	2 404,7	2 404,7	100,0
Тамбовская область						
Государственная и муниципальная	1 280,5	1 278,7	1 282,1	1 280,1	1 280,1	100,0
в т.ч. федеральная	391,4	517,6	517,7	517,7	517,3	132,2
региональная	151,3	167,7	144,4	107,2	113,1	74,8
муниципальная	5,8	7,5	12,7	13,5	13,9	239,7
неразграниченная	732,0	585,9	607,3	641,7	635,8	86,9
Частная	2 165,7	2 167,5	2 164,1	2 166,1	2 166,1	100,0
в т.ч. граждан	1 748,6	1 694,6	1 653,2	1 642,5	1 642,5	93,9
юридических лиц	417,1	472,9	510,9	523,6	523,6	125,5
Общая площадь	3 446,2	3 446,2	3 446,2	3 446,2	3 446,2	100,0

Приложение В.

Рейтинг районов Воронежской области по уровню обменного калия в почвах пашни

№	Районы	Агрохимическое обследование					
		Предыдущее			Последнее		
		год обследо- вания	обслед. площадь, тыс. га	К ₂ O, мг/кг почвы	год обследо- вания	обслед. площадь, тыс. га	К ₂ O, мг/кг почвы
1	Грибановский	2011	84,1	124	2016	61,5	144
2	Новохоперский	2010	68,3	159	2015	85,7	144
3	Хохольский	2011	61,9	112	2016	63,0	144
4	Острогожский	2010	58,0	122	2015	68,0	142
5	Бутурлиновский	2009	82,0	135	2014	100,9	140
6	Воробьевский	2011	72,9	145	2016	74,0	140
7	Панинский	2007	68,3	138	2012	77,1	136
8	Верхнехавский	2011	59,4	114	2016	61,8	135
9	Поворинский	2007	41,1	134	2012	55,9	134
10	Таловский	2011	113,5	135	2016	116,3	132
11	Калачеевский	2007	78,4	130	2012	111,0	130
12	Кантемировский	2007	76,0	137	2012	131,5	130
13	Аннинский	2007	90,3	142	2012	100,8	127
14	Подгоренский	2004	69,2	123	2014	63,4	127
15	Рамонский	2011	49,6	105	2016	46,5	125
16	Терновский	2008	62,8	131	2013	75,3	125
17	Каширский	2009	42,4	105	2014	56,8	124
18	Ольховатский	2008	47,2	114	2013	54,0	123
19	Эртильский	2008	74,6	131	2013	85,3	123
20	Богучарский	2010	82,1	154	2015	96,3	122
21	Новоусманский	2008	46,0	105	2013	62,0	121
22	Семилукский	2010	85,6	109	2015	87,7	119
23	Россошанский	2008	87,8	121	2013	117,8	118
24	Борисоглебский	2007	31,2	122	2012	55,3	116
25	Каменский	2009	36,4	102	2014	41,5	115
26	Верхнемамонский	2011	58,8	114	2016	64,8	114
27	Бобровский	2009	87,5	115	2014	107,6	113
28	Нижнедевицкий	2009	59,9	115	2014	64,4	112
29	Павловский	2008	76,7	112	2013	88,0	111
30	Петропавловский	2009	61,8	107	2014	84,2	107
31	Репьевский	2008	50,1	96	2013	51,9	103
32	Лискинский	2010	98,9	94	2015	96,7	95
В среднем по области		X	2 162,8	123	X	2 507,0	124

Приложение Г.

Рейтинг районов Воронежской области по уровню средневзвешенного содержания органического вещества в почвах пашни

№	Районы	Агрохимическое обследование					
		Предыдущее			Последнее		
		год обследо- вания	обслед. площадь, тыс. га	орган. вещество, %	год обследо- вания	обслед. площадь, тыс. га	орган. вещество, %
1	Панинский	2007	68,3	7,4	2012	77,1	7,3
2	Верхнехавский	2011	59,4	7,1	2016	61,8	6,8
3	Эртильский	2008	74,6	6,6	2013	85,3	6,8
4	Каширский	2009	42,4	6,5	2014	56,8	6,6
5	Аннинский	2007	90,3	6,5	2012	100,8	6,3
6	Бутурлиновский	2009	82,0	5,9	2014	100,9	6,2
7	Терновский	2008	62,8	6,4	2013	75,3	6,2
8	Нижнедевицкий	2009	59,9	6,2	2014	64,4	6,1
9	Новоусманский	2008	46,0	6,3	2013	62,0	6,1
10	Таловский	2011	113,5	6,1	2016	116,3	6,1
11	Воробьевский	2011	72,9	5,8	2016	74,0	5,7
12	Грибановский	2011	84,1	5,8	2016	61,5	5,7
13	Каменский	2009	36,4	5,8	2014	41,5	5,7
14	Репьевский	2008	50,1	5,8	2013	51,9	5,7
15	Семилукский	2010	85,6	6,1	2015	87,7	5,7
16	Хохольский	2011	61,9	6,0	2016	63,0	5,7
17	Бобровский	2009	87,5	5,5	2014	107,6	5,6
18	Новохоперский	2010	68,3	5,5	2015	85,7	5,6
19	Подгоренский	2004	69,2	5,7	2014	63,4	5,6
20	Рамонский	2011	49,6	5,5	2016	46,5	5,4
21	Калачеевский	2007	78,4	5,2	2012	111,0	5,3
22	Ольховатский	2008	47,2	5,3	2013	54,0	5,3
23	Лискинский	2010	98,9	5,4	2015	96,7	5,1
24	Россошанский	2008	87,8	5,0	2013	117,8	5,0
25	Острогожский	2010	58,0	5,2	2015	68,0	4,9
26	Верхнемамонский	2011	58,8	4,6	2016	64,8	4,8
27	Борисоглебский	2007	31,2	4,8	2012	55,3	4,7
28	Кантемировский	2007	76,0	4,8	2012	131,5	4,7
29	Павловский	2008	76,7	4,6	2013	88,0	4,6
30	Поворинский	2007	41,1	4,6	2012	55,9	4,6
31	Богучарский	2010	82,1	4,4	2015	96,3	4,3
32	Петропавловский	2009	61,8	4,0	2014	84,2	4,1
В среднем по области		X	2 162,7	5,6		2 507,0	5,5