

ИННОВАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ В ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ

**Постолов Виктор Дмитриевич
Брянцева Лариса Викторовна**

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Исследованиями подтверждается, что одной из важных стратегических целей в инновационном землеустройстве и землепользовании является эффективное социально-экономическое, а также правовое вовлечение земли и иной недвижимости в рыночный сельскохозяйственный оборот, для чего необходимо стимулирование инновационной деятельности в технологическом обеспечении эффективного управления земельными ресурсами и регулировании земельно-имущественных отношений. Предложен теоретико-методический подход к разработке проекта землеустройства, способствующий решению новых инновационных задач, в том числе и коммерческих, в аграрном землепользовании и землевладении. Предложено усовершенствованное, углублённое и дополненное понятие внутривозрастного землеустройства, направленного не только на организацию эффективного землепользования на аграрно-рыночной основе, но и на эколого-экономически устойчивое развитие сельских территорий муниципальных образований в современных условиях экономики региона. Предлагаемый инвестиционный подход позволяет государству, страховым компаниям, банкам и прочим финансово-кредитным учреждениям принимать объективные решения по инвестированию развития аграрного производства. Именно на этой основе должны осуществляться государственный надзор, контроль за использованием земельных ресурсов и соблюдением земельного законодательства (земельная юриспруденция), муниципальный системный земельный контроль. Создание на этой основе достаточно определённой и репрезентативной системы эффективного управления землей как главным богатством, средством производства и ресурсом страны позволит обеспечить не только эффективность землепользования (землевладения), но и эколого-экономически устойчивое развитие сельских территорий. Следовательно, система землеустройства для аграрного производства должна состоять из территориального землеустройства и землеустройства сельскохозяйственных предприятий (организаций), разработки техно-рабочих проектов для решения современных задач эффективного сельскохозяйственного товаропроизводителя.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: инновации, землепользование, землеустройство, арендная плата, земельный участок, угодья, собственник.

NEW INNOVATIVE CHALLENGES IN LAND MANAGEMENT AND LAND USE

**Postolov Victor D.
Bryantseva Larisa V.**

Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great

Research confirms that one of the important strategic goals in innovative land management and land use is effective socio-economic, as well as legal involvement of land and other real estate in market agricultural turnover, which requires stimulating innovative activities in the technological support of effective land management and regulation of land and property relations. A theoretical and methodological approach to the development of a land management project is proposed, which contributes to solving new innovative problems, including commercial ones in agricultural land use and land ownership. An improved, in-depth and expanded concept of on-farm land management is proposed, which is aimed not only at organizing effective land use on an agrarian-market basis, but also at ecological and economically sustainable development of rural territories of municipalities in the modern conditions of the regional economy. The proposed investment approach allows the state, insurance companies, banks and other financial and credit institutions to make objective decisions on investing in the development of agricultural production. It is on this basis that state supervision, control over the use of land resources and compliance with land legislation (land law), and municipal system land control should be carried out. Creating on this basis a sufficiently defined and representative system of effective land management as the main wealth, means of production and resource of the

country will ensure not only the efficiency of land use (land ownership), but also the ecological and economic sustainable development of rural areas. Consequently, the land management system for agricultural production should consist of territorial land management and land management of agricultural enterprises (organizations), development of technical and working projects to solve modern problems of an effective agricultural producer.

KEYWORDS: innovation, land use, land management, rent, land plot, agricultural area, owner.

В настоящее время в социально-экономических и рыночных условиях в Российской Федерации большое внимание уделяется рациональному использованию и охране земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения. Наиболее подходящим и действенным механизмом управления такого процесса является современное землеустройство.

В проекте (плане) землеустройства должны решаться следующие актуальные вопросы.

1. Формирование земельно-ресурсного комплексного потенциала:

- обоснование размера угодий с учётом бизнес-планов производственной и хозяйственной деятельности;

- определение расположения земельных участков на основании баланса с другими факторами производства и планами его развития;

- установление комплексных мероприятий по восстановлению, охране и улучшению угодий на используемые земельные участки;

- расчёт инвестиций и установление материально-денежных источников их получения;

- определение арендной платы за объекты недвижимости, в том числе земельные участки.

2. Пространственная (территориальная) организация и система использования земельных ресурсов:

- формирование эколого-хозяйственных участков полей;

- установление порядка и последовательности использования угодий;

- размещение инженерной и экологической инфраструктуры для аграрного производства.

3. Формирование и развитие земельных отношений:

- определение характера и порядка взаимодействия товаропроизводителя с собственниками;

- установление порядка, последовательности взаимодействия всех товаропроизводителей с ФНС, Росреестром, Росимуществом и другими государственными структурами;

- установление ограничений и обременение (публичные и частные сервитуты) в использовании угодий;

- определение порядка, последовательности прекращения и (или) изменения условий аренды земли [1, 12].

Если рассматривать структуру проекта землеустройства через призму необходимых компонентов и элементов системы организации использования земельных ресурсов для обеспечения аграрного производства, следует признать, что они по форме и содержанию соответствуют ранее выделяемым при проведении внутрихозяйственного землеустройства. Тем не менее по существу вопросов их содержание на современном этапе имеет некоторые особенности.

Производственно-хозяйственные центры, дороги могут размещаться как на угодьях, находящихся в собственности товаропроизводителя, так и на землях сельских населённых пунктов. Само по себе определение местоположения этого инженерного

объекта недвижимости не решает проблему их фактического формирования. Даже если инженерный объект располагается на земельном участке собственности товаропроизводителя и предназначен для аграрного производства, возникает необходимость трансформации угодья, в том числе сельскохозяйственного, в угодье «под постройками». Это решать собственник без разрешения соответствующих органов государственной власти не вправе [2, 11]. К сожалению, в земельном законодательстве не определён порядок проведения данного мероприятия. Поэтому возникает необходимость обособления данного мероприятия и решения его отдельно, используя такой инструмент, как девелопмент-ленд.

По-другому решается вопрос в случае размещения производственного центра (здания, сооружения) на землях муниципальной собственности (сельский населённый пункт). Трансформации одного вида угодья в другой не требуется. Тем не менее требуется решение органа муниципального управления согласно генплану планировки и застройки. При этом возможен новый тип земель сельского населённого пункта. Заметим также, что порядок осуществления этого варианта сложен и лучше его выделить в особое мероприятие, при выполнении которого лучше проходят процедуры девелопмента-ленда.

Изменение угодий (трансформация, освоение) также напрямую связано с изменением вида угодий и требует компетентного решения органа госвласти. Вместе с тем вопросы улучшения (мелиорации) земель вправе решить собственник участка. Однако если землепользование (землевладение) сформировано из нескольких участков путём аренды, обязательно требуется письменное согласие каждого собственника. В этом случае простое по содержанию землеустроительное действие, касающееся совершенствования состава и структуры земельных угодий, по процедуре становится достаточно сложным [3, 8].

Подобная ситуация возникает при решении вопросов устройства отдельных угодий – пашни, сенокоса, пастбища и др. Наиболее простым является случай, когда угодье целиком находится в собственности конкретного юридического и физического лица. Здесь остаётся правильно (научно обоснованно) решить вопрос инженерного устройства угодий (лесных полос, дорог, полевых станов, летних лагерей, кошаров и т. д.), так как это связано с изменением вида угодья. При наличии нескольких собственников необходимо согласование с каждым из них размещения инженерного объекта. При этом поля, рабочие участки, пастбищные и сенокосные участки не должны пересекать границы и площади других частных участков. При решении данных вопросов с учётом размещения сооружений и производственно-хозяйственных центров следует использовать процедуры девелопмента-ленда.

Одним из важных вопросов организации использования земельных ресурсов в границах землепользования (землевладения) является установление его правового режима. Это непосредственное землеустроительное мероприятие, т. е. процесс определения характера целевого использования каждого земельного участка в пределах землепользования и состыковки его с задачами производственно-хозяйственной деятельности с установлением границ публичных и договорных пунктов сервитутов [4, 9].

Землеустроительное обеспечение процесса аграрного землепользования (землевладения) имеет две главные задачи:

- формирование и функционирование земельных участков для персонализации недвижимого имущества;
- организация земельно-ресурсного комплекса для эффективного обеспечения задач аграрного производства.

Заметим, что первую задачу решает территориальное землеустройство и особенно межевание объектов. Вторая часть, как ранее было уже рассмотрено, включает проблемы не только организации использования земельных ресурсов в пределах территории, объединённой для актуального решения конкретных хозяйственных, производственных задач как юридического, так и физического лица, но и проблемы организации других инженерных объектов производства и имущества, единых объектов недвижимости, а также организации рыночных земельных отношений. Вторая часть часть землеустроительных мероприятий по содержанию выходит за рамки землепользования, поэтому её целесообразнее было бы назвать не внутривладельческим землеустройством, а землеустройством сельскохозяйственных предприятий (организаций) [7].

Таким образом, при решении общей задачи организации использования земли в границах землепользования (землевладения) необходимо не просто наметить местоположение компонентов и элементов (составных частей) проекта организации использования земель, но и реально создать эти компоненты и элементы. Такие задачи землеустройство пока не в состоянии до конца решить. Поэтому необходимо либо пойти на расширение содержания понятия землеустройства с учётом более углублённого и детального обоснования инженерно-строительных мероприятий, либо вместе с землеустроительными процедурами проводить процедуры девелопмента-ленда. Именно в этом состоит главное совершенствование внутривладельческого землеустройства в современных условиях [5, 10].

Разрабатываемый проектный документ землеустройства сельскохозяйственных предприятий (организаций) требует достаточно точных и детальных инженерных работ, что определяет его долговременный характер, однако необходимость ежегодных рекомендаций по агроэкологии использования земельных ресурсов, что входит в текущее и перспективное планирование аграрного производства, делает предлагаемый документ в один и тот же период планом и проектом.

Назначение и содержание плана-проекта землеустройства необходимо всесторонне поддерживать законодательно, сделать его наличие обязательным при:

- государственном и муниципальном инвестировании по специальным планам программ;
- выделении государственной поддержки в связи со вступлением России в ВТО;
- ипотечном кредитовании (финансировании);
- страховании;
- налогообложении.

Предлагаемый инвестиционный подход позволяет государству, страховым компаниям, банкам принимать объективные решения по инвестированию развития аграрного производства. Именно на этой основе должны осуществляться государственный надзор, контроль за использованием земельных ресурсов и соблюдением земельного законодательства (земельная юриспруденция), муниципальный системный земельный контроль. Создание на этой основе достаточно определённой и репрезентативной системы эффективного управления землей как главным богатством и ресурсом страны позволит обеспечить не только эффективность землепользования (землевладения), но и эколого-экономически устойчивое развитие сельских территорий [6, 11].

Следовательно, система землеустройства для аграрного производства должна состоять из территориального землеустройства и землеустройства сельскохозяйственных предприятий (организаций), разработки техно-рабочих проектов для решения современных задач эффективного сельскохозяйственного товаропроизводителя.

Библиографический список

1. Алакоз В.В. Использование сельскохозяйственных земель в России и Германии в свете национальных стратегий развития сельских территорий / В.В. Алакоз, Д.А. Овсянников // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – № 8 (139). – С. 5–12.
2. 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.
3. Вершинин В.В. Результаты и перспективы решения современных проблем в области землеустройства и кадастров / В.В. Вершинин, В.А. Петров // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 10 (118). – С. 6–10.
4. Волков С.Н. О совершенствовании правового регулирования землеустроительной деятельности (в порядке продолжения обсуждения проекта нового федерального закона «О землеустройстве») / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 5 (172). – С. 5–18.
5. Волков С.Н. Правовое и экономическое стимулирование работ по землеустройству в целях освоения, организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 4 (147). – С. 6–11.
6. Оптимизация сельскохозяйственного землепользования / Г.А. Полунин, В.В. Алакоз, С.И. Носов, Б.Е. Бондарев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 5-6 (125). – С. 6–13.
7. Постолов В.Д. О совершенствовании землеустроительного проектирования / В.Д. Постолов, Е.А. Нартова, С.В. Масленникова // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2019. – № 2 (9). – С. 71–74.
8. Рогатнев Ю.М. Новые задачи и содержание землеустройства как механизма управления объектами сельскохозяйственной недвижимости / Ю.М. Рогатнев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 6 (114). – С. 6–12.
9. Рогатнев Ю.М. Новый этап развития землепользования и земельных отношений в пореформенный период / Ю.М. Рогатнев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 8 (151). – С. 5–12.
10. Сущностные и содержательные особенности землеустройства как социально-экономической категории / В.Д. Постолов, Л.В. Брянцева, Е.В. Недикова, Г.А. Кривцова // Модели и технологии природообустройства (региональный аспект). – 2019. – № 2 (9). – С. 60–66.
11. Хлыстун В.Н. Земельная реформа: опыт и задачи по завершению / В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – № 10 (141). – С. 5–11.
12. Хлыстун В.Н. О приоритетных направлениях исследований в сфере земельных отношений и управления земельными ресурсами / В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 8 (163). – С. 5–10.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ Принадлежность к организации

Виктор Дмитриевич Постолов – доктор сельскохозяйственных наук, профессор кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Россия, г. Воронеж, e-mail: proect@landman.vsau.ru.

Брянцева Лариса Викторовна – доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Россия, г. Воронеж, e-mail: blv2466@mail.ru.

Дата поступления в редакцию 26.07.2020

Дата принятия к печати 06.09.2020

AUTHOR CREDENTIALS Affiliations

Viktor D. Postolov, Doctor of Agricultural Sciences, Professor, the Dept. of Land Management and Landscaping, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russia, Voronezh, e-mail: proect@landman.vsau.ru.

Larisa V. Bryantseva, Doctor of Economic Sciences, Professor, the Dept. of Finance and Credit, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russia, Voronezh, e-mail: irimslv@mail.ru.

Received July 26, 2020

Accepted after revision September 06, 2020