

УДК 332.33:332.2

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК ИНСТРУМЕНТ К ПУТИ КОНСОЛИДАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ С ЦЕЛЬЮ СОХРАНЕНИЯ ПОЧВЕННЫХ РЕСУРСОВ

Т.Н.НИЗАМЗАДЕ^{*1}, Н.Г.ГУММАТОВ²

1. Бакинский Государственный Университет, AZ1073, г. Баку, ул. Академика Захида Халилова 23;
teymur_nizamzade@mail.ru
2. Научно-Исследовательский Институт Земледелия, AZ1098, Совхоз №2, пос. Пуршаги, г. Баку,
Азербайджан; *ngummatov@mail.ru*

LAND MANAGEMENT AS AN INCREMENT TO THE WAY OF CONSOLIDATION OF LAND SHARES IN ORDER TO PRESERVE SOIL RESOURCES

T.N.NIZAMZADEH^{*1}, N.G.HUMMATOV²

1. Baku State University, *teymur_nizamzade@mail.ru*
2. Research Institute of Crop Husbandry, *ngummatov@mail.ru*

The adoption of the law on land reform marked a new stage not only in the field of land use and land relations in Azerbaijan, but also was the first decisive step towards a radical turn to the market economy, to new values and guidelines in the entire economic system. During the reform of the agricultural sector, in particular during the privatization of agricultural land, the country began to develop processes that have negative consequences for the quality of soil fertility. Among them, a special place is occupied by excessive grinding of agricultural land resources of the country (parceling of agricultural land) into separate land plots of various configurations and the formation of a large number of limited-area land plots of inefficient farms. The main factor in this process was the possibility of realizing the right to assign a land share (share) in nature (on the ground), where land plots were allocated, without taking into account the quality characteristics of the soil and terrain conditions. As a result, small agricultural enterprises were created without proper technical equipment, organizational and financial support. All this has caused a sharp decline in the productivity of agricultural land, the deterioration of their quality condition. The article deals with the problems of formation and use of land plots allocated for land shares. The authors argue that land management should link land transformations in the agro-industrial complex with the creation of a mechanism for economic incentives for rational and efficient use of land. It is also said that it is necessary to develop transparent measures to regulate the use of agricultural land. According to the authors, the first step in this direction should be the inventory and consolidation of land plots allocated for land shares. These and other measures for the organization of rational use of land should be carried out only on the basis of land management projects that regulate the order and content of these works.

Ключевые слова: землеустройство, земли сельскохозяйственного назначения, земельная доля, земельный участок, консолидация, перераспределение земель, организация территории, землепользование

Açar sözlər: yerquruluşu, kəndtəsərrüfatı təyinatlı torpaqlar, torpaqpayı, torpaqsahəsi, konsolidasiya, torpaqların yenidən bölüşdürülməsi, ərazinin təşkili, torpaqdan istifadə

Keywords: land use planning, agricultural land, land share, the land consolidation, land redistribution, territory organization, land use

Проводимое до настоящего времени нерегулируемое перераспределение земель сельскохозяйственного назначения, отсутствие в последнее десятилетие землеустроительного обеспечения этого процессов в виде проектов землеустройства по образованию и консолидации земельных участков, выделяемых за счет земельных долей, разрушили территориальную организацию и устойчивость сельского землепользования в республике. На наш взгляд, первым шагом в наведении порядка в организации использования земель сельскохозяйственного назначения должны стать землеустроительные работы по инвентаризации и консолидации земельных участков, используемых сельскохозяйственными организациями и гражданами на различных правах. Утвержденных землеустроительных нормативных документов, регламентирующих порядок проведения этих работ, нет. Более того, отсутствует единая система регулирования земельных отношений.

Создание единой землеустроительной системы регулирования отношений по управлению земельными ресурсами, формированию и организации использования земельных участков способствовало бы устранению препятствий для развития земельных отношений и оборота земельных долей как объекта недвижимости и средства производства. Возникновение земельной доли связано с проведением земельной реформы, основной задачей которой явилась приватизация земли и реорганизация совхозов и колхозов с целями введения многообразия форм собственности на землю, создание условий для развития наиболее эффективных форм хозяйствования, перевод работников сельского хозяйства в категорию земельных собственников, обеспечение эффективного и экологически безопасного использования земель. Таким образом, государство хотело добиться повышения эффективности производства, в том числе путем повышения мотивации работников агропромышленного комплекса, к более производительному труду. Земельная доля – это право гражданина на часть земель общей долевой собственности на территории сельскохозяйственной организации, возникшей ранее в результате реорганизации сельскохозяйственного предприятия и приватизации его земель. В настоящее время это право возникает в основном как наследственное, так как, реализуя свое право на земельную долю, ее обладатель должен выделить земельный участок и распорядиться им как собственник по своему усмотрению. Однако большое количество правообладателей земельных долей до настоящего момента не знают, что с ними делать.

Изданный Указ Президентом Азербайджанской Республики Гейдарам Алиевым, от 13 августа 1996 г. о внедрении Закона «О земельной реформе» имел цель через земельные доли создать многочисленный слой земельных собственников, закрепив за ними, в подавляющем большинстве лучшие пахотные земли, для самостоятельного ведения сельского хозяйства. Право на бесплатный пай для самостоятельного хозяйствования получили все работники сельхозпредприятий, а также служащие, занятые в социальных объектах, расположенных на территории данного хозяйства [1]. Земля изымалась у колхозов и совхозов и распределялась в виде земельных долей между работниками, пенсионерами этих хозяйств, а также людьми, работающими в социальной сфере сельской местности. Земельные доли, сформированные в процессе реорганизации колхозов и совхозов, стали новой формой в отечественном землепользовании.

Приватизация земель и отсутствие действенного механизма, регулирующего использование и оборот земельных долей у фермерских хозяйствах страны, до настоящего времени является одной из причин, тормозящей развитие сельского хозяйства [6]. Основной

причиной, тормозящей развитие сельского хозяйства в том, что земельными долями были наделены многие из тех, кто не собирался и не мог их эффективно использовать, а посредством наследования земля может переходить к тем, кто не проживает в селе.

В 1999 г. Указом Президента Азербайджанской Республики «О рынке земли» права обладателей земельных долей были значительно расширены: доли разрешалось продавать, сдавать в залог, передавать по наследству. Таким образом, собственникам земельных долей были предоставлены большие возможности совершать с долями разного рода сделки, в том числе связанные с их отчуждением.

Но такой подход вступил в противоречие с интересами сельскохозяйственного производства и фундаментальными взглядами на особенности использования земель сельскохозяйственного назначения как средство производства, требующего в условиях Азербайджанской Республики концентрации, выраженной в создании устойчивых и компактных землепользований сельских товаропроизводителей. При разделе сельскохозяйственных угодий на земельные доли предполагалось, что они наряду с обеспечением социальной справедливости, в первую очередь, сыграют роль механизма перераспределения земель, концентрации их у тех землепользователей, которые смогут обеспечить их эффективное использование. Но сложное финансовое положение сельских товаропроизводителей и неимение опыта быть собственником, наоборот, тормозили процесс неизбежного с экономических позиций перераспределения земель.

Ослабление роли государства в управлении рациональным использованием и устойчивым воспроизводством земель сельскохозяйственного назначения способствовало возникновению негативных последствий в землепользовании, связанных с необоснованным сокращением продуктивных угодий при одновременном увеличении неиспользуемых по назначению земель. На землях сельскохозяйственного назначения широко распространены случаи самовольного захвата земельных участков. Если наше государство не проявит свою заинтересованность в консолидации земель в стране и на высоком уровне не окажет поддержку в ее проведении, тогда вышеперечисленные проблемы еще долгое время не найдут своего решения [10].

Существующее законодательство позволяет некомпетентным представителям органов местного самоуправления принимать необоснованные и зачастую коррупционные решения, так как законодательством не предусматривается обязательность разработки проектов землеустройства, которые определяют юридическую состоятельность и обосновывают принятие решений по организации и использованию земли [8; 9]. Таким образом, в настоящее время реализованная в земельный участок земельная доля утрачивает себя как объект хозяйствования и выступает как объект недвижимости, несущий прибыль в денежном эквиваленте. На первых этапах земельных преобразований формирование реальных земельных участков требовало значительных временных и финансовых затрат, земля предоставлялась этим лицам, как уже отмечалось выше, путем наделения земельными долями. Предполагалось, что в течение непродолжительного переходного периода произойдет их консолидация. Однако этого не произошло в силу экономического кризиса и отсутствия государственного регулирования организации использования земель сельскохозяйственного назначения.

Понятие консолидации сельскохозяйственных земель, содержание и необходимость этого действия большинству собственников земельных участков и ответственным

работникам государственной власти остается неизвестным. В большинстве случаев консолидация земель рассматривается как совокупность действий, которые могут улучшить территориальные условия несельскохозяйственных видов деятельности и в меньшей степени повысить возможности и эффективность сельского хозяйства. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения дает возможность объединить земельные участки, выделенные в счет земельных долей, для удобства их использования. В результате получаются земельные массивы оптимального размера и удобной конфигурации, что позволяет сельскохозяйственным товаропроизводителям организовывать на них эффективные формы хозяйствования и внедрять современные методы ведения сельского хозяйства, снижать производственные затраты. В целом этот механизм заключается в том, что несколько собственников земельных участков, входящих в один массив, по общему согласию могут обменяться своими участками или изменить их границы с целью их рационального использования. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения позволяет решить проблему раздробленности сельскохозяйственных землепользований, повысить конкурентную способность сельского хозяйства, восстановить инфраструктуру сельских территорий [7]. Термин «консолидация земель» обозначает объединение, слияние земель, в землеустройстве это мероприятие по ликвидации чересполосицы, мелкоконтурности и дальнотемелья. Такие землеустроительные действия осуществлялись в различные исторические этапы как в Азербайджане так и за рубежом в целях ликвидации недостатков землепользования и сведения большого числа мелких участков, принадлежащих отдельным собственникам и землевладельцам, в крупные участки, расположенные в одном месте [4].

Если перераспределение земель имеет главной целью разграничить земельную собственность, обеспечивая реализацию законных прав граждан и юридических лиц на часть этой собственности, то консолидация земельной собственности имеет своей целью создание территориальных условий для рационального использования земельных участков, консолидированных в единое землепользование. В первом случае земельная собственность рассматривается как объект недвижимости, а во втором – как средство производства и объект хозяйствования, то есть консолидированные земельные участки следует считать единым землепользованием или его частью в том случае, если они объединены технологическим процессом сельскохозяйственного производства и имеют единую юридическую основу, не нарушающую права конкретных собственников земельных участков [2; 3].

В современных условиях необходимо упорядочение взаимоотношений между собственниками земельных долей и сельскохозяйственными организациями, использующими соответствующие этим долям земельные участки. Условием оптимальности такого упорядочения сейчас становится выполнение комплекса землеустроительных работ, связанных с правовым, экономическим и экологическим обоснованием консолидации земель сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Именно землеустройство должно увязать земельные преобразования в агропромышленном комплексе с созданием механизма экономического стимулирования рационального и эффективного использования земель. В частности, землеустроительные действия способны обеспечить: выделение на местности земельных массивов, соответствующих земельным долям, и их последующую консолидацию, которая позволит компактно разместить земельные участки вновь создаваемых организаций сельскохозяйственного профиля (в первую очередь, крестьянских хозяйств), в том числе создание необходимых организа-

ционно-территориальные условия для их кооперирования при производстве продукции и инженерном обустройстве; определение земельных массивов, соответствующих невостребованным земельным долям и земельным долям, собственники которых не реализовали свои права по распоряжению ими, а также установление границ этих массивов на местности; обоснование установления ограничений в использовании земель, вовлеченных в процесс сельскохозяйственного производства, или их обременения правами лиц, не являющихся правообладателями этих земель и обозначение на местности границ таких земель; обоснование перевода малопродуктивных угодий, текущее использование которых экономически не оправдано, в менее ценные виды угодий или предоставления их для других целей [5].

Инициатором консолидации земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от формы собственности должны стать: собственники и владельцы земельных участков сельскохозяйственного назначения; государственные органы исполнительной власти, отвечающие за регулирование земельных отношений и его территориальные органы; и органы местного самоуправления. Главной целью консолидации земель должно стать создание территориальных условий для формирования оптимальных размеров землепользований, адекватных производственному потенциалу сельского товаропроизводителя. Если мы ставим перед собой такую задачу, как охрана почвенного покрова земель сельскохозяйственного назначения от всевозможных негативных последствий, то для этого важно, чтобы все методы, на основе которых будут разработаны мероприятия по охране почвенного плодородия, опирались на эколого-экономические законы [11; 12].

Выводы. Реализация поставленной цели и задачи возможна только на основе научно обоснованных проектов землеустройства, которые определяют не только способы и методы территориальной организации производства, но и предлагают проектные решения, обеспечивающие комплексное развитие сельской инфраструктуры. В современных условиях процесс перераспределения земель приводит к увеличению количества собственников, уменьшению размеров землепользований и разобщенности используемых земельных участков, что в результате увеличивает затраты на производство сельскохозяйственной продукции. Отсутствие территориального и правового противоречия регулирования перераспределения земель общей долевой собственности и фонда перераспределения в значительной мере снижает земельный потенциал страны и в перспективе обернется громадными затратами на его восстановление в целях сохранения продовольственной безопасности Азербайджана. В целях во избежание таких затрат необходимо, чтобы у нашего государства была четкая земельная политика, которая позволит своевременно решить всякие противоречия в процессе консолидации сельскохозяйственных земель. Тем самым государство создаст действенную систему регулирования земельных отношений, где главным механизмом реализации земельной политики будет землеустройство.

Литература

1. Мамедов Г.Ш. Аграрная политика Гейдар Алиева в Азербайджане. Баку: Элм, 2013. 153 с.
2. Вершинин В.В. Совершенствование земельных отношений в условиях рыночной экономики // Международный сельскохозяйственный журнал, 1999, № 2, с. 17-22.
3. Вершинин В.В. Экономические проблемы земельных отношений и развитие сельских территорий // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 5. С. 10-19.
4. Волков С.Н. Землеустройство: в 8 т. Т.1. Теоретические основы землеустройства: учебное пособие. М.: Колос, 2001. 496 с.
5. Буров В.А. Сделки с земельными долями / Режим доступа: http://av-ue.ru/kzem_dol.php?d=zem_dol_sdelk.htm
6. Липски С.А. Земельные доли: путь к оптимизации землепользования или препятствие при перераспределении земель / Режим доступа: http://dpr.ru/journal/journal_6_11.htm
7. Николаенко М.С. Что приносит крестьянам консолидация земель / Режим доступа: http://enakievets.info/news/chtoprineset_krestjanam_konsolidacija_zemel/2011-09-08-3784
8. Низамзаде Т.Н. Пути реформирования системы управления земельными ресурсами Азербайджана // European Journal of Economics and Management Sciences / Scientific Journal, Vienna 2019, № 4, p. 3-13, ISSN 2310-5690
9. Мамедов Г.Ш., Низамзаде Т.Н. Земельная реформа в Азербайджане: итоги и перспективы // Журнал «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». Москва, 2013, № 5(101), с. 27-31.
10. Низамзаде Т.Н. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения как фактор сохранения и улучшения почвенного покрова Азербайджанской Республики // Журнал Аграрный вестник Урала, 2020, № 2 (193), с.89-93.
11. De Jesús Guevara Macías M., Carbajal N., Vargas J. T. Soil Deterioration in the Southern Chihuahuan Desert Caused by Agricultural Practices and Meteorological Events // Journal of Arid Environments, 2020, № 176, DOI: 10.1016/j.jaridenv.2019.104097
12. Urrutia A. L., González-González C., Van Cauwelaert E. M., Rosell J. A., García Barrios L., Benítez M. Landscape heterogeneity of peasant-managed agricultural matrices // Agriculture, Ecosystems and Environment, 2020, vol. 292, DOI: 10.1016/j.agee.2019.106797

ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО КАК ИНСТРУМЕНТ К ПУТИ КОНСОЛИДАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ С ЦЕЛЬЮ СОХРАНЕНИЯ ПОЧВЕННЫХ РЕСУРСОВ

Т.Н.НИЗАМЗАДЕ^{*1}, Н.Г.ГУММАТОВ²

1. Бакинский Государственный Университет, teymur_nizamzade@mail.ru;
2. Научно-Исследовательский Институт Земледелия, ngummatov@mail.ru

В статье рассматриваются проблемы образования и использования земельных участков, выделяемых в счет земельных долей. Авторы утверждают, что именно землеустройство должно увязать земельные преобразования в агропромышленном комплексе с созданием механизма экономического стимулирования рационального и эффективного использования земель. Также говорится о необходимости разработки прозрачных мер по регулированию процесса использования земель сельскохозяйственного назначения. По мнению авторов первым шагом в этом направлении должны стать инвентаризация и консолидация земельных участков, выделяемых в счет земельных долей. Эти и другие мероприятия по организации рационального использования земель следует проводить только на основе землеустроительных проектов, регламентирующих порядок и содержание этих работ.