

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приёмы
рационального их использования»
Научный руководитель магистерской программы
к.с.-х.н., доцент Сабирзянов А.М.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: «ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ, ОБРАЗОВАННЫХ ИЗ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ СТЕПНОШЕНТАЛИНСКОГО СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ АЛЕКСЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Выполнил – Хайрутдинов Радик Рафаилович

Научный руководитель -
к.с.-х.н., доцент

_____ **Сабирзянов А.М.**

Допущена к защите -

зав. выпускающей кафедры, профессор

_____ **Сафиоллин Ф.Н.**

Казань – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	7
1.1 История развития земельной реформы в Российской Федерации	7
1.2 Основные черты зарубежного земельного права	16
1.3 Полномочия органов местного самоуправления поселений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения	18
1.4 Комплекс мер по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан	23
Глава 2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА АЛЕКСЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	31
2.1 Природно-климатические условия	31
2.2 Социально-экономические условия	37
Глава 3 ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗОВАННЫХ ИЗ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ	44
3.1 Анализ современного состояния использования муниципаль- ных земельных участков, образованных из невостребованных зе- мельных долей в районе	44
3.2 Проблемы эффективного действия правового механизма регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения на примере оформления прав муниципального образования «Степношен- талинского сельского поселения»	50
Глава 4 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЕМ «СТЕПНОШЕНТАЛИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» В СФЕРЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ	

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	57
4.1 Порядок оформления муниципальных земельных участков, выделенных в счет не востребованных земельных долей муниципальным образованием «Степношенталинское сельское поселение»	57
4.2 Анализ экономической эффективности реализации земельных участков	69
Глава 5 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	73
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	75
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	83
ПРИЛОЖЕНИЯ	92

ВВЕДЕНИЕ

Сельскохозяйственные земли, как основной сельскохозяйственный ресурс, подпадают под действие специального законодательства и защиты, направленных на сохранение его территории, предотвращение развития негативных почвенных процессов и повышение плодородия почв.

Анализ текущего состояния использования сельскохозяйственных земель показывает, что общая используемая сельскохозяйственная площадь уменьшилась по всей Российской Федерации. С 2009 года этот показатель снизился до 16,2 млн. Га.

По сравнению с 2012 годом сельскохозяйственные земли сократились на 2,9 млн. Га.

Земля, принадлежащая к категории земель, принадлежащих гражданам, состоит из 80,2% (94,9 млн. Га) земли, в том числе неводеланных земель (20,9 млн. Га), принадлежащих владельцам предписано, они не получали никаких показаний или не осуществляли свои права по распоряжению.

Актуальность выбранной темы для окончательной квалификационной работы связана с тем, что используемые в сельском хозяйстве свойства, которые находятся в совместном владении, используются неэффективно. К сожалению, почти 25 миллионов гектаров в России в настоящее время незаконно используют полигоны (без выдачи документов), а значительная часть земли не является существенной, а земля в рамках совместной собственности фактически не используется для этой цели. Эта проблема является одной из самых острых в сельском хозяйстве на современном этапе.

Объектом исследования являлись земельные участки, находившиеся в муниципальной собственности, выделенные в счет неводелованных земельных долей сельских поселений Алексеевского муниципального района Республики Татарстан.

Предметом исследования являлись полномочий органов местного самоуправления по реализации муниципальных земельных участков, выделенных в счет неводелованных земельных долей, на примере МО «Степношенталинское сельское поселе-

ние».

Цель выпускной квалификационной работы – рассмотреть вопрос эффективности использования муниципальных земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей в Алексеевском муниципальном районе.

В соответствии с поставленной целью решался ряд **задач**:

1. Рассмотреть нормативно-правовую базу, регуливающую оборот земель сельскохозяйственного назначения.
2. Дать общую характеристику земельного фонда Алексеевского муниципального района Республики Татарстан.
3. Определить эффективность использования земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей.
4. Проанализировать экономическую эффективность реализации полномочий муниципальным образованием «Степношенталинское сельское поселение» в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения.

В процессе решения задач были рассмотрены следующие вопросы:

- история развития земельной реформы в Российской Федерации;
- основные черты зарубежного земельного права;
- полномочия органов местного самоуправления поселений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения;
- комплекс мер по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан;
- природно-климатические и социально-экономические условия Алексеевского муниципального района;
- проблемы эффективного действия правового механизма регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения на примере оформления прав муниципального образования (МО) «Степношенталинское сельское поселение»;
- порядок оформления муниципальных земельных участков, выделенных в счет невостребованных земельных долей МО «Степношенталинское сельское

поселение».

Проанализировано современное состояние использования муниципальных земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей по сельским поселениям Алексеевского муниципального района.

В процессе работы применялись следующие методы исследования: специально-юридический, сравнительно - правовой, статистический, аналитический, монографический, абстрактно-логический, экономико-математический, метод логических обобщений и другие.

Информационной базой исследования послужили законодательные акты РФ, материалы Федеральной службы государственной статистики (Росстат), приказы и письма Министерства экономического развития РФ (Минэкономразвития РФ), Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (Управление Росреестра по Республике Татарстан), материалы и решения Арбитражных судов Российской Федерации, приказы и письма Министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан.

ГЛАВА 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 История развития земельной реформы в Российской Федерации

На протяжении веков русская деревня претерпела множество изменений. Их анализ показывает, что большинство из них повлияло на систему управления в отрасли. Успех реформ всегда зависел от того, насколько позитивными были запланированные изменения.

Весь период развития сельского хозяйства в России можно разделить на 12 этапов: 5 шагов до советского правительства, 6 ступеней в советское время, постсоветскую реформу. В своем анализе невозможно не заметить, что большая часть реформ не учитывала интересы русского крестьянства. Это привело к обнищанию сельских жителей, ослаблению государства и расширению социальной напряженности в обществе. В некоторых случаях отчаянные крестьяне использовали активные методы протеста против политики властей. В четырех из них были распространены крестьянские выступления, которые привели к организованным боевым действиям: под руководством И. И. Болотникова (1606-1607), С.Т. Разин (1670-71), Э. И Пугачева (1773-1775), А. С. Антонов (1920-1921).

С середины XVI века реформы царского периода привели, прежде всего, к усилению административно-репрессивных методов управления крестьянством.

Первые меры по демократизации администрации деревни, взявшей Александра 1 в начале XIX века, дали положительные результаты.

Сальдо (1919-1921) привело к разрушению деревни (методы управления - административные репрессии).

Налог на имущество (1921-1929 гг.) Значительно оживил сельскую экономику: 1922-1928 гг. Среднегодовой рост производства в сопоставимых ценах составил около 13,4%. Это самые высокие темпы развития сельского хозяйства

в истории России (методы управления экономичны).

Коллективизация (1929-1940) усугубила ситуацию в сельской экономике, несмотря на возрастающую степень механизации.

Реформа 1953 года (1953-1964). 1954-1958 гг. Среднегодовой прирост производства в сопоставимых ценах составил почти 8,7% и, соответственно, в 2,1 раза выше, чем в 1946-1953 гг. (Методы управления - административно-экономические). С переходом к административным методам в сельском хозяйстве наблюдается относительная стагнация.

Реформа 1965 года (1965-1982) повторила судьбу предыдущих. 1966-1970 гг. Применение методов экономического управления (учет затрат) привело к среднему ежегодному увеличению производства на 6,2%. В последующие годы рост административных методов снизился до 1,6%.

Реформа 1982 года (1982-1991 годы). В 1982-1983 годах, когда были достигнуты экономические методы управления, такие как арендные платы и последовательные доходы, среднегодовой рост производства в сопоставимых ценах составил 11,1%. В результате ограничения независимости компаний и собственного коллектива компании, то есть возврата к административным методам, этот показатель снизился до 0,3%.

Реформа постсоветского периода (1992) предоставляет компаниям формально полную автономию. По сути, Федеральный центр отклонил функцию регулирования. [54]

Возрастающая задержка в производительности труда и другие важные показатели развития сельского хозяйства потребовали перехода от строго централизованной системы управления к регулированию предприятий посредством экономических рычагов. В этом контексте следующая аграрная реформа началась в 1992 году в стране. [45]

В 90-е годы XX века. Страна бывших колхозов и совхозов страны делилась на земельные доли и распределялась по имущественным правам среди рабочих колхозов (совхозов). Владелец земельной доли имел право распоряжаться земельной долей: продавать, сдавать в аренду. [45]

Основной целью земельной реформы в постсоветской России было развитие земли, создание условий для возникновения земельного рынка и вопросы этого рынка, которые владеют землей для прав частной собственности. Для того чтобы легализовать такой важный элемент рыночной экономики, как гражданский оборот земли, потребовалось множество нормотворческих мероприятий, сопровождавшихся ожесточенными дебатами на протяжении всего этапа развития земельной реформы между адвокатами и противниками коммерциализации земли, особенно сельскохозяйственных земель.

Известно, что в советское время профсоюзное государство владела монополистической землевладельческой собственностью в результате ее национализации и закреплённой в Конституции СССР: «Исключительная собственность государства включает в себя: землю, ее недра, воду, леса». [51]

Первая попытка изменить эти положения была сделана в конце 1980-х годов в рамках реформы социалистической системы. Закон СССР от 06.03.1990г. № 1305-1 «Об имуществе в СССР» и «Принципы законодательства СССР и союзных республик в стране» от 28 февраля 1990 года. № 1251-1 отменяет монополию Союзного государства, несет большое количество юридических лиц (общественных Закон) и различные формы собственности на землю: введено создание пожизненной собственности, которая по существу является замаскированной формой ограниченных прав собственности. [51]

Важнейшее начало денационализации земельной и земельной реформы было дано 1 января 1991 года, когда вступили в силу законы РСФСР:

- Закон РСФСР от 23.11.1990. № 374-1 «О земельной реформе»;
- Закон РСФСР от 22.11.1990. № 348-1 «О крестьянском хозяйстве»;
- Код страны РСФСР от 25 апреля 1991 г. № 1103-1;
- Закон РСФСР от 11.10.1991. В " - 1738-1" О пошлине за землю ". [51]

Эти законы создали правовую основу для возникновения различных форм собственности на землю: государственной, муниципальной, частной. Учреждения пожизненного (унаследованного) имущества и постоянного (бессрочного) использования земли допускают возможность приобретения земли для частной

собственности. Однако земля по-прежнему была исключена из гражданского оборота, поскольку в течение 10 лет не разрешалось заключать контракты на продажу, пожертвования и другие имущественные операции (за исключением сада, загородного дома и сада).

На начальном этапе реформы правительство поставило задачу перераспределения земельного фонда в пользу граждан и создания нового вида фермеров-производителей сельскохозяйственной продукции. В начале 1991 года Совет Министров РСФСР принял соответствующие решения, в которых изложены меры по поддержке и оказанию помощи фермерам, включая финансовые меры. Однако трудности, с которыми сталкиваются новички, затрудняли развитие ферм: они часто не преуспевали в высококачественных ландшафтах или в плохо расположенных районах, не было кредитов, не хватало оборудования, негативное отношение к фермерам области коллективных и местных органов власти и колхозников. Многие фермеры почти обанкротились. Наибольший рост в сельском хозяйстве наблюдался в период с 1992 по 1994 год, когда число хозяйств увеличилось с 49 до 270 000 человек. В 1996 году он достиг своего «пика» - 279,1 тыс. Хозяйств, в которых использовалось только 1200 гектаров сельскохозяйственных угодий. Затем это число уменьшилось с небольшим увеличением общей площади (в 2000 году было 264,6 тыс. Хозяйств, использующих 14484 гектара земли). [45]

С целью ускорения аграрной реформы в 1991 году был издан Указ Президента от 27.12.1991г. № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» и ряд постановление Правительства РСФСР о реструктуризации коллективных и государственных предприятий, что вынудило их принять решение в установленные сроки перехода к новым формам сельского хозяйства. В 1992-1994 годах большинство компаний в сельскохозяйственном секторе были перерегистрированы с изменением организационно-правового статуса. Однако изменение организационно-правового статуса носило чисто формальный характер, не затрагивая основы коллективных сельскохозяйственных отношений. [51]

Основой для приватизации сельскохозяйственных земель был принцип социально приемлемого перераспределения баланса, который обеспечивал бесплатную передачу усредненных долей земли членам трудовых коллективов и работникам социальной среды деревни и пенсионеров. В результате этих преобразований около 12 миллионов бывших колхозников и совхозов стали владельцами сельскохозяйственных земель.

Однако эта собственность оставалась практичной в течение длительного времени - земля не была отнесена на природу, и было непонятно, как крестьяне могли ее распоряжаться.

В связи с отсутствием федеральных законов отношения регулировались с использованием земельных паев на основании указов Президента и решений Правительства Российской Федерации.

В соответствии с указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» землевладельцы должны были получить документы, подтверждающие их права на землю, и принять решение об их использовании. Им было предоставлено право передавать долю через наследство, получать землю в Натуре, когда они покидали ферму для сдачи в аренду, сдачи в аренду, продажи и покупки в уставном капитале сельскохозяйственных компаний. Однако на самом деле процесс регистрации прав и заключения соглашения о сделке был очень медленным. Всевозможные ограничения были введены на местах по политическим или иным причинам. По данным Российского провинциального комитета, в середине 1995 года около 70% владельцев получили 91,2% акций (2000), из которых 2/3 имели свои права на долю (Таблица 1). [51]

История принятия Земельного кодекса Российской Федерации, возможно, была самым драматичным правовым конфликтом для всей работы Государственной Думы. Еще в 1993 году работа над новым провинциальным кодексом продолжалась в течение 8 лет. После нескольких месяцев жестоких столкновений законопроект с внесенными в него поправками был принят Думой в 1997 году, утвержденным Советом Федерации, но отклонен президентом. Камнем

преткновения, который помешал Государственной Думе второго созыва принять кодекс государства, был вопрос о включении сельскохозяйственных земель в гражданский оборот, который был отклонен думским большинством и принят президентом. [2]

Таблица 1 - Распределение земельных долей по виду использования собственниками

Вид использования	Количество
Передали долю на условиях аренды	72,6 %
Передали право пользования долей в уставной капитал сельскохозяйственных предприятий	19,3 %
Получили земельный участок в счет земельной доли для организации крестьянского (фермерского) хозяйства	4,1 %
Передали долю в уставной капитал сельскохозяйственного предприятия	2,3 %
Получили земельный участок в счет доли для расширения личного подсобного хозяйства	0,7 %

В этой ситуации политического тупика, когда ни одна из сторон в конфликте не может настаивать на принятии своей версии Закона о земле, регионы начали активно принимать законодательную инициативу.

Одна из первых легализованных земельных сделок, включая бесплатную продажу и покупку, законодательную власть Саратовской области. На федеральном уровне в 2001 году будет начата работа над земельным законодательством. По состоянию на четвертую попытку Думе удастся освободить в январе 17-го главы Гражданского кодекса Российской Федерации, который регулирует порядок осуществления земельных сделок, но в компромиссном варианте, исключая сельскохозяйственные угодья из его сферы применения. [3]

Принятый Земельный кодекс Российской Федерации поддерживает принцип разделения земель в 7 категориях:

- сельскохозяйственные угодья
- поселения,
- промышленные страны, энергетика, транспорт, связь ...

- Лес,
- Страны водного фонда
- страны особо охраняемых природных территорий и объектов,
- зарезервировать землю,

Установить правила их обращения и использования, за исключением сельскохозяйственных земель. [2]

В то же время экономически наиболее важна страна с категорией сельскохозяйственных земель. (Рисунок 1).

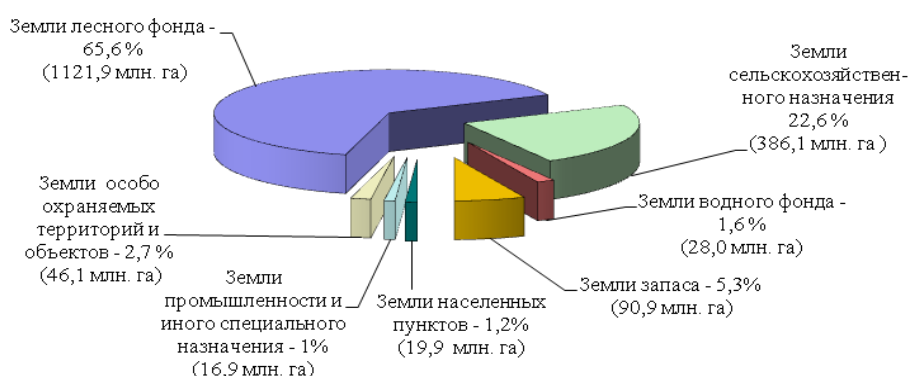


Рисунок 1 - Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

2247/5000

Не запрещать покупку и продажу сельскохозяйственных угодий, Провинциальный кодекс Российской Федерации предусматривает его регулирование специальным федеральным законом. Работа началась сразу после принятия Кодекса. Этому предшествовало необычное усиление политических противоречий - как между различными фракциями, так и между центром и периферией. Наконец, в июле 2002 года правительство ввело компромиссную версию Закона о продажах сельскохозяйственных земель, который имел «каркасный» характер и широкие полномочия для создания земельного рынка субъектов Федерации. Ожидается, что законодательные собрания регионов должны принять соответ-

ствующие законы и установить дату их введения на основе их природных климатических, культурных, социально-экономических характеристик. [8]

Ввиду неравномерного распределения земли законодателю субъектов Федерации также было предоставлено право устанавливать минимальные и максимальные пределы для сельскохозяйственных земель, которые могут находиться в частной собственности гражданина и членов его семьи. Было решено, что минимальный размер такой площади должен составлять не менее 10% общей площади суши в границах административно-территориальной единицы.

Принимая во внимание специфику сельскохозяйственных угодий, Закон о продажах устанавливает специальное правовое регулирование для осуществления различных операций на сельскохозяйственных землях (ипотечные кредиты, аренда, покупка и продажа), которые приводят к ряду причин для ограничения продаж. Основные возражения возникли из нормы о том, что субъекты Российской Федерации и местные органы власти имеют право преимущественного права на продажу сельскохозяйственных земель. Закон также содержит ограничения на изменение целевого использования таких земель, с тем чтобы они могли быть переведены в другую категорию только по решению органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации или Правительства.

Наряду с Федеральными законами от 02.01.2000г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре», от 18.06.2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве», от 17.07.2001г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю» закон от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по замыслу его разработчиков, должен составить основу формирования экономической и правовой системы гражданского оборота земельных участков. Он знаменует новый этап земельной реформы, главной целью которой становится концентрация земель в руках эффективных собственников. [12, 13, 14, 8]

За период своего действия Закон об обороте претерпел достаточно большое количество изменений (более 25), которые были связаны с необходимостью решения назревших проблемных вопросов, возникающих на том или ином

этапе развития социально-экономических, политических, информационных и земельно—правовых отношений в государстве. Целью изменений являлось – упрощение процедуры формирования земельных участков, государственного кадастрового учета и регистрации правового статуса земель сельскохозяйственного назначения и максимальное вовлечение их в гражданский оборот, чтобы вся земля начала эффективно «работать», а не продолжала простаивать.

В целях эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, устранения пробелов, неопределённости и противоречий в правовом регулировании оборота земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Государственной Думой Российской Федерации принят Федеральный закон Российской Федерации от 29.12.2010 № 435-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Федеральный закон от 29.12.2010 № 435-ФЗ), который вступил в силу с 01.07.2011 года. [15]

Чтобы упростить процесс распределения земли, с этой даты вместо программ перераспределения земли необходимо будет создать проекты землеустройства. Проект землеустройства определяет размер и местонахождение границ собственности или земли, которые могут быть распределены на одну или несколько земельных долей (на основании данных в документах, подтверждающих право на эту земельную долю или земельные доли)). , [32, 34]

Подготовка проекта землеустройства по выделению земли за счет земельных долей, ее координация, а также кадастровая работа для страны, выделенной на землю, и определение ее границ на местах осуществляются кадастровым инженером на контрактной основе. Любое лицо может быть клиентом такой землеустроительной деятельности, но такой проект утверждается решением общего собрания владельцев земельных долей, а если владелец земельных паев, за которые производится выделение, не принимает такого решения. Таким образом, упрощается процедура принудительного созыва общего собрания вла-

дельцев земельных долей и координация расположения границ выделенной земли.

Кроме того, согласно этому закону, порядок регистрации не востребовавшихся земель в муниципальной собственности упрощается.

На нынешнем этапе земельной реформы остается много проблем. Значительное число владельцев земли еще не зарегистрировали право собственности на землю. В настоящее время арендные договора на землю, образованные за счет земли, часто заключаются на срок до одного года и не подлежат государственной регистрации. В результате отсутствия государственной регистрации возникает ситуация, при которой ни владелец земельной части, ни фактический пользователь земли, образованный за счет земельных долей, не отвечают за их эффективное использование. Кроме того, не востребовано большое количество земельных долей, а земельные участки обычно не используются по назначению.

1.2. Основные особенности иностранного национального законодательства

Все зарубежные страны можно условно разделить на две группы: страны с развитой рыночной экономикой и стабильное правовое регулирование земельных отношений и страны, в которых осуществляются земельные реформы. [50]

В странах с развитой рыночной экономикой правовое регулирование земельных отношений уже давно стабильно и относительно высоко. Следует отметить, что самым важным органом земельного права в этих странах является установление прав собственности, которые затрагивают другие иностранные институты земельного права.

Помимо права частной и государственной собственности на землю и другие природные ресурсы, Институт лизинга и аренды занимает значительное место. Большая часть площадей в мире сдана в аренду: около 40% в Соединенном

Королевстве и Австралии; 66% в США, 48% в странах ЕС; в Нидерландах - 35%.

Современная сельскохозяйственная политика этих стран в основном связана с экологическими проблемами, которые касаются сохранения и улучшения качества почвы и поддержки ландшафтного сельского хозяйства. Поэтому в промышленно развитых странах доля собственности на землю (через продажу, пожертвования, наследование) невысока: в Дании - около 4%, в Соединенных Штатах и Ирландии - около 3%, в Великобритании, Франции и Италии - не менее 2%, в Западной Германии, Бельгии - 1,5%. Ограниченный оборот земли объясняется несколькими причинами. Большинство владельцев предпочитают не отключать свой веб-сайт, потому что они считают его саморасширяющимся капиталом. Нормативное значение государства также влияет на ограничение передачи земли. Например, в Австрии продажа земли площадью более 2 гектаров возможна только с согласия (согласия) земельных комитетов. Запрещается продавать сельскохозяйственные земли не фермерам и иностранцам. [50]

Анализ наземных трансфертов, происходящих в настоящее время за рубежом, выделяет четыре региона: Восточная Европа, Юго-Восточная Азия, Латинская Америка и Африка.

Для стран Восточной Европы - Болгарии, Венгрии, восточных стран Германии, Польши, Румынии, Словакии, Чехии и Югославии - конверсия земли будет в основном в процессе приватизации государства и приватизации земли, трансформации государства и кооперативных секторов падение в сельской экономике. , организация хозяйств.

Реформа земельной системы в Восточной Европе имеет определенные особенности из-за особенностей ее сельскохозяйственной и сельскохозяйственной системы.

Реформирование сельскохозяйственных и сельскохозяйственных отношений в Китае и других странах Юго-Восточной Азии сильно различается. Например, в Китае нивелирование народных общин было заменено системой семейного недоразвития, земля была разделена между фермами, так называемая

«сельская промышленность» была широко распространена, давая рабочие места миллионам сельских рабочих и значительно увеличивая промышленное производство. Эта модель сельскохозяйственной и сельскохозяйственной реформы представляет особый интерес, поскольку она принесла ощутимый результат - быстрый рост сельскохозяйственной продукции и значительное увеличение промышленного производства из-за «сельской промышленности».

Реформа сельского хозяйства и земельных отношений в Латинской Америке также представляет интерес, поскольку в этом случае речь идет о отказе от коллективной (коммунальной) собственности и передаче помещиков и другого имущества частной собственности фермеров.

1.3 Полномочия органов местного самоуправления поселений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения

Федеральный закон от 06.10.2010. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» изложены положения и принципы организации деятельности органов местного самоуправления в Российской Федерации. В соответствии с главой 3 этого закона местные власти решают проблемы местного значения, в том числе вопросы владения, пользования и распоряжения муниципальной собственностью. В соответствии с главой 4 Закона местные органы самоуправления могут быть оснащены отдельными государственными полномочиями на основе федеральных законов и законов субъектов Российской Федерации. [16]

В соответствии со статьей 4 статьи 12 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «О продаже сельскохозяйственных земель» местные муниципальные власти вправе продавать муниципальные земельные доли, которые ранее не требовались, и в соответствии с пунктом 5 статьи 10 закона о продажах имеет право продать или арендовать землю, которая находится в коммунальной собственности на невостребованные земли, сельскохозяйственную организацию или сельскохозяйственный (сельскохозяйственный) бизнес с тако, в общей собственности. [8]

В соответствии со статьей 12 (4) Закона об обороте орган местного само-

управления имеет право продать эту долю земли сельскохозяйственной организации или фермы на имущество в течение шести месяцев с даты, когда возникает право на муниципальную собственность на долю недвижимого имущества. Это правило применяется как к земельным паям, владельцы которых передали свои имущественные права, так и землю, которые вошли в муниципальную собственность, признав это право в суде.

Не позднее, чем через месяц после появления права на муниципальную собственность на земельный участок, орган местного самоуправления должен опубликовать в средствах массовой информации, определенных Кабинетом Министров Республики Татарстан на его официальном сайте (если есть) информацию о Возможности приобретения доли недвижимости для условий, изложенных в этом разделе. Эта информация также доступна на информационных щитах на территории этого муниципалитета.

На основании статьи 10 (5.1) Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте сельскохозяйственных земель» земля находится в коммунальной собственности и принадлежит муниципальной собственности в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, будут переданы сельскохозяйственной организации или ферме (ферме), которые будут сдавать в аренду или сдавать в аренду такое имущество без предоставления сельскохозяйственной организации. Я или сельскохозяйственное (сельскохозяйственное) хозяйство, поданное в течение шести месяцев с момента государственной регистрации муниципальной собственности на имущество с органом местного самоуправления, заявление о заключении договора купли-продажи или аренды для такого имущества. В то же время цена такого имущества устанавливается не более чем на 15 процентов от его кадастровой стоимости, а арендная плата устанавливается на уровне 0,3 процента от кадастровой стоимости. [8]

В частности, следует отметить, что только сельскохозяйственная организация или ферма (сельскохозяйственный холдинг), пользующиеся имуществом, имеют преимущественное право на приобретение земли, принадлежащей муниципалитету.

Для осуществления права первого отказа в порядке, предусмотренном статьей 10 (5.1) Федерального закона «Об обороте сельскохозяйственных земель», лицо, ходатайствующее о льготных условиях владения или аренды имущества, должно в целом удовлетворять следующим условиям:

- Лицо должно быть сельскохозяйственной организацией или сельскохозяйственным холдингом.

- Лицо должно использовать указанное имущество до момента, когда возникает право на муниципальную собственность на выделенное имущество и до момента подачи заявки в муниципалитет.

- лицо должно подать на муниципальное предприятие заявление о передаче имущества в собственность или аренду в течение шести месяцев со дня государственной регистрации права на муниципальную собственность на такой земле.

Очевидно, что, вводя понятие «использование земельного участка» по отношению к сельскохозяйственной организации или крестьянскому (фермерскому) хозяйству, законодатель предусмотрел не только случаи передачи в аренду земельных участков, но и фактическое использование без оформления надлежащих правоотношений. Указанные выводы подтверждаются разъяснениями, данными Министерством экономического развития РФ в письме № Д23-4894 от 25 ноября 2011 г. о порядке применения отдельных положений Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в разделе 4 которого рассматриваются, в том числе, вопросы, посвященные подтверждению факта использования земельного участка сельскохозяйственной организацией или крестьянским (фермерским) хозяйством в целях предоставления его указанным лицам без торгов, и говорится, что, в случае если сельскохозяйственная организация или крестьянское (фермерское) хозяйство использовали находящийся в общей долевой собственности земельный участок по основаниям, предусмотренным действовавшими на соответствующий момент требованиями закона (например, на условиях договоров аренды или безвозмездного срочного пользования и др.), факт исполь-

зования этого земельного участка подтверждается соответствующими документами. [43]

В то же время Министерство экономического развития Российской Федерации отмечает, что если сельскохозяйственная организация или сельскохозяйственное предприятие (фермер) формализуют землю в общей собственности без соответствующих правовых отношений в соответствующей форме, орган местного самоуправления может принять решение. При предоставлении земли или имущества на льготных условиях могут быть представлены материалы для подтверждения такого использования (например, информация о платежах), земельный налог или другие платежи в страну, сведения о расходах, связанных с добычей земли Кой и удобрениями, посевная лодка и другие.). Следовательно, право первого отказа от фермы существует независимо от того, правильно ли оформлены правовые отношения или нет. Преимущественное право на частное земледелие существует в случае фактического использования сельскохозяйственных земель по назначению, прежде чем земля будет выделена на невостребованную землю и до тех пор, пока она не станет собственностью муниципального образования.

Однако из-за отсутствия списка документов, подтверждающих использование земли, на практике возникают проблемы с осуществлением государственной регистрации передачи права собственности.

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 29 декабря 2010 года № 435-ФЗ доля земли признается невостребованной общим собранием участников владения акциями с даты утверждения перечня невостребованных земельных долей. Таким образом, доля земли может быть признана невостребованной:

- находящийся в распоряжении гражданина, который не принял или иным образом распоряжается этой частью земли в течение трех или более лет подряд (за исключением земельных паев, права которых зарегистрированы);

- Сведения о владельце, который не включен в решения местных властей о приватизации сельскохозяйственных земель или земельной доли, фактиче-

ский владелец которых умер и отсутствует наследниками как по закону, так и по его воле, местным муниципальным властям или никому из наследников имеет право наследовать или все наследники исключены из доли, которая ранее была невостребованной, или все наследники отвергли наследство, и в то же время никто из них не заявил, что он отказывается принять другого для ледника.

В соответствии с частью 6 ст. 1 Федерального закона от 29 декабря 2010 года № 435-ФЗ: Муниципалитеты: составить список людей (если таковые имеются), территории которых могут считаться невостребованными, опубликовать список невостребованных земельных долей в средствах массовой информации. Они не публикуются на официальном сайте в Интернете. Менее чем за три месяца до созыва общего собрания акционеров вы представляете список акций на общее собрание акционеров для утверждения. Если общее собрание совладельцев не принимает решения по вопросу о невостребованной земле в течение четырех месяцев со дня опубликования списка, орган местного самоуправления имеет право санкционировать такой список. [15]

В соответствии с этим законом муниципалитеты имеют право подать заявку на право муниципального имущества не только на землю, которая была построена на невостребованных землях, но и на суше. Федеральный закон № 435-ФЗ от 29 декабря 2010 года предусматривает длительную процедуру выдворения доли земли для невостребованных, что на практике усложняет процедуру досудебного разбирательства для признания права собственности на землю на землю. В то же время проблема доказательства того, что умершие владельцы землевладельцев не имеют наследников, остается актуальной..

1.4 Комплекс мер по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в Республике Татарстан

Российская Федерация имеет огромный сельскохозяйственный земельный ресурс. Однако из-за ряда объективных и субъективных причин в целом эффективность использования существующего ресурса невысока.

Одной из причин этого является неэффективность земельных отношений, медленный переход от земли к ответственным и эффективным владельцам и пользователям.

Реформы, проводимые в сельскохозяйственном секторе, не принесут положительных результатов, если землепользование не будет проводиться последовательно посредством программных мероприятий, поддерживаемых правительством.

В этой связи Правительство Российской Федерации и субъекты Российской Федерации в настоящее время осуществляют ряд правовых, Организационные и экономические меры по обеспечению более эффективного использования сельскохозяйственных земель, а также для поддержания и повышения плодородия почвы в долгосрочной перспективе. [30]

Разработаны основные направления совершенствования организационного, экономического и правового обеспечения регулирования сельскохозяйственных земельных отношений и утвержден план сети для реализации указаний Правительства Российской Федерации об использовании и использовании сельскохозяйственных земель. [25]

В целях совершенствования законодательства в межведомственной рабочей группе разработан проект федерального закона о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации с целью улучшения оборота сельскохозяйственных земель, внесения изменений в федеральный закон об ипотеке) и федерального закона «О продаже сельскохозяйственных угодий и земель», Провинциальный кодекс Российской Федерации "(с творческой точки зрения гарантирует десять целевых организаций землепользования) [52].

В целях создания системы государственного надзора за сельскохозяйственными угодьями в качестве природного ресурса, используемого в качестве основного источника сельскохозяйственного производства, включая расширение мониторинга плодородия почв и мониторинг рекультивированных земель, разрабатывается концепция развития государственного мониторинга землепользования Сельское хозяйство и образование источников государственной

информации на период до 2020 года. [28,29]

Национальные учреждения агрохимических сервисных центров и станций контролируют фертильность пахотных земель, используемых сельхозпроизводителями. [17, 22]

Система дистанционного мониторинга сельскохозяйственных угодий, которая стала неотъемлемой частью государственной информационной системы в поддержку сельского хозяйства, была создана государственной программой развития сельского хозяйства и регулирования сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольственных рынков. [25]

Следует отметить, что в Республике Татарстан принимаются конкретные меры для более эффективного использования сельскохозяйственных земель, распространения неиспользуемых земель и поддержания и улучшения плодородия почв. Республиканский и региональный бюджеты поддерживают сельхозпроизводителей на необработанном рынке земли, субсидируют введение неиспользуемых сельскохозяйственных земель минеральными удобрениями и пестицидами и субсидируют часть стоимости покупки элитного семени.

Государственный Совет Республики Татарстан принял резолюцию 18 ноября 2015 года N 5 «Об осуществлении законодательства о защите почв и рациональном использовании земельных ресурсов», в котором он рекомендовал Кабинету Министров Республики Татарстан до 15 октября 2015 года комплексную программу по охране и рациональному использованию Республики разрабатывать и утверждать земельные ресурсы на 2016-2025 годы.

Направление этой программы:

- обеспечить эффективное использование земель в Республике Татарстан, включая меры по сельскохозяйственной технике, лесному хозяйству, гидротехнике и мерам эрозии;
- разработка и утверждение проектов по организации районов и правил использования сельскохозяйственных земель;
- мониторинг плодородия сельскохозяйственных земель;
- меры экономического стимулирования сельскохозяйственных предпри-

ятий для обеспечения улучшения и поддержания плодородия сельскохозяйственных земель;

(б) обеспечивает бюджет, необходимый для реализации этой программы в бюджете Республики Татарстан на 2016-2025 годы;

с) в целях укрепления координации и взаимодействия в целях обеспечения целевого использования земель, улучшения плодородия почв, мониторинга земельных ресурсов и создания единой ежеквартальной информационной базы заседания Межведомственной комиссии должны проводиться под руководством первого заместителя премьер-министра Республики Татарстан, соответствующих министерств и департаменты Федерации и Республики, муниципальные учреждения, ученые, практические работники и эксперты;

д) Регистрация, охрана редких и находящихся под угрозой исчезновения почв, сохранение многообразия почв, подготовка Красной книги почв Республики Татарстан.

Обеспечение продовольственной безопасности в Республике Татарстан с учетом положений Доктрины Российской Федерации по безопасности пищевых продуктов, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 30 января 2010 года № 120 «О признании доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации». [18]

Основываясь на текущем состоянии использования сельскохозяйственных земель в Российской Федерации и повышении эффективности использования сельскохозяйственных земель, будут приняты следующие меры для обеспечения более эффективного использования сельскохозяйственных земель:

1. Правовое регулирование продаж и использования сельскохозяйственных земель.

На законодательном уровне был решен ряд вопросов для упрощения и уточнения процедур регистрации земли за счет владения землей, с тем чтобы улучшить порядок включения не востребованных и заброшенных земельных долей в сельскохозяйственную деятельность с сельскохозяйственных земель, замерзающих земель и земельные доли замораживают эффективность исполь-

зования сельскохозяйственных земель. Сельскохозяйственные районы государственных племенных организаций считаются особенно ценными сельскохозяйственными угодьями. Были установлены критерии неиспользования и ненадлежащего использования земли, а также улучшен процесс выкупа земли для государственных или муниципальных нужд, в том числе в связи с нарушениями требований земельного законодательства.

В Федеральный закон № 101-ФЗ от 16 июля 1998 года «О государственном регулировании защиты плодородия сельскохозяйственных земель» были внесены поправки, обязывая владельцев, владельцев и пользователей сельскохозяйственных угодий проводить агрохимическую и экологическую токсикологическую экспертизу не реже одного раза в пять лет проводить годы [17]

В Кодекс Российской Федерации были внесены поправки в отношении административных правонарушений, которые предусматривают административную ответственность за ухудшение показателей плодородия почв. [4]

Критерии значительного снижения фертильности сельскохозяйственных земель были утверждены Правительством Российской Федерации 22 июля 2011 г. № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия сельскохозяйственных земель». [22]

Он должен внести изменения в статью 8.6. 8,7; 8.8 Закона Российской Федерации об административных правонарушениях, целью которого является увеличение штрафа за земельный ущерб в десять раз, поскольку обязательства не были выполнены, чтобы привести землю в состояние, подходящее по назначению.

2. Организационные и экономические меры.

На уровне субъектов Российской Федерации разработаны и приняты концепции развития государственного надзора за сельскохозяйственными или сельскохозяйственными землями и развития государственных информационных ресурсов.

Во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 14.07.2012 N 717 "О Государственной программе развития сельского хозяй-

ства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2021 годы", Кабинет Министров Республики Татарстан вынес постановление за №235 от 8 апреля 2013 года об утверждении Государственной программы "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Республике Татарстан на 2013 - 2021 годы" предусмотрено ресурсное обеспечение с разбивкой по годам реализации. [41]

Таблица 2 - Объем ресурсного обеспечения реализации Государственной программы по годам

Год	Объем средств, тыс. рублей		
	из бюджета Республики Татарстан	из федерального бюджета	из внебюджетных источников
2013	7821363,1	11078525,8	3437,0
2014	10387324,3	9851733,4	966203,8
2015	14863994,8	11989745,3	205300,0
2016	11862462,8	10175709,4	175589,0
2017	16038934,7	8277268,1	361309,3
2018	11172011,5	6619156,7	511486,0
2019	8237355,0	5881843,7	422052,0
2020	8251362,7	8971899,9	411342,0
2021	8251362,7	8971899,9	411342,0
Всего	96886171,6	81817782,2	3 468 061,1

Сумма средств, выделенных из бюджетных средств Республики Татарстан в областях Государственной программы, устанавливается ежегодно в соответствии с Законом Республики Татарстан в бюджете Республики Татарстан за соответствующий финансовый год.

Эффективность государственной поддержки развития агропромышленного комплекса Республики Татарстан региона возможна только при применении программного метода.

3. Меры по совершенствованию землеустройства сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного использования.

В Постановление Правительства Российской Федерации от 15 ноября 2006 года № 689 «О государственном управлении земельными ресурсами» были внесены изменения:

- делегировано Федеральной службе по ветеринарной и фитосанитарной инспекции Российской Федерации (Россельхознадзор) функции мониторинга соблюдения государственных нормативных актов для надлежащего использования сельскохозяйственных земель и площадей для сельскохозяйственного использования в составе земли других категорий;

- поручить Россельхознадзору контролировать соблюдение и обязательные меры по улучшению почвы и защите почвы от ветровой и водной эрозии и предотвращать другие процессы, влияющие на качество сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственных земель в составе других категорий земель ,

- Назначение Россельхознадзора для контроля за выполнением обязанностей по восстановлению сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственных угодий в составе других земельных категорий после завершения разработки минеральных ресурсов (включая общие полезные ископаемые), строительства, мелиорации, разведки и разработки других работ для собственных или собственных. Выполняются цели. [21]

На федеральном уровне в ближайшем будущем планируется принять и принять следующие отраслевые законы:

- утверждение перечня показателей плодородия почв и организация их учета;

- обязательство предпринять конкретные меры борьбы с эрозией и агротехнические мероприятия, следить за севооборотом;

- устанавливать ограничения на сельскохозяйственное производство на участках, загрязненных солями тяжелых металлов, радионуклидами, нефтепродуктами, пестицидами, агрохимикатами, другими патогенами и патогенами, в зависимости от типа загрязнителя и уровня загрязнения, и принимаются решения о сохранении этих районов и, если возможно, их рекультивации;

- установление стандартной процедуры координации проектов и выдачи разрешений на работу, связанную с травмой, перемещение земельного покрова на сельскохозяйственных землях и сельскохозяйственных угодьях в составе земельных участков, которые являются собственностью федерального правительства

- установление порядка предоставления лицу, которое информирует страну, являющуюся частью сельскохозяйственной земли, об организации контроля за производством;

- Установление набора правил работы систем рекуперации и отдельно расположенных гидравлических конструкций.

Внедрение этих предложений позволит более эффективно контролировать осуществление земельного законодательства в экономических единицах, в том числе в сельских населенных пунктах. Это будет способствовать воспроизводству плодородия почв, увеличению сельскохозяйственного производства и обеспечению продовольственной безопасности Российской Федерации.

Глава 2 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА АЛЕКСЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2.1 Природно-климатические условия

Алексеевский район находится в центральной части республики, на левом берегу реки Кама. Общая площадь территории района составляет 207,4 тысяч гектар (рисунок 2).

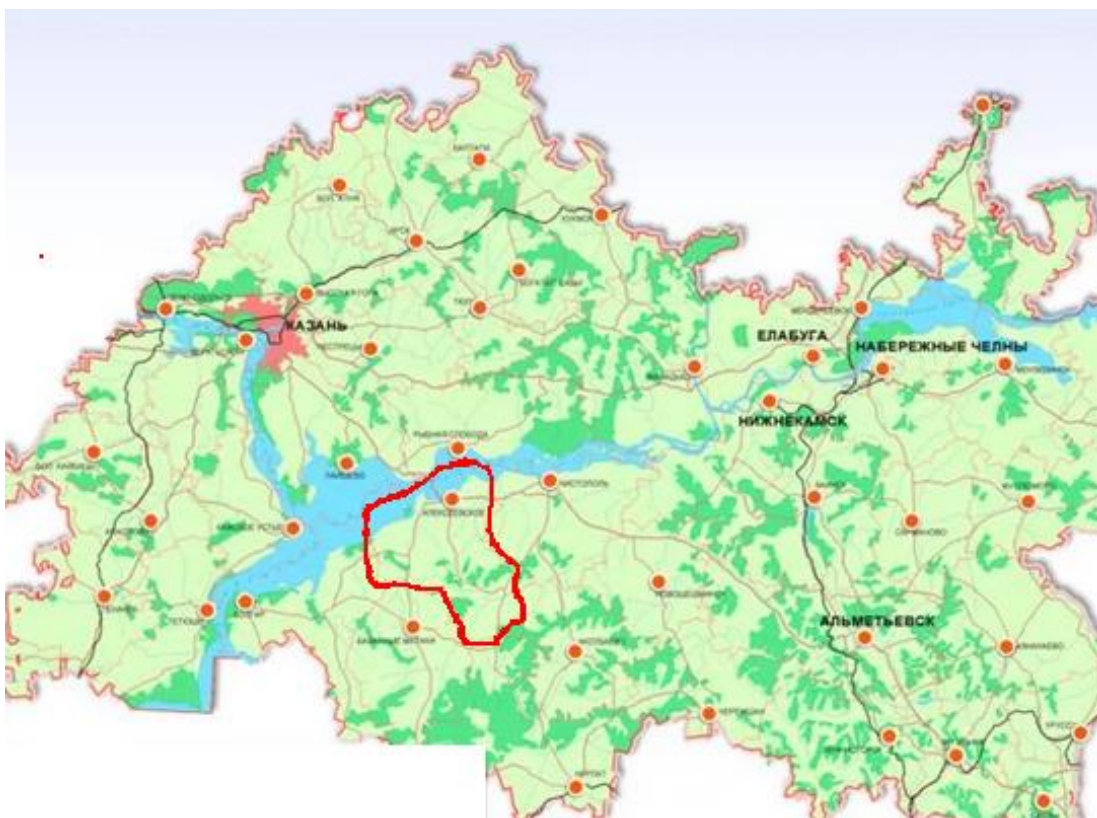


Рисунок 2 – Карта с расположением Алексеевского муниципального района
Республики Татарстан

Рельеф Алексеевского района слабоприподнятая волнистая равнина. Под оврагами и балками занято до 2000 гектаров. Эти земли обычно используются как пастбища. В последние годы проводится комплекс мероприятий, направленных на защиту земель от овражной эрозии. К этим мероприятиям относятся посадки приовражных лесных полос. Часть эрозионных земель успешно используется под посевы многолетних трав. Всего неудобных земель для использования в сельском хозяйстве 7432 гектаров из общего земельного государственного фонда 160158 гектара. Это земли, занятые в основном под песками, болотами и различными постройками.

В климатическом отношении Алексеевский район является наиболее засушливым в республике. За год выпадает 300—400 мм осадков. Максимум осадков приходится на осень (90—100 мм). Минимум осадков приходится на зиму — 44,4 мм. Средняя температура в летний период +18,6°, а зимой —11,6°. Зима умеренно теплая, с оттепелями. Самый холодный месяц декабрь (—12,2°).

Выпадение снега начинается с 10—20 ноября и устойчивый снежный покров держится до 1—15 апреля. Толщина снежного покрова определяется 0,15—0,5 м. Вымерзание грунта зимой происходит на глубину до 1,8 м. Средняя продолжительность залегания устойчивого снежного покрова определяется в 150—160 дней. Лето продолжительное — до 2,5—3 месяцев. Лето жаркое, часты засухи. Самый теплый месяц июль (21 °). Сумма среднесуточных температур в вегетационный период с температурами выше 10° достигает более 2250°.

В прибрежной зоне Куйбышевского водохранилища отмечается изменение микроклимата на ширину до 10 км. В этой прибрежной зоне увеличивается относительная влажность воздуха и количество выпадаемых осадков в летний период. Средняя температура июля понижается на 1—2°

В связи с соответствующими уклонами местности на север и северо-восток все реки, за исключением р. М. Черемшан, текут в этом направлении. Протекают реки в пологосклонных долинах, причем правые и левые склоны имеют в большинстве случаев одинаковую крутизну. Протяженность М. Черемшана на территории района достигает 214 км, водосборная площадь - 31990 км². Расход реки также значителен — до 5,92 м³/сек. В гидрографическом отношении район обеспечен сравнительно неплохо. Густота речной сети составляет 0,1—0,2 км²/км. Вдоль северной границы района протекает р. Кама, довольно крупными реками являются М. Черемшан с притоками, р. Актай, Шентала и др. Река Актай является транзитной, длина ее в пределах района достигает 97 км, протяженность р. Шенталы — 56 км. Расходы рек небольшие— 2,38 м³/сек (М. Черемшана) и 1,57 м³/сек (Шенталы). Дренируют реки большую площадь района: водосбор реки Актай имеет 1110,0 км²; р. Шенталы — 878,1 км². Имеются реки с неясно выраженными длинами (например, р. Шентала), «сухие реки», или суходолы, «сушки», реки и большие, ручьи, периодически высыхающие в сухое время года.

Достаточно остро стоит в настоящее время проблема орошения. Необходимой является постройка плотин с задержкой весеннего стока.

Район представляет собою сильно окультуренную человеком, лесостепь. Сельскохозяйственная освоенность территории достигает 80%. Столь высокая освоенность территории связана со сведением лесов и естественной растительности. Отдельные участки леса сохранились лишь местами. Леса в основном широколиственные с преобладанием липы и хорошо развитым подлеском из ракитника, дикой вишни.

Процент лесистости территории определяется до 20%. Полезащитные лесные полосы составляют из общего лесного фонда 727 га, лесные насаждения по оврагам и балкам — 521 га, вырубki и гари — 198 га. В настоящее время часть леса вырубается, причем менее ценные породы в древесном составе исчезают, а ценные породы насаждаются. Большое внимание отводится созданию лесных насаждений, причем местами расширяются площади леса за счет пашни, на участках, где интенсивно развиваются овраги.

Таким образом, большая часть территории Алексеевского района используется как сельскохозяйственные угодья, причем из общего количества земель 160758 га сельскохозяйственные угодья составляют 147303 га с преобладанием пашни (130107 га.)

Основным направлением сельского хозяйства является зерновое. Под зерновыми культурами находится 65,9% всех посевных площадей, под кормовыми культурами (корнеплодами, кукурузой на силос, однолетними, многолетними травами и т. д.) — 28,4% площади посевов. Вся посевная площадь составляет 97,2% (2,8 — чистые пары).

На ближайшее десятилетие структура посевных площадей изменится в основном за счет увеличения площадей кормовых культур (с 28,4% до 30,4%), технических культур (с 1,5% до 1,6%) с некоторым сокращением площадей под зерновыми культурами (с 65,9% до 63,8%).

Алексеевский район находится в западной части Закамья, где распространены в основном черноземные почвы, площадь которых составляет 88,9 тысяч гектар. Второе место по распространению в почвенном покрове занимают серые лесные почвы, площадью 15 тысяч гектар.

Таблица 3 - Экспликация почвенного покрова

Тип почвы	Площадь, га	В %
Дерново-подзолистые	299	0,2
Дерново-карбонатные	884	0,8
Серые лесные	15052	14
Светло-серые лесные	629	0,6
Серые лесные	2842	2,4
Темно-серые лесные	11581	11
Черноземы	88894	85
Черноземы оподзоленные	27901	27
Черноземы выщелоченные	50354	48
Черноземы типичные	10639	10
Всего	105192	100

В условиях Республики Татарстан впервые выполнен системный анализ динамики плодородия пахотных почв (земель) за 45 – летний период деятельности Агрохимической службы РТ, на основе которого расширены представления о роли и органических, и минеральных удобрений, и мелиорантов, как важнейших факторов повышения плодородия почв. Как известно, плодородие почв формируется типовыми особенностями почв, агроклиматическими условиями и в процессе хозяйственной деятельности.

В Алексеевском районе зональными почвами являются серые лесные почвы и лугово – степные черноземы. Типовые и подтиповые свойства формируют уровень естественного плодородия соответственно характер использования почвенных (земельных) ресурсов.

Основная часть земельных (почвенных) ресурсов района представлена землями сельскохозяйственного назначения, служащими основным средством сельскохозяйственного производства. В условиях экстенсивного земледелия, которое продолжалось до конца 1950-х годов на территории республики, средняя урожайность районированных зерновых культур – озимой ржи, яровых культур составляла в среднем 14,3 ц/га.

Дальнейший подъём продуктивности агроценозов республики тесно связан с применением минеральных удобрений в сочетании с традиционным органическим удобрением – навозом. Соответственно, динамика плодородия почв закономерно отражает уровень применения средств химизации. По уров-

нию химизации в республике можно выделить четыре периода: начало химизации (1965-1970 гг.), низкий уровень химизации (1971-1979 гг.), интенсивная химизация (1986-1995 гг.), спад химизации (1996-2010 гг.).

В период интенсивной химизации (1986-1995 годы) объёмы применения минеральных удобрений в Алексеевском районе достигли 88-116 кг/га д.в., органических удобрений – 5,2-5,3 т/га. Ежегодные объёмы известкования составили 6,5-15,3 тыс.га. В результате этого был достигнут положительный баланс элементов питания, кальция и магния карбонатов.

Выросшие объёмы применения средств химизации в конце 80-х- начале 90-х годов прошлого столетия улучшили агрохимическое состояние, заметно повысили уровень плодородия пахотных земель. По итогам I цикла обследования средневзвешенное содержание подвижного фосфора показывало среднюю степень обеспеченности (87,0 мг/кг) и повышенную степень обеспеченности обменным калием (119,0 мг/кг).

Благодаря росту объёмов применения органических, минеральных удобрений и известкования кислых почв средневзвешенные показатели содержания подвижного фосфора и обменного калия к 6 циклу агрохимического обследования увеличились на 46-16 мг/кг и соответственно достигли максимальных значений 133 и 135 мг/кг почвы.

Особенно заметны положительные изменения по содержанию в почвах подвижного фосфора, оно увеличилось с 87 до 133 мг/кг почвы. В настоящее время площади почв с низким содержанием подвижного фосфора составляют 800 га (0,7%), средним – 30,9 тыс. га (30,4%), повышенным – 36,7 тыс. га (36,1%), высоким и очень высоким – 33,2 тыс. га (32,6%).

Также наблюдается изменения в содержании обменного калия в пахотных почвах, средневзвешенное его содержание за наблюдаемый период увеличилось с 119 мг/кг до 135 мг/кг. Площади почв с низким содержанием обменного калия составляют 100 га (0,9%), средним 9,9 тыс.га (9,7%), повышенным – 33,8 (33,2%), высоким – и очень высоким – 57,8 тыс. га (56,8%).

За период работы Агрохимической службы в районе уменьшился процесс расширения площадей кислых почв. Так, между 4 и 5 циклами агрохимического обследования площади кислых почв сократились на 19,3 тыс. га. Кислые почвы пахотных угодий в районе в настоящее время составляют 55,5 тыс. га или 54,6%, из них сильнокислые – 500 га (0,5%), среднекислые – 7,1 тыс. га (7%), слабокислые – 47,9 (47%).

Анализ динамики содержания гумуса за 1987-2000 годы свидетельствует об относительном улучшении гумусового состояния пахотных почв. За этот период содержания гумуса в пахотном горизонте повысилось на 0,5%.

Таким образом, изложенные результаты деятельности Агрохимической службы чётко доказали необходимость мониторинга пахотных угодий земель сельскохозяйственного назначения. Мониторинг проводился за ведущими компонентами плодородия почв – содержания гумуса, подвижных форм макро- и микроэлементов питания, серы и pH почвенной суспензии. В последующем полученные данные наблюдения подвергаются тщательному анализу и оценке. В итоге по результатам анализа и оценки разрабатываются, принимаются практические решения по оптимизации почвенных условий. По материалам мониторинга земель осуществляется распределение минеральных удобрений с учётом потребностей в основных макро- и микроэлементах питания. Разрабатывается и проводится известкование кислых почв. Все эти работы являются гарантом повышения плодородия почв и получения высоких и экологически безопасной сельскохозяйственной продукции.

2.2 Социально-экономические условия

В Алексеевском муниципальном районе 20 муниципальных образований (Рисунок 3), объединяющих 59 населенных пунктов (Таблица 4).

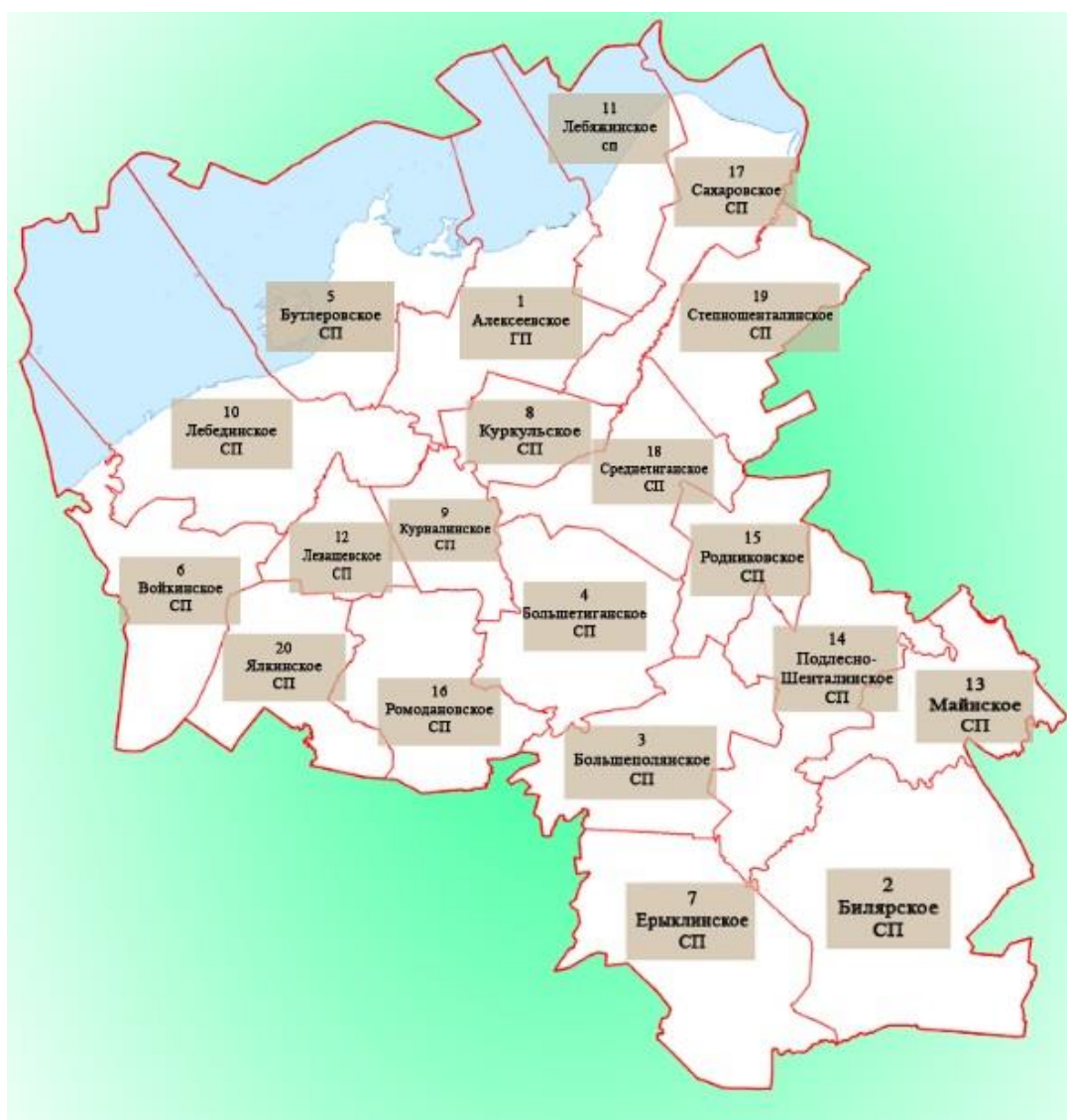


Рисунок 3 - Карта муниципальных образований

Таблица 4 – Муниципально-территориальное устройство

№	Городское и сельские поселения	Административный центр	Количество населенных пунктов	Население
1.	Алексеевское городское поселение	поселок городского типа Алексеевское	3	11528
2.	Билярское сельское поселение	село Билярск	2	2637
3.	Большеполяное сельское поселение	село Большие Полянки	3	882

Продолжение таблицы 4

4.	Большетиганское сельское поселение	село Большие Тиганы	3	697
5.	Бутлеровское сельское поселение	село Мокрые Курнали	5	1033

6.	Войкинское сельское поселение	село Войкино	4	420
7.	Ерыклинское сельское поселение	село Ерыкла	6	669
8.	Куркульское сельское поселение	село Куркуль	1	433
9.	Курналинское сельское поселение	село Сухие Курнали	1	335
10.	Лебединское сельское поселение	село Лебедино	3	705
11.	Лебяжинское сельское поселение	село Лебяжье	2	975
12.	Левашевское сельское поселение	село Левашево	1	410
13.	Майнское сельское поселение	село Верхняя Татарская Майна	3	872
14.	Подлесно-Шенталинское сельское поселение	село Подлесная Шентала	2	477
15.	Родниковское сельское поселение	село Родники	5	479
16.	Ромодановское сельское поселение	село Ромодан	3	623
17.	Сахаровское сельское поселение	село Сахаровка	2	769
18.	Среднетиганское сельское поселение	село Средние Тиганы	2	804
19.	Степношенталинское сельское поселение	село Степная Шентала	3	768
20.	Ялкинское сельское поселение	деревня Ялкын	4	609

Таблица 6 – Численность постоянного населения Алексеевского муниципального района Республики Татарстан

Год	1985	1989	2002	2009	2010	2011	2012	2015	2016	2017	2018
Числен-	25487	24653	26220	26054	26080	26204	26103	26028	26386	26360	26125

За 7 лет с 2011 по 2017 годы население района сократилось на 13,8 % (-330 человек) (Таблица 7).

Таблица 7 – Сравнительный анализ демографической ситуации

Показатель	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Родилось детей	351	347	403	390	346	284	266
Умерло человек	425	398	373	426	384	367	344
Естественный прирост	-74	-51	+30	-36	-38	-83	-78

Приоритетной отраслью экономики для Алексеевского муниципального района является сельское хозяйство. На территории района расположены 15 сельскохозяйственных предприятий с различной формой собственности и 47 крестьянских (фермерских) хозяйства (рисунок 4).

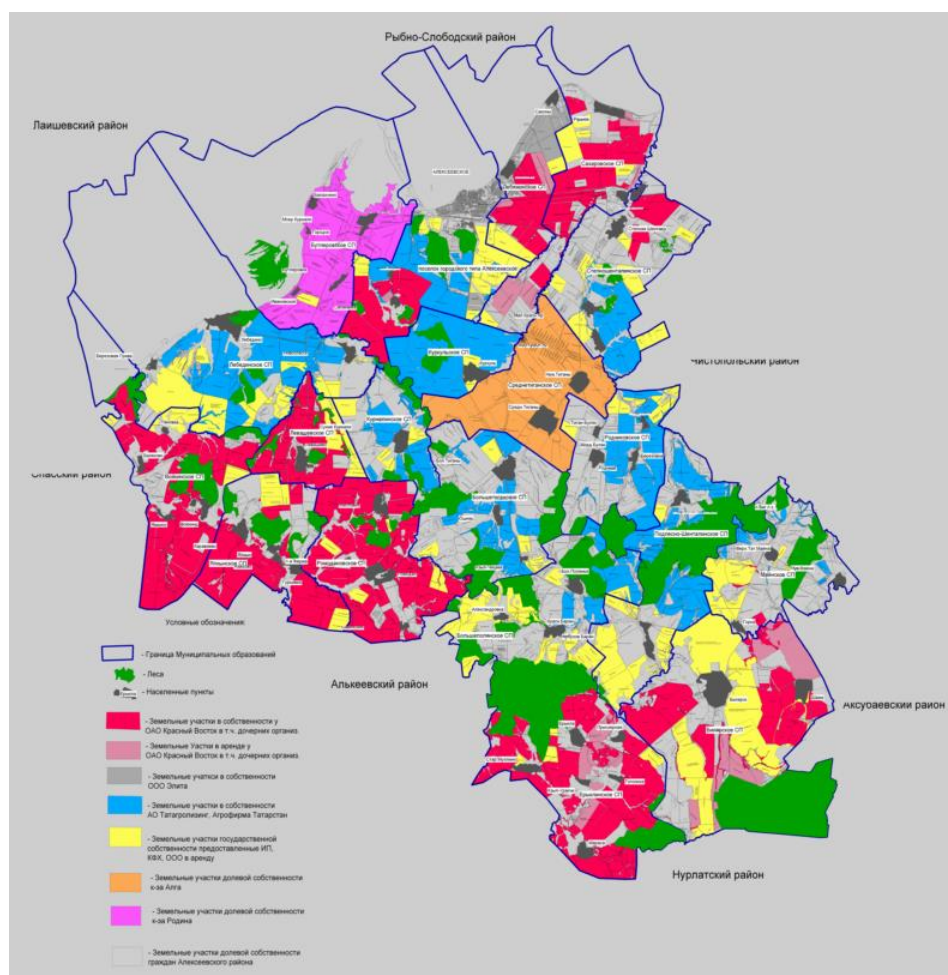


Рисунок 4 – Карта сельскохозяйственных предприятий с различной формой собственности

На 2017 год обрабатывалось 105 тысяч гектар пахотных земель.

Объем валовой продукции, произведенной сельхозпредприятиями за 2017

год в действующих ценах составил 2843,578 млн. рублей, в том числе: продукция растениеводства – 1779,866 млн. рублей; продукция животноводства – 1063,712 млн. рублей.

Динамика производства продукции сельского хозяйства составила 3%, в том числе: продукция растениеводства – 2,6%.

Таблица 10 – Список хозяйств Алексеевского муниципального района с указанием размера земельных долей в натуральном выражении

Наименование хозяйства	Всего сельхозугодий	В том числе	
		пашня	пастбища
колхоз Вахитова	7,3	6,7	0,6
колхоз Алга	8,4	7,9	0,5
колхоз Родина	7,2	6,7	0,5
колхоз Рассвет	4,5	3,8	0,7
КСП Речное	7,5	7,2	0,3
кооп.Черемшан	8,9	7	1,9
с/х пр.Лебяжье	7,2	6,6	0,6
КСП Билярск	9,4	6,9	2,5

Продолжение таблицы 10

КСП Дружба	8,1	7,3	0,8
КСП Шентала	6,8	5,7	1,1
КСП Тат.Майна	7,6	6,5	1,1
КСП Караваевский	8,3	7,8	0,5
КСП Ромодановское	10,2	8,6	1,6
КСП Левашевское	9,4	8,2	1,2
КСП Олы Тиганале	9,6	8,6	1
КСП Ерыклинский	9,2	7,4	1,8
КСП Войкинское	9,2	7,8	1,4
КСП Родниковское	8,8	7,6	1,2
КСП Игенче	8,5	7,5	1
с/х кооп.Новоспасский	8,9	8,2	0,7
	10	7,1	2,9
КСП Бутлерова	6,8	6,2	0,6
КСП Сахаровка	7,7	6,3	1,4
кооп.Красная Горка	8,5	6,2	2,3
КСП Ялкын	8,3	7,8	0,5
КСП Марасинский	8,5	6,5	2
с/х кооп.Алексеевское	7,8	6,8	1
с/х кооп.Красный Яр	8,7	7,9	0,8
КСП Базяковское	9	7,7	1,3
КСП Надежда	8,7	8,3	0,4

Глава 3. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБРАЗОВАННЫХ ИЗ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ДОЛЕЙ

3.1 Анализ современного состояния использования муниципальных земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей в районе

Одним из негативных явлений современного аграрного землепользования стало неиспользование значительной части сельскохозяйственных угодий: в 2015 году такими были более 28 млн га, их которых более 20 млн га – пашня. Причины этого различны. На современном этапе, когда стоит задача импортозамещения в сфере продовольствия, а затем – и выхода отечественных товаропроизводителей на мировом рынке в качестве экспортеров, актуальность возврата в хозяйственный оборот заброшенных сельскохозяйственных угодий (а соответственно, их изъятия у нынешних недобросовестных собственников) приобрела дополнительную актуальность. [58]

Общая же тональность мероприятия определялась необходимостью не столько наказать правообладателя за допущенный им факт ненадлежащего им использования земли, сколько обеспечить переход права ее к наиболее эффективному собственнику и последующее рациональное использование. [57]

Среди задач, поставленных Президентом Республики в муниципалитетах Республики Татарстан, было обеспечение увеличения дохода от налоговых и необлагаемых источников путем увеличения количества подлежащих налогообложению товаров. Эта цель преследовалась путем непрерывного инвентаризации сельскохозяйственных угодий в республике, что позволило местным домохозяйствам получать доход, устраняя различные нарушения в этой области.

В своем ежегодном докладе - глава администрации Алексеевского района В. Козонков. Он отметил, что важной задачей местных органов власти является введение земли муниципальных невостребованных единиц в продажи. К концу 2015 года право на муниципальную собственность может быть признано для всех 711 земельных паев площадью 5885,5 гектара. Все они зарегистрированы в Управлении Федерального реги-

стра Российской Федерации в Республике Татарстан. Сообщество много работало. Теперь необходимо найти потенциальных инвесторов в этих областях для проведения процедур продажи или лизинга. Другими словами, сообщайте об эффективном функционировании. Задача была поставлена на 2016 год: сохранение и расширение площадей путем продажи неиспользуемых и неиспользуемых сельскохозяйственных земель.

В 2009-2015 годах все муниципальные образования Алексеевского района осуществляли регистрацию невостребованных земельных паев в порядке, установленном Федеральным законом от 24 июля 2002 года. № 101-ФЗ «О продажах сельскохозяйственных земель», подробно описанной в главе 1 окончательной квалификационной работы, а в 2014 и 2015 годах путем заключения субконтракта с кадастровым инженерным обследованием на основе невостребованных земельных паев.

Муниципалитеты Алексеевского района создали 711 невостребованных земельных паев общей площадью 5885,5 га.

711 земельных участков общей площадью 5885,5 га, для которых право на муниципальное имущество зарегистрировано в Регистре прав СРТА, было выделено на невостребованную землю и внесено в государственный кадастровый реестр.

Таблица 9 - Анализ использования невостребованных земельных долей по нескольким муниципальным образованиям Алексеевского муниципального района

Наименование хозяй-ства	Количество и пло-щадь земельных до-лей, находящихся в муниципальной соб-ственности	Выделенные земельные участки в счет невостребованных земельных долей	
		Количество участ-ков всего	Количество до-лей/Площадь га
МО Сахаровское сельское поселение			
КСП «Речное»	30/225	2	30/225
Продолжение таблицы 9			
КСП «Сахаровка»	21/161,7	3	21/161,7
Итого:	51/386,7	5	51/386,7
МО Майнское сельское поселение			
КСП «Рассвет»	26/117	4	26/117
КСП «Тат.Майна»	20/152	12	20/152
кооп. «Красная Горка»	20/170	7	20/170
Итого:	66/439	23	66/439

МО Степношенталинское сельское поселение			
колхоз «Вахитова»	17/124,1	8	17/124,1
с/х кооп. «Красный Яр»	11/95,7	4	11/95,7
Итого:	28/219,8	12	28/219,8
МО Алексеевское городское поселение			
с/х кооп. «Алексеевское»	26/202,8	9	26/202,8
Итого:	26/202,8	9	26/202,8
МО Ерыклинское сельское поселение			
КСП «Ерыклинский»	66/607,2	1	66/607,2
КСП «Марасинский»	22/187	1	22/187
Итого:	88/794,2	2	88/794,2
МО Ромодановское сельское поселение			
КСП «Надежда»	34/295,8	1	34/295,8
КСП «Ромодан»	30/306	1	30/306
Итого:	64/601,8	2	64/601,8
МО Войкинское сельское поселение			
КСП «Войкино»	12/110,4	1	12/110,4
КСП «Базяково»	19/171	1	19/171
Итого:	31/281,4	2	31/281,4
МО Левашевское сельское поселение			
КСП «Левашево»	11/103,4	1	11/103,4
Итого:	11/103,4	1	11/103,4
МО Лебединское сельское поселение			
КСП «Новоспасский»	39/352,5	1	39/352,5
Итого:	39/352,5	1	39/352,5
МО Ялкинское сельское поселение			
КСП «Ялкын»	39/323,7	1	39/323,7
КСП «Караваево»	15/124,5	1	15/124,5
Итого:	54/448,2	2	54/448,2
МО Билярское сельское поселение			
КСП «Билярск»	40/376	5	40/376
КСП «Дружба»	21/170,1	2	21/170,1
Итого:	61/546,1	7	61/546,1
МО Большеполянское сельское поселение			
КСП «Бутлерова»	39/265,2	4	39/265,2
Итого:	39/265,2	4	39/265,2
МО Большетиганское сельское поселение			
КСП «Олы Тигэне»	21/201,6	5	21/201,6
Итого:	21/201,6	5	21/201,6
МО Бутлеровское сельское поселение			
колхоз «Родина»	58/417,6	5	58/417,6
Продолжение таблицы 9			
Итого:	58/417,6	5	58/417,6
МО Подлесношенталинское сельское поселение			
КСП «Черемшан»	20/178	11	20/178
КСП «Шентала»	14/95,2	3	14/95,2
Итого:	345/273,2	14	345/273,2
МО Родниковское сельское поселение			
КСП «Родниковский»	40/352	12	40/352

Итого:	40/352	12	40/352
--------	--------	----	--------

4350/5000

В результате обследования сельскохозяйственных угодий на территории Алексеевского района стало известно, что более 980 гектаров неоформленной и неуправляемой земли частично заросли лесами. Чтобы привести такие страны в оборот в настоящее время, требуются значительные затраты. Такие страны трудно реализовать. Поэтому требуется государственная поддержка сельскохозяйственных организаций и фермеров (фермеров) в виде субсидий и субсидий для искоренения и развития таких земель.

Рациональное землепользование выражается в спросе на эффективное использование землевладельцами, землепользователями и землевладельцами. Содержание этого принципа определяется как общими требованиями к использованию и защите земли в целом, так и спецификой правового регулирования той или иной страны.

При использовании сельскохозяйственных земель этот принцип требует увеличения рождаемости, увеличения урожайности сельскохозяйственных культур и организации эффективного экономического использования этих районов. В то же время это требует надлежащей защиты сельскохозяйственных земель.

Страна является самым важным природным и материальным ресурсом страны, самым большим и незаменимым национальным богатством.

В то же время земля является орудием труда, когда выращивание растений использует механические, физические и биологические свойства почвы для производства сельскохозяйственной продукции. В целом земля является основным средством производства, самой важной частью материально-технической базы сельского хозяйства.

Экономическая эффективность использования сельскохозяйственных земель характеризуется системой природных и стоимостных показателей.

Наиболее важными являются следующие:

- урожайность сельскохозяйственных культур;
- затраты валовой продукции, валовой и чистой прибыли, прибыли;
- возмещение затрат на земельные ресурсы;
- Рентабельность производства.

Можно использовать дополнительные показатели эффективности использования земли:

- степень участия страны в сельскохозяйственном производстве сельскохозяйственных земель (пахотные земли, сено, пастбища);
- показатель степени использования сельскохозяйственных земель (доля сельскохозяйственных земель в сельскохозяйственном районе);
- Использование пахотных земель ($\text{площадь пахотных земель} / \text{пахотных земель} * 100$).

Проблема улучшения землепользования заключается в решении следующих основных задач, каждая из которых имеет свою собственную измерительную систему.

1. Прежде всего, необходимо приостановить массовое сокращение площадей, которые выпадают из экономической деятельности по целому ряду причин. Участие в продажах ранее неиспользуемых районов.

2. Защита почвы от эрозии и других разрушительных процессов. Защита почвы и ее плодородие обеспечивается широким спектром специальных мер, в том числе бездонной обработки почвы, почвозащитных культур, лесных лесов и других способов борьбы с ветровой и водной эрозией.

3. Улучшение фертильности земли. Это достигается за счет мер, которые повышают содержание питательных веществ в почве, с одной стороны, и улучшают агрофизические свойства почвы и биологическую активность, с другой стороны. Это сделает питательные вещества в почве более доступными для забора растений.

4. Лучшее и всестороннее использование экономической плодородия почвы.

Решение всех задач по улучшению землепользования связано с внедрением и развитием рациональной системы управления. Это комплекс агротехнических, оздоровительных, организационных и экономических мер, направленных на рациональное землепользование, сохранение, восстановление и улучшение плодородия почв.

Муниципалитеты имеют право осуществлять муниципальный контроль.

В связи с вопросом об эффективности использования земли, принадлежащей муниципалитетам, которая учитывает не востребованные земли, можно говорить только об индикаторе стоимости эффективности. Это напрямую связано с полномочиями муниципальных образований, закрепленными в Федеральном законе от 06.10.2003г. № 131-Ф «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии со статьей 1 части 2 Федерального закона муниципальное самоуправление в Российской Федерации является формой осуществления власти народом, с федеральными законами в пределах, установленных Конституцией Российской Федерации и законами федеральных законов в случаях, установленных федеральными законами Субъекты Российской Федерации, независимые и находящиеся под их ответственностью решения населения непосредственно и (или) местных органов власти, основанные на интересах населения, с учетом историко-российских и других местных традиций.

Вопросы местного значения регулируются главой 3 Федерального закона.

В соответствии с пунктом 1 части первой статьи 14 Федерального закона части 1, вопросы местного значения сельского поселения включают владение, использование и эксплуатацию городской собственности поселения.

Статья 17.1 Федерального закона предусматривает, что в вопросах, относящихся к местным вопросам в соответствии со статьей 14 настоящего Федерального закона, фрахтовые уставы могут устанавливать полномочия местных органов власти для решения этих вопросов местного значения. - Ния

Продажа земли в коммунальной собственности, предназначенная для не востребованных земельных долей, регулируется Провинциальным кодексом

Российской Федерации, Федеральным законом «О продажах сельскохозяйственных земель» и другими нормативными актами, которые четко регламентируют деятельность муниципалитетов в России по продаже сельскохозяйственные угодья.

Из-за отсутствия полномочий муниципалитетов в области сельскохозяйственной деятельности невозможно говорить об эффективности использования общей земли с точки зрения системы естественных показателей.

Важнейшим показателем эффективности сельских поселений в области сельскохозяйственных земель является интеграция сельскохозяйственных земель в области муниципального образования в гражданском транспорте, увеличение налогооблагаемой базы и создание благоприятных условий для развития различных форм собственности на землю. Мониторинг эффективного использования сельскохозяйственных земель собственниками и землевладельцами, а также муниципального управления земельными ресурсами.

3.2 Проблемы эффективного действия правового механизма регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения на примере оформления прав муниципального образования

«Степношенталинское сельское поселение»

В рамках реализации полномочий городской единицы «Шаг-Ноженталинский сельский поселок» Алексеевского района, который закреплен в Федеральном законе «О продажах сельскохозяйственных земель», продаже городских земель, которые будут предоставлены фермерам за невостребованные земельные доли (Компании), которые использовали эти участки в соответствии со статьей 10 части 10 федерального закона, были проблемы с регистрацией государства одой с правой стороны.

Управление Федеральной регистрационной службы в Республике Татарстан решило отказаться от государственной регистрации права собственности на землю, находящуюся в собственности муниципалитета, передать ее на невостребованную землю и продать ее руководителю фермы (фермы) без про-

ведения предложений. И.Л.

Причиной отказа от регистрации был тот факт, что аренда имущества между И.Л. Батдалов и землевладельцы, на основании которых глава КФН использовал землю для распределения и регистрации муниципальной собственности на землю, были, по мнению Директората, закрыты в нарушение действующего законодательства.

31 октября 2016 года решение Арбитражного суда Республики Татарстан отклонило заявление управляющего Батдалова Ильшата Локмановича за признание отказа от Управления государственной регистрации, кадастра и картографии Республики Татарстан за незаконное с 21.06. Полностью удовлетворен .2016 При земельном оформлении земель, категорий сельскохозяйственных земель, разрешенное использование: для управления крестьянским хозяйством (сельское хозяйство) по адресу: Республика Татарстан, Алексеевский район, сельский поселок Степнозалентинское.

По мнению Управления Росреестра для Республики Татарстан, сельскохозяйственная организация или сельскохозяйственный холдинг могут приобретать установленную землю на льготных условиях, если они являются правообладателями таких земель в соответствии со статьей 5 (3) Конституции РФ. Используйте их на законных основаниях.

Это положение отдела противоречит требованиям Федерального закона «О продажах сельскохозяйственных земель», позиции Министерства экономического развития Российской Федерации и Федерального ведомства государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации.

Департамент Росреестра в Республике Татарстан не применил письмо Минэкономразвития России от 25 ноября 2011 года № D23-4894, Федеральный реестр Российской Федерации от 1 марта 2016 года № 14-01386 / 16 в качестве этих писем не соответствуют требованиям Указа Президента Российской Федерации от 23.05. 1996 № 763 «В порядке публикации и вступления в силу официальных актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и нормативных актов федеральных органов исполнительной вла-

сти» и консультирования. [43, 44, 52]

В своем ответе на назначение Управления Федеральной регистрационной службы в Республике Татарстан сельское поселение Степнозаттинский отметил, что Минэкономразвития Российской Федерации является федеральным органом исполнительной власти и действующим законодательством Российской Федерации, в том числе Правительством Российской Федерации Утвержденное Федерацией Положение о Министерстве экономического развития Российской Федерации С 05.06.2008 N 437 обладает следующими полномочиями:

Статья 5.2. На основании и в соответствии с Конституцией Российской Федерации Федеральный конституционный закон, Федеральный закон, законы Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации выносят следующие нормативные акты:

Р. 5.2.25 - список документов, прилагаемых к заявке на приобретение прав на землю;

Пункт 5.6 - обобщает практику применения законодательства Российской Федерации и анализирует реализацию государственной политики в установленной сфере деятельности. [23]

От имени Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015. Номер 1 в Разделе 8 утвердил перечень документов, подтверждающих право заявителя на покупку участка без оферты на основании статьи 39.3 (2) (8) Основного закона Российской Федерации:

- кадастровый проход запрашиваемого имущества;
- выписка из ЕГРП;
- выписка из реестра;
- Выдержка из EGRIP.

Не существует правовых требований к обязательному предоставлению юридических документов по запрашиваемой земле сельскохозяйственных организаций или хозяйств в местном муниципальном органе или в Управлении Федерального реестра Республики Татарстан Республики Татарстан.

Анализ этого перечня и применение Декларации Министерства экономи-

ческого развития, данные в письме от 25 ноября 2011 года. С номером D23-4894 можно с уверенностью предположить, что местное самоуправление из совокупности документов, представленных заявителем и его Полномочия на осуществление муниципального контроля за использованием земельных участков самостоятельно определяют, используется ли имущество. [43]

Эта позиция подтверждена Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в письме от 01.03.2016 № 14-01386 / 16, в котором практика управления проливом Роз в Иркутской области приводится в качестве примера использования в сельскохозяйственных целях или КФХ Области, приобретенные на основании пункта 5.1 статьи 10 Федерального закона от 24.07.2002. № 101-ФЗ, государственный регистратор запрашивает соответствующую информацию от местного самоуправления. [44]

Аналогичная позиция выражается в многочисленных судебных практиках.

В решении третейского суда Орловской области от 12.02.2016г. В случае А48-6705 / 2015 это можно найти в письме Министерства экономического развития от 25 ноября 2011 года № D23-4894, в котором говорится, что любой материал, используемый для подтверждения использования общей сельскохозяйственной организацией сельскохозяйственной организацией что подтверждает фактическое использование. Генеральный Суд приходит к выводу, что в ситуации, когда государство не выполняет обязательства по утверждению перечня документов, которые могут подтвердить надлежащее использование земли, заявление должно быть рассмотрено с учетом того, администрация имеет законные сомнения в том, что использование имущества имеет телеграмму собственности, они приняли меры для проверки приложения. Другой подход не обеспечивает баланс между государственными и частными интересами при принятии решения о том, имеет ли заявитель преимущественное право на приобретение земли (земли). [54]

Решение кассационного суда о пересмотре законности и действительности судебных действий третейских судов, вступившее в силу Центральным

окружным арбитражным судом 19.02.2016 года по делу А14-6281 / 2015, подтверждает позицию Министерства экономического развития и Росреестра, После того, как суд установил право на право первого отказа от ООО «Стрелец-Агро» на приобретение права собственности без обращения в раздел 5.1. Статья 10 Федерального закона № 101-ФЗ земли, принадлежащей муниципалитетам, выделенная на неиспользуемые земли, находящиеся в собственности муниципалитета, на том основании, что имущество фактически использовалось землевладельческой организацией в управлении сельским поселением Листопад Район Грибановского Воронежской области незаконно подписал договор аренды с 2009 года. на 2013 год с ООО «Стрелец-Агро» на суше, которое не было зарегистрировано в качестве кадастра, и если бы администрация Великой Москвы не владела и не распоряжалась спорным имуществом. Земельные доли Эта собственность была добавлена в кадастровый реестр, и право собственности на деревню только что стало зарегистрированным в ноябре 2013 года.

Правовая неопределенность в подтверждении преимущественного права фермы или сельскохозяйственной организации, созданной Федеральным законом «Об обороте сельскохозяйственных земель», является причиной многих причин практически во всех регионах России.

В марте 2015 года Региональный совет народных депутатов Орла начал законодательную инициативу по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона о внесении изменений в статьи 10 и 12 Федерального закона «О реализации сельскохозяйственных земель» показывает, что сельскохозяйственные угодья используются должным образом).

В пояснительной записке к проекту федерального закона было отмечено, что основной проблемой в правоохранительной практике при реализации этого положения является вопрос: какие документы имеют сельскохозяйственная организация или сельскохозяйственная экономика (сельскохозяйственная экономика) право на подтверждение органам местного самоуправления Используется земля или земельный участок?

В пояснительном заявлении также было указано, что письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноября 2011 года № D23-4894 не считается доказательством судами, поскольку оно является рекомендацией и не является нормативным актом.

После рассмотрения законодательной инициативы Комитет по земельным отношениям и по строительству шестого проекта Государственной Думы Российской Федерации опубликовал заключение об отказе от этой инициативы в первом чтении, ссылаясь на приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 года ,

№ 1

Постановление Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015г. С юридической силой нормативного акта № 1 составляет список документов, которые должны быть представлены местному органу власти в случае приобретения земли без участия в тендерах в соответствии со статьей 39.3 (2) (2) Основного закона Российской Федерации. Однако этот список не требует представления документа, подтверждающего использование имущества, что по сути не решает проблему.

+2016 были в районной Алексеевский в 2016 году из-за незаконной деятельности отдела Росре-эстра в Республике Татарстан продал муниципальные земли только два сельских поселений - это МО «Степношенталинского сельского поселения» в размере 12 земельных участков и МО «Развитие сельских территорий» Сахаровское "в размере 3 земельных участков во всех других населенных пунктах района в 2013 году, было прекращено осуществление других земельных участков для невостребованных земель. Результатом всей работы местных органов власти является то, что эти деньги не были предоставлены для местных бюджетов, района запланированных на начальном этапе невостребованной собственности на землю, что отрицательно сказалось на эффективности использования городских участков неинкорпорированных земель.

Успех предпринимательской деятельности в сельском хозяйстве зависит от эффективного применения правового механизма регулирования оборота

сельскохозяйственных угодий. Существующие неудачи правового механизма передачи земли значительно затрудняют развитие сельского предпринимательства.

Глава 4 ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ОБРАЗОВАНИЕМ «СТЕПНОШЕНТАЛИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ» В СФЕРЕ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

4.1 Порядок оформления муниципальных земельных участков, выделенных в счет не востребуемых земельных долей муниципальным образованием «Степношенталинское сельское поселение»

В марте 2015 года Региональный совет народных депутатов Орла начал законодательную инициативу по внесению в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона о внесении изменений в статьи 10 и 12 Федерального закона «О реализации сельскохозяйственных земель» показывает, что сельскохозяйственные угодья используются должным образом).

В пояснительной записке к проекту федерального закона было отмечено, что основной проблемой в правоохранительной практике при реализации этого положения является вопрос: какие документы имеют сельскохозяйственная организация или сельскохозяйственная экономика (сельскохозяйственная экономика) право на подтверждение органам местного самоуправления Используется земля или земельный участок?

В пояснительном заявлении также было указано, что письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноября 2011 года № D23-4894 не считается доказательством судами, поскольку оно является рекомендацией и не является нормативным актом.

После рассмотрения законодательной инициативы Комитет по земельным отношениям и по строительству шестого проекта Государственной Думы Российской Федерации опубликовал заключение об отказе от этой инициативы в первом чтении, ссылаясь на приказ Минэкономразвития России от 12 января 2015 года ,

№ 1

Постановление Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.01.2015г. С юридической силой нормативного акта № 1 составляет список документов, которые должны быть представлены местному органу власти в случае приобретения земли без участия в тендерах в соответствии со статьей 39.3 (2) (2) Основного закона Российской Федерации. Однако этот список не требует представления документа, подтверждающего использование имущества, что по сути не решает проблему.

+2016 были в районной Алексеевский в 2016 году из-за незаконной деятельности отдела Росре-эстра в Республике Татарстан продал муниципальные земли только два сельских поселений - это МО «Stepnostalinskaya сельского поселения» в размере 12 земельных участков и МО «Развитие сельских территорий» Сахаровское "в размере 3 земельных участков во всех других населенных пунктах района в 2013 году, было прекращено осуществление других земельных участков для невостребованных земель. Результатом всей работы местных органов власти является то, что эти деньги не были предоставлены для местных бюджетов, района запланированных на начальном этапе невостребованной собственности на землю, что отрицательно сказалось на эффективности использования городских участков неинкорпорированных земель.

Успех предпринимательской деятельности в сельском хозяйстве зависит от эффективного применения правового механизма регулирования оборота

сельскохозяйственных угодий. Существующие неудачи правового механизма передачи земли значительно затрудняют развитие сельского предпринимательства.

1) в Управлении Федеральной регистрационной службы в Республике Татарстан

- выдержки из Государственного регистра прав недвижимого имущества и сделок с ним по зарегистрированным правам на имущество, о передаче прав на имущество;

- Информация из Государственного фонда данных в форме информации о владельцах земельных долей, которые управляли своими земельными долями до 31 января 1998 года. [42]

Перечень земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными, включает в себя земельные доли:

- чьи владельцы умерли, и нет наследников либо по закону, либо по воле, либо ни один из наследников не имеет права наследовать, или все наследники исключены из наследства, или ни один из наследников не принял наследство или все наследники, которых они отвергли наследства, и в то же время никто из них не заявил, что они отказываются от другого наследника (ложные земельные доли). Список земельных долей, которые по этой причине могут считаться невостребованными, составляется только органом местного самоуправления, когда имеется информация об иностранных земельных паях.

После завершения работы сельский поселок Степнозенталинская опубликовал список невостребованных акций газеты «Заря» и опубликовал их не менее чем за три месяца до созыва общих собраний и информационных советов совладельцев на своем официальном сайте в Интернете. расположен в районе этого муниципалитета.

Лица, которые считают, что они или их акции ошибочно включены в список невостребованных земельных долей, могут подать письменные возражения в местные органы власти и объявить об этом на общем собрании совладельцев.

Эти возражения оправдывают исключение указанных лиц и (или) земель-

ных долей из списка невостребованных земельных долей. Таких звонков не было.

Третьим этапом работы сельского поселения Степностаинск стало утверждение списка невостребованных земельных паев

Годовое общее собрание не проводилось.

В случае, если общее собрание совладельцев не вынесло решения по вопросу о невостребованной земле в течение четырех месяцев после публикации этого списка, местное правительство имеет право санкционировать такой список. Список был утвержден исполнительным комитетом Алексеевского района Республики Татарстан в соответствии с его юрисдикцией.

Четвертый этап сельского поселения Степностаинск должен был обратиться в суд и признать право муниципальной собственности на землю, которая не была заявлена в установленном порядке.

Администрация села Степнозалентинская сельская усадьба обратилась в Алексеевский районный суд с требованием признать право муниципальной собственности на акции, которые не были признаны в двух хозяйствах, расположенных на территории муниципалитета. На основании решения Алексеевского районного суда Республики Татарстан от 24.03.2014г. по делу № 2-186/2014 было принято решение о признании за МО «Степношенталинское сельское поселение» права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:05:190501:108, 16:05:190501:105, 16:05:190501:106, 16:05:190501:104, 16:05:191201:153, 16:05:190601:114, 16:05:191201:154, 16:05:190501:107, расположенный в колхозе Вахитова. Решением Алексеевского районного суда Республики Татарстан от 20.11.2014г. по делу № 2-184/2014 было признано за МО «Степношенталинское сельское поселение» права общей долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером 16:05:190701:76, 16:05:190201:43, 16:05:190801:71, расположенный в с/х кооп.Красный Яр. Общее количество выявленных и оформленных в муниципальную собственность 28 земельной доли общей площадью 219,8 га (Таблица 10).

Таблица 10 – Анализ оформленных невостребованных земельных долей

Наименование хозяйства, земельный участок	Количество невостребованных земельных долей	Решение о признании права муниципальной собственности	Регистрация права муниципальной собственности
кооп.Красный Яр 16:05:190701:76 16:05:190201:43 16:05:190801:71	11	20.11.2014г. № 2-184/2014	24.02.2015г.
колхоз Вахитова 16:05:190501:108 16:05:190501:105 16:05:190501:106 16:05:190501:104 16:05:191201:153 16:05:190601:114 16:05:191201:154 16:05:190501:107	17	24.03.2014г. № 2-186/2014	01.04.2015г.

4.2 Анализ экономической эффективности реализации земельных участков

Экономическую эффективность реализации муниципальных земельных участков можно определить методом сравнительного анализа, исследовав все возможные варианты, предусмотренные действующим законодательством. Рассмотрим экономическую эффективность на примере двух хозяйств Степношенского сельского поселения – колхоз «Вахитова» и с/х кооп. «Красный Яр» (Таблица 11).

По данному поселению было выделено 12 земельных участков общей площадью 2198000 кв.м.

Исходный земельный участок с кадастровым номером 16:05:000000:77, из которого был осуществлен выдел земельных участков в счет невостребованных земельных долей, имеет кадастровую стоимость за 1 кв.м. 2,11 рубля, 1 га –

21100 рубля.

Рыночная стоимость 1 га по результатам независимой оценки составляет ориентировочно 1120 рублей.

Таблица 11 - Экономическая эффективность реализации
муниципальных земельных участков

Кадастровый номер	Площадь кв.м.	Кадастровая стоимость	Рыночная стоимость 1120 за га	Арендная плата 0,3% за год	Продажа долей 15% от кад. стоим.
16:05:190501:108	547446	1155111,06	61313,95	3465,33	173266,66
16:05:190501:105	12642	26674,62	1415,90	80,02	4001,19
16:05:191201:153	10532	22222,52	1179,58	66,67	3333,38
16:05:190501:104	207913	438696,43	23286,26	1316,09	65804,47
16:05:190501:106	229167	483542,37	25666,70	1450,63	72531,36
16:05:191201:154	78026	164634,86	8738,91	493,91	24695,23
16:05:190501:107	154246	325459,06	17275,55	976,38	48818,86
16:05:190601:114	798	1683,78	893,76	5,05	252,57
16:05:190201:43	88441	186610,51	9905,39	559,83	27991,58
16:05:190701:76	787780	1662215,8	88231,36	4986,65	249332,37
16:05:190701:75	8390	17702,9	939,68	53,11	2655,44
16:05:190801:71	72395	152753,45	8108,24	458,26	22913,02
Итого:	2197776	4637307	246955,3	13911,93	695596,1

Размер 1 земельной доли в натуральном выражении по Степношенталинскому сельскому поселению: колхоз «Вахитова» 7,3 га или 73000 кв.м., с/х ко-оп.Красный Яр 8,7 га или 87000 кв.м.

Цена 1 кв.м. составляет 0,32 рубля исходя из расчета:

$$4637307 \text{ руб.} : 2198000 \text{ кв.м.} = 2,11 \text{ руб.} \times 15\% = 0,32 \text{ руб.}$$

Исходя из проведенного анализа, показанного в таблице 11, можно сделать вывод, что самая экономически выгодная процедура реализации муниципальных земельных участков сельскохозяйственного назначения – продажа земельных долей. По сравнению с продажей земельных участков, выделенных в счет невостребованных земельных долей, стоимость невостребованных земельных долей ниже на 64,5%, а по сравнению с арендой – на 98%. Однако, именно

из-за высокой стоимости земельных долей реализация таким образом муниципальной собственности не выгодна сельхозпроизводителям, в результате чего, к сожалению, пока на практике отсутствует.

Стоимость аренды земельных участков по сравнению с другими способами реализации муниципальной собственности на сельскохозяйственную землю, экономически самая низкая, а поэтому выгодная для сельхозпроизводителей, но не выгодная для муниципальных образований. По сравнению с продажей земельных участков стоимость аренды ниже на 98%. В результате сдачи в аренду земельных участков, выделенных в счет не востребуемых земельных долей, муниципальное образование не получает экономического эффекта. С другой стороны, реализовав свои полномочия, МО включает в оборот необрабатываемые земельные участки, которые со временем будут приносить социально-экономический эффект в результате:

- уплаты налогов;
- уплаты арендных платежей;
- занятости населения.

В данном случае задача муниципальных образований по созданию благоприятных условий для малого бизнеса будет выполнена, что тоже в конечном итоге немаловажно для сельских поселений.

Учитывая, что в сельском хозяйстве основным источником финансирования за частую являются кредитные денежные средства, то аренда земли менее привлекательна в качестве залоговой базы для банков. Кроме того, риск расторжения договора аренды может привести к неэффективному использованию земли. Поэтому для сельхозпроизводителей аренда земли, хотя и менее затратное приобретение, но не рациональное.

Самое оптимальное решение для муниципальных образований и для сельскохозяйственных производителей – это формирование земельных участков, в счет не востребуемых земельных долей и продажа их тем сельхозпроизводителям, которые реально работают на этой земле по рыночной стоимости, которая складывается в конкретной административно-территориальной едини-

це в конкретное время, с учетом всех факторов: плодородия почвы, территориальной удаленности, состояния и свойств почвы и др.

Проанализировав работу Степношенталинского сельского поселения можно сделать вывод, что основная задача органов местного самоуправления - постепенное вхождение муниципальной земли в рыночные отношения, эффективное распределение и перераспределение земли при условии контроля за ее использованием. Цель государства при передаче своих земель – не столько получение максимальных доходов от этой операции, сколько обеспечение рационального использования земель, решение социальных задач (сокращение безработицы, увеличение доходов населения, устойчивое развитие сельских территорий и т.п.). Поэтому вопрос использования земельных долей, включение их в земельный оборот с целью эффективного землепользования, является вопросом государственной важности.

Глава 5 ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ

В проекте внутрихозяйственного землеустройства Алексеевского муниципального района Республики Татарстан разработан целый комплекс противоэрозионных мероприятий, направленных на охрану природы и окружающей среды, который включает в себя организационно-хозяйственные, агротехнические, агромелиоративные и гидротехнические мероприятия. Все эти мероприятия взаимосвязаны и представляют собой следующее.

I. Охрана природы и окружающей среды. Охрана природы – это разработка и внедрение мероприятий по охране окружающей среды, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов. Охрана природных ресурсов вполне совместима с активным их использованием. Такое использование должно приводить не только к истощению ресурсов, но и по возможности способствовать их улучшению.

В масштабе хозяйства в основном рекомендуется соблюдать следующие мероприятия по охране природы [54, 55, 56].

1. Внесение оптимальных доз минеральных удобрений. Избыточное внесение их в почву ведет к загрязнению поверхностных и грунтовых вод. Кроме того, необходимо соблюдать правила транспортировки и хранения минеральных удобрений. Например, хранение в поле открытых азотных удобрений может привести к гибели птиц и диких животных.

2. Правильное хранение и использование навоза при животноводческих фермах. Для этого необходимо равномерное распределение навоза на ближайших полях, не допускать сливания навозной жижи в водоемы и реки.

3. Разумное применение ядохимикатов для борьбы с сельскохозяйственными вредителями и сорняками. Применять ядохимикаты нужно только при необходимости, соблюдая все средства санитарной профилактики и строгого контроля.

4. По возможности не допускать в лесах пастьбу скота, так как она резко уменьшает водопроницаемость почвы, снижает прирост древесины, вызывает появление вредителей, снижает численность птиц.

Все эти мероприятия будут способствовать охране природы.

II. Организационно-хозяйственные мероприятия. Разработанная в проекте система севооборотов предусматривает дифференцированное размещение культур с учетом эродированности почв, крутизны склонов. Пропашные и силосные культуры размещены в кормовом севообороте на более ровных землях. На остальной площади организован полевой севооборот.

На естественных кормовых угодьях разработано мероприятие по улучшению, повышению плодородия почв, приостановлению процессов эрозии: создание охранных прибалочных и приовражных посадок деревьев и кустарников [54, 55, 56].

III. Агротехническое мероприятие. На основе почвенно-эрозионного обследования, во взаимосвязи с проектированием рабочих участков и полей севооборотов разработан комплекс агротехнических мероприятий по защите почв от эрозии. С учетом эрозионной опасности предусматривается следующий ежегодный объем противоэрозионных мероприятий:

- безотвальная вспашка на глубину до 30 см;
- отвальная вспашка на глубину 24-27 см;
- кротование с внесением аммиачной воды по посеву многолетних трав и естественных пастбищах;
- стерневой посев зерновых культур и однолетних трав;
- снегозадержание и задержание талых вод, и некоторые другие мероприятия, направленные на защиту почв от эрозии, накоплению питательных веществ, влаги [54, 55].

IV. Мелиоративные мероприятия. В комплексе противоэрозионных мероприятий большая роль отводится лесной мелиорации. Предусмотренная проектом система защитных лесонасаждений в комплексе с другими противоэрозионными мероприятиями обеспечения снижения эрозионных процессов на

пашне до безопасных пределов и прекратить оврагообразование на территории хозяйства.

Полезащитные лесные полосы запроектированы по границам полей севооборотов участков, поперек преобладающих ветров и склона. Основное назначение их - регулирование равномерного распределения снегозадержания и регулирование поверхностного стока, уменьшение смыва и размыва почвы [55].

V. Гидротехнические мероприятия. Предусмотренные в проекте противоэрозионные, гидротехнические сооружения являются составной частью комплекса по защите почв от эрозии.

В местах концентрации поверхностного стока, где агротехнические и лесомелиоративные мероприятия не могут полностью регулировать сток, запроектированы водозадерживающие валы быстротоки [55].

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе выполнения магистерской диссертации была поведена работа по выделению земельных участков сельскохозяйственного назначения в счет не востребовавшихся земельных долей:

- МО «Степношенталинское сельское поселение» из двух хозяйств колхоз «Вахитова» 8 земельных участков, 17 земельных долей площадью 124,1 га, из с/х кооп.Красный Яр 4 земельного участка, 11 земельных долей площадью 95,7 га;

- МО «Сахаровское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Сахаровка» 3 земельных участков, 21 земельная доля площадью 161,7 га, из КСП «Речное» 2 земельного участка, 30 земельных долей площадью 225 га;

- МО «Майнское сельское поселение» из трех хозяйств КСП «Рассвет» 4 земельных участков, 26 земельных долей площадью 117 га, из КСП «Татарская Майна» 12 участка, 20 земельных долей площадью 152 га, из кооп.Красная 7 участков, 20 земельных долей площадью 170 га;

- МО «Алексеевского городского поселения» из одного хозяйства с/х кооп. «Алексеевское» 9 земельных участков, 26 земельных долей площадью 202,8 га;

- МО «Ерыклинское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Ерыклинский» 1 земельный участок, 66 земельных долей площадью 607,2 га, из КСП «Марасинский» 1 земельный участок, 22 земельных долей площадью 187 га;

- МО «Ромодановское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Надежда» 1 земельный участок, 34 земельных долей площадью 295,8 га, из КСП «Ромодан» 1 земельный участок, 30 земельных долей площадью 306 га;

- МО «Войкинское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Войкино» 1 земельный участок, 12 земельных долей площадью 110,4 га, из КСП «Базяково» 1 земельный участок, 19 земельных долей площадью 171 га;

- МО «Лебединское сельское поселение» из одного хозяйства КСП «Новоспасский» 1 земельный участок, 39 земельных долей площадью 352,5 га;
- МО «Левашевское сельское поселение» из одного хозяйства КСП «Левашево» 1 земельный участок, 11 земельных долей площадью 103,4 га;
- МО «Ялкинское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Ялкын» 1 земельный участок, 39 земельных долей площадью 323,7 га, из КСП «Караваево» 1 земельный участок, 15 земельных долей площадью 124,5 га;
- МО «Билярское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Билярск» 5 земельных участка, 40 земельных долей площадью 376 га, из КСП «Дружба» 2 земельных участка, 21 земельная доля площадью 170,1 га;
- МО «Большеполянское сельское поселение» из одного хозяйства КСП «Бутлерова» 4 земельных участка, 39 земельных долей площадью 265,2 га;
- МО «Большетиганское сельское поселение» из одного хозяйства КСП «Олы Тигэнеле» 5 земельных участка, 21 земельная доля площадью 201,6 га;
- МО «Бутлеровское сельское поселение» из одного хозяйства колхоз «Родина» 6 земельных участка, 58 земельных долей площадью 417,6 га;
- МО «Полесношенталинское сельское поселение» из двух хозяйств КСП «Черемшан» 11 земельных участка, 20 земельных долей площадью 178 га, из КСП «Шентала» 3 земельных участка, 14 земельная доля площадью 95,2 га;
- МО «Родниковское сельское поселение» из одного хозяйства колхоз «Родниковский» 12 земельных участка, 40 земельных долей площадью 352 га;

По результатам работы сельских поселений Алексеевского муниципального района за 2009-2015 года оформлены все невостребованные земельные доли в количестве 711 земельных долей площадью 5885,5 га.

Также был проведен анализ экономической эффективности работы Степношенталинского сельского поселения по формированию земельных участков, образованных из невостребованных земельных долей и возможной их реализации в соответствии с требованиями земельного законодательства. Расчеты проводились по-разному для землепользования.

Стоимость земельных паев в размере 15% от кадастровой стоимости земли составляет 695 596,1 руб., что на 64,5% выше рыночной стоимости земли, составляющей невостребованные земельные доли (2,46955,3 руб.)% От стоимости аренды (13911), 93 рубля).

Используя пример двух участков земли сельского поселения Степноцентальского, был сделан расчет стоимости 1 земельной доли.

- Земельный участок с земельным кадастром № 16: 05: 190501: 108 площадью 54,7446 квадратных метров (547446 га) имеет кадастровую стоимость 1 155 111,06 рублей. Стоимость 1 кв. составляет 2,22 рубля, из которых 15% - 0,32 рубля.

Фактически, доля 1 доли в колхозе Вахитова составляет 7,3 га (73 000 квадратных метров). МО имеет 17 невостребованных частей этого имущества общей площадью 1241 000 квадратных футов. (124,1 га) за 0,32 рубля - 397120 рублей.

- Земля с земельным кадастром № 16: 05: 190701: 76 Общая площадь 787780 квадратных метров (78,8 га) имеет кадастровую стоимость 1 662 215,8 рублей. Стоимость 1 кв. составляет 2,11 рубля, из которых 15% - 0,32 рубля.

В сельскохозяйственном кооперативе доля 1 на 1,7 гектара (87 000 квадратных метров). МО имеет 11 невостребованных акций этого имущества общей площадью 957 000 квадратных футов. (95,7 га) за 0,32 рубля - 306240 рублей.

На основе исследований, проведенных в этой заключительной квалификационной работе, можно сделать следующие выводы:

- Необходимо продолжить регистрацию невостребованных земельных долей и первоначально продать земельные доли на 15% от кадастровой стоимости. Если заявки на приобретение земли не применяются, распределяют и продают землю по рыночным ценам, исходя из следующих факторов: плодородия почв, удаление, состав и свойства почвы и т. Д.

Производственное предложение:

Из практики регистрации земли следует, что их обучение основано на принципе «пригодности, комфорта» для землепользователей. Таким образом,

при наземном строительстве большинство земельных ресурсов остаются надежными, сетевыми и просто непригодными для дальнейшего развития и использования другими землепользователями. Чтобы избежать такой ситуации, поселения должны принять меры для территориального планирования сельскохозяйственных земель, чтобы построить как можно более рациональную землю. В ближайшем будущем деятельность земельного регистра будет включена в регистрацию кадастра, а затем «хвосты», оставшиеся после иррационального земледелия, становятся проблематичными для цивилизации.

Земля является национальным богатством и основой человеческого существования и жизнедеятельности, является основным источником сельскохозяйственного производства, а благосостояние населения во многом зависит от эффективности его использования. И это не просто приятные слова - это прежде всего экономическая, социальная и политическая основа в работе местных властей, как форма осуществления власти народом в интересах народа.

Процедура реализации городских земель рассматривалась как пример поселка Степноше-Сталин, который расположен в восточной части городского округа Алексеевский на границе с Чисто-Польским районом. Поселок состоит из 2 населенных пунктов, административный центр расположен в деревне Степная Шентала. Население составляет 565 человек, что составляет 2,9% от общей численности населения района Алексеевского (26,125 жителей). Поселение включает в себя два хозяйства (ОАО «ВЗП» Северное Алексеевское », ООО« Элита ») и 7 хозяйств.

В 2014 году решения Алексеевского районного суда по поселку «Степножен-Талинский» признали право собственности на 28 не востребуемых 219,8 гектаров земли, в том числе 2 хозяйства: колхоз «Вахитова» - 17 штук на площадь 124,1 га Сельскохозяйственный кооператив. Красный Яр "- 11 акций на площади 95,7 га. Остатков земельных участков не осталось.

Анализ экономической целесообразности был основан на трех вариантах, предусмотренных в Законе о продажах, о реализации 12 участков, выделенных на 28 акций площадью 2,198 тыс. Кв. М:

1. При продаже земельных паев по цене 15% от кадастровой стоимости - 695596,1 руб .;

2. В случае продажи выделенной земли по цене 1120 рублей. за 1 га - 246955,3 руб .;

3. При аренде земли на 0,3% от кадастровой стоимости - 13 911,93 руб. В год.

В результате анализа был сделан вывод о том, что стоимость 15% земельной стоимости земли была на 64,5% выше рыночной и на 98% выше, чем стоимость аренды.

В зависимости от целей, установленных самим биллингом, вы можете добиться разных результатов.

Цель: Чтобы достичь максимального экономического результата, необходимо попытаться продать землю на 15% от кадастровой стоимости.

2. Задача: создать благоприятные условия для развития мелких фермерских хозяйств в сельской местности и поддержать их сельхозпроизводителей - они должны быть арендованы по цене аренды 0,3% от кадастровой стоимости.

3. Цель: вносить деньги в бюджет и увеличивать налоговую базу - необходимо распределять землю и продавать ее сельскохозяйственным производителям, работающим по льготным ставкам в этой стране, не предлагая рыночную стоимость, учитывающую все факторы.

Наиболее значимым золотым средством является, на наш взгляд, третья возможность реализации.

В контексте неблагоприятной демографической ситуации, которая накопилась в регионе на протяжении многих лет, когда население сокращается, а экономика района в основном основана на сельскохозяйственных секторах, эффективное использование сельскохозяйственных земель имеет много причин:

1. Легализация используемой земли и доля продаж неиспользуемых земель увеличивает налогооблагаемую базу, что приводит к стабильным налоговым отчислениям в сельских жилищных бюджетах, которые могут эффективно решать проблемы местного значения.

2. В результате деятельности сельскохозяйственных организаций или фермерских хозяйств (фермеров) растет занятость, что напрямую влияет на улучшение демографической ситуации, в частности на сокращение миграционного оттока мужского населения и молодежи;

3. Регистрация муниципальной собственности на неземных землях и землях, выделенных на внедорожные земли, увеличивает инвестиционную привлекательность района, что ведет к развитию других отраслей промышленности и реализации общинной недвижимости. Недвижимость может значительно улучшить финансовое положение сельских поселений.

Из-за существования сельскохозяйственных земель во всех населенных пунктах в 2009 году на территории площадью 5885,5 га было выявлено 711 не востребуемых земельных паев. Рыночная стоимость 1 га в 2016 году была рассчитана от 1000 до 1200 рублей. Исходя из этого расчета, выручка от продажи выделенной земли может составлять от 5,885,500 до 7,062,600 рублей.

Вместе с тем, помимо положительного экономического эффекта в работе, была отмечена проблема функционирования правового механизма регулирования права подписки на приобретение городских земель из фермерских хозяйств и сельскохозяйственных организаций. Пример сельского поселения Степношен-Талинский показывает неэффективное взаимодействие государственной регистрации прав со стороны федерального органа с местным самоуправлением, и в результате бюджетные средства, запланированные для регистрации не востребуемых земель на начальном этапе работы по урегулированию, не сохранились ,

На основе результатов исследований были сделаны следующие выводы:

- Продажа земли в основном до 15% от кадастровой стоимости. Если заявки на покупку земли не поступают, выделять землю и продавать ее по рыночной стоимости, принимая во внимание следующие факторы: плодородие почв, расстояние, состав и характеристики почвы и т. Д .;

Предложения по производству:

1. Практика регистрации земли подразумевает, что их формирование ос-

новано на принципе «пригодности, удобства» для землепользователей. В результате образования земли таким образом большинство земельных ресурсов остаются надежными, сетевыми и просто непригодными для дальнейшей разработки и использования другими землепользователями. Чтобы избежать такой ситуации, поселения должны принять меры для территориального планирования сельскохозяйственных угодий с целью формирования земельных участков с максимально возможной рациональностью. В ближайшем будущем деятельность земельного кадастра будет занесена в кадастровую регистрацию, а затем «хвосты», оставшиеся после иррационального образования земли, станут проблематичными для цивилизации.

2. В результате обследования сельскохозяйственных земель на территории Алексеевского района стало известно, что часть незастроенного района покрыта лесом. Чтобы привести такие страны в оборот в настоящее время, требуются значительные затраты. Такие страны трудно реализовать.

Таким образом:

Первый вариант Государственные организации и крестьянские хозяйства (фермеры) нуждаются в финансовой поддержке в виде субсидий и субсидий для искоренения и развития этих районов.

Второй вариант Исключить эти области из сельскохозяйственного использования и передать их в Министерство лесного хозяйства Республики Татарстан.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Маслов Б.С., Минаев И.В., Губер К.В. Справочник по мелиорации. – М.: Росагропромиздат, 1990. – 384 с.
2. Протасов В.Ф. Экология, здоровье и охрана окружающей среды в России. – М.: Изд-во Финансы и статистика, 2000. – 672 с.
3. Липсик С.А., Как выявить неиспользуемые сельскохозяйственные угодья и что с ними делать? // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель/ журнал ПАНОРАМА. – 2016. – № 6. – С.8–11.
4. Липсик С.А., Как выявить неиспользуемые сельскохозяйственные угодья и что с ними делать? // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель/ журнал ПАНОРАМА. – 2016. – № 9. – С.5–9.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ДОРОЖНАЯ КАРТА
мероприятий, проводимых органами местного самоуправления поселений
Алексеевского района по оформлению невостребованных земельных долей

