

ПРОБЛЕМЫ СОХРАНЕНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В СЛУЧАЕ ОТМЕНЫ КАТЕГОРИЙ ЗЕМЕЛЬ

О.Н. Соболева

Ростовский государственный университет путей сообщения

В статье рассматриваются основные положения законопроекта об отмене категорий земель и возможные последствия его принятия. Данный законопроект направлен на совершенствование и упрощение действующего порядка определения правового режима использования земель путем проведения территориального зонирования, а также исключения института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков. Особое значение в работе уделено принципам оценки продуктивности сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: категория земель; территориальное зонирование; вид разрешенного использования; продуктивность земель сельскохозяйственного назначения.

In article basic provisions of the bill of cancellation of categories of lands and possible consequences of its acceptance are considered. This bill is directed on improvement and simplification of the operating order of definition of a legal regime of use of lands by carrying out territorial zoning, and also an exception of institute of category of lands as way of definition of the allowed use of the land plots. Special value in work is given to the principles of an assessment of efficiency of farmlands.

Key words: category of lands; territorial zoning; a type of the allowed use; efficiency of lands of agricultural purpose.

Согласно ст.7 Земельного кодекса РФ [1] весь земельный фонд страны разделен на 7 категорий по целевому назначению. Для каждой категории земель определен свой правовой режим использования земель. Внутри каждой категории есть виды разрешенного использования земель, которые конкретизируют способы и цель использования земельных участков.

В тоже время Министерство экономического развития РФ подготовило новый законопроект об отмене категорий земель, который может вступить в силу с 1 января 2018 года. 9 декабря 2014 года Государственная Дума приняла в первом чтении законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» (далее Законопроект об отмене категорий земель).

Законопроектом предусматривается совершенствование и упрощение действующего порядка определения правового режима использования земель путем проведения территориального зонирования, а также исключения института категории земель как способа определения разрешенного использования земельных участков [2].

Согласно законопроекту территориальные зоны устанавливаются в отношении всей территории муниципального образования за исключением:

- 1) лесного фонда;
- 2) водного фонда;
- 3) особо охраняемых природных территорий [3].

То есть фактически остается три категории земель, но статус категории они не имеют, в тоже время и к территориальным зонам не относятся. То есть даже понятийный

аппарат в данном случае не определен и не имеет четкой формулировки, что само по себе вызовет большую сложность при реализации законопроекта.

Кроме отмены категорий земель законопроектом предусмотрено, что виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются регламентами использования территорий:

1) сельскохозяйственным регламентом – в отношении земельных участков в границах территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

2) лесохозяйственным регламентом – в отношении земельных участков, расположенных в границах лесничеств и лесопарков, за исключением лесничеств и лесопарков, чья территория является особо охраняемой природной территорией;

3) регламентом охраны и использования особо охраняемых природных территорий в составе положения об особо охраняемой природной территории - в отношении земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий;

4) градостроительным регламентом – в отношении земельных участков, не указанных выше по тексту [3].

Таким образом, для реализации законопроекта об отмене категорий земель необходимо разработать 4 регламента. Разработка градостроительных регламентов в настоящее время близится к завершению. Но остальные требуется составлять с нуля. Нужно отметить, что по стоимости и объему работ градостроительные регламенты самые недорогие.

Исходя из содержания сельскохозяйственных регламентов, потребуется проведение землеустроительных и картографических работ, а для выявления особо ценных сельскохозяйственных земель – почвенные, геоботанические и иные исследования, которые не проводились на протяжении десятилетий. Эти работы должны будут профинансировать субъекты Российской Федерации в установленные сроки [4]. Это непомерное финансовое бремя для субъектов, и только по одной этой причине в предусмотренные сроки выполнить работы по разработке регламентов не представляется возможным.

Самыми спорными вопросами и широко обсуждаемыми в российском обществе являются лишение земель сельскохозяйственного назначения особого правового статуса, направленного на защиту самих земель и аграрных производителей.

В отношении земель сельскохозяйственного назначения законопроектом предлагается ввести следующие положения:

Зоны сельскохозяйственного назначения подразделяются на следующие виды:

1) зоны высокопродуктивных земель;

2) зоны продуктивных земель;

3) зоны низкопродуктивных земель.

Для защиты особо ценных сельскохозяйственных земель от негативного антропогенного воздействия устанавливаются охранные зоны. В границах особо ценных сельскохозяйственных земель не допускается установление иных территориальных зон, кроме зон сельскохозяйственного назначения [3].

Необходимость исполнения данных норм законопроекта поставит субъекты Российской Федерации перед фактом крупномасштабных работ по инвентаризации земельных ресурсов, в первую очередь, сельскохозяйственного назначения. Такие действия можно рассматривать как положительные, позволяющие актуализировать информацию о стратегических земельных ресурсах страны, однако их следует выполнять не в рамках отдельных норм, а как необходимый этап реализации земельной политики государства с объективным пониманием источников финансирования. В законопроекте не определен подход к формированию особо ценных сельскохозяйственных земель. К особо ценным землям необходимо отнести, в первую очередь, всю пашню в границах

Российской Федерации. Это должно закрепляться на уровне закона, а не подзаконными актами, иначе под угрозу ставится продовольственная безопасность страны [4].

Важной концепцией в этом вопросе является, какие принципы определения земель по степени продуктивности станут основополагающими. Однозначно можно сказать, что именно бонитировка почв должна стать основой для таких изысканий, и ни в коем случае кадастровая стоимость. Использование результатов кадастровой оценки разумно для целей налогообложения, залога, страхования и других рыночных и финансовых институтов. Но качество земель имеет не столько стоимостное выражение, сколько экологическое и производственное. Наша страна обладает уникальными по своему составу, разнообразию и продуктивности почвенными ресурсами. И к ним и нужно относиться как к особо охраняемым объектам, необходимых для будущих поколений. Наши земли являются основой для продовольственной безопасности страны. Именно поэтому подход к землям сельскохозяйственного назначения только как к объекту недвижимости не допустим.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 08.03.2015г.) // СПС «Консультант Плюс».
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» // Официальный сайт Государственной Думы РФ. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности.
3. Законопроект № 465407-6 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части перехода от деления земель на категории к территориальному зонированию» // Официальный сайт Государственной Думы РФ. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности.
4. Письмо Законодательного Собрания Красноярского края «О проекте федерального закона № 465407-6» от 07.04.2014 // Официальный сайт Государственной Думы РФ. Автоматизированная система обеспечения законодательной деятельности.

Ольга Николаевна Соболева - кандидат экономических наук, доцент кафедры «Изыскание, проектирование и строительство железных дорог», Ростовский государственный университет путей сообщения.

Olga Nikolaevna Soboleva- Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Research, design and construction of the railroads", the Rostov state university of means of communication.

344038, г. Ростов-на-Дону, пл. Ростовского Стрелкового Полка Народного Ополчения, д.2,
344038, Rostov-on-Don, Rostovskogo Strelkovogo Polka Square of the National Militia, 2,
Тел. раб. (863) 272-62-19; e-mail: soboleva@yandex.ru
