МОЛОДЫЕ УЧЕНЫЕ

УДК 352:65.261

Гайтамирова М.Р.[1]

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ МО: СУБЪЕКТНО-ОБЪЕКТНЫЙ АСПЕКТ

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы земельных ресурсов и их управления. Сформулированы основные положения и принципы управления земельными ресурсами муниципального образования в современный период развития земельных отношений в Российской Федерации.

Ключевые слова: земельные ресурсы, природно-ресурсный потенциал, управление земельными ресурсами, муниципальное образование.

Gaytamirova M.R.

MANAGEMENT OF LAND RESOURCES OF THE MUNICIPALITY: THE SUBJECT-OBJEKT ASPEKT

Abstract. The article deals with the problems of land resources and their management. The basic provisions and principles of land management at the present stage of development of land relations in the Russian Federation.

Keywords: land resources, natural-resource potential, land management, municipality.

Земля служит главным источником удовлетворения первостепенных потребностей человека, является важнейшим условием производства и поэтому имеет большое значение в жизни людей. Жизнь человечества немыслима без непрерывного использования земельных ресурсов как вещественного фактора и объекта общественных отношений. Под воздействием человеческого труда земля становится не только средством производства, вовлеченным в систему сельскохозяйственного или лесохозяйственного производства, но и выступает как материальное условие, и как активный фактор – главное средство производства, обладающее уникальной отличительной чертой – плодородием, то есть способностью воспроизводить растения, обеспечивая их необходимыми питательными веществами.

Уровень плодородия не постоянен и зависит от ряда социально-экономических, технологических и других факторов. Так, в результате воздействия на землю человеческого труда на основе естественного плодородия возникло рукотворное (то есть искусственное) плодородие. Когда два вида плодородия слились в единое целое, окультуренный человеком грунт стал классическим прикладом природно-антропогенного фактора. Но нерациональное использование земли может привести к снижению этой уникальной способности. Поэтому вопрос об охране и организации рационального использования земель всегда лежит в плоскости интересов общества. Общество заинтересовано в том, чтобы тот, кому принадлежит земля, организовал ее использование наиболее оптимальным способом [1, с. 127].

Как правило, при этом интересы общества и конкретного землепользователя совпадают. Но возможно и расхождение этих интересов. Да, конечно, что временный пользователь обнаружит интерес только к получению эффекта в течение того срока, пока он использует землю. Об этом еще в середине прошлого века писал К. Маркс: «... одна из самых больших препятс-

[1] *Гайтамирова Мадина Руслановна*, магистрант, Северо-Кавказский институт-филиал РАНХиГС, г. Пятигорск, e-mail: roksana.com@mail.ru
Gaytamirova Madina, undergraduate, The North Caucasian institute-branch of RANEPA, Pyatigorsk, e-mail: roksana.com@mail.ru

твий рационального земледелия, то, что фермер избегает всяких улучшений и расходов, если нельзя ожидать, что они вполне будут использованы до истечения срока аренды».

Интересы же общества как совокупности поколений включают в себя обеспечение сохранения земель и воспроизводства почвенного плодородия.

Учет интересов отдельного землепользователя и общества в целом по правилу «баланс интересов участников» позволяет судить о рациональном подходе в использовании земель различных категорий.

В значительной степени достижению такого баланса способствует сочетание в одном лице функций пользователя участка, что объективно стремится интенсифицировать использование земли и взять при этом максимальную выгоду, и его владельца, который стремится, в свою очередь, сохранить полезные свойства своего участка.

Так, обследование земель КФХ (крестьянско-фермерские хозяйства), имеющих большие площади территорий и в собственности, и в аренде показали, что на собственной земле фермеры придерживаются системы севооборотов, вовремя вносят удобрения, удаляют камни и т. д., тогда как на арендованной земле (даже если она имеет большую потребность в мелиоративных работах) те самые фермеры игнорируют осуществление природно-защитных действий [2, с. 156].

Таким образом, в процессе использования земли, особенно сельскохозяйственного назначения, должны сочетаться как интересы конкретных землепользователей, так и общества в целом, всех участников земельных отношений, в частности, потенциальных.

Использование земель муниципальных образований должно:

1) соответствовать социально-экономическим интересам развития страны в целом, региона, муниципального образования, отдельных отраслей, и конкретных землепользователей;

2) наиболее полно учитывать природные и экономические условия и свойства конкретных территорий и предусматривать оптимальное соотношение специализации и размеров производства с территориальными особенностями;

3) быть эффективно организовано для конкретных условий пространства и времени способом, обеспечивающим максимизацию экономического и социального эффекта с учетом соблюдения экологических требований;

4) обеспечивать оптимальное взаимодействие с окружающей средой, охрану земли в процессе ее использования, повышения плодородия почв и сохранения состава и соотношения земельных угодий;

5) предусматривать бережное отношение к земле, что включает в себя как количественную (борьба с негативными процессами, которые приводят к сокращению пригодных для использования площадей), так и качественную борьбу с вредителями;

6) предусматривать постоянное совершенствование технологических процессов, непосредственно связанных как с использованием земель, так и не связанных, но таких, которые влияют на состояние земель или качество выращиваемой продукции [1, с. 94].

Осуществлять управление муниципальным имуществом в качестве собственника, реализовывать полномочия по распоряжению имуществом может субъект, наделенный соответствующими полномочиями.

Органы местного самоуправления владеют, пользуются, распоряжаются муниципальными землями и другими природными ресурсами в целях развития муниципального образования и обеспечения социально-экономических интересов его граждан. Право муниципальной собственности на землю закреплено ст. 9. Конституции Российской Федерации. [3].

В Земельном Кодексе Российской Федерации определены следующие полномочия органов местного самоуправления в сфере земельных отношений:

- резервирование земель;
- установление правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель,
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд,
- иные полномочия по решению вопросов местного значения в области использо-

вания и охраны земель, находящихся в муниципальной собственности [4].

Относительно земли как объекта управления можно встретить неуместное употребление терминов «земельно-ресурсный потенциал» или «земельные ресурсы», тогда как в большинстве речь идет о земельном участке как объекте земельно-имущественных отношений (собственность, аренда, постоянное (бессрочное) и безвозмездное пользование).

Для характеристики земли – территории как интегрального ресурса природы, по сути, отсутствует адекватное определение. С большой вероятностью здесь можно использовать термин «земельно-ресурсный» потенциал или его модификации – «природно-ресурсный потенциал территории», «природный потенциал территории» и др., хотя вполне очевидна их ориентировочная способность. Так, в частности, значение слова «потенциал» однозначно детерминирует возможности использования земельной территории и помогает рассматривать их, как явление будущего (потенциал – от лат. Potentis сила, то есть свойства земли или присущие ей качества, средства, которые могут быть использованы для достижения определенной цели или решения какой-то проблемы, в частности, продовольственной или более широкой-экономической).

Как видим, даже краткий анализ толкований понятий и терминов в области использования земельных ресурсов дает некоторое представление о сложности проблемы. Во избежание терминологической путаницы и объяснения позиции далее приводятся определения понятий, употребляемых в области земельных отношений и сфере использования и охраны земель.

Итак, в современном понимании земельные ресурсы – сложное понятие, к которому условно можно применить определение «природно-социальное образование», характеризующееся признаками пространственного и интегрального ресурса – протяженностью, рельефом, недрами, водами, почвенным покровом, растительностью, а также является объектом хозяйственной деятельности и расселения, определяет экологические условия жизни людей.

Проще можно сказать, что земельные ресурсы это – территориально-пространственно-природный базис исторического месторасположения народа и сложный социально-эколого-экономический объект управления.

Вместе с общей площадью главными характеристиками земельных ресурсов являются – плотность населения на единицу этой площади и степень ее освоенности, а также наличие природно-минеральных ресурсов.

В настоящее время, нет единого и точного определения понятию «управление земельными ресурсами», более того, любое определение управления связано с понятиями, общепринятая формализация которых не проработана (система, цель, задачи, функции и т.д.).

Под управлением принято понимать действие со стороны какого-то активного начала относительно определенных объектов или со стороны субъекта управления по объекту управления. Оно направлено на достижение определенной цели, желаемого результата.

Цель управления – это заранее определенный результат (состояние объекта), на достижение которого направлены средства и методы регулирования социально-экономического развития и улучшения экологического состояния.

Наличие четких и однозначно понимаемых всеми заинтересованными сторонами целей позволяет использовать самый простой и самый корректный критерий эффективности управления – достижение поставленных целей.

Управление земельными ресурсами муниципального образования связано с использованием органами муниципальной власти организационно-экономического механизма воздействия на деятельность хозяйствования субъектов права путем установления определенных правил владения, пользования и распоряжениями земельными ресурсами.

К основным организационным действиям по управлению земельными ресурсами муниципального образования относятся:

1) планирование, т.е. определение и постановка целей, задач и методов принятия решения для достижения наиболее эффективного и рационального землепользования;

2) организация управленческой структуры с определением роли и задач каждого подразделения;

3) мотивация, то есть создание внутреннего побуждения управленческих структур к необходимым действиям;

4) контроль, то есть процесс обеспечения достижения целей управления [5, с.209].

Эти действия одновременно должны быть направлены на стимулирование деловой, инвестиционной активности и повышение эффективности использования земельной собственности, которая как объект предпринимательской деятельности служит определенной гарантией стабильности бизнеса и воспроизводства капитала с соответствующим доходом, что в условиях рынка является определяющим для каждого землевладельца и землепользователя.

Совершенствование системы управления земельными ресурсами, как важного фактора социально-экономического развития муниципальных образований является одним из узловых вопросов политики любого муниципалитета. Кроме того, в России управление земельными ресурсами является ключевой проблемой земельной реформы, что до последнего времени не нашло окончательного решения, что, в свою очередь, связано с решением вопроса о путях экономического и политического развития России.

В современном обществе развернулась полемика о механизме развития земельных отношений: стихийный или сознательный (что регулируется государством).

По моему мнению, управление земельными ресурсами – это сознательное, целенаправленное влияние органов власти и общества на рациональное использование земли через рыночные земельные отношения. Это влияние основано на познании объективных закономерностей с целью обеспечения эффективного функционирования земельных ресурсов муниципального образования.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гусев Р.К. Земельное право: Уч. пособие. – Московская Государственная Юридическая Академия – М.: Контракт, 2012. – 340 с.
2. Улюкаев В.Х. Земельное право: Учебник. 3-е изд., испр. и доп. – М.: Былина, 2012. – 300 с.
3. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 03.03.2014. № 9. Ст. 851.
4. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/