

Московский Общественный Совет
Гражданского общества

Н.В. Комов

**СМЕНА КУРСА
РОССИЙСКОГО
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ –
БАЗОВАЯ ОСНОВА РАЗВИТИЯ
И ОБЕСПЕЧЕНИЯ
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА
РОССИИ**



г. Москва
2018 г.

УДК 332
ББК 65.28
К63

Комов Н.В.

К63 Смена курса российского землепользования – базовая основа развития и обеспечения экономического роста России. – М.: ООО «Графика», 2018. – 32 с.

ISBN 978-5-905527-21-0

В материалах подробно рассмотрена роль земельных ресурсов не только в устойчивом социально-экономическом развитии России, но и в системе общественных и экономических отношений. Особая роль отводится системе эффективного государственного управления земельными ресурсами как единой территорией государства, как базисного природного ресурса и важнейшего земельно-финансового актива страны.

Подробно изложены современные механизмы формирования земельной собственности и роль продажи прав долгосрочной аренды государственной земли в развитии территории. Большое внимание уделено практическому решению федеральных, региональных и муниципальных задач в создании эффективного землепользования, место землеустроительных, градостроительных, экологических, геологических, сельскохозяйственных, лесохозяйственных и других видов деятельности в единой системе государственного управления земельными ресурсами страны. Показана особая роль гражданского общества как главной созидательной силы в устойчивом развитии России и её территорий.

Н.В. Ковов,

*член Московского Общественного Совета Гражданского общества;
д.э.н., профессор, академик РАН.*

Охраняется Законом Российской Федерации «Об авторских и смежных правах». Воспроизведение всей книги или ее части на любых видах носителей запрещается без письменного разрешения автора.

УДК 332
ББК 65.28

ISBN 978-5-905527-21-0

© Московский Общественный Совет
Гражданского общества, 2018
© Н.В. Ковов, 2018

Автор выражает огромную признательность и благодарность:

д.э.н., профессору, академику РАН Виктору Николаевичу Хлыстуну,
д.э.н., профессору, академику РАН Сергею Николаевичу Волкову,
д.э.н., профессору Наталье Ивановне Шагайде,
д.э.н., профессору, академику РАЕН Анатолию Степановичу Чешеву,
Почётному землеустроителю России Валерию Владимировичу Алакозу,
гражданам России и представителям бизнеса за конкретные предложения по смене курса российского землепользования как базовой основы развития и обеспечения экономического роста страны.

**«Земля и другие природные ресурсы
используются и охраняются
в Российской Федерации как основа жизни
и деятельности народов, проживающих на
соответствующей территории».**

*Конституция Российской Федерации
(статья 9)*

**«Вы хорошо знаете, что это мощный фактор
экономического и социального развития
и одновременно одна из самых сложных
и исторически острых проблем
вообще, а в нашей стране – особенности.
Нужно прямо сказать, наш земельный
потенциал всё ещё реализуется
малозэффективно. Эта сфера поддается
реформированию крайне-крайне медленно,
с очень большим трудом».**

*Выступление Президента
Российской Федерации В.В. Путина
на заседании Президиума Государственного совета
Российской Федерации
«О повышении эффективности управления земельными
ресурсами в интересах граждан
и юридических лиц».
9 октября 2012 г.*



СМЕНА КУРСА РОССИЙСКОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ – БАЗОВАЯ ОСНОВА РАЗВИТИЯ И ОБЕСПЕЧЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО РОСТА РОССИИ

Сегодня России крайне необходим выход на эффективный путь развития, который можно обеспечить только путем объединения усилий народа и власти. Известно, что наша страна самая крупная и самая богатая земельная держава мира. По самым скромным расчетам ученых стоимость земельных активов России составляет более 200 трлн. долларов США.

Земле присущи только ей одной свойства: она ничем незаменимый природный ресурс, она территориальный базис и «скреп» государства, она важнейший геополитический плацдарм страны и одновременно главное средство производства в сельском и лесном хозяйстве; кладовая недр; единая территория размещения и развития всех отраслей народного хозяйства и объект недвижимого имущества.

От того, как государство использует это огромное, только ей присущее многообразие жизненно важных свойств в интересах народа, государства и общества зависит качество жизни каждого человека и стабильность государстве.

В соответствии с Конституцией РФ, у нас в стране равным образом признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности на землю. Соответственно они в равной степени должны функционировать в социально-экономическом развитии страны и главной её составляющей – улучшение жизни нашего народа.

Поэтому вопрос, что надо сделать для возрождения России, её успешного и устойчивого развития, где наши огромные земельные активы, а их более 1,7 млрд. гектаров, уже в ближайшее время не

только стали бы мощным фактором социально-экономического развития, но и работали в интересах нашего народа, должен быть первостепенным. Земельные ресурсы в рыночных условиях могут быть ещё и мощным финансовым активом государства. Особую значимость земельных ресурсов в развитии страны отметил Президент РФ В.В. Путин еще в октябре 2012 года на заседании Президиума Госсовета РФ «О повышении эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц», где им обозначены главные направления совершенствования использования этого огромного богатства. **Земельные ресурсы – это мощный фактор экономического и социального развития страны.** Это главный вывод Президента России, от решения которого зависит благополучие каждого россиянина и государства в целом. Но наш земельный потенциал используется малоэффективно, отметил он.

«Сегодня, земля в нашей стране крайне востребована, с каждым годом растёт готовность граждан приобретать её, строить на ней дома, вести бизнес. Но конкретные люди, физические лица, компании постоянно сталкиваются с необоснованным бюрократизмом. Письма об этом потоком идут и к Президенту, и в Правительство Российской Федерации, причём со всех сторон страны.

Люди пишут, что невозможно найти информацию о свободных землях, что они находятся в положении бесправных просителей, что с их запросом и потребностями никто не считается и что надо помучиться от трёх и более лет, прежде чем получить участок. В результате земля остаётся нереализованной и не работает в полную силу. Произвол и коррумпированность чиновников гасят, тормозят полноценное развитие земельных отношений в России. **И, как следствие, замедляется продвижение страны в целом**». А это уже «земельный тупик», из которого при существующей системе земельной «неразберихи» в российском землепользовании страна не выберется никогда без применения кардинальных мер.

Президент требует разобраться с использованием земель государственной собственности (их в России 92%), значительное количество которых сегодня простаивает. Нужно принять меры и требовать внятного обоснования потребности в земле от ведомств и организаций, в распоряжении которых находятся миллионы гектаров. Это его прямые поручения. Но они не выполняются. К тому же государственная земельная собственность до сих пор не разграничена на федеральную, субъектов РФ и муниципальную. А это более

1,5 млрд. гектаров российской земли. На них-то и творится главный беспредел и «распил».

Президент предложил передавать неиспользуемые земли другим собственникам, в том числе муниципалитетам. «Они ближе к людям и вполне способны решить, где дом построить, где картошку посадить или как-то по-другому использовать землю с пользой для людей и для страны. А местные органы обязаны действовать только в интересах граждан, ни в коем случае нельзя допустить ситуацию, когда мы проблемы с одного уровня перенесем на другой уровень и ничего не изменим».

Устарела, говорит он, действующая система деления земель на категории. Не прозрачна и неудобна для бизнеса и граждан нынешняя модель использования земли, то есть модель существующей системы российского землепользования. Нужно предусмотреть институты, которые обеспечат защиту особо ценных земель, а также сельхозугодий. Президент ждет предложений по этому вопросу. Но их до сих пор нет. Да и подготовить их некому. В тоже время развитые страны проводят жесткую политику по сохранению ценных земель и, особенно, пашни. Уверен, что и в России будет такая земельная политика. Нельзя же и дальше допускать, чтобы в нашей стране не использовалось более 40 млн. га пашни. А это площадь пашни в такой высокоразвитой стране, как Канада.

Особо отмечено, что руководители ведомств, сотрудники различных органов власти и всякие прилипшие к ним посреднические структуры монополизировали земельную информацию, а без нее гражданам невозможно взять в собственность даже заброшенный участок земли. Это главная причина коррупции, которая пронизывает весь земельный рынок. Мы обязаны переломить эту ситуацию, сказал он. Необходимо предоставить каждому гражданину возможность узнать любую информацию о свободных и используемых землях. Президент и здесь ждет предложения по организации по стране единого банка земли и открытого доступа к нему. Но без инвентаризации земельных ресурсов и без их государственного учёта это сделать невозможно. Специалисты-земельщики это хорошо знают. Они ждут команды «сверху» и готовы приступить к конкретным делам в наведении порядка на земле.

Не выдерживают никакой критики ни по срокам, ни по порядку условия предоставления участков в собственность или в аренду. Необходимо на законодательном уровне обязать все властные

структуры сверху до низу оформлять землю. Это прямое поручение Президента. Сегодня в стране сложилась ситуация, когда при огромных земельных территориях, а точнее «при изобилии земли» имеется огромный её дефицит для граждан и бизнеса. При действующей в стране системе землепользования для многих граждан страны земля стала не благом, а обузой из-за частых во многом надуманных изменений «правил игры».

Повсеместно продолжается оспаривание кадастровой стоимости в судах, а отсюда и сплошная чехарда со сбором земельных платежей. Они являются основой формирования местных бюджетов. Да плюс к этому сама Федерация и субъекты РФ не платят в муниципальный бюджет за свои участки, расположенные на соответствующих территориях. Во многих странах поступления от земли в муниципальные бюджеты составляют более половины, что позволяет им финансировать образование, медицину, науку, комплексное обустройство территорий, социальные и другие местные нужды. В результате Россия, являясь богатой земельной державой мира, практически не имеет доходов от земли. Конечно, легче повысить налоги, чем увеличить налогооблагаемую базу. Но эту систему обязательно придется сломать.

Много проблем в использовании земли для строительства жилья. Оно должно быть доступным и комфортабельным. «..., но без решения вопроса о земле мы и жилищный вопрос также не решим никогда» – отметил В.В. Путин. Нужно предоставлять те участки, где жильё будет востребовано людьми, которыми они смогут воспользоваться, и такие участки, на которых выгодно работать и бизнесу. А это можно решить только при проведении территориального землеустройства. Так, в отличие от нас, поступает весь цивилизованный мир. В нашей стране эта наиважнейшая для государства система по наведению должного порядка на земле разрушена полностью. Министерство экономического развития в упор не видит это наиважнейшее государственное мероприятие.

А теперь задумаемся насколько серьезные и чрезвычайно значимые поручения Президента страны в сфере землепользования. Казалось бы, все ветви власти, весь многомиллионный чиновничий мир должны повернуться лицом к российской земле, с величайшей ответственностью посмотреть на свои «деяния» на огромных российских просторах, выслушать мнение народа, учесть наш многовековой опыт крупномасштабных земельных преобразований, наметить планы действий и приступить к реальным земельным делам.

Но многочисленное и во многом бездарное чиновничество полностью игнорирует решения Президиума Госсовета и поручения Президента страны. Земельная ситуация в России продолжает ухудшаться. Это постоянно отмечается в средствах массовой информации, органами прокуратуры, да и в огромном потоке обращений и жалоб граждан и бизнеса в различные властные структуры. Суть их одна и та же. Кто и когда наведет должный порядок в этом важнейшем секторе развития страны. Когда же наступит тот день, когда власть приземлится и станет ближе к народу. И, прежде всего, местная.

Сегодня наряду с территориями «распилем» российской земли занимаются более десятка министерств и ведомств не несущих никакой ответственности ни за землю, ни за граждан на ней живущих. Такого многообразия центров «земельного влияния» нет ни в одной стране мира. Власть сверху до низу не знает, сколько в её ведении земли, какая она, сколько стоит и что может дать народу, обществу и государству. А это ведь главное в жизни народа и функционировании государства.

Теперь вдумаемся, не сильно ли бездарно, не имея долгосрочной государственной земельной политики, государство разбрасывается самым дорогим, самым главным «народным добром» – землей, которая как реальный земельный актив, при эффективном его использовании поможет сделать Россию сытой, богатой и цивилизованной страной. Игнорирование огромной значимости земли стратегическая ошибка государства. По сути, она и привела к тем глубоким «провалам» в земельной политике, которые мы сегодня имеем.

Земля как единая территория государства с ее огромными лесными и водными богатствами, запасами недр и недвижимостью – это единый природный организм (ресурс), единая мощная «земельная цепь». Ее нельзя разорвать на отдельные «кочья». Все попытки это сделать всегда заканчиваются неудачей и огромными потерями для народа, общества и государства.

Так было в США, Англии, Японии, но они быстро сменили «вредный» земельный курс по разделу и «распилу» земли на долгосрочное стратегическое планирование использования земельных ресурсов, основой которого стала систематическая инвентаризация, государственный учёт всей земли, её оценка и долгосрочное проектирование развития земельных территорий. Несколько десятков

лет назад так поступил наш сосед Китай, приняв для этих целей «Закон «Об управлении землями Китайской народной республики» и создав в 1998 году в структуре Госсовета специальное Министерство земельных ресурсов. **Цель закона – усиление государственного управления землей, защита и развитие земельных и природных ресурсов, правильное использование земли, и стимулирование развития общества и государства. Как раз это и надо нашей великой России.**

В Китае, да и в других развитых странах главным инструментом реализаций земельных проблем страны является Генеральный план использования земли, а по российским понятиям – план землеустройства. В Германии, например, где частная собственность на землю, с 1954 года действует «Закон о землеустройстве», где **землеустройство проводится под руководством властей и как особо срочное мероприятие**, а кадастр и регистрация прав здесь всего лишь производные от землеустроительных действий и находятся они в системе единого земельного управления.

Землеустройство выполняет функции государственного регулирования использования земли, а кадастр и регистрация выполняются в сфере оказания госуслуг в едином госучреждении и по расценкам, утвержденным государством. В России же все наоборот. Территориальное землеустройство ликвидировали, кадастр становится второстепенным, а многотысячная армия федеральных регистраторов за огромные федеральные средства запутали всю страну и наш народ. Их срочно, как это сделано во всех странах, да и у наших друзей в Белоруссии и Китае, необходимо перевести в кадастровые учреждения и резко снизить их функции по решению земельных проблем. Сегодня они, работая в отрыве от народа, тормозят развитие земельных отношений. По их вине проходят многочисленные судебные тяжбы, заседают различные комиссии. У регистратора столько регалий, что о многих они и не помнят. Он и главный земельный инспектор, и главный регистратор, и главный ревизор по кадастровой оценке земли. Для юристов в стране много других более важных дел. Правовая оценка исполнения многочисленных законов, касающихся использования земли, которые во многом противоречат друг другу, до сих пор в России не дана. А это давно надо бы сделать.

Неупорядоченность российского землепользования подтверждается экспертами Центра стратегических разработок в материалах

«Земля для людей», подготовленных в 2017 году. В них отмечено, что российская земля как основа территориально-экономического и пространственного развития страны используется неэффективно. Доступ к ней, гарантии прав собственности, ограничения и обременения, устанавливаемые властью, существенно и во многом отрицательно влияют на развитие экономики территорий и удовлетворение общественных интересов. Земля, являясь одним из важнейших источников и инструментов развития, до сих пор остается в России ресурсом, который используется с низкой отдачей, более того, превращается в барьер на пути устойчивого роста и повышения благосостояния страны, регионов и ее граждан. Земля так и не стала экономическим активом, в сфере земельных отношений не обеспечены гарантии прав добросовестных собственников и пользователей земли. А ведь это оценка высококвалифицированных и независимых экспертов.

Без формирования продуманной земельной политики и изменений в сфере землепользования и земельных отношений невозможно рассчитывать на то, чтобы земля стала драйвером экономического развития России. Состояние дел в земельной сфере сегодня не удовлетворяет ни граждан, ни государство, ни бизнес. Для уже имеющих собственников земля превратилась, по сути, в массовое обременение за счёт издержек по подтверждению своих прав на неё. Отсутствует стратегия управления как федеральными, так и региональными и муниципальными землями. Нет реальных планов поступления доходов от продажи или аренды земельных участков. Россия, являясь могучей земельной державой, не имеет существенных доходов от земли. Сегодня они мизерны.

А ведь более двухсот лет назад в период правления Екатерины II, государство вело земельный учёт на высоком уровне. Одним из лучших учёт земли был в Советском Союзе и в начале реформ в 90-х годах прошлого столетия. Но с ликвидацией Госкомзема России, исчезло и это наиважнейшее государственное мероприятие, что явилось одной из главных причин антизаконного распоряжения землей, самозахватов, мздоимства и, в конечном счете, мизерных размеров отчислений платежей за использование земли в местные бюджеты. И всё это происходит на виду у российского народа. А земля ведь главная его ценность.

Достаточно показательный характер носят проблемы с фондами перераспределения земель, которые были сформированы в са-

мом начале земельной реформы в Российской Федерации (1992г.). Изначально они должны были облегчать доступ к земле субъектов малого предпринимательства. Сначала они оказались в ведении районных муниципалитетов, с 2001 г. стали собственностью субъектов РФ, а с конца 2013 г. есть один фонд перераспределения земель, в котором могут находиться участки в государственной собственности, так и субъекта РФ или муниципальной собственности. Они считаются «неразграниченными землями». Статус этих фондов, сформированных на основании временного порядка, так и остался запутанным, поскольку никакого иного порядка государство не создало. А Временный порядок формирования и использования этого фонда отсутствует в системах правовой информации. Данные о наличии земель в этих фондах недоступны для граждан и бизнеса. Участки из земель фонда перераспределения превентивно не формируются, принципы их формирования, чтобы был доступ субъектов малого предпринимательства, не установлены. Есть проблема с компетенцией по управлению муниципальным фондом земель, особенно, в сельских поселениях. Полномочий в этой сфере у них нет. А там главные территории развития страны, которые в существующем беспорядке режутся на чистых листах вдоль и поперек. Это делается на виду всех властных структур и на всех землях, включая сельхозземли, лесной фонд, особо охраняемые территории.

Ещё одна чрезвычайно серьезная проблема: в стране неоднократно менялась система регистрации прав на землю и кадастрового учета. Система кадастрового учёта не обеспечивает достоверную информацию обо всех участках страны, их собственниках или пользователях, что не позволяет исчислить реальный местный земельный налог.

Государство не гарантирует право на участок, поставленный на кадастровый учёт. В любое время чиновник может снять это право (не та площадь, пересекаются границы и т.д.). Разрозненная и несоместимая информация по чистым земельным участкам, участкам под лесами, недрами, с коммуникациями, подверженными радиоактивному загрязнению, охранным зонам, приводит к огромным дополнительным расходам, финансируемых из бюджета. А ведь это народные деньги. В земельной системе сложилась крайне негативная ситуация, когда при избытке информации у граждан нет возможности без серьезных ненужных издержек получить нужную и достоверную информацию для принятия решений не только част-

ным сектором, но и государством. Вот в такой системе, а точнее «антисистеме» в стране развивается бизнес.

Государство не создает условия устойчивости землепользования на землях в государственной собственности. Минимальный срок аренды установлен только для участков из земель сельскохозяйственного назначения только 3 года. Мировой опыт показывает, что минимальные сроки аренды в странах с развитым сельским хозяйством и другой хозяйственной деятельностью устанавливаются более длительными, что мотивирует арендатора к бережному отношению к земле, способствует его инвестиционной привлекательности. Добросовестный арендатор имеет безусловное право на продление договора. В России же продление зависит от воли арендодателя на момент заключения первоначального договора. С другой стороны, в России установлен предельный срок аренды по землям сельскохозяйственного назначения в 49 лет. Это приравнивает аренду к собственности семьи на 2-3 поколения. А это ограничивает оборот незастроенных участков, особенно на территориях с высокой концентрацией земли в одних руках.

Законы, регулирующие оборот земель, написаны так, как будто все земли остались федеральными. На уровень субъекта РФ передано мало полномочий и еще меньше – на уровень муниципального образования. Навязывание федеральных норм тут вряд ли целесообразно, а в некоторых случаях и вредно. И это мы видим повсеместно.

В стране слабо развит коммуникационный земельный канал «снизу-наверх», мониторинг земельных проблем, позволяющий своевременно реагировать на вызовы, осложняющие жизнь людей на местном уровне. На федеральном уровне многие проблемы простых людей не видны и поэтому годами не решаются. Сложилась только одна практика оперативного решения проблемы, когда гражданам и, особенно, предпринимателям удается донести свои проблемы напрямую Президенту РФ. В остальных случаях проблемы имеют хронический характер и превращаются в многолетние тяжбы, где граждане не находят поддержки в судебных органах, а чиновники также часто бывают не на их стороне, получая зарплату за счёт их налогов.

Государство не реализовало эффективные механизмы, препятствующие концентрации земли в одних руках. В собственности или под контролем отдельных лиц сейчас находятся сотни тысяч

гектаров. Вместе с тем государство ограничило доступ к земле фермеров. Так, первые фермеры, получившие участки еще в 1988-1991 гг. – до введения частной собственности – в постоянное бессрочное пользование или наследуемое владение, были лишены права переоформить их в собственность бесплатно, несмотря на то, что другие сельские жители получили землю даром в собственность, даже не работая на ней. Существует проблема ограничения прав фермеров по доступу к государственной земле. По федеральному законодательству субъект РФ должен установить максимальный и минимальный размер при предоставлении фермеру участка земли из государственной собственности. При этом норма об ограничении не касается случая предоставления фермеру участка земли в собственность бесплатно. В результате он оказался ограничен в перезаключении нового договора аренды на обрабатываемую им землю, не говоря о получении её в собственность за плату.

В стране не создана система гарантий прав на землю добросовестного приобретателя. Единственный доступный источник информации о категории и виде разрешенного использования участка, его обременениях – Единый Государственный Реестр Прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП, с 2016 г. – Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН). Однако этот реестр является техническим средством, а регистратор – исполнителем только технических функций. Если в реестр не были (по любой причине) внесены обременения участка, а тот на основании записей в ЕГРП был приобретен для определенной цели, то после внесения дошедшей до регистратора информации о прошлых обременениях, ущемляющих права добросовестного приобретателя участка, негативные последствия наступают только для такого приобретателя.

А вот мнение по данной проблеме Президента РФ В.В. Путина: «Убеждён, что если речь идёт действительно о добросовестном приобретателе, а проблемы возникли из-за ненадлежащего исполнения органами власти своих функций, то добросовестный приобретатель должен быть освобождён от любых проблем, которые с этим связаны. Государство допустило ошибку – и государство обязано эту ошибку решать самостоятельно...» Позицию Президента поддерживает весь российский народ. Верится, что в ближайшее время эти проблемы будут решать чиновники от народа.

Неудовлетворительным является пользование лесными землями. Во-первых, учтенные лесные участки частично внесены в Ка-

дастр только на основании данных лесного реестра и проведенного в начале 90-х годов лесоустройства. Оно было проведено с использованием некачественного картографического материала. При постановке сегодня на учет участков граждан, границы которых описаны с более высокой точностью на территориях рядом с лесными массивами, массово возникают трудно разрешаемые земельные споры с государством. Судьи не вникают в точность описания границ государственных лесных участков, что приводит к риску отъёма земельных участков у граждан и часто к сносу их жилых строений. Во-вторых, большая часть лесных участков, расположенных на землях сельхозназначения, не отражена в Государственном кадастре недвижимости как участки Гослесфонда, но при этом они числятся в Лесном реестре, как лес, что создало условия для их захвата, застройки и коррупции чиновников всех рангов.

Благое желание государства по сохранению леса привело к фактической блокировке хозяйственной и даже обыденной деятельности граждан в лесу (уборка сухостоя, сбор валежника и т.д.), превратило лес в свалку, повысило риск пожаров, осложнило жизнь законопослушных сельских жителей. Предоставление участков для любых целей, в том числе рекреационным, на аукционах, правила проведения которых, позволяют искусственно регулировать доступ к ним, способствует либо передаче их нужным людям, либо ограничивает их передачу в пользование вообще. Безаукционное предоставление участков предусмотрено только для бюджетных организаций, которым рекреационная деятельность не нужна, так как требует бюджетных расходов, а их зачастую нет.

Высокие транзакционные издержки земельного оборота, в т.ч. выделения участков в счёт земельных долей, привели к тому, что в России затруднен земельный оборот для обычных граждан и субъектов малого (и даже среднего) бизнеса. В результате сельские семьи не могут получить участки в счёт земельных долей, ввести в оборот часть неиспользуемых сельскохозяйственных угодий. Небольшим организациям трудно оформить юридически права своего землепользования. Аналогичные проблемы есть у муниципалитетов, которые не могут выделить участки в счёт невостребованных земельных долей в соответствии с законом.

С 2004 г. функция управления земельным фондом Российской Федерации не числится ни в одном из положений, регулирующих деятельность федеральных органов исполнительной власти.

Функции, с начала 90-х годов сосредоточенные в Комитете по земельной реформе и землеустройству при Правительстве РФ (который в дальнейшем подвергался многочисленным упразднениям и реорганизациям), разбросаны по многочисленным ведомствам. Земельная политика превратилась в краткосрочную совокупность разнонаправленных ведомственных, а не общегосударственных интересов. Постоянная переброска функций между различными ведомствами привела к катастрофической проблеме с кадрами. За состояние дел в земельной сфере спрашивать, по сути, не с кого.

Все отмеченные проблемы и провалы являются следствием отсутствия долгосрочной земельной политики, рационального землепользования и эффективного управления земельными ресурсами страны. А они должны строиться с учётом социально-экономических и природных различий субъектов РФ, структуры управления страной и общественных интересов по управлению единым земельным фондом России. Таков главный вывод экспертов. Он объективный и соответствует выводам и решениям Госсовета и Президента России.

На отсутствие нормального землепользования в стране и территориального земельного планирования было обращено внимание и на заседании Госсовета по инвестиционной привлекательности регионов как основы экономического развития Российской Федерации, прошедшего в декабре 2017 года. В качестве примера показана ситуация с землей на территории Великого Новгорода, где выявлено 860 участков с неясным статусом, на которых возведены промышленные здания и жилые дома. Кадастровая стоимость этих участков 585 млн. рублей. А ведь земля под объектами находится вне правового поля. Теперь представим, каковы будут результаты в целом по России, когда будет проведена полная инвентаризация земли и недвижимости. Вот где огромный резерв страны и народа. А это в основном местные бюджеты. Думается, что такие огромные земельные финансовые активы займут достойное место в стратегии социально-экономического развития России на долгосрочную перспективу.

Для этих целей в России во все времена был независимый надведомственный государственный земельный орган страны, с помощью которого была создана мощная система земельного управления. Многие страны, в том числе и Китай, внедрили нашу систему управления землей, а в России ее разрушили. А теперь

удивляемся, как могла Великая земельная Держава ликвидировать одну из важнейших для государства и её народа мощную Земельную Службу, без которой нельзя обеспечить изучение обширных российских земельных просторов, комплексное планирование, оценку и проектирование использования земли, проведение землеустройства, ведения кадастра и оформление прав. Всё это единый цикл. Разорвать его – значит потерять из поля деятельности государства саму землю, что и сделано в нашей стране. Всё внимание властимущих нацелено на отдельные, наиболее лакомые земельные участки, привлекательные для получения земельной ренты, а на остальных территориях «хоть трава не расти».

А все это случилось после принятия в 2001 году нового Земельного Кодекса РФ, где земля как природный объект и природный ресурс, получила ещё и статус недвижимого имущества, т.е. товара. Сразу же без совета с народом, специалистами-земельщиками и учёными, земельный кадастр был заменен кадастром недвижимости. А настоящей недвижимости в России чуть более одного процента. Применив повсеместно неприемлемую для нас «западную модель», Россия потеряла землю, как территорию государства и её регионов. Сразу же исчезло территориальное планирование использования земли и землеустройство.

Земельный Кодекс установил единство судьбы земельного участка с объектом недвижимости. Для этого была сделана попытка установить единый налог на землю и недвижимость. И здесь опять промах. «Сарай» остался как самостоятельный объект, а участок функционирует отдельно. Такие «упражнения» с российской землей очень дорого обходятся не только в материальном, но и в моральном плане для нашего народа.

И еще. С 1 января 2017 года в стране должна быть введена единая система регистрации недвижимости. Сделано это без совета со специалистами и учёными в сфере земельных отношений, и самое главное, с нашим народом. А ведь этот диалог во многом определил бы наш собственный курс российского землепользования, с которым Россия будет жить, как минимум, в XXI веке. Это стратегический вопрос, связанный с природой цивилизованной системы жизнеобитания и жизнеобеспечения наших людей. И нет ничего важнее этого вопроса, так как с землей связана и жизнь человека на ней.

С земельным активом связан и еще не менее важный вопрос – какую банковскую систему Россия будет иметь: как в Германии –

долгосрочную эффективную инвестиционно-банковскую модель, или менее эффективную анго-саксонскую торгово-банковскую. Первая представляет кредиты под активы производителей товаров, дающих доход, чтобы уплатить за кредит, а вторая предоставляет кредит под залог недвижимости, т.е. земли, т.е. товар, не созданный человеком. В США, например, около 70% банков ипотечное кредитование осуществляют под залог недвижимости, что не позволяет создавать новые активы. Земельная рента здесь изымается банковской системой через отчуждение собственности за неуплату долгов, а не обществом. И вместо того, чтобы финансировать модернизацию народного хозяйства страны, как в Германии, их банковская система обременяет экономику долгами. Поэтому во многих странах азиатского континента, земля в залог не сдается. Хорошо ли это для России, требует серьезного осмысления, тщательных научных работок и совета с гражданским обществом.

Государство должно определиться и с ролью частной собственности на землю. Бытует мнение, что частная земельная собственность является основой экономического роста. Это далеко не так. Большая разница между частным использованием земли в строительстве, например, и частным присвоением земельной ренты, которое ведет к неоправданному обогащению одних и ухудшению жизни других.

Очень важным для комплексного развития территорий являются инвестиции капитала на землях в долгосрочной аренде в виде партнёрских отношений частных предпринимателей с государственным сектором. Здесь следовало бы изучить опыт Китая по продаже на торгах права такой аренды земли с единовременной выплатой государству всей её стоимости за весь арендуемый период. А она огромная. Россия, как и Китай её может получить за счёт эффективного землепользования государственной земли, а её у нас 92% территории страны.

Эта система очень эффективна. Она объединяет энергию и таланты частных предпринимателей и коллективный вклад общественного сектора. Но обеспечивается все это за счёт формирования специальных государственных земельных фондов.

Такие меры позволяют в рыночных условиях реализовать огромные возможности государства за счёт земельных активов решать на местах многие проблемы. Они позволяют государству использовать преимущества свободного рынка, а обществу – максимально исклю-

чить негативные антисоциальные явления, которые процветают при приватизации земельной ренты. А она в России значительная и составляет не один годовой бюджет страны. Это направление крайне важно для эффективного использования федеральных и муниципальных земель. Муниципалитетам надо дать возможность участвовать со своей землёй в эффективном развитии собственных территорий.

О поручении Президента проанализировать наличие категории земель. Действительно, существующая система для современной России устарела. Но подходить к её решению нужно очень осторожно. В мире давно выработана практика, где категория обеспечивает защиту наиболее ценных земель. В Китае, например, сохранены три категории земель: земли для сельского хозяйства, земли для строительства и неиспользуемые земли. Думается, что это один из разумных подходов. И он требует совета с территориями и нашим народом. А то, что делается сегодня в этой части можно охарактеризовать как безграмотный и безответственный подход к решению серьезнейшей государственной проблемы.

Не лучше обстоит дело с использованием земли и исполнением законодательства на особо охраняемых природных территориях. В октябре 2017 года Генеральная прокуратура РФ рассмотрела этот вопрос на заседании Коллегии, где указала, что до настоящего времени Минприроды России, Росприроднадзором, органами исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления не обеспечивается законность в деятельности администраций на этих ценнейших землях, а также других природопользователей и иных организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность. Более 4 тыс. положений об этих территориях не утверждено. На 5 тысячах участки не поставлены на кадастровый учёт. То есть в этой сфере также порядка нет. В то же время огромная армия чиновников, как бы решающих земельные эти проблемы, продолжают сочинять безответственные «депешки», и все они, как правило, не во благо народа, а в ущерб ему.

Всё это способствует незаконному использованию заповедных территорий. На многих из них ведется незаконное строительство, и происходят самовольные захваты земли. Не решен вопрос возмещения ущерба, причиненного преступлениями в данной сфере. И здесь объективно видна главная причина всех земельных неурядиц – как и на других землях, государство не обеспечило управление единой земельной территорией страны. Сегодня государство управляет природоохранными, лесными, водными ресурсами, не-

драми. Государственное же управление землей, как базисной основой этих ресурсов, не осуществляется.

А ведь кроме финансов, банков, бирж многое в мире сегодня решается в сфере землепользования, то есть в гармонии с землей и природой. Мир как единое цивилизованное природное пространство живет на земле по новым современным лекалам. Обусловлено это беспрецедентным демографическим давлением на земельные ресурсы и огромным спросом общества на них, а также усиливающейся деградацией и снижением уровня стабильности и сопротивляемости экосистем, а также появлением как внутренних, так и внешних многочисленных конфликтов, связанные с доступом к земельным ресурсам, нарушением экологического равновесия, ухудшением благосостояния огромного количества людей на земном шаре.

Поэтому изменение характера землепользования и смена земельного курса во многих странах является одним из приоритетов и важнейшим элементом устойчивого развития общества и государства. Для этого созданы специальные международные рабочие группы. Еще в 1994 году была учреждена специальная международная программа разработки показателей качества земельных ресурсов в целях комплексного и более устойчивого использования земельных, водных и биологических ресурсов.

Углубление знаний о земельных ресурсах и понимания экологических и социальных проблем землепользования выдвинуты сегодня на первый план. Это способствует всё большему пониманию политиками, государственными деятелями, гражданами и обществом необходимости рационального использования земельных ресурсов. Земля сегодня в цивилизованном мире воспринимается не просто как один из видов ресурсов, который можно осваивать и использовать исключительно в экономических целях, но и как главное национальное достояние, которое нужно сохранить и приумножить во имя благосостояния нынешнего и будущего поколений. Земля становится важнейшей составляющей политической, социальной и культурной жизни, а также экологического баланса в мире.

В развитии комплексного управления земельными ресурсами, планирования и их рационального использования в последние годы приняты ряд международных соглашений и планов действий для решения вопросов, связанных с различными аспектами использования земельных ресурсов на устойчивой и справедливой основе.

Для многих стран эти соглашения послужили стимулом для разработки на национальном уровне современной долгосрочной земельной политики и программ, способствующих комплексному планированию землепользования и рациональному использованию и управлению земельными ресурсами. Политика и программы в этой области способствуют не только обмену информацией и глобальному мониторингу, но и созданию необходимых условий для:

- осуществления долгосрочной государственной земельной политики, направленной на активное участие граждан в решении земельных проблем и расширение демократических процессов при принятии решений;

- упорядочения законодательства в области землепользования в целях безопасности и справедливости в использовании земли при одновременном развитии эффективных и устойчивых земельных рынков, включая разработку земельного законодательства и систем управления землей, признающих права и законные интересы не только граждан, но и государства. А это для России крайне важно.

Что касается систем управления земельными ресурсами, то международные организации в сотрудничестве с учреждениями Организации Объединенных Наций провели многочисленные семинары, посвященные этим вопросам в целях обеспечения устойчивого развития, и обозначили основные направления, связанные с комплексным использованием земельных ресурсов, их изучением и оценкой, созданием систем землеустройства, кадастра и регистрации прав и функционированием рынка земли.

В них предусматривается в первоочередном порядке ликвидировать угрозу в отношении земельных ресурсов, представляющих наибольшую ценность для развития сельского и лесного хозяйства, туризма, сохранения биологического разнообразия и охраны окружающей среды. Планирование землепользования, зонирование и регулирование использования земли должны обеспечить необходимые средства мониторинга и контроля и не допустить потери ценных, а часто и уникальных земельных территорий. Для обеспечения защиты находящихся под угрозой земельных ресурсов для нынешнего и будущих поколений определены меры по бережному отношению к земле и эффективному управлению земельными ресурсами, как со стороны государства, так и его граждан.

При наличии базовых институциональных земельных структур проводится реформирование государственной политики в области

землепользования, согласование кодексов и положений, регулирующих землепользование, разрабатываются фискальные и другие инструменты этой политики в создании устойчивого и эффективного землепользования и рационального использования земельных ресурсов. Также детально изучаются системы прав собственности и землевладения с точки зрения экологически устойчивого землепользования.

Из изложенного вытекает главный вывод, что ни одна цивилизация и высокоразвитая страна в мире не может обеспечить для своего народа социальную стабильность и устойчивое социально-экономическое развитие без признания земли как источника богатства и ключевого элемента эффективного управления не только земельными ресурсами, но и государством в целом. Прочная взаимосвязь между народом и землей имеет решающее значение для существования человека. В этой связи целесообразно привести высказывание известного юриста Чарльза Фортескью Брикдейла (1913).

«Земля является местом нахождения всех городов, посёлков, деревень и домов. Она источник продовольствия, строительных материалов и производства угля, газа, нефти, ручьев, рек и других, необходимых для жизни ресурсов. Неразрушимая и недвижимая, она является основой всей человеческой деятельности. Дома и заводы, леса и фермы, реки, дороги и железные дороги, шахты и водоёмы – всё основывается на земле. Она предполагает бесконечные возможности для развития и открытий. Она является единственным источником богатства». И это правда.

Ведь создание эффективных систем землепользования и управления земельными ресурсами обеспечивает:

- гарантии права собственности и эффективного землепользования;
- основу земельного и имущественного налогообложения;
- гарантии при кредитовании;
- гарантии результатов судебных разбирательств, связанных с правами на землю и недвижимость, уменьшение числа земельных споров;
- развитие земельных рынков и контроль за ними;
- защиту ценных земель;
- содействие проведению земельной реформы;
- улучшение качества земли и строений;
- улучшение городской планировки и содействие развитию инфраструктуры на территориях;

- поддержку природоохранной деятельности;
- получение объективных статистических данных как основы планирования социально-экономического развития территорий и страны в целом.

При этом, в целях обеспечения более крупных выгод обществу и народу, государство сохраняет за собой права, которые могут затрагивать права частных землевладельцев. Положение государства как собственника земли не отличается от положения других частных собственников. Это предусмотрено и нашей Конституцией. Установленные государством ограничения в отношении использования земли имеют важное значение для выполнения планов землепользования и землеустройства и обеспечения стабильности развития территорий.

Для надёжного функционирования финансового сектора, система землепользования, землеустройства, кадастра и регистрации права на землю и недвижимость должна быть не желательной, а обязательной. Это позволяет быстро и надёжно осуществлять оформление и обеспечение ипотеки, и обеспечить успешное функционирование финансового сектора страны. Это объясняется тем, что банки и кредитные учреждения могут обеспечить все свои кредитные и инвестиционные операции благодаря индивидуальной регистрации ипотечных залогов на множество отдельных видов недвижимости, принадлежащих многочисленным частным собственникам и предприятиям. Доступ к ипотечному финансированию открывает возможности для развития и диверсификации крупных, средних и малых предприятий и тем самым способствует оживлению коммерческой деятельности. Структура управления землёй, как правило, соответствует административному устройству страны. Это очень важно.

Интересна во многих странах и эффективная система землеустройства. Она включает в себя два вида: межевание земельных участков и само землеустройство, представляющее собой процесс пространственного планирования, которое на различных уровнях управления страной делится на национальную пространственную политику, региональное зонирование и местное планирование землепользования, включающее в себя градостроительные требования. Если межевание выполняют только землеустроители, то в землеустройстве, как процессе пространственного планирования, участвуют ещё и другие ведомства, муниципалитеты и общественность. Пространственное планирование (землеустройство) рассматривает территорию государства как единое целое.

В последнее время развитие получает практика непосредственного долевого участия муниципалитетов в бизнес-проектах, осуществляемых частным сектором в рамках утвержденных планов землепользования, что позволяет им в большей степени контролировать комплексное развитие территорий. Такой опыт следует распространить и в России.

Анализ серьезных просчётов и накопившихся за долгие годы проблемы в российском землепользовании и в земельных отношениях в целом указывают главные направления и необходимость разработки и принятия новой долгосрочной земельной политики России. Они вытекают, прежде всего, из решений Президиума Госсовета по повышению эффективности управления земельными ресурсами в интересах граждан и юридических лиц и поручений Президента РФ, а также из общественных и государственных интересов кардинальным образом разрешить чрезвычайно важную для страны земельную проблему. Богатейшие земельные активы России уже в ближайшее время должны эффективно работать на наш народ и нашу страну. Другого пути нет.

Срочная необходимость смены курса российского землепользования и управления землёй вызвана большим кругом конкретных задач целенаправленной и эффективной земельной политики государства. Главные из них:

- 1. Сформулировать и осуществить четкую долгосрочную земельную политику.**
- 2. Сделать земельно-ресурсный потенциал страны основным звеном устойчивого социально-экономического развития России и её территорий.**
- 3. Построить и наладить современную систему государственного управления земельными ресурсами во всех уровнях власти.**
- 4. Восстановить государственную земельную службу и систему проектно-сметного дела в землеустройстве страны и её территорий.**

В земельной политике коренным образом изменить идеологию, ориентируясь на следующие приоритеты:

- 1. Землю надо рассматривать в единстве ее основных свойств (как ничем не заменимый природный ресурс; как территориальная базисная основа государства и важнейший геополитический плацдарм страны; как главное средство производства; как основная кладовая недр и пространственно-операционный базис; как объект недвижимого имущества). Нельзя абсолютизировать товарные**

(имущественные) свойства земли и ориентировать экономику только на них. Это грубейшая ошибка. Также как и нельзя отказываться от учёта этих свойств, но только как звено в единой цепи устойчивого социально-экономического развития России.

2. Разумно сочетать государственные и рыночные механизмы регулирования земельных отношений, делая главную ставку на создание системы не многочисленного ведомственного, а единого государственного управления земельными ресурсами и второстепенную – на строго контролируемый и регулируемый земельный оборот.

3. Следует наладить взаимоотношения и обеспечить стратегическое партнёрство народа, общества и государства, а также государства и бизнеса в сфере развития землепользования и инвестирования ресурсов в этой сфере.

4. При установлении направлений развития землепользования и землеустройства не следует насаждать строго определенные формы собственности и хозяйствования на земле. Они должны, исходя из объективных экономических законов, сами доказать право на существование. При этом не надо забывать исторически оправдавших себя сочетаний крупного, среднего и мелкого форм российского землепользования.

5. Для старта в восстановлении экономики и обеспечении ее эффективного функционирования необходимо вовлечь земельно-ресурсный потенциал, но не проедаая или продавая его, а делая двигателем развития производительных сил и производственных отношений, организуя его рациональное использование и охрану.

6. Земельную политику надо строить, исходя из обоснованного сочетания государственных (общественных), коллективных и личных интересов в использовании земли, ориентируясь на глобальные процессы, происходящие в природопользовании и мировом сообществе, направленные на поддержку их устойчивого развития и экологическую защиту.

Для формулировки концепции земельной политики государства в самое ближайшее время Правительству Российской Федерации необходимо разработать, всенародно обсудить и подготовить закон «Об основных направлениях земельной политики государства на перспективу до 2035 года» и осуществлять её в интересах всего народа.

Одновременно следует подготовить «Основы переселенческой политики» где учесть вопросы миграции населения, которые всегда являлись частью земельной политики государства и обще-

ства. В настоящее время, когда необходимо сохранить огромную территории России, стержнем переселенческой политики должна стать «колонизация» и обустройство заброшенных, в первую очередь, приграничных земель, для этого требуется:

- провести разумную переселенческую политику и расселить по территории внутренних переселенцев, а также вынужденных переселенцев и беженцев из Украины, Молдавии, средней Азии, прибалтийских республик и др.;
- создать условия для возвращения на Родину хотя бы части из 25 млн. человек русскоязычного населения, проживающего в ближайшем зарубежье, и их расселения на территориях;
- осуществить комплекс неотложных мер по социальному развитию села, устойчивому развитию сельских и городских территорий, улучшению жизни многонационального российского народа;
- создать условия для привлечения инвестиций в сельскую и приграничную местности, используя различные государственные рычаги (финансовую, внешнеэкономическую, техническую политику и др.).

Проводниками земельной политики государства всегда были специалисты-профессионалы, объединенные в единую государственную земельную службу. Данная служба всегда от имени государства управляла земельными ресурсами страны.

Иван IV (Грозный) ещё в 1550-х годах создал для России первое государственное землеустроительное учреждение – Поместную избу (приказ), который просуществовал более 150 лет. Петр I наделил землемеров жалованием, научил их владеть самыми современными для того времени техническими средствами. Елизавета Петровна дала землемерам неограниченную власть на земле и ввела смертную казнь при посягательстве на государственного землемера.

При Екатерине II была образована государственная землемерная служба и территориальные землеустроительные органы на местах. Во главе её стояла Межевая Канцелярия (с 1765 г.), ведавшая земельными делами России также более 150 лет. Николай I поставил государственную землеустроительную службу «на военную ногу». При Николае II на землеустройство и переселение выделялись огромные для того времени деньги для проведения землеустроительных работ, изменившие основу земельного строя России.

В КАЧЕСТВЕ НЕОТЛОЖНЫХ МЕР ПРЕДЛАГАЕТСЯ:

1. Разработать и законодательно утвердить «Основные направления земельной политики государства на перспективу до 2035 года», чётко определив её цели, задачи, приоритеты и механизмы реализации.

2. Сформировать современную систему государственного управления земельными ресурсами страны включающую:

- территориальное землеустройство с завершением разграничения государственных земель на федеральную, субъектов РФ и муниципальную собственность с установлением границ и иных характеристик этих земель;
- информационное обеспечение, в том числе инфраструктура пространственных данных землеустройства и кадастра с созданием доброкачественных планово-картографических материалов на всю территорию страны;
- ведение государственного учёта всех земель Российской Федерации;
- обязательность постановки на учёт и регистрации всех земельных участков, независимо от их принадлежности и форм собственности;
- развития инфраструктуры земельного рынка;
- прогнозирование и планирование рационального использования земель и их охраны на всех уровнях государственного и муниципального управления;
- мониторинг земельных ресурсов;
- контроля (надзора) за использованием и охраной земель на основе концентрации его функций в едином государственном органе по управлению земельными ресурсами;
- администрирование земельных платежей на базе научно обоснованной оценки земли и иных объектов недвижимости;
- научное и кадровое обеспечение, международное сотрудничество в сфере управления земельными ресурсами.

3. Создать в структуре Правительства Российской Федерации единый орган государственного управления земельными ресурсами страны, в полной мере обеспечивающий реализацию долгосрочной земельной политики государства и организацию рационального использования земель, и их охраны. Землеустройство, кадаст и регистрацию прав передать в специализированное государственное учреждение. Так давно решено во многих странах.

Управлять земельным органом должны специалисты-управленцы, а специалисты-землеустроители, юристы, экономисты и другие должны работать в учреждении по оказанию госуслуг.

4. Провести полную инвентаризацию всех земельных ресурсов страны, обеспечить закрепление в федеральную, субъектов РФ и муниципальную собственность бесхозных и неиспользуемых земельных участков, не востребуемых земельных долей, с последующим предоставлением их в собственность или аренду субъектам хозяйственной деятельности, включая и земельные фонды, создаваемые муниципалитетами.

5. Создать систему государственного учета всей российской земли, как базовой основы налогообложения, планирования, развития территорий и эффективного управления земельными ресурсами.

6. Разработать и принять в кратчайшие сроки новую редакцию закона «О землеустройстве» с установлением перечней землеустроительных действий, входящих в прерогативу государства, органов местного самоуправления и правообладателей земельных участков.

7. Для рассмотрения важнейших для общества и государства земельных проблем создать при Президенте Российской Федерации Совет по земле.

Предлагаемые меры по смене курса в российском землепользовании и управлению земельными ресурсами страны предполагают обязательное включение в это важнейшее для России мероприятие гражданского общества на основе Общественно-Государственного партнёрства не только как цивилизованного и эффективного пути возрождения России, но и как Союза двух составляющих социума – Общества и Государства в целях противодействия внешним и внутренним угрозам устойчивого социально-экономического развития страны, организации в ней достойной жизни российского народа на своей земле и наведении порядка на ней.

Создание современной системы управления земельными ресурсами не потребует дополнительных финансовых ресурсов, а наоборот, за счёт резкого сокращения чиновников всех рангов, а также объединения выделяемых многочисленным ведомствам средств из федерального бюджета на земельные дела, появятся значительные дополнительные источники финансирования для создания современного планово-картографической основы на всю территорию страны, проведение инвентаризации и оценки земли, разработки проектов территориального землеустройства, ведение кадастра и

регистрации прав и другие действия государства, без которых невозможно искоренить крайне негативную ситуацию, которая пронизала насквозь всю земельную сферу, навести в ней порядок и перейти к цивилизованному и эффективному управлению земельными ресурсами. Такие действия государства будут логическим завершением решений, принятых на заседании Президиума Госсовета пять лет назад. Вот слова Президента России: «Думаю, что это один из первых «подходов к снаряду» на этом направлении. Мы должны, как следует, проработать этот вопрос». Думается, что наши многолетние и тщательные проработки, изложенные в данном материале, послужат надежной основой для принятия руководством страны решений по проблеме российского землепользования.

Очень важно отметить и то, что в результате реализации предложенных мер резко повысится доверие народа к власти, а это сегодня крайне необходимо. Максимально сократятся земельные споры, государство более надежно обеспечит своему народу гарантии прав на землю и недвижимость, в разы увеличится налогооблагаемая база, а соответственно и поступления не только в федеральный, но и, прежде всего, в местные бюджеты. Новый курс земельных преобразований создает условия для вовлечения в принятие решений и реализацию новой земельной политики главной созидательной силы России – гражданского общества, которое обеспечит системную работу с народом на территориях, тесные связи с социальными и профессиональными слоями, работу в трудовых коллективах, укрепит связь народа с властью. Тесное взаимодействие и сотрудничество между обществом и государством станет основой создания в стране современной системы землепользования и земельных отношений, где народ России станет хозяином земли, обретет свои права и свободу, гражданский мир и согласие, сохранит исторически сложившееся государственное единство, любовь и уважение к своей Родине и Отечеству, веру в добро и справедливость, а в результате процветание России и благополучие народа. Земля всегда была основой жизни и деятельности нашего народа. А государство обязано создать для этого всё необходимое. Наш народ давно ждёт этого. От того, как Россия будет распоряжаться своим мощным базовым земельным активом, во многом зависит не только её будущее, но и территориальная целостность и авторитет как богатой и сильной мировой Державы.

Наша собственная российская практика в сфере землепользования, да и опыт многих развитых стран показывают, что в этом

наиважнейшем государственном деле постоянно необходимы мудрость и высокая профессиональная компетентность, общественно-государственное партнёрство и ответственность перед народом. Только при этих условиях, на основе правильно выстроенного землепользования, можно разрешить проблему сбережения народа, его культуру, духовность и улучшить качество жизни. А это в России всегда было главным базисным направлением её устойчивого и успешного социально-экономического развития. Судьба нашего народа тесно связана с российской землёй, которая была предметом постоянных забот государства и общества и стояла в одном ряду с укреплением армии и флота. Она занимала достойное место в системе государственного управления страной. Народ надеется, что и сегодня государство это место за ней сохранит.

В наведении должного порядка на всей огромной земельной территории страны сегодня не нужна дорогостоящая земельная реформа. Как показывает опыт Китая, Белоруссии и других наших соседей в этом великом для страны и нашего народа деле нужны политическое решение руководства страны и упорный труд высококвалифицированных специалистов, а не «дилетантов».

Для этого необходимы серьёзные структурные изменения в управлении земельными ресурсами и смена курса российского землепользования не в сторону «дележа» без правил, а наоборот – разработка на основе реальных достоверных сведений планов и программ использования земли на перспективу и детальное проектирование комплексного обустройства территорий. Это будет надёжным залогом исполнения поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию от 1 марта 2018 года, где мощный земельный капитал вместе с человеческим потенциалом станет самым реальным гарантом их успешного выполнения во благо процветания России и нашего многонационального народа.

Н.В. Комов,
д.э.н., профессор, академик РАН.



ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Завершая изложение важнейших земельных проблем России, хотелось бы сделать самый главный вывод о том, что российская земля со всеми ее ресурсными составляющими должна принадлежать обществу. Одновременно она должна иметь эффективного собственника. Это может быть государственный, частный или коллективный (общественный) собственник. Но ясно одно, что управлять этим огромным общенациональным народным достоянием – единой и неделимой землей – должно только государство, а не отдельные его ведомства, которые обязаны исполнять волю государства. И оттого, как мы будем управлять земельным богатством в XXI веке, как обустроим свою планету Земля, зависит наша судьба. Ведь другой такой благодатной и благодарной для нас планеты нет. И, видимо, не будет. Но ее возможности жизнеобеспечения человека истощаются. Поэтому, как никогда ранее, сегодня необходима реальная модернизация и смена курса российского землепользования на основе четкого взаимодействия государственных и рыночных механизмов управления российской землей, как единой территорией и главным национальным богатством. Это будет огромным вкладом в реализацию стратегии устойчивого развития России и в решении проблемы интеграции в мировую экономику, а также и надежным гарантом экономической и продовольственной безопасности России.

Огромные земельные активы уже в ближайшее время должны стать мощным фактором экономического и социального развития страны и работать в интересах граждан, общества и государства. Но для этого необходимо провести огромную работу высококвалифицированных специалистов-земельщиков и других специалистов по эффективному земельному устройству обширных российских территорий.

Россия сегодня имеет реальный исторический шанс стать самой богатой, мощной и авторитетной державой мира. Но для этого нужен не западный, а собственный российский путь земельных преобразований. Такой опыт у нас был, его только нужно быстро возродить и претворить в реальное дело. Это была мечта великого реформатора и государственного деятеля Петра Аркадьевича Столыпина.

«Пробыв около 10 лет у дела земельного устройства, я пришел к глубокому убеждению, что в деле этом нужен упорный труд, нуж-

на продолжительная черная работа. Разрешить этот вопрос нельзя, его надо разрешать. В западных государствах на это потребовались десятилетия. Мы предлагаем вам скромный, но верный путь. Противникам государственности хотелось бы избрать путь радикализма, путь освобождения от исторического прошлого России, освобождения от культурных традиций.

Им нужны великие потрясения, нам нужна ВЕЛИКАЯ РОССИЯ».

«Земля, – говорил он, – это залог нашей силы в будущем. Земля – это Россия».

На основе детального анализа состояния современного землепользования предложены конкретные меры по вовлечению огромного земельно-ресурсного потенциала страны в устойчивое социально-экономическое развитие России.

В качестве неотложных мер предлагается разработать и принять новую долгосрочную земельную политику, сформировать современную систему государственного управления земельными ресурсами страны, обеспечивающую реализацию земельной политики, ввести государственное регулирование в сфере землепользования и земельных отношений, вовлечь в принятие решений и реализацию земельных преобразований на всей территории страны главную созидательную силу России – Гражданское общество.

Собственный многолетний практический опыт в сфере землепользования в стране и её регионах, многовековая российская практика показали реальную возможность государства осуществить давнюю мечту всех граждан России: быть не хозяином на земле, а хозяином самой земли. Достичь этой цели можно не только передав землю в частную собственность, но и через продажу прав долгосрочной аренды государственной земли, а также через создание земельно-инвестиционных фондов для комплексного развития территорий.

Реализация предложенных мер обеспечит значительное увеличение средств не только федерального бюджета, а и бюджета муниципальных образований, которые можно использовать на улучшение земли, комплексное обустройство территорий, образование, медицину, социальные и другие нужды. Такие возможности у России огромные, и государство вместе с народом должно их реализовывать. Это его обязанность. Ведь от этого зависит успешное развитие России, как богатой и мощной мировой державы, и укрепление позиций нашей страны на международной арене.

Московский Общественный Совет
Гражданского общества
Комов Николай Васильевич

**Смена курса российского землепользования –
базовая основа развития и обеспечения
экономического роста России**

Подписано в печать 04.04.2018 г. Формат 29,7x21.
Бумага листовая для офисной техники.
Гарнитура Calibri. Печать цифровая.
Тираж 10 экз. Заказ № 161.

Отпечатано в ООО «Графика»
с готовых оригинал-макетов без изменения содержания
601650, г. Александров, Владимирская обл.
Красный переулок, д. 13
Телефоны: 8(49244) 3-20-10, 3-20-11
e-mail: algortip@mail.ru