

Надиров Р. Н.

*соискатель,
ДГСХИ (г. Махачкала)*

Перспективы развития земельных отношений в Дагестане

Аннотация. *В статье исследована современная практика регулирования земельных отношений в Дагестане и даны рекомендации по перспективному развитию земельной реформы в регионе.*

Ключевые слова: *региональная система землепользования, землеобеспеченность, земельная реформа, субъекты землепользования, практика регулирования земельных отношений.*

Prospects of development of ground relations in Dagestan

The summary. *In article modern practice of regulation of ground relations in Dagestan is investigated and recommendations about perspective development of land reform in region are made.*

Keywords: *региональная land tenure system, землеобеспеченность, land reform, subjects of land tenure, practice of regulation of ground relations.*

Одна из специфических черт в Дагестане определилась формированием региональной системы землепользования, в основу которой легла передача в хозяйственное пользование (но не в административное управление) земель, находящихся на равнине, горным и высокогорным районам. На первых этапах своего развития такая система хозяйствования не выражала явный конфликтогенный характер. Однако стремительно растущее население равнинной зоны вследствие прежде всего активного миграционного прироста определило принципиально иное соотношение землеобеспеченности, чем это было несколько десятилетий назад, когда принимались решения о подобном способе организации землепользования. В итоге, равнинные территории, имеющие в административном распоряжении 57% сельхозугодий республики и 44,3% общей численности населения, в настоящее время имеют в хозяйственном использовании лишь 31,1% (22,6%) сельхозугодий. Сложившаяся система межзональной специализации сельского хозяйства

создала ситуацию, когда, например, два горных района с животноводческой специализацией (Гунибский и Лакский) имеют землеобеспеченность, превышающую таковую на равнине или в предгорье в 10-кратном размере и располагают 8,9% всех сельхозугодий при 2,1% от всего населения. Такой перераспределительный механизм выражается в том, что большая часть земель у хозяйств находится за сотни километров от главной усадьбы. В таких условиях хозяйствования трудно достичь высокой эффективности использования земли.

В настоящее время у хозяйств горной зоны 41,3% всех имеющихся в их распоряжении сельхозугодий находятся вне их административных границ. Кроме того, этот механизм деформирует систему расселения, создав феномен разделенных семей, когда один из членов семьи (как правило, глава) по несколько месяцев работает вдали от основного места проживания. С другой стороны, расширяется число населенных пунктов, формально являющихся кутанами для временного проживания животноводов и де-юре относящихся к горным территориям, но де-факто превращающихся в сельские территориальные образования с формальной принадлежностью к равнине. Еще более мозаична ситуация с обеспеченностью пашней. Лишь 16,1% пашни расположено в административных границах горных территорий и 25,9% — в границах высокогорной зоны. Вариация распределения внутри этих зон еще более значительна.

В этой связи проведение земельной реформы не должно сводиться лишь к требованию обязательного введения частной собственности на землю. В условиях Дагестана с его интенсивными параметрами демографического роста этот вариант земельных преобразований требует глубокой проработки.

Оценивая ситуацию в целом, необходимо отметить, что, несмотря на ряд положительных итогов в земельной реформе процессы реформирования протекали непоследовательно, бессистемно и крайне медленно. В полной мере не используется финансовый и инвестиционный потенциал земли и иной недвижимости.

Развитие рыночных условий определяет цену земли в соответствии со спросом и предложением.

Платность землепользования и землевладения один из эффективных рычагов земельной реформы, рационального отношения к земельным ресурсам. Необходимость и цель введения земельного налога вытекает также из развития рыночного механизма, предпринимательской деятельности, коренного изменения отношений к земле. Посредством налогового регулирования создаются условия, когда будет невозможно

иметь неиспользуемые земли и невыгодно использовать их неэффективно. Администрациям районов и городов необходимо принять меры по сохранению и увеличению ценных сельскохозяйственных угодий, восстановлению многолетних насаждений, вовлечению в сельскохозяйственный оборот неиспользуемой пашни, не допускать их необоснованное списание и перевод в менее ценные виды угодий.

Перспективы земельной реформы в Дагестане мы в первую очередь связываем с решением следующего ряда задач общереспубликанского значения:

- дальнейшая разработка, совершенствование и реализация программ, законодательных актов и нормативных документов, регулирующих земельные и имущественные отношения;
- инвентаризация земель городов и формирование объектов недвижимости;
- создание единой информационной системы государственного земельного кадастра и регистрации прав на недвижимое имущество;
- проведение массовой оценки земель и переход на новый механизм налогообложения прав на землю и сделок с землей на основе кадастровой (рыночной) оценки земель и иной недвижимости с целью создания базы для перехода к единому налогу на недвижимость;
- совершенствование организационной структуры сельскохозяйственного землепользования республики на основе проведения рациональных землеустроительных мероприятий;
- осуществление работ по разграничению государственной и муниципальной собственности и регистрация этих прав.

Концепция аграрного землепользования, соответствующая сложившимся реальностям, должна быть основана на представлениях о землепользовании как целостной, саморегулирующейся системе, функциональный оптимум которой достигается в процессе согласования интересов различных субъектов землепользования. Данный вывод послужил отправным положением при обосновании организационной модели системы аграрного землепользования в регионе, использование которой направлено на достижение компромисса в сложных переплетениях конкурирующих интересов в сфере земельных отношений.

На характер функциональной и территориальной организации системы аграрного землепользования региона заметный отпечаток накладывают как исторические традиции этносоциального характера, так и современные интеграционные тенденции формирования простран-

ственной структуры регионального хозяйства. Сложившаяся к настоящему времени в регионе система аграрного землепользования объективно предопределила низкие стартовые и конкурентные возможности для развития его сельского хозяйства в рыночных условиях. Особенности аграрного землепользования в Дагестане, затрудняют выход республики на лидирующие позиции в межрегиональном рынке сельскохозяйственной продукции. К главным из них относятся следующие:

- низкий уровень землеобеспеченности граждан, обусловленный исчерпанностью фонда свободных земель и интенсивным использованием наличных сель-хозугодий;
- наличие в составе сельскохозяйственных земель значительных по масштабам территорий (горных и высокогорных), малоприспособленных для многоотраслевого аграрного производства;
- производство подавляющей части сельскохозяйственной продукции в личных подсобных и индивидуальных хозяйствах;
- слабая развитость коллективно-арендной системы землевладения как одной из наиболее эффективных рыночных форм хозяйствования в сельской местности региона.

Одной из специфических черт хозяйствования в советском Дагестане было развитие такой системы землепользования, в основу которой легла передача в безвременное пользование (но не в административное управление) равнинных земель хозяйствам горных и высокогорных районов. На первых этапах своего развития такая система экономико-географических отношений не выражала явный конфликтогенный характер. Однако стремительно растущее население равнинной зоны вследствие прежде всего активного миграционного прироста, определило принципиально иное соотношение землеобеспеченности на равнине. Подобный мозаичный (чересполосный) характер землепользования не имеет аналогов в России, а природу такого механизма определили прежде всего внеэкономические установки:

- необходимость поддержания социальной справедливости на уровне земле-обеспеченности различных территориальных групп населения;
- в полиэтническом регионе от характера землепользования во многом зависит его социально-экономическая и геополитическая стабильность;
- особенности национального менталитета предполагают четкое определение и обозначение правовых основ землепользования с целью исключения стихийных регуляторов в земельных отношениях.

При проведении земельной реформы в республике целесообразно избегать «перехлестов» в практике освоения экономических рычагов частного землевладения. В условиях Дагестана с его достаточно устойчивой исторической традицией общинного землевладения и интенсивными параметрами демографического роста сельского населения стихийно-рыночный вариант земельных преобразований проблематичен и требует глубокой проработки. Данные неоднократных социологических опросов и реальная практика управления земле-пользованием в республике указывают на то, что большая часть дагестанского населения отдает предпочтение коллективным формам земельной собственности, в частности, механизму коллективной аренды сельхозугодий.

В современной практике регулирования земельных отношений в Дагестане основное значение приобретают вопросы согласования локальных интересов землепользования, природа которых в большинстве случаев имеет окраску скрытого этносоциального противостояния. В таких ситуациях существующая как республиканская, так и общегосударственная нормативно-правовая база землепользования не способна выполнять назначение проблемо-устраняющего механизма. Поэтому решение такого рода проблем почти всегда выливается в согласовательную процедуру, осуществляемую с представителями высших республиканских органов власти.

Литература

1. Раджабова П. А., Сайпудинова З. С. Проблемы и перспективы использования земельных ресурсов Республики Дагестан. Стратегия экономического развития РД до 2020 г. г. Махачкала 2008 г.
2. Амиров С. А. Агропромышленный комплекс Дагестана №№ 1—2 (24—25), г. Махачкала, 2010.