**План**

Введение

1. Начало реформы
2. Первые правовые акты земельной реформы
3. Земельная реформа и развитие земельных отношений в постсоветский период
4. Земельный кодекс РСФСР 2001 г
5. Современный этап развития реформы

Заключение

Библиографический список

**Введение**

**Актуальность темы исследования.** Реалии новой России требуют разрешения многовековой несправедливости в отношениях к крестьянской земле, полномасштабного исследования роли права и государства в процессе проведения земельных реформ с целью выработки эффективного механизма регулирования земельных отношений и отражения их в правовой системе.

**Состояние научной разработки темы.** **Теоретико-методологической основой исследования** стали положения и выводы, изложенные в трудах известных ученых, государственных деятелей и юристов применительно к теме исследования, а также фундаментальные положения юридической науки, представленной различными ее научными школами в процессе анализа связи государственного управления и правового регулирования.

Современные аграрные проблемы нашли отражение в трудах академика А. М. Емельянова, общие проблемы государственно-правового регулирования сельского хозяйства — в работах И. Я. Бачило, В. Г. Вишнякова, Н. Г. Кобеца, А. Ф. Ноздрачева, В. А. Прокошина и др.

**Объект исследования —** земельные реформы и их государственно-правовое регулирование в России в 90-е годы.

**Предмет исследования —** управленческо-правовое развитие земельных реформ в различных социальных и экономических системах.

**Цель исследования:**

**1.** системный анализ динамики земельных реформ в Росси;

**2. рассмотреть проблемы разнообразия форм собственности на землю и развития современного российского законодательства в сфере земельных отношений**.

Учитывая, что в юридической науке отдельно с позиции теории управления в социальных и экономических системах не рассматривалась "сквозная" правовая проблема эволюции земельных реформ, в работе использован **метод** *сравнительно-правового анализа юридических документов о земельном реформировании в России*. В целом земельные отношения анализируются согласно **общенаучным принципам**: историчности, преемственности, всесторонности.

**Научная новизна работы** определяется тем, что она является одной из первых попыток комплексного сравнительно-правового исследования эволюции земельных реформ в России для выявления социально-правовых оснований целостной концепции управления аграрными преобразованиями.

- обоснованы приоритеты реформ, прежде всего прав личности крестьянина, рациональности аграрного законодательства, разработанного и систематизированного в интересах крестьянства, многообразия форм собственности, не исключая и частную собственность на землю;

- аргументировано своеобразие российского пути реформ, в силу которого, с одной стороны, для России не подходят радикально-западнические варианты модернизации, а с другой — появляются истинные приоритеты: возвышение социально-правового

статуса крестьянства, развитие сельского производственного и местного самоуправления, создание земельно-банковской системы и др.

**Практическая значимость исследования** определяется его ориентацией на решение актуальных проблем правового регулирования и управления в сфере земельных отношений, Материалы работы имеют практическое значение для отраслевых юридических наук. Они могут найти применение в преподавании теории и истории государства, конституционного, административного, земельного, гражданского, предпринимательского (хозяйственного), муниципального права и управления.

Правовые акты земельной реформы

1. Верховный Совет СССР в апреле 1990г. принял Основы законодательства о земле.

Основы ввели новшества — пожизненное наследуемое владение землей и право аренды земли.

2. 22 ноября 1990г. был принят Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" 3.23 ноября 1990г. Закон РСФСР "О земельной реформе". В них было впервые в России закреплено право частной собственности на землю, причем индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств. Был определен порядок выдела земельной доли и имущественного пая колхозников и работников совхозов.

4. 25 апреля 1991г принят новый Земельный кодекс. Новизна - установление судебного разрешения всех земельных споров.

5. Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993г. о регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы. Закрепилось право частной собственности на землю.

6. Ельциновский указ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996г. Приняты меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение.

7. Период «указного» регулирования земельных отношений закончился с принятием в 2001г. Земельного кодекса РФ и федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения от 24 июля 2002г.

Реформа – это преобразование в какой-либо отрасли человеческой деятельности, переустройство. Цель реформы – улучшение состояния дел в реформируемой отрасли, в конце концов – улучшение условий жизни людей, занятых в отрасли хозяйства, и в целом в государстве.

Цель земельной реформы как важнейшей части экономической реформы, проводимой в России- формирование социально ориентированной рыночной экономики. Одно из основных ее направлений – установление частной собственности на землю и создание механизма земельного рынка. Это обуславливает радикальное изменение земельного строя России, основанного на исключительной собственности государства на землю. Первостепенным компонентом земельной реформы, необходимым средством решения стоящих перед нею задач являются право и юридическое закрепление и развитие реформируемых земельных отношений.

В 1990г. в Российской Федерации началось осуществление земельной реформы. Следует различать два этапа: 1-й этап, когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР 1978 г., и 2-й этап, когда была принята на референдуме 12 декабря 1993 г. новая Конституция.

Начало реформы

Реформа осуществляется, во-первых, на основе специальных земельно-правовых актов; во-вторых, на основе развития общего законодательства: о приватизации; о собственности; о предприятиях и предпринимательской деятельности; о банках; о налоговой системе; об акционерных обществах; об антимонопольной деятельности; о банкротстве; об инвестиционной деятельности; о залоге. В-третьих, поскольку земельная реформа неразрывно взаимосвязана с аграрной реформой, то земельно-правовые нормы находят свое место и в аграрно-правовых актах.

Цели и задачи земельной реформы были сформулированы в правовых же актах о земельной реформе.

В соответствии с законодательством земельная реформа — это коренное изменение того земельного строя, который существовал до 1990 г. в бывшем Союзе ССР и России. Он основывался на исключительной собственности государства на землю, возникшей в результате национализации земли в 1917 г.

Цель и суть земельной реформы заключались в следующих основных направлениях:

— переход от национализации земли к ее денационализации (разгосударствлению);— приватизация земель;

— децентрализация права собственности на землю. В результате возникла множественность форм права собственности на землю:

— частная (индивидуальная, общая долевая и общая совместная — физических и юридических лиц);

— государственная, которая подразделяется на федеральную собственность и собственность субъектов Федерации;

— муниципальная;

— иные формы права собственности.

Кроме того, возникли или развиваются другие формы права на землю. Это — право пожизненного наследуемого владения землей; право пользования; право аренды.

Но земельная реформа не самоцель. Она должна была привести и к множественности форм хозяйствования, и к подъему сельского хозяйства.

На основе данной множественности форм собственности и других прав на землю появились и развиваются различные организационно-правовые формы сельскохозяйственных и агропромышленных предприятий:

— государственные;

— кооперативные;

— муниципальные;

— частные — индивидуальные, юридических и физических лиц, крестьянские (фермерские) хозяйства, акционерные общества, товарищества, хозяйственные общества и др.

Указанные субъекты новых аграрных отношений одновременно являются и субъектами новых земельных отношений.
Конституция Российской Федерации 1993 г. (ст. 9) провозгласила, что в России закреплены частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности на землю. Статья 36 специально посвящена праву частной собственности на землю граждан: они вправе самостоятельно или вместе с другими владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им земельными участками по своему усмотрению, не причиняя при этом вреда другим лицам, и соблюдать требования экологического законодательства. Право частной собственности устанавливается федеральным законом.

**Первые правовые акты земельной реформы**

Первые правовые акты земельной реформы были приняты еще бывшим СССР. Верховный Совет СССР в апреле 1990 г. принял Основы законодательства о земле. Однако в те времена шла острейшая дискуссия: нужно или не нужно вводить частную собственность на землю.

Основы законодательства о земле **не ввели право частной собственности** на землю. Реформа 90-х гг. ХХ в. тоже имела благородные цели: решить наконец продовольственную проблему, как говорили в начале реформы – “накормить Россию”; поднять благосостояние сельского (и городского тоже) населения; повысить эффективность аграрного производства; в ходе реформ сохранить и улучшить природную среду.

Достичь этого предполагалось посредством следующих мероприятий: приватизировать (раздать в частную собственность) землю и другие средства производства; преобразовать колхозы и совхозы в крестьянские (фермерские) хозяйства, их ассоциации, кооперативы, товарищества, акционерные общества и др. Таким образом “разгосударствить” сельхозпредприятия; перейти к рыночным отношениям и заменить государственное директивное планирование экономическим регулированием (говорили – “рынок расставит все по местам”). “Отцы” реформы и ее активисты считали, что как только крестьяне будут освобождены от принудительной государственной коллективной зависимости, они начнут свободно трудиться, и цели реформы будут быстро достигнуты. В средствах массовой информации муссировалась мысль, что предстоящая аграрная реформа – это третье и последнее раскрепощение крестьян (первое было в 1861 г., когда царь отменил личную зависимость – “крепость” – крестьян от помещиков; второе – в 1906 г., когда столыпинская реформа отменила зависимость крестьян от сельской общины: они освобождались от государственной зависимости).

Предвиделось следующее: едва в селах распространится частная собственность и соответствующие ей формы ведения хозяйства, как резко увеличится производительность труда; на земле наконец-то появится хозяин, он будет хозяйствовать рачительно, экономно расходовать средства, продукция его будет дешевле, чем была в колхозах и совхозах, и др. Нажим был на создание по образцу Европы и Америки фермерских хозяйств, расхожим стало выражение: “фермеры накормят Россию”. Основы ввели новшество **— пожизненное наследуемое владение землей**. Это еще не право собственности на землю, но уже одно правомочие как собственника: Основы закрепили передачу земельного участка по наследству. Основы ввели еще одно право на землю — **право аренды земли**. 22 ноября 1990 г. был принят Закон РСФСР "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" и 23 ноября 1990 г. Закон РСФСР "О земельной реформе". В них было впервые в России закреплено право частной собственности на землю, причем индивидуальной, коллективно-долевой и коллективной совместной. У хозяйств изымалась часть земли для создания в каждом районе фонда земли для наделения фермерских хозяйств. Был определен порядок выдела земельной доли и имущественного пая колхозников и работников совхозов. Это было сделано на основе **ст. 12 бывшей Конституции РСФСР 1978 г**., в которую в 1990 г. были внесены изменения и **было предусмотрено право частной собственности** **граждан на землю**. Но это право было очень ограниченным, неполным: собственник земельного участка не мог отчуждать его ни в какой форме (продать, подарить и т.д.) в течение 10 лет, т. е. был установлен общий землей. **10-летний мораторий на распоряжение.** Было предусмотрено создание крестьянских (фермерских) хозяйств. Они стали создаваться путем выделения колхозников и работников совхозов со своей земельной долей и имущественным паем.

**Земельная реформа и развитие земельных отношений в постсоветский период**

Новый этап развития земельного законодательства относится к периоду так называемой перестройки. В 1989 г. была предпринята попытка кардинального разрешения земельного вопроса. Перед II Съездом народных депутатов СССР, начавшим работу 12 декабря 1989 г., большая группа депутатов призывала к всенародной политической забастовке, если закон о земле не будет включен в повестку дня и рассмотрен Съездом. 28 февраля 1990 г. не Съезд, а Верховный Совет СССР принял. «Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле». Подготовка проекта Основ велась на фоне ожесточенной борьбы между сторонниками сохранения монопольной государственной собственности на землю и теми, кто призывал к ее разрушению. В результате этой борьбы понятие «собственность на землю» исчезло и в Основы **был введен такой компромиссный титул права на землю, как пожизненное наследуемое владение**. К «достижениям» Основ следует отнести также введение аренды на землю и плату за землепользование Этим практически исчерпываются все новеллы, введенные в Основы, которые по существу не изменили советский земельный строй. Частная *собственность на землю введена не была, но появилось два новых титула* прав на землю: **право пожизненного наследуемого** **владения и аренда**. Тем самым незыблемость исключительной государственной собственности на землю в какой–то мере была поколеблена. Однако Основы были обречены на недолгое существование, ибо приближался развал Союза ССР.

**Земельная реформа в Российской Федерации началась в 1990 г.** Следует различать два этапа: 1–й этап, когда она развивалась на основе ранее действовавшей Конституции РСФСР 1978 г., и 2–й этап, когда была принята на референдуме 12 декабря 1993 г. новая Конституция.

В 1990—1991 гг. велась разработка нового Земельного кодекса. 25 апреля 1991 г. он был принят. Это — основной земельный законодательный акт, в котором урегулированы все земельные общественные отношения нового земельного строя.

Но Кодекс не мог выйти за рамки Конституции, в которой был установлен 10-летний мораторий на продажу (передачу) земельных участков. **Свободно разрешалась только купля-продажа земли государством у граждан и, наоборот, гражданами у государства.**

Серьезнейшей новизной и революционным завоеванием **ЗК РСФСР явилось установление** **судебного разрешения всех земельных споров**. Раньше они рассматривались только в административном порядке (до этого суды рассматривали лишь один спор — о пользовании земельным участком его собственниками в городе).

Президент Российской Федерации решил регулировать ход реформы своими Указами. 27 декабря 1991 г. Президент Российской Федерации принял Указ **"О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы'".** Указ установил продажу (передачу в собственность) колхозниками и работниками совхозов своих земельных долей:

— при выходе на пенсию (по старости или инвалидности);

— при переселении в другую местность;

— при передаче в собственность по наследованию;

— при внесении вырученных средств в местную перерабатывающую промышленность.

Колхозники, работники совхозов получили право продавать свои участки другим работникам совхозов или колхозникам либо лицам, вступающим в члены колхоза или поступающим на работу в совхоз.

Таким образом, права указанных граждан на продажу земельных участков были расширены по сравнению с Конституцией и ЗК РСФСР.

Из названных положений Указа исходило и постановление Правительства Российской Федерации **от 29 декабря 1991 года о реорганизации колхозов и совхозов, в котором предписывалось колхозам и совхозам перерегистрироваться в новые формы хозяйствования** (АО, товарищества, кооперативы и др.). Это противоречило Конституции и ЗК РСФСР, но Конституционный Суд не отреагировал на это. Реформа продолжилась.

Законодательными актами Верховного Совета Российской Федерации **регулировались и** **регулируются плата за землю** (Закон от 11 октября 1991 г. с дополнениями и изменениями); **залог земли** (Закон от 29 мая 1992 г.) и ряд других. Признано необходимым принять закон об ипотеке.

Законодательный орган — Верховный Совет Российской Федерации, со своей стороны, принимал законы, направленные на дальнейшее расширение права частной собственности на землю. **В Конституцию РФ (ст. 12)** были внесены дополнение и изменение, которыми разрешалась **свободная купля-продажа** земельных участков гражданами в четырех случаях — для ведения:

— личного подсобного хозяйства;

— садоводства;

— дачного строительства;

— индивидуального жилищного строительства.

Конституция и Закон не позволяли регулировать земельные отношения с учетом требований земельной реформы. Поэтому Президент Российской Федерации стал регулировать их в указном порядке.

Указом Президента Российской Федерации о регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы от 27 октября 1993 г. было установлено, что земля — имущество, недвижимость; все сделки с землей должны регулироваться гражданским правом, с учетом земельного и экологического законодательства. Земельное законодательство в указанной части должно соответствовать ГК РФ. Она закрепила право частной собственности на землю, отменила все имеющиеся в прежней Конституции ограничения по распоряжению находящимися в собственности земельными участками, создала условия для дальнейшего перехода государственных земель в частные руки.

24 декабря 1993 г. Б. Ельцин, незаконно продолжавший осуществлять полномочия Президента РФ, издал Указ № 2228 «О приведении законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией РФ». Он отменил часть ЗК РСФСР, ряд статей Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве, Закон об аграрной реформе, 8 статей Закона о зерне. Это создало пробелы и неопределенность по многим вопросам регулирования земельных отношений. В частности, были признаны недействующими статьи, определяющие компетенцию государственных органов по предоставлению земельных участков в собственность и пользование; статьи, устанавливающие порядок предоставления и изъятия земельных участков, что на практике порождало пробелы в законодательстве и правовой беспредел.

В соответствии с Указом Б. Ельцина «Об Основных положениях Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 г.» продолжалась приватизация земель. В Основных положениях содержатся два раздела "4" и "410", специально посвященные приватизации этих земель, их купле–продаже при приватизации предприятий. В сферу сделок с землей включились органы Госкомимущества.

Ельциновский указ "О реализации конституционных прав граждан на землю" от 7 марта 1996 г. еще более расширял земельную реформу. Указом были предусмотрены меры по закреплению прав граждан на земельные участки и доли и на свободное распоряжение ими в самых различных формах для развития сельскохозяйственного производства, свободного выхода для организаций фермерских хозяйств; не ограничиваются размеры приусадебных участков; предоставлено право на получение земли специалистам сельского хозяйства; предусмотрено право местных органов власти выкупа у крестьян земельных долей для перепродажи их другим лицам, желающим вести сельскохозяйственное производство, и т. д. назначения» от 24 июля 2002 г.

Период «указного» регулирования земельных отношений закончилось с принятием в 2001 г. Земельного кодекса РФ и федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения от 24 июля 2002г.

**Земельный кодекс 2001 года**

28 сентября 2001 года Государственной Думой Российской Федерации принят новый Земельный кодекс, в котором страна нуждалась на протяжении десяти лет, начиная с земельной реформы 1990 года.

В Статье 1 земельного кодекса приведены принципы земельного законодательства:

1) **учет значения земли** как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) **приоритет охраны земли** как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) **приоритет охраны жизни и здоровья человека**, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4**) участие граждан и общественных организаций (объединений) в решении вопросов, касающихся их прав на землю**, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) **единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов**, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) **приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий,** согласно которому изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) **платность использования земли,** согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) **деление земель по целевому назначению на категории**, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) **разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований**, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению **правового режима земель**, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) **сочетание интересов общества и законных интересов граждан**, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства.

**Современный этап развития реформы**

На данном этапе до конца января 2009 г. государство проводит работу по проведению территориального землеустройства. Гражданам необходимо зарегистрировать свои права на земельные участки, сформированные из земельных долей, находящихся в праве общедолевой собственности, и уже в дальнейшем распоряжаться ими по своему усмотрению.

А муниципальным образованиям требуется сформировать земельные участки из невостребованных земельных долей и земельные участки из земельных долей умерших, наследники которых не оформили соответствующие правовые отношения на землю.

Сформированными собственниками земельных участков из земельных долей необходимо распорядиться, т.е. сдать в аренду эффективному арендатору. Муниципальные образования имеют все основания для приобретения в указанном порядке права собственности на данные земельные участки для их последующего вовлечения в хозяйственный оборот и пополнения местных бюджетов.

При инвентаризации земельных участков в Батыревском районе совместно сельским поселениями выявлены 79 безхозяйных земельных участков , 1071 земельных участков, на которые необходимо оформить право наследования, 1201 земельных участков без правоустанавливающих документов.

Проделана определенная работа по выявленным участкам:
- по 70 участкам выявлены родственники;

- по 876 участкам обратились наследники в МРО № 6 Управления Роснедвижимости по ЧР;

- по 936 участкам обратились за получением правоустанавливающих документов.

**Результаты реформ в Чувашской Республике**

В результате государственная монополия на землю была быстро ликвидирована. Крестьяне относились не всегда спокойно к разделу колхозно-совхозного имущества, так как далеко не все явно или втайне мечтали стать самостоятельными хозяевами. Многим неплохо жилось в колхозах и совхозах. Тем не менее образовался, как тогда говорили, класс собственников на землю, тот самый свободный от государства крестьянин – мечта и надежда реформаторов.

В нашей республике реформа сельского хозяйства проводилась республиканской администрацией на основе соответствующих законов Российской Федерации, указов Президента, постановлений правительства, областных законов.

**В результате реформ в республике сформировалась многоукладная экономика: сельскохозяйственные предприятия (коллективные), ЛПХ – личные подсобные хозяйства сельских жителей и КФХ – крестьянские (фермерские) хозяйства.**

Распределение земельного фонда по угодьям (тыс. га) в Чувашии к 2007 г. выглядит так: Большая часть территории республики занята землями сельскохозяйственых предприятий, организаций и граждан - 46,6%, на лесной фонд приходится 30,6%, в ведении городских, поселковых и сельских администраций - 17,2%, природоохранное назначение - 1,9%, водный фонд - 1,9%, промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения - 1,1%, запаса - 0,7%. Сельскохозяйственные угодья занимают 1041 тыс. га (56,7% от общей площади республики), в том числе пашни - 821 тыс. га (44,8%). Леса и древесно-кустарниковые насаждения составляют 617,5 тыс. га (33,7%), болота занимают 5,2 тыс. га (0,3%), под водой занято 48,9 тыс. га (2,7%), под улицами, площадями, и дорогами - 66,3 тыс. га (3,6%), строениями - 26,5 тыс. га (1,4%). Основная доля сельскохозяйственных угодий приходится на земли сельхозпредприятий, организаций и граждан - 73%, земли населенных пунктов - 23,7%. Площадь нарушенных земель составляет 1,6 тыс. га. Из них 36,7% принадлежат предприятиям и организациям сельского хозяйства, а 34,2% - предприятиям торфяной промышленности. Уровень распаханности земель превышает порог экологической безопасности и составляет около 80% сельскохозяйственных угодий.

**Сельскохозяйственные предприятия превратились в** не только остатки социалистической системы – колхозов и совхозов, но и образовавшиеся в результате объединения частных собственников-пайщиков (дольщиков) СПК, АКХ, ОАО, ТОО, ООО, ЗАО, АОЗТ – новые коллективные хозяйства. Результаты их деятельности представлены в приложении.

Земельные доли нарезали “в натуре” только тем, кто занялся фермерством. Остальные работники объединились со своими долями в агрофирмы (АФ), акционерные общества (ООО, ОАО, ЗАО), сельские производственные кооперативы (СПК) и др.

**Экономика** Батыревского района в основном связана с сельскохозяйственным производством, где занято 37 сельскохозяйственных производственных кооперативов и 174 крестьянских (фермерских) хозяйств. До 50% террито­рии занято пашней. К концу 2007 года в районе созданы и работают 15 сельскохозяйственных потребительских кооперативов, которыми получено льготных кредитов на сумму 17 млн. руб. Кооперативы в основном занимаются сбором мяса и молока с личных подворий, заготовкой картофеля, лука-севка и овощей с населения, а также обеспечивают личные подворья кормами для животноводства и всем необходимым для производства продукции растениеводства.

**Проблемы**

Колхозные и совхозные земли и их имущество полагалось распределить между колхозниками, рабочими совхозов, пенсионерами и работниками обслуживающей сферы села (учителя, врачи, клубные работники и др.). Каждый получал земельную долю (определенное количество гектаров сельхозугодий) и имущественный пай, оцененный в деньгах, натурой. Но земельные доли нарезали “в натуре” только тем, кто занялся фермерством. Остальные работники объединились со своими долями в агрофирмы (АФ), акционерные общества (ООО, ОАО, ЗАО), сельские производственные кооперативы (СПК) и др. Почему? Хотя земля перешла в частные руки, но на этой земле работать некому. В деревнях остались в основном пожилые люди, а у молодых нет сельскохозяйственной техники, чтобы обрабатывать землю. Да и разучился крестьянин за годы Советской власти трудиться на земле. Вот и лежат по всей России тысячи нераспаханных гектаров земли. Государство старается решить проблемы с помощью предоставления кредитов личным подсобным хозяйствам и агропромышленным комплексам. В рамках данного национального проекта жителями Батыревского района получено 2300 кредитов на сумму 375 млн. рублей, в том числе в 2007 году- 1226 кредитов на сумму 198 млн. рублей. Охвачено более 18% ЛПХ из общего количества по району.

Приобретено сельскохозяйственной техники на сумму более 60 млн. руб.

В районе создано и работают 21 сельскохозяйственных потребительских кооперативов, которыми получено льготных кредитов на сумму более 17 млн. руб.

Но эти кредиты не может получить крестьянин со средним доходом. Ведь кредит нужно возвращать ежемесячно, а не от урожая к урожаю.

Юридически и фактически только создается современная школа государственно-правовой агрослужбы.

В наше время стра­на переживает опять острый кризис. Права субъектов земельных отношений и их реализация требуют решения проблем аграрно-правовой защищенности и безопасности крестьянства России, упрочения его конституционного статуса и принятия органами государственной власти совместно с крестьянством ответственности за рациональное землепользование и принципиально новую организацию местного самоуправления в сельских поселениях.

**Заключение**

Для истории нашей страны, ее внутреннего развития осуществление земельных реформ в России сводило их лишь к продовольственной проблеме и мало затрагивало правовое решение земельных вопросов и укрепление статуса крестьянства.

**К середине 90-х гг. сложилась многоуровне­вая система земельного законодательства. Такое состояние законодательства ос­ложнило и запутало правоприменительную деятельность, стало тормозом на пути дальнейших преобразований и требовало созда­ния единого кодифицированного акта.**

В связи с принятием в 1993 г. Конституции Российской Федерации, многие положения Земельного кодекса 1991г. устарели и были признаны недействующими. Все это обусловило необходимость разработки нового Земельного кодекса Российской Федерации. Хотя земля перешла в частные руки, но на этой земле работать некому. В деревнях остались в основном пожилые люди, а у молодых нет сельскохозяйственной техники, чтобы обрабатывать землю. Да и разучился крестьянин за годы Советской власти трудиться на земле. Вот и лежат по всей России тысячи нераспаханных гектаров земли. Государство старается решить проблемы с помощью предоставления кредитов личным подсобным хозяйствам и агропромышленным комплексам. Но эти кредиты не может получить крестьянин со средним доходом.

 Развитие земельно-правовых отношений и анализ практики управления в области сельского хозяйства — комплексная проблема разных отраслей правовой науки, в том числе специально изучающих различные аспекты земельных реформ. Однако земельно-управленческие отношения с правовой точки зрения изучены недостаточно. Юридически и фактически только создается современная школа государственно-правовой агрослужбы. В наше время стра­на переживает опять острый кризис. Права субъектов земельных отношений и их реализация требуют решения проблем аграрно-правовой защищенности и безопасности крестьянства России, упрочения его конституционного статуса и принятия органами государственной власти совместно с крестьянством ответственности за рациональное землепользование и принципиально новую организацию местного самоуправления в сельских поселениях.

**Список литературы**

1. Конституция РФ от 12.12.1993г.
2. Закон РСФСР «О земельной реформе» № 374-1 от 23.11.1990г.
3. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001г.
4. Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о федеральной службе земельного кадастра России» № 22 от 11.01.2001г.
5. Постановление Правительства РФ «Об утверждении положения о Министерстве природных ресурсов Российской Федерации» № 726 от 25.09.2000г.
6. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» № 131-ФЗ от 06.10.2003г.
7. Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» №184-ФЗ от 06.10.1999г.
8. Глазунова Н.И. Система государственного управления. М., 2003.
9. Гусенбеков И.И. Некоторые аспекты взаимодействия органов местного самоуправления с органами государственной власти субъектов Российской Федерации//Журнал Российского права № 6, 2006г. С.38
10. Назаренко В.И. Земельные отношения и рынок земли. М., 2005.
11. Незнамова Е.А. Местное самоуправление. Органы власти. М., 2001.
12. Чубуков Г.В. Земельное право России. Учебник. М., 2003. С.335
13. Широков А.Н. Основы местного самоуправления в РФ. М., 2000.