**ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК**

Сегодня можно констатировать, что процесс становления земель­ного рынка в России, особенно рынка земель сельскохозяйственного назначения, сталкивается с большими трудностями. Вялый спрос на земли данной категории, причем преимущественно на садово-огородные и дачные участки, необъяснимые колебания цен на одинаковые земельные участки, слабо выраженные тенденции и зависимость ры­ночной конъюнктуры и ценообразования от определяющих их усло­вий и факторов - вот далеко не полный перечень проблем, которые мешают развитию рыночного оборота сельскохозяйственных земель.

В числе мер, призванных исправить сложившееся положение, важ­ную роль играет создание полноценной правовой базы регулирования земельного рынка, в концепции которой должны быть учтены и ре­альная экономическая ситуация, и особенности земельных отноше­ний в переходной экономике. К сожалению, многие правовые нормы, регулирующие становление многоукладного земельного строя в на­шей стране, недостаточно глубоко экономически обоснованы. Типич­ной в этом отношении можно считать ситуацию и с Земельным ко­дексом - главным земельным законом России.

На своем заседании 14 июля текущего года Государственная дума РФ рассмотрела во втором чтении и приняла в дополнение к двум уже ранее принятым ею вариантам Земельного кодекса еще одну, третью его версию. Но данный документ по-прежнему вызывает много вопросов. Известно, что земля представляет собой "многоликий" фактор жизнеобеспечения общества. Авторы нынешнего варианта Земельного кодекса не отвергают такой "многоликости" содержания категории "земля", но фиксируют ее в "усеченном" виде. Ничего не говорится в нем о том, что земля - это "кладовая" полезных ископаемых и необ­ходимых для людей природных технологий, условие национально-этнической идентификации и государственного самоопределения.

Но это не главное. Авторы проекта Кодекса просто обязаны были определить правовой режим реализации комплекса отношений, возника­ющих по поводу земли во всех ее социоэкологических качествах. Следо­вало сформулировать правовые основы функционирования земельного фонда не только как товара, но и как природного тела, производствен­ного ресурса и технико-экономического фактора общественного вос­производственного процесса, причем с учетом специфики земель раз­ного функционального назначения и хозяйственного использования. К сожалению, кроме общих фраз и ни к чему не обязывающих ремарок, в принятом варианте Земельного кодекса каких-либо соответствующих конкретных правовых норм практически нет. Особенно это касается земель сельскохозяйственного назначения, правовой режим использо­вания которых требует жесткой юридической регламентации.

Характерно, что данный вариант Земельного кодекса содержит много норм, в разной форме разрешающих неконтролируемое приоб­ретение и использование земельных участков, снимающих какие-либо ограничения на изменение функционального назначения любой зе­мельной собственности. Именно с указанной целью Кодексом вводит­ся режим так называемого территориального зонирования (ст. 1, п. 9 и ст. 7, п. 2), кроме того, каждому муниципальному образованию пе­редается право устанавливать свои правила землепользования (ст. 11, п. 1). Как некую "уступку" противникам бесконтрольного из­менения функционального назначения земельных участков надо рас­ценивать правовую норму, содержащуюся в статье 1, п. 7. Согласно ей, изъятие и изменение функционального назначения земель ограничи­ваются или даже запрещаются для "ценных земель сельскохозяй­ственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объек­тов, земель, занятых объектами культурного наследия". И хотя авто­ры Кодекса заключают данную норму уверениями в том, что это по­ложение не следует трактовать "как отрицание или умаление значе­ния других категорий земель", вывод напрашивается один: для менее ценных земель такого рода действия не ограничиваются и тем более не запрещаются. Остается только гадать, кто, на каком основании п по каким критериям будет решать судьбу конкретного земельного участка, субъективно классифицируя его по абстрактной ценности?

Попытка снять разумные ограничения на сделки с землей и при этом уйти от контроля за использованием земельных ресурсов со сто­роны общественности проявляется и в том, что авторы Земельного кодекса замалчивают важнейшее положение Конституции РФ, соглас­но которому земля является общенародным достоянием. Ведь если зем­ля - лишь чье-то конкретное имущество (какого-то физического или юридического лица, в том числе и государства в лице уполномоченных им органов управления), то вполне можно пренебречь мнением обще­ства относительно осуществляемых с ней манипуляций. Не случайно в Кодексе земля настойчиво называется "недвижимым имуществом".

Серьезные возражения вызывает стремление "растворить" земель­ную собственность в искусственной форме "единого объекта недвижи­мости". В этом случае земля перестает существовать как самостоя­тельный объект управления, что открывает широкие возможности для злоупотреблений. К тому же в принятом проекте Земельного кодекса даже в общих чертах не прописаны регламент и обобщенные норма­тивы выделения такого рода "единых объектов".

Неудовлетворительно сформулирована статья 30, в которой идет речь о приобретении земельного .участка без предварительного согла­сования и с осуществлением его по инициативе заявителя. Практика передачи участков без согласования места размещения объекта на нем приведет к такому хаосу в застройке, особенно в городах, что потом что-либо исправить будет невозможно. Конечно, на дачах и садово-огородных участках согласовывать размещение дачного домика, может быть, и не требуется. Ио в случае строительства высотного здания по­добное согласование, очевидно, просто необходимо.

Важным представляется вопрос о том, когда следует оформлять право собственности на земельный участок - до постройки объекта или после его возведения? Вопрос принципиальный и требует одно­значного ответа. Если авторы - сторонники передачи участка в соб­ственность до строительства на нем объекта, тогда хотелось бы спро­сить, а как события будут разворачиваться дальше? Что, если заяви­тель окажется недобросовестным застройщиком? Обращаться в суд? Это может занять очень много времени, к тому же и результаты судеб­ного разбирательства могут быть непредсказуемыми.

Противоречиво сформулирована статья 16. В п. 1 говорится, что к землям государственной собственности не относятся земли муници­пальных образований. В то же время в п. 2 записано, что государствен­ная собственность на землю разграничивается на федеральную, субъек­тов Федерации и ... собственность муниципальных образований. Вы­зывает недоумение и п. 1 статьи 37. Если согласиться с его содержанием, то придется отказаться от сделок купли-продажи земли на огромной части территории страны минимум на 20-30 лет, то есть в течение срока, необходимого для повсеместного создания кадастровой системы. Важно уточнить права и обязанности иностранных граждан в сфере землевладения и землепользования в России. Сейчас в статье 15, п. 3 появилась запись о запрете на продажу земель иностранцам в приграничных районах и на некоторых других территориях, пере­чень которых устанавливается президентом РФ. Но речь здесь идет лишь об иностранных гражданах и ни слова не говорится об иност­ранных юридических лицах. Кроме того, получается, что на всех ос­тальных территориях закрепляется полное равенство прав россий­ских граждан и иностранцев. Но к каким социальным последствиям может привести такое необъяснимое лоббирование интересов иност­ранных претендентов на российское землепользование?

Авторы и сторонники данного варианта Земельного кодекса ус­покаивают взбудораженную общественность тем, что, хотя в предло­женной версии и снимается мораторий на куплю-продажу земель­ных участков, однако поводов для беспокойства нет, так как речь идет всего лишь о 2% территории страны.

Если быть точным, то земли городов и населенных пунктов, на куплю-прода­жу которых в новом Кодексе снимаются ограничения, составляли на начало 2000 г., по данным Госкомзема РФ1 (ныне Росзсмкадастра), всего 18,6 млн. га, или 1,1% .общей площади земельного фонда России. К этим землям добавляются еще 17,4 млн. га (около 1,0% всей территории страны) земель, занятых за чертой населенных пунктов предприятиями промышленности, транспорта, связи, радиовещания и т.п.

Итак, действительно, в оборот вводится всего 2,1% земельного фонда страны. Но что это за земли? Прежде всего отметим, что в городах и населенных пунктах застроенная часть составляет в сред­нем всего 16,6% их общей площади. К этой цифре следует добавить еще 10,1% территории населенных пунктов, отведенных под дороги, улицы, площади. Итого активно используемых земель в городах и поселениях насчитывается менее 30%. Остальное - не застроенная и не освоенная территория, включающая сельскохозяйственные угодья (47,8% общей площади городов и населенных пунктов), леса (9,6%), водные объекты, в том числе болота (5,4%).

Возникает вопрос: по каким ценам будут продаваться эти терри­тории, не оснащенные инженерными коммуникациями, не имеющие каких-либо объектов социальной инфраструктуры, оторванные от сло­жившихся центров социально-трудовой активности городского насе­ления? Ясно, что по демпинговым.

Кроме того, в составе застроенной части территории городов и насе­ленных пунктов 2/3 заняты ветхими зданиями и сооружениями; что касается капитальных построек, то определенная их часть должна быть выведена за пределы поселений из-за негативного воздействия на эколо­гию городской среды. Очевидно, и такие участки городской территории станут продаваться по бросовым ценам. Теперь представим себе, что эти земли будут скуплены за бесценок, а затем предложены реальным инвесторам за астрономические суммы. Рассчитывать в подобном случае на приток инвестиций в города и населенные пункты не приходится.

Слабость аргументации в защиту данного варианта Земельного кодекса просто поражает. В частности, .депутат Государственной думы РФ Б. Немцов считает, что с принятием кодекса будет положен конец разгулу так называемой "земельной" мафии, которая сегодня якобы продаст землю в престижных районах Московской области по цене до 20 тыс. долл. за 1 сотку. Но при чем здесь земли области, если в нем снимаются ограничения па куплю-продажу земель только городов н населенных пунктов? И откуда взялась цифра в 20 тыс. долл., если, по нашим многолетним наблюдениям, цена 1 сотки земли в Подмосковье не превышала 6 тыс. долл., при этом участок имел отличный подъезд и был оснащен' централизованным водопроводом, канализацией, теплоснабжением, электрическими и телефонными сетями? Напомним в данной связи, что аукцион по продаже городских земельных участков в г. Зеленограде, расположенном в Московской области, фактически провалился, поскольку па нем был куплен всего один участок, да и то иностранным инвестором. Что касается сельскохозяйственных земель, то приведем такой пример: в Самарской области па аукционной распродаже в 1999-2000 гг. за 1 га великолепной черноземной пашни платили от 150 до 200 руб.!

С точки зрения соответствия правовых норм экономическим реалиям следовало бы допустить свободную куплю-продажу город­ских земель лишь с учетом обновленных генеральных планов заст­ройки населенных пунктов при жестких правовых и экономичес­ких гарантиях неукоснительного выполнения обязательств, приня­тых покупателем городских земель по их регламентированному освое­нию. Такими гарантиями могут быть юридические нормы, пред­усматривающие серьезные наказания за умышленное нарушение принятых обязательств, начиная с конфискации участка без какой-либо компенсации понесенных затрат и заканчивая мерами уго­ловного наказания. Своего рода гарантией может служить и внесе­ние на специальный банковский счет претендующим на конкретным земельный участок инвестором определенной части (но не менее 30%) суммы, необходимой для освоения данного участка.

Проблема правового регулирования рыночного оборота сельско­хозяйственных земель имеет первостепенное значение. Для ее разре­шения предлагается принять отдельный закон. Здесь сразу возникает вопрос: какие земли будут охвачены его действием?

Формально речь идет о землях сельскохозяйственного назначе­ния (см. ст. 27, п. 6 Земельного кодекса). Но поскольку к последним отнесены "земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей" (ст. 77, п. 1), то как быть с 47,8% поселенческих территорий, которые являются сельскохозяйственными угодьями, в том числе используе­мыми для целей сельскохозяйственного производства? И не означа­ет ли это, что рано или поздно придется распространить особый режим оборота земель сельскохозяйственного назначения на земле­пользования расположенных в городской черте сельскохозяйствен­ных предприятий, блокируя тем самым и рыночные операции с зем­лей в самих городах и населенных пунктах?

Кроме того, целесообразно ли вводить особый правовой режим рыночного оборота сельскохозяйственных земель за пределами насе­ленных пунктов, если оборот земель последних будет регулировать­ся иными, более либеральными нормами? Причем они распростра­няются даже на отдельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями (ст. 27, п. 7). Ведь достаточно скупить все производ­ственные объекты или разваливающиеся деревни в целом, чтобы при­нудить их жителей отдать в собственность новоявленному "селяни­ну" и все принадлежащие им земельные участки. Тем более что де­ревня с принадлежащими ей землями, по новому Земельному кодек­су, - единый земельно-имущественный комплекс.

При решении задачи правового обеспечения рыночного оборота сельскохозяйственных земель следует исходить из необходимости со­здания условий для усиления конкурентоспособности аграрного сек­тора как на межотраслевом уровне внутри страны, так и на внешнем продовольственном рынке. Аграрный сектор России производит весо­мую часть ВВП. Если суммировать продукцию сельского хозяйства, пищевой и легкой промышленности, торговли, заготовок, транспорта и т.п., то тогда доля агропромышленного комплекса страны составит бо­лее 60-70% ВВП. К тому же сельское хозяйство выступает основным источником формирования фонда народного потребления. По оценкам к.э.н. Ю. Шушкевича, продовольственный рынок, на котором население России оставляет около 74 млрд. долл. в год (а до августа 1998 г. - свыше 126 млрд. долл.), превосходит по своим масштабам денежный поток в оборонных отраслях в 8-10 раз и почти в 3 раза - экспортную выручку нефтяной отрасли. Причем в финансовый оборот аграрного сектора, помимо денежных платежей населения за продукты питания, включаются и финансовые издержки на приобретение факторов про­изводства. Только иностранным фирмам растениеводческие хозяйства России ежегодно платят свыше 300 млн. долл. за поставку средств защиты растений, около 50 млн. долл. расходуется на импорт кормовых белковых и витаминных добавок для животноводства, 300-400 млн. долл. - на закупки отечественных минеральных удобрений.

Решить задачу более эффективного использования сельскохозяй­ственных земель - основы аграрного производства - без их активного включения в регулируемый рыночный оборот крайне сложно. В насто­ящее время самым острым остается вопрос о допустимой степени ли­берализации купли-продажи земельных участков в разных по своим природно-историческим и социально-экономическим условиям регио­нах, применительно к землям различного функционального назначения и хозяйственного использования, на отдельных этапах перехода к ры­ночному многоукладному земельному строю. С одинаковой ли "скоро­стью" следует инициировать этот процесс в Северо-Кавказском регио­не и таких субъектах РФ, как, например, Костромская область?

В первом случае земли мало, населения же, причем этнически крайне неодно­родного и социально и территориально не мобильного, наоборот, много. Основная часть рабочих мест сосредоточена в аграрном секторе, который для большинства населе­ния служит единственным источником средств существования. Образ жизни людей напоминает патриархальный, потребности - ограниченные. В этих условиях форсиро­ванное стимулирование операций купли-продажи земельных участков может привести к социальному взрыву. И оговорка о том, что некоторым субъектам РФ может быть предоставлена возможность перенести па 2-3 года срок полного перехода па право­вые нормы Земельного кодекса, не решает проблему. Разве за это время и республи­ках Северного Кавказа может что-нибудь кардинально измениться? Поэтому перс-ход к активным операциям купли-продажи земли любого назначения здесь необхо­димо отложить на более отдаленный срок, учитывал прогресс Б приближении к уров­ню социально-экономических нормативов продвинутых в этом отношении регионов.

Во втором же случае земли много, желающих работать па ней из-за сложных условий (как природных, так и социальных) хозяйствования крайне мало. Население в этническом плане сравнительно однородно, характеризуется довольно высокой со­циальной и территориальной активностью, способно зарабатывать "хлеб свой насущ­ный" не только в сельском хозяйстве, но и в промышленности, строительстве, на транспорте и в других сферах занятости. Здесь возможны развитие в населенных пунктах "зсмлссмких" видов деятельности и расширение производства продукции па землях сельскохозяйственного назначения. Следует учитывать и тот факт, что продуктивность аграрного производства в регионе, как правило, низкая, а финансовые возможности ограничены и не позволяют обеспечить высокую эффективность сель­скохозяйственного производства. Поэтому земля не ликвидна и ожидать притока инвестиций без соответствующего стимулирования выкупа земельных участков ре­альными инвесторами ис приходится. Именно в данном случае нужно срочно вво­дить юридические нормы, открывающие простор для купли-продажи земли.

При разработке нормативных документов по правовому регу­лированию рыночного оборота земель в целом и сельскохозяйствен­ного назначения в частности необходимо решить три группы эконо­мических проблем:

- поддержания экономически обоснованных объемов и струк­туры рыночного оборота земельных ресурсов;

- предотвращения и преодоления различных деформаций ры­ночного механизма ценообразования и ценовых параметров земель­ного рынка;

- сохранения и расширения возможностей активного задейство­вания технико-экономических и технологических факторов, способству­ющих повышению эффективности использования земельных ресурсов.

В этих целях следует создать нормативную базу с учетом разно­образия возможных ситуаций ее правоприменения, причем не только в рамках региональной дифференциации природно-исторических и социально-экономических условий хозяйственной деятельности. Не ме­нее важно учитывать и особенности существующего земельного рын­ка. Можно назвать четыре его основных варианта: а) депрессивный рынок, когда и спрос, и предложение на земельные участки крайне ограничены и не имеют тенденции к росту; б) рынок продавца, когда ажиотажный спрос сочетается с депрессивным предложением; в) ры­нок покупателя, когда депрессивный спрос сочетается с ажиотажным предложением; г) развитый рынок, когда и спрос, и предложение находятся на достаточно высоком уровне, сбалансированы по наибо­лее распространенным рыночным операциям с землей и характери­зуются тенденцией к дальнейшему росту.

В условиях депрессивного рынка и рынка покупателя наиболь­шее значение имеет юридическое обеспечение увеличения спроса на земельные участки в разрезе таких категорий сделок с землей, как купля-продажа, аренда, залог. Для этого необходимо узаконить льготы по земельному налогу и иным платежам за землю, активизировать предоставление ссуд на приобретение земельных участков, а также до­таций на осуществление хозяйственной деятельности, разработать и реализовать федеральные целевые программы повышения плодоро­дия почв, строительства дорог, мелиоративных систем и т.п. Возможны и такие стимулирующие меры, как снятие в определенных рамках ограничений на изменение функционального назначения и использо­вания земельных участков, расширение прав иностранных инвесторов в качестве потенциальных участников рыночного оборота земель.

Положительное значение будет иметь и более объективная оцен­ка случаев вынужденной продажи земельной собственности, когда собственник разоряется не по своей вине, а из-за общей кризисной экономической ситуации. Подобное нельзя однозначно трактовать как естественное рыночное перераспределение земли от неэффективного хозяйствующего субъекта к эффективному. Если в стране произошел экономический кризис, то государство должно нести ответственность перед каждым землевладельцем за его разорение. Отсюда вытекает необходимость принятия таких юридических правил, согласно кото­рым любой собственник земельного участка при вынужденном выхо­де на рынок мог бы рассчитывать на получение в судебном порядке компенсации понесенных при этом убытков.

Для предотвращения и преодоления деформаций механизмов и параметров рыночного ценообразования, помимо перечисленных выше мер по ликвидации диспропорций между спросом и предложением на земельные участки, потребуются и дополнительные юридические регламентации. Речь идет об установлении в ситуации рынка продавца предельно допустимых цен на предлагаемые к продаже земельные участки с введением прогрессивной ставки платежей за оформление различных земельных сделок (купли-продажи, аренды, Залога). В ситу­ации рынка покупателя необходимо установить нижний предел цен на продаваемые земли, по которым органы государственного управле­ния федерального, регионального и муниципального уровней могли бы выкупать "избыточные" земельные участки.

Решение задач третьей группы - обеспечение технико-экономи­ческой эффективности хозяйствования - представляется нам наибо­лее важным и сложным. Остановимся на них подробнее.

Сельскохозяйственное производство, как известно, по объективным причинам отличается от прочих видов деятельности самой низкой меж­отраслевой конкурентоспособностью. Включение сельскохозяйственных земель в рыночный оборот не может противоречить требованиям раци­ональной организации производственного процесса и сохранения, а по возможности и повышения его конкурентоспособности в межотрасле­вом плане. Размеры существующих и вновь организуемых землеполь­зовании должны быть экономически и агротехнологическн обосно­ванными, позволяющими обеспечивать эффективную модернизацию производства, его специализацию, концентрацию и управление.

Глубокий экономический кризис, охвативший аграрный сектор, в известной мере обусловлен и диспропорциями в масштабах вов­лечения в хозяйственный оборот факторов производства. Сегодня для обработки значительной части сельскохозяйственных земель не хватает материально-технических и финансовых ресурсов. По­этому такие земли необходимо консервировать. Для решения дан­ной задачи правовой режим регулирования рыночного оборота зем­ли должен опираться на обязательное обоснование масштабов кон­сервации избыточных земельных ресурсов на базе разработки со­ответствующих бизнес-проект-планов агротехнологической и зем­леустроительной оптимизации производства.

Безусловно, требуются правовые нормы, способствующие восста­новлению целостности землепользовании сельскохозяйственных пред­приятий и предотвращению новых случаев их дробления, преодоле­нию чересполосицы, дальноземелья, разного рода вклинивания земель других хозяйствующих субъектов и т.п. Нужна юридическая основа для надежного сохранения почвенного плодородия, минимизации эро­зивных процессов, чрезмерных антропогенных нагрузок, разного рода разрушений и загрязнений почвы: Важно также ограничить частоту рыночных операций с сельскохозяйственными землями, сопровождающихся сменой хозяйствующих субъектов и препятствующих долго­срочной устойчивости, непрерывности и преемственности организа­ции и ведения производственного процесса.

Субъекты сельскохозяйственного производства по своим эконо­мическим интересам далеко не однородны. Их можно условно разде­лить на две полярные группы: а) ориентированные на краткосрочное максимально интенсивное изъятие земельной ренты с минимальными издержками (тактика земельного "браконьера"); б) предпочитающие долгосрочное использование земельного ресурса, инвестируя в меро­приятия по сохранению его полезных потребительских свойств (такти­ка стратегического землевладельца-инвестора). Очевидно, интересы вто­рой группы полностью совпадают с интересами общества в целом и поэтому должны поддерживаться в рамках правового регулирования рыночного оборота сельскохозяйственных земель. В данной связи це­лесообразны две тактики" воздействия на участников земельного рын­ка: применение жестких штрафных санкций, направленных на пресе­чение "браконьерского" стиля использования земельного ресурса, с одной стороны, и максимальное поощрение стратегически ориентиро­ванных землевладельцев и землепользователей - с другой.

Следует также иметь в виду, что экономические проблемы аграр­ного сектора в значительной мере обусловлены внешними причина­ми (неэквивалентным с точки зрения ценообразования товарообме­ном, налоговыми, финансово-кредитными и другими ограничения­ми). Поэтому правовой режим включения сельскохозяйственных зе­мель в рыночный оборот призван способствовать преодолению нега­тивных последствий указанных внешних ограничений. Собственно же правовая база регулирования рыночного оборота сельскохозяйствен­ных земель должна опираться на следующие принципы:

- гарантирование государственными (федеральными и субъек­тов Федерации) и муниципальными ликвидными активами риска осуществления сделок с землей;

- сохранение за государством функций контроля и ответствен­ности за чистоту сделок с земельными участками, особенно по опера­циям их купли-продажи, залога, выпуска ценных земельных бумаг;

- создание условий для повышения ликвидности сельскохозяй­ственных земель за счет правовой регламентации процедур консер­вации избыточного предложения и интервенционных предложений при ажиотажном спросе на земельные участки;

- правовое регулирование допустимых границ изменения функ­ционального назначения и использования сельскохозяйственных зе­мель с целью включения их в рыночный оборот для привлечения ин­вестиций на развитие основного производства.

Определяя специфику правового режима рыночного оборота зе­мель сельскохозяйственного назначения и использования, нужно учи­тывать и различия в возможностях и способностях сельских и го­родских участников рыночного оборота усваивать стандарты и нор­мы рыночного поведения и адаптироваться к условиям рынка. Как правило, сельские участники рыночного земельного оборота (реаль­ные и потенциальные землевладельцы и землепользователи) по объективным причинам значительно хуже, нежели городское население, ори­ентируются в рыночной конъюнктуре, тенденциях се изменения, усло­виях осуществления сделок и т.п. Поэтому правовое регулирование рыночного оборота данных земель должно: отражать государствен­ный патронаж для сельских участников земельного рынка при их информационно-аналитическом и консалтинговом обслуживании; сти­мулировать городские частные информационно-консалтинговые струк­туры к активному распространению своей деятельности на сельскую местность; обеспечивать режим наибольшего благоприятствования для функционирующих на селе информационно-консалтинговых компа­ний - элементов инфраструктуры земельного рынка.

Сельская местность, как правило, выступает объектом экспан­сии несельскохозяйственных видов землепользования: строительства промышленных объектов, транспортных и других коммуникаций; рас­ширения застройки городов и иных населенных пунктов; организа­ции заповедников, заказников и т.п. В данной связи возникает по­требность в принудительном изъятии у сельских землевладельцев их земельной собственности. Чтобы не ущемлять интересы последних и в то же время обеспечивать общественные потребности в земельных ресурсах, правовой режим принудительного изъятия сельскохозяйствен­ных земель должен быть ориентирован на преимущественно судебное разрешение возникающих в этой области конфликтных ситуаций.

Пространственная протяженность сельских территорий, ее низкая насыщенность транспортными коммуникациями и в значительной степени периферийное размещение относительно крупных городских центров серьезно усложняют условия осуществления сделок с земель­ными участками - поиск партнеров, регистрацию, кадастровое оформ­ление, проведение оценочных работ и т.п. В процессе правового регу­лирования рыночного оборота сельскохозяйственных земель необхо­димо снизить соответствующие нагрузки на сельских участников зе­мельного рынка на основе реализации следующих принципов:

- максимально возможное по различным видам сделок и кате­гориям участвующих в них земельных участков замещение разреши­тельного принципа оформления операций с землей уведомительным;

- стимулирование льготного (за счет государства) оказания посреднических услуг в сфере организации рыночного оборота зе­мель сельскохозяйственного назначения и использования.

Формирование нового многоукладного земельного строя в Рос­сии потребует еще немало усилий как в сфере правового обеспечения данного процесса, так и при осуществлении конкретных практичес­ких мероприятий. В любом случае лишь их тщательное экономичес­кое обоснование, учет всего многообразия реальных условий и долго­срочных стратегических интересов социально-экономического разви­тия страны гарантируют успех земельных преобразований.