

УДК 332.77

UDC 332.77

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОВРЕМЕННОЙ КОНЦЕПЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**THEORETICAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF THE MODERN CONCEPT OF AGRARIAN RELATIONS**

Парамонов Петр Филиппович  
д.э.н., профессор  
*Кубанский государственный аграрный университет, Краснодар, Россия*

Paramonov Peter Filippovich  
Dr.Sci.Econ., professor  
*Kuban state agrarian university, Krasnodar, Russia*

Комлацкий Георгий Васильевич  
к.э.н., доцент  
*Донской государственный аграрный университет, Персиановский, Ростовская область, Россия*

Komlatsky Georgyi Vasilevich  
Cand.Econ.Sci., senior lecturer  
*Don state agrarian university, Persianovsky, Rostov region, Russia*

Рассматриваются сущность, принципы земельных отношений, необходимость их регулирования, строение рынка земель сельхозназначения, содержание и структура механизма государственного регулирования земельных отношений, экономические инструменты регулирования, порядок использования земельных долей и установления арендной платы, совершенствование налогообложения и арендных отношений

The essence, principles of agrarian relations, necessity of their adjustment, structure of the market of the lands of agricultural appointment, the maintenance and structure of the state regulation machinery of agrarian relations, economic tools of adjustment, order of use of agrarian shares and a lease payment establishment, enhancement of the taxation and rent relations are considered

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ, РЫНОК ЗЕМЛИ, МЕХАНИЗМ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИНСТРУМЕНТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ, АРЕНДНАЯ ПЛАТА

Keywords: AGRARIAN RELATIONS, LAND MARKET, MECHANISM OF ADJUSTMENT OF AGRARIAN RELATIONS, ECONOMIC TOOLS OF ADJUSTMENT OF AGRARIAN RELATIONS, LAND SHARES, LEASE PAYMENT

Одним из направлений коренных изменений в экономической и социальной жизни страны явилась аграрная реформа. Государственная собственность на землю перестала доминировать, земля сельхозпредприятий была приватизирована и передана бесплатно их работникам и пенсионерам в виде земельных долей. В результате около 82% сельхозугодий перешло в частную собственность. Это послужило основой для перехода к многоукладной экономике в аграрном секторе и к появлению новых форм хозяйствования, форм отношений между землевладельцами и землепользователями.

Земельные отношения, как совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей, включают в себя вопросы собственности и

хозяйствования, оборота и рынка земли, цены и арендной платы, земельных платежей, управления земельными ресурсами, регулирования прав и ответственности землевладельцев и землепользователей. Однако, в связи с рыночной трансформацией аграрной сферы малоизученным и несовершенным оказался механизм регулирования земельных отношений, что негативно сказывается на эффективности аграрного производства. Поэтому дальнейшее исследование проблем развития системы земельных отношений является необходимым.

Основными принципами системы земельных отношений в современных условиях являются: равноправие всех форм собственности на землю; платность землевладения и землепользования; целевое использование земель различных категорий; государственное регулирование, учет, контроль и мониторинг земель; учет региональных особенностей землепользования; экологичность землевладения и землепользования.

Объектами земельных отношений являются семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, связи, обороны; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли водного фонда; земли лесного фонда; земли запаса. В качестве субъектов земельных отношений выступают: государство и субъекты РФ; органы самоуправления городов и районов; юридические и физические лица. Земельные отношения теперь базируются на трех формах собственности: государственной, муниципальной и частной.

Основными задачами регулирования земельных отношений являются:

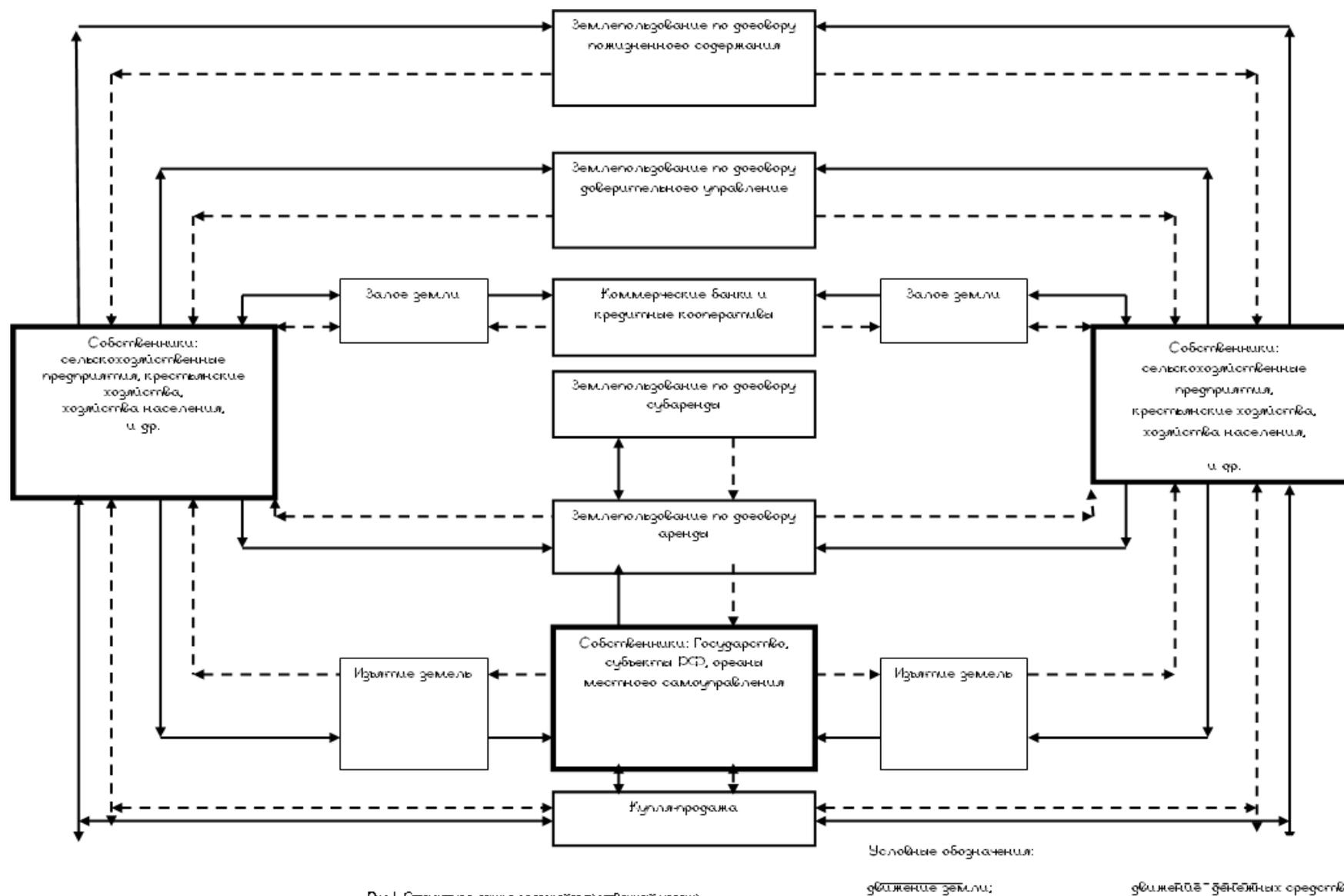
- обеспечение целевого использования земель сельскохозяйственного назначения для производства продукции;
- стимулирование землепользователей и землевладельцев, осуществляющих высокоэффективное хозяйство;

- учет разумных интересов собственника, арендатора, пользователя в полном и продуктивном использовании земли;
- обеспечение материальной и морально-нравственной ответственности за экологическое состояние используемых сельхозугодий, сохранение и повышение их плодородия;
- продажа и передача земельной собственности при соблюдении условий, выработанных обществом и закрепленных законодательством;
- учет зональных особенностей регулирования оборота земли и прав собственников.

Центральным звеном, стержнем рыночных отношений является земельный рынок, который, в отличие от других видов, имеет свою специфику. Основным отличительным признаком этого рынка является то, что товаром является земля, которая в экономическом смысле представляет собой главное средство производства. Между тем, более привычным является положение о том, что товаром является продукт труда, но, строго говоря, товаром является не сама земля, а право владения ею. Рынок земли является одним из факторов, активно влияющим на рациональное ее землепользование. Он обеспечивает оборот земель и их переход в руки более эффективных собственников. Земельный рынок довольно сложный по своей структуре, как и сама система земельных отношений, систематизация которых позволяет схематично представить его на рис. 1.

На рынке взаимодействуют не только продавцы и покупатели, купля-продажа земли, но осуществляются и другие виды рыночного ее оборота (аренда, залог и др.).

Цивилизованное функционирование рынка земли невозможно без эффективного механизма регулирования земельных отношений. Отношения субъекта и объекта земельной собственности находятся в постоянном движении и развитии.



Необходимость их регулирования в современных условиях в значительной степени связана с изменениями статуса и возможностей каждого гражданина и хозяйствующего субъекта как потенциальных субъектов собственности.

В аграрной сфере регулирование отношений собственности необходимо для создания предпосылок разумного использования основного ресурса общества – сельскохозяйственной земли и выполнения ее основного назначения- производства продукции сельского хозяйства. Механизма регулирования земельных отношений должен охватывать правила поведения с землей, на земле и по поводу земли.

На практике механизм регулирования земельных отношений реализуется с помощью соответствующих объективно обусловленных методов и инструментов, совокупность которых структурно представлена на рис. 2.

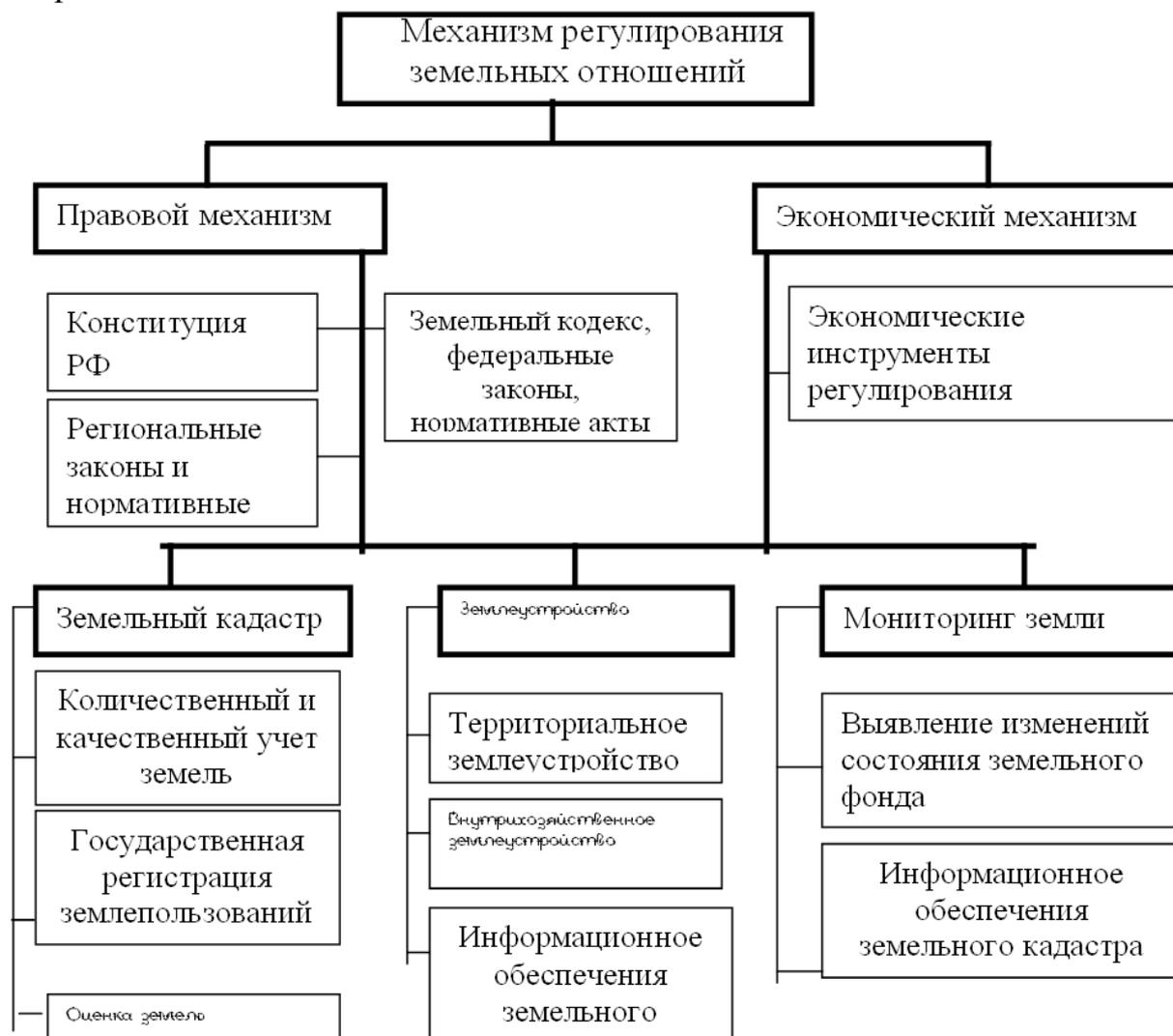


Рис. 2. Механизм регулирования земельных отношений

Данный механизм состоит из двух взаимосвязанных частей: правового и экономического механизмов, которые взаимодействуют через землеустройство, земельный кадастр и мониторинг земли, являющиеся неотъемлемой частью всего механизма регулирования земельных отношений.

Правовой базис земельной собственности включает: права владения, пользования, распоряжения землей; государственные гарантии сохранения и укрепления собственности; ответственность землевладельцев за рациональное использование земли.

Организационная структура реализации земельных отношений включает предоставление и изъятие земель, землеустройство, проведение оценочных и кадастровых работ, зонирование, осуществление земельного мониторинга.

Экономический механизм регулирования земельных отношений представляет собой систему мер экономического воздействия, направленную на реализацию земельной политики государства, обеспечение справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков. Он включает в себя как виды отношений при использовании земельных долей и земельных участков физическими и юридическими лицами, органами местного самоуправления и государством, так и экономические инструменты регулирования этих отношений (рис. 3).

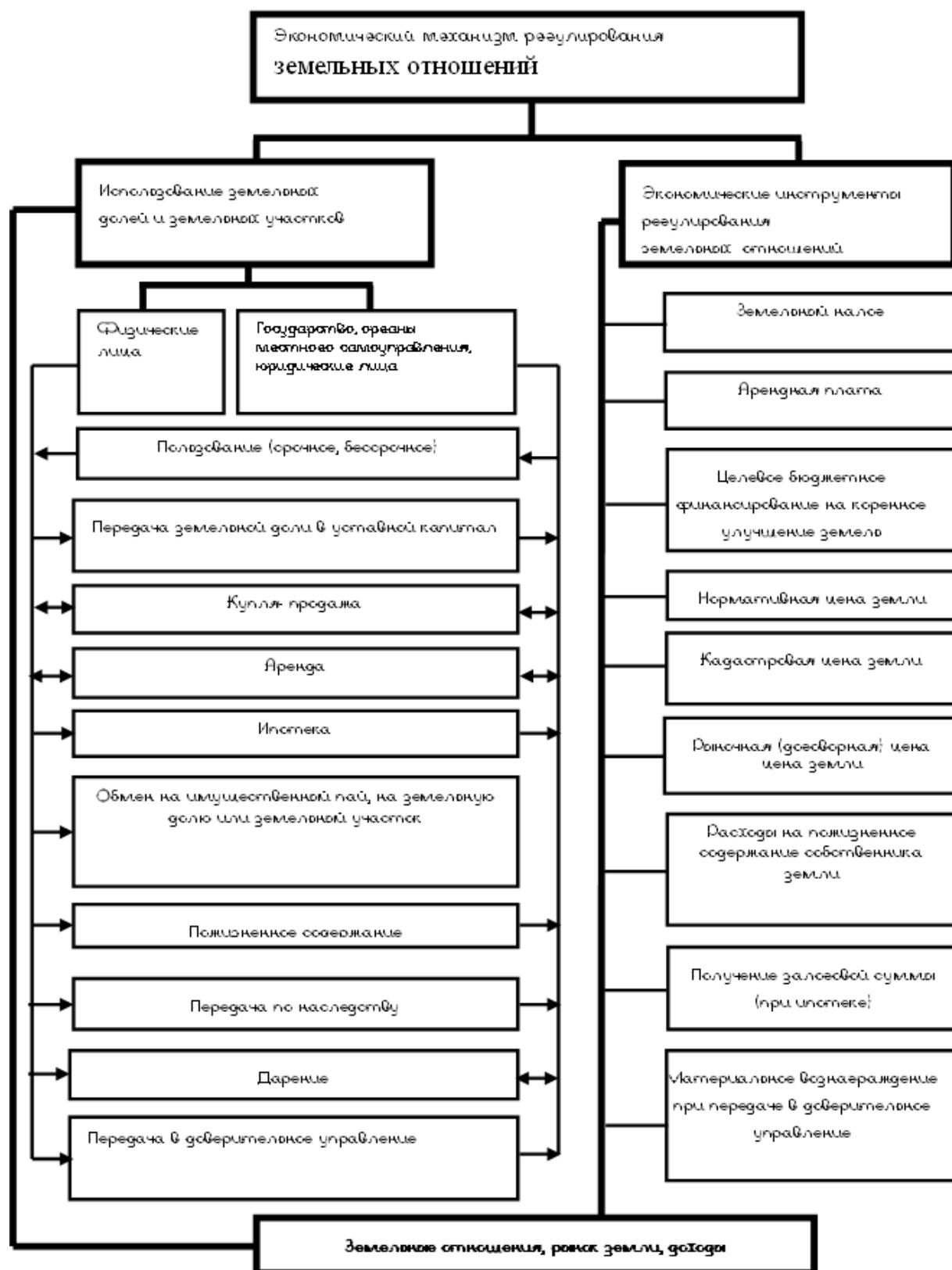


Рис. 3. Экономический механизм регулирования земельных отношений

Экономическими инструментами регулирования земельных отношений являются: земельный налог, целевое бюджетное финансирование на коренное улучшение земель, арендная плата, нормативная, кадастровая и рыночная цена, расходы на пожизненное содержание собственников земельных долей, получение залоговой суммы, материальное вознаграждение при передаче земли в доверительное управление.

Естественно, что для каждого вида земельных отношений используется свой инструмент регулирования. И от того, насколько совершенен этот механизм, напрямую зависит эффективность регулирования этих отношений. Однако, имеются некоторые проблемы, которые препятствуют этому.

Порядок наделения работников и пенсионеров сельского хозяйства земельными долями, их закрепление в натуре на местности оказался чрезвычайно сложным. Многие собственники земельных долей фактически так и не стали таковыми. Арендаторы земельных долей пользуются такой ситуацией в своих интересах, а рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения не является достаточно прозрачным. Государство передало жителям землю в собственность бесплатно, но не довело это до конца. Они вынуждены теперь нести большие расходы, связанные с выделением земельных долей из общей долевой собственности. Возникает много споров, противоречий при реальном выделении земельных участков в счет земельных долей, поскольку имеются различные виды сельхозугодий, которые и территориально размещены в различных местах. Теперь становится очевидным, что без кропотливой, обстоятельной подготовительной работы, детальной проработки механизма рыночного оборота земли нельзя было спешить с введением свободной купли-продажи сельхозугодий. Такое положение больше устраивает сейчас тех, кто имеет возможности (в том числе

административные) для использования «нестыковок» в законодательстве, нормативных актах в своих интересах. В результате одни становятся крупными землевладельцами, а другие не могут отстаивать свои законные права на земельные доли.

До настоящего времени около 30% земельных долей в Краснодарском крае находятся в распоряжении пользователей без каких-либо правовых оснований, а это более 800 тыс. га сельхозугодий кубанских черноземов. Поэтому безотлагательно необходимо упростить механизм реализации права собственности сельских жителей на соответствующие земельные участки в счет земельных долей, а государство обязано взять на себя расходы по выделению земельных долей, межеванию, постановке на кадастровый учет и государственной регистрации права собственности.

Серьезным просчетом при проведении земельной реформы, на наш взгляд, является то обстоятельство, что сельскохозяйственные предприятия, как юридические лица, не получили землю в собственность. В результате они оказались без своего главного средства производства, без устойчивой экономической базы и в зависимости от интересов и желаний собственников земельных долей и других арендодателей. Кроме того, сельскохозяйственные организации по этой причине не могут получить кредиты под залог арендованных земель, что сдерживает их экономическое развитие и тормозит рыночный оборот земли. Приобретение же земли сельхозорганизациями в собственность отвлекает их инвестиции от модернизации технико-технологической базы самого производства, внедрения инновационных технологий. Кроме того, приобретение земли в собственность увеличивает издержки производства, себестоимость продукции на величину банковского процента с рыночной цены земли.

Не ослабевает и дискуссия по вопросу налогообложения сельхозпроизводителей, которое должно стимулировать полное и рациональное использование сельхозугодий, учитывать зональные различия в условиях хозяйствования. Единый сельхозналог от доходов этого не учитывает, а принимается во внимание только величина превышения доходов над расходами безразлично в Кировской области или Краснодарском крае.

Переориентация налогообложения в сельском хозяйстве на единый земельный налог, рассчитываемый исходя из рентных характеристик земли и условий эффективного землепользования, позволит повысить ответственность землепользователей за полное и рациональное использование сельскохозяйственных угодий, расширить возможности использования ренты, которая является экономической формой реализации собственности на землю, в качестве устойчивого источника гарантированных поступлений финансовых средств (для охраны сельскохозяйственных земель и проведения землеустроительных работ) и выравнивания условий экономического развития землепользователей. С ростом налоговой нагрузки на ренту возрастает не только фактическая доля изъятия рентных налогов, но и уровень исполнения начисляемых налогов и платежей.

Для того, чтобы обеспечить полное и регулярное использование сельхозугодий по целевому назначению, необходимо существенно повысить ставку земельного налога (или арендную плату за государственные земли) в случае их неиспользования, а при неиспользовании их более 3-х лет (как предусмотрено законом) – изымать по решению суда в муниципальную собственность.

В развитых странах плата за землю достигает 20% в себестоимости сельскохозяйственной продукции, а например, во Франции арендная плата не превышает 20% стоимости сельскохозяйственной продукции в среднем

за последние 5 лет. У нас земельный налог (арендная плата) небольшой и это является по сути скрытой формой государственной дотации сельхозтоваропроизводителям. Арендная плата, которую устанавливает государство и местные органы самоуправления на свои земли, в известной мере является косвенным регулятором размера арендной платы и за частновладельческие земли.

Требует совершенствования и механизм арендных отношений. Соединяя в арендаторе права пользователя земли и собственника результатов производства, аренда выступает надежным средством рыночных преобразований земельных отношений, выравнивает экономические условия землепользования для различных форм собственности и хозяйствования, активизирует предпринимательскую деятельность и обеспечивает повышение эффективности землепользования. Вместе с тем, поскольку земля передана в частную собственность, то возникает абсолютная земельная рента (как определенный избыток прибыли сверх средней прибыли), а следовательно, повышаются цены на продукцию сельского хозяйства. Часть доходов не используется в производстве, а передается собственникам земли. В настоящее время размер арендной платы определяется на основе договоров, исходя из рыночной ситуации, спроса и предложения. Сложившаяся практика не позволяет говорить о заметной конкуренции в сфере арендных отношений, так как отсутствует механизм, экономически заинтересовывающий в равной мере как собственника, так и пользователя в наиболее справедливом распределении доходов. Основу размера арендной платы за землю должен составлять размер земельного налога соответствующей зоны бонитета почв и вида функционального использования земли. Отклонения от него могут зависеть от конкретных природно-экономических условий, величины абсолютной ренты, уровня конкуренции на рынке земли.