

УДК 330.341

UDC 330.341

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЕСУРС КАК ОДИН ИЗ
ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ
ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СЕЛЬСКОГО
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА**

**LAND RESOURCES AS ONE OF THE MAIN
FACTORS OF A RURAL
ENTREPRENEURSHIP**

Левушкина Светлана Владимировна
к.ю.н., доцент
Ставропольский государственный аграрный университет, Ставрополь, Россия

Levushkina Svetlana Vladimirovna
Cand.Leg.Sci., associate professor
Stavropol State Agrarian University, Stavropol, Russia

Елфимова Юлия Михайловна
к.э.н., доцент
Российский государственный социальный университет филиал в г. Ставрополе, Ставрополь, Россия

Elfimova Julia Mihajlovna
Cand.Econ.Sci., associate professor
Russian State Social University branch in Stavropol, Stavropol, Russia

В статье рассматриваются земельные отношения и земельный ресурс как важные составляющие интегрированной системы факторов предпринимательской среды. Особое внимание уделено созданию эффективного механизма рациональной организации земельных территорий, роли земельного налога в формировании местных бюджетов

In the article, the ground relations and a ground resource as the important components of the integrated system of factors of a company's environment are considered. The special attention is given to the creation of the effective mechanism of the rational organization of ground territories; the role of the ground tax in formation of the local budgets is shown

Ключевые слова: ФАКТОРЫ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ЗЕМЕЛЬНЫЕ
ТЕРРИТОРИИ, АРЕНДНЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ
ОТНОШЕНИЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ НАЛОГ,
КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА

Keywords: BUSINESS FACTORS, GROUND
TERRITORIES, RENT GROUND RELATIONS,
GROUND TAX, CADASTRAL ASSESSMENT

В интегрированной системе факторов предпринимательской среды, формирующих возможность и способность существования предпринимательства и способствующих его активности и экономическому развитию, особо следует выделить возможность и доступность предпринимателей к земельному ресурсу. Формирование благоприятных рыночных механизмов экономического регулирования земельных отношений находится в полномочиях государства, что порождает его ответственность за свободную реализацию принципов и функций предпринимательской деятельности.

В условиях современной экономики факторы предпринимательской среды определяют эффективность функционирования самой предпринимательской среды, что обуславливает наличие организационно – правового

го и экономического механизма регулирования состояния предпринимательской среды [4].

Одним из факторов экономического компонента предпринимательства является обеспеченность ресурсами, которая определяет возможность ведения предпринимательской деятельности и ее масштабов. На наш взгляд, одним из лидирующих ресурсов наравне с финансовой составляющей является обеспеченность предпринимательской деятельности земельными ресурсами.

В современной мировой экономической системе сложилась такая социально-политическая ситуация, когда главной государственной задачей является управление земельными ресурсами как основа благополучия государства и осуществления функционирования государственной системы. Причем основной задачей государственной системы является выполнение соответствующими органами исполнительной власти целого ряда функций (в рамках полномочий каждого из них), основными среди которых являются:

- осуществление специальных функций по распоряжению и управлению земельными ресурсами;
- участие в государственном и муниципальном нормативно-правовом обеспечении учета, использования, восстановления и охраны земельных ресурсов;
- разработка и организация выполнения государственных программ, связанных с учетом и рациональным использованием земель;
- ведение государственного земельного кадастра, государственного кадастрового учета земельных участков и прочно связанных с ним объектов недвижимого имущества;
- организация и проведение землеустройства;

- организация и проведение государственной кадастровой оценки земель;
- организация и проведение мониторинга земель;
- государственный контроль за использованием и охраной земель.

Среди вопросов развития многоукладности аграрного сектора главным является вопрос о земле.

В предпринимательской деятельности земля имеет существенное значение, так как она является основным природным ресурсом, материальным условием осуществления предпринимательства, базой для размещения и развития всех сфер и видов его деятельности [3].

Статья 1 пункт 1 Земельного Кодекса рассматривает землю как основу жизни и деятельности человека, согласно этому 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 основу осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю [1].

Одним из материальных условий осуществления экономического компонента предпринимательства является состояние сельскохозяйственного землепользования и производства, имеющее большое значение в развитии экономических и социальных процессов в агропромышленном комплексе. По нашему мнению это отражает эффективность организации земельных территорий, с формированием и использованием кроме земельного налога, таких экономических регуляторов как арендная плата, залоговая стоимость, рыночная цена.

Организация земельных территорий охватывает весь спектр общественных отношений - от социального до экономического, правового, экологического и других видов. Поэтому организация земельных территорий - это систематическое, сознательное, целенаправленное воздействие государства и общества на земельные отношения. Это воздействие основано на познании объективных закономерностей в целях обеспечения рационального и эффективного функционирования земельных ресурсов страны.

Проблема рационального использования земельных ресурсов с экономической и социальной точки зрения всегда занимала центральное место в научной литературе, а так же в практике хозяйствования.

Но, тем не менее, до сих пор не найдены оптимальные организационно – экономические и правовые формы и способы эффективного использования одного из важнейших и неопенимых факторов предпринимательской деятельности, которым является земля.

Под рациональным использованием земли можно понимать наиболее эффективный способ ее использования с учётом конкретных природных, экономических, социальных и политических условий в соответствии с объективно существующими принципами взаимодействия общества и природы.

В рамках взаимодействия общество - природа выделяют следующие аспекты рационального использования земли:

– естественно - биологический, связанный с изучением функционирования земли как компонента природного комплекса и среды для растений и живых организмов;

– социально - экономический, отражающий влияние на использование земли социальных процессов и, политики государства, общественных отношений, формирующих экономическую сторону использования земли

как ресурса;

– технологический, связанный с изучением технического воздействия на землю, технологии её использования, связи рационального использования земельных ресурсов с научно-техническим прогрессом;

– правовой (юридический), связанный с изучением значения правовой деятельности государства в организации и осуществлении рационального использования и охраны земли.

Поэтому организация земельных территорий - сложноорганизованная система. Ее осуществляют многими методами и средствами, и она является предметом изучения многих наук и включает следующие аспекты:

– политический, обеспечивающий выполнение социально-политических, экономических и экологических задач государства по рациональному использованию земельных территорий;

– административно-управленческий, связанный с формированием системы государственных и муниципальных органов управления земельными ресурсами, разграничением их компетенции, организацией выполнения ими взаимосогласованных функций;

– правовой, обеспечивающий рациональное использование и охрану земли на основании правовых норм, закреплённых в законодательных актах;

– научный, связанный с разработкой научно-обоснованных рекомендаций по организации земельных территорий с учётом достижений научно-технического прогресса;

– экономический, определяющий условия эффективного использования земель;

– внедренческий, связанный с разработкой и осуществлением экономических, социальных и иных рычагов, стимулов и мероприятий

по рациональному использованию и охране земель.

Система организации земельных территорий должна:

- обеспечивать общегосударственные интересы;
- интересы регионов;
- интересы отдельных членов общества.

Среди мер по совершенствованию и организации системы управления земельными ресурсами следует выделить такие как разработка и внедрение правового и экономического механизмов регулирования земельных отношений, включая государственный контроль за использованием земель, совершенствование структуры органов управления земельными ресурсами, разграничение прав по распоряжению землями на федеральном, краевом и местном уровнях.

Решение задач организации земельных территорий возможно в результате создания целостной системы, способной обеспечивать их рациональное, комплексное использование независимо от форм собственности и отраслевой структуры экономики региона. Эта система включает в себя ряд элементов, позволяющих учесть все категории земель и недвижимого имущества, установить наиболее эффективные варианты их использования, направить деятельность хозяйствующих субъектов на рациональную эксплуатацию объектов недвижимости, обеспечить необходимый уровень поступлений финансовых средств в бюджеты разных уровней.

Проблема создания системы организации земельных территорий на федеральном, региональном и муниципальном уровнях возникает лишь с переходом от государственной экономики к экономике, базирующейся на сформированном комплексе государственной и частной собственности на

средства производства и соответственно на системе рыночных механизмов организации хозяйственной жизни в стране.

Являясь подсистемой в системе государственного управления в целом, система организации земельных территорий может выполнять свои функции при соблюдении следующих принципов:

- формирование системы платности ресурсов как необходимого условия доступа к ним для всех категорий пользователей недвижимости и инструмента регулирования характера использования недвижимого имущества;
- обеспечение приоритета интересов общества и его, региональных социально-экономических образований при установлении режима использования отдельных территорий, земельных участков и иных объектов недвижимости;
- использование механизмов формирования режимов землепользования как инструмента, позволяющего обеспечивать наиболее рациональное использование недвижимости с точки зрения интересов общества и его граждан;
- комбинирование различных форм собственности и иных прав на землю как инструмента регулирования землепользования и разрешения противоречий между частными и общественными интересами;
- сочетание административных и экономических методов регулирования при воздействии на различные субъекты экономической и социальной деятельности;
- распределение функций между различными уровнями государственного управления и органами муниципального самоуправления, обеспечивающее паритет интересов общества, региона, муниципальных образований при использовании недвижимого имущества.

На рисунке 1 нами предложена структура взаимодействия между формированиями, вовлеченными в процесс организации земельных территорий на региональном уровне.



Рисунок 1 - Структура взаимодействия между формированиями, вовлеченными в процесс организации земельных территорий на региональном уровне

Сочетание указанных элементов в системе организации земельных территорий позволяет рационализировать связи между элементами структуры, что, в свою очередь, позволит повысить эффективность мероприятий по организации земельных территорий региона и создать необходимое правовое поле для любой социально-экономической деятельности в сфере земельного оборота, придает организационную завершенность земельным отношениям, включая создание необходимых административных структур, выполняющих определенные функции в системе, обеспе-

чивает органы государственной власти и муниципальных образований необходимым инструментарием для воздействия на субъекты, использующие земельные ресурсы и обладающие правами на них.

Каждая из этих составляющих подсистемы организации земельных территорий в свою очередь также является системным образованием и выполняет определенные функции системы в целом.

Для достижения поставленных целей организации земельных территорий на региональном уровне необходимо решение следующих основных задач:

- разграничение земель по уровням собственности, гарантирующее соблюдение интересов Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований;

- упорядочение компетенции и рациональное разграничение полномочий в вопросах владения, пользования и распоряжения земельными территориями в регионе;

- функциональное усиление и структурное преобразование региональной системы организации земельных территорий;

- создание единой автоматизированной системы государственного земельного кадастра как правовой и информационной основы организации земельных территорий региона на основе плановой инвентаризации и учета земель и кадастровой оценки земель;

- развитие арендных отношений на землю как приоритетное в условиях становления смешанной экономики формы землепользования, обеспечивающей повышение бюджетных доходов;

- развитие экономического оборота земель различных категорий, обеспечивающего их рациональное перераспределение к «эффективным» правообладателям, и инвестирование капиталов в реальные отрасли национальной экономики;

- обеспечение ведения государственного землеустройства как осно-

вы оптимального экономико-правового зонирования, планирования использования и развития территорий, организации эффективного производства;

- совершенствование методов и форм государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель.

Перечисленные выше пути рационализации организации земельных территорий на региональном уровне напрямую связаны с решением ряда проблем, связанных с формированием местных бюджетов посредством поступления земельного налога. Переход к исчислению земельного налога в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков вместо установления фиксированных платежей за единицу земельной площади позволяет увеличить размер данного налога и усилить заинтересованность местных органов власти в его поступлении в муниципальные бюджеты [4].

В рассматриваемой связи важно совершенствование методики кадастровой оценки земельных участков, периодическое её уточнение, с целью максимально достоверного определения реальной их стоимости, исключения различных технических ошибок, искажающих такую оценку[2].

Эффективность организации земельных территорий лежит в общественном производстве, следовательно, землеустройство должно иметь государственный характер и должно быть главным рычагом государства в осуществлении любых земельных преобразований. Поэтому это позволяет сделать следующие выводы.

Во-первых, землеустройство служит главным механизмом организации землевладения (землепользования) любого хозяйства. Следовательно, землеустройство является основным условием организации любого предприятия.

Во-вторых, при землеустройстве происходит взаимоприспособление производства и территории. Поэтому, эффективность землеустрой-

ства лежит в производстве (экономике) сельскохозяйственных предприятий.

В-третьих, при землеустройстве создаются оптимальные организационно-территориальные условия землевладения и землепользования под контролем государства.

В-четвертых, в целях государственного регулирования и управления землеустройством, повышения качества и эффективности землеустроительных мероприятий, основные виды работ, связанные с охраной и рациональным использованием земельных ресурсов, созданием базовой основы для ведения государственного земельного Кадастра должны выполняться специализированными государственными проектными организациями.

Литература

1. Боголюбов, С.А. [и др.] Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (отв. ред. Боголюбов С.А.). - 7-е изд., перераб. и доп. – «Проспект», 2011 г.
2. Елфимова, Ю.М., Мирошниченко, Р.В. Инновационный аспект в землеустройстве/Ю.М. Елфимова, Р.В. Мирошниченко//Социальная политика и социология. Междисциплинарный научно-практический журнал Российского государственного социального университета. 2011. №4. С. 247-264
3. Левушкина, С.В., Сахнюк, Т.И. Управление не востребуемыми земельными долями как залог эффективного использования земельных ресурсов /С.В. Левушкина, Т.И. Сахнюк //Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. 2011. №72. С. 270-278.
4. Левушкина, С.В. Пути совершенствования бюджетной и налоговой системы на муниципальном уровне / С.В. Левушкина //Ученые записки Российского государственного социального университета. 2009. №6. С. 83-87.