

Калинкина Ю. Н. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ

ECONOMIC PROBLEMS OF LAND RELATIONS IN RUSSIA

Калинкина Юлия Николаевна

обучающейся в бакалавриате
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
«Саратовский государственный аграрный университет
имени Н.И. Вавилова» Россия, 410012, г. Саратов,
Театральная пл., 1

Yulia N.Kalinkina

studying in a bachelor's degree
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher
Education «Saratov State Agrarian University named after
N.I. Vavilov» 1 Teatralnaya pl., Saratov, 410012, Russia

Аннотация. В статье изучены основные экономические проблемы земельных отношений и определена специфика их взаимосвязи. Предложена схема формирования и распределения средств, предназначенных для финансирования мероприятий по рациональному использованию и охране земель.

Ключевые слова: земельные отношения, экономические проблемы земельных отношений, регулирование земельных отношений.

Annotation. The article studies the main economic problems of land relations and determines the specificity of their relationship. A scheme for the formation and distribution of funds intended to finance measures for the rational use and protection of lands is proposed.

Keywords: land relations, economic problems of land relations, regulation of land relations.

Введение

Основой земельных отношений в рыночных условиях хозяйствования является частная собственность на землю и её аренда. Суть земельных отношений как специфической подсистемы общественных отношений в условиях развития рыночной экономики заключается в том, что они представляют собой совокупность правовых, экономических, социальных и экологических отношений собственности на землю, возникающих между государством, обществом и его членами в процессе владения, пользования, распоряжения землей и управления земельными ресурсами на национальном, региональном и локальном уровнях.

Материалы и методы исследования.

В качестве материалов исследования выступают данные информационных источников [1-12].

Основной текст

Становление рыночных земельных отношений в России, основой которых выступало введение частной собственности на землю, происходило в условиях игнорирования государством необходимости тщательного регулирования процессов использования земельных участков частными владельцами. Это выразилось в отсутствии благоприятной экономической среды деятельности субъектов хозяйствования в сельском хозяйстве. Как следствие, около двух третей владельцев передают свои земельные участки в аренду, не стремясь самостоятельно заниматься сельскохозяйственным производством; цена не применяется государством как действенный инструмент постоянного поддержания определенного уровня доходности товаропроизводителей; в сельской местности продолжают углубляться зародившиеся еще в советские времена социальные проблемы; обостряются и требуют безотлагательного решения современные экологические проблемы землепользования, начало которых было положено задолго до становления в России рыночных экономических отношений и т.п.

Вследствие осуществления глобальной земельной реформы, начавшейся в июле 2011 года, главной задачей которой было формирование хозяина-собственника и эффективного землепользователя, произошло резкое уменьшение производства конкурентоспособной сельскохозяйственной продукции, практически исчезает в сельском хозяйстве развитое животноводство, не осуществляется должным образом мониторинг за рациональным использованием и охраной сельскохозяйственных земель. От того, насколько вовремя обнаруживаются и эффективно решаются земельные проблемы, зависит развитие сельского хозяйства и организация форм хозяйствования сельскохозяйственных предприятий. Поэтому решение проблем по эффективному развитию земельных отношений в современной России должно происходить путем применения комплексного подхода, который рассматривает систему земельных отношений как неотъемлемую составляющую других важных реформ национальной экономики.

Вопросам решения экономических проблем отношений посвящено значительное количество научных работ, в которых исследуются отдельные их аспекты.

Так, весомый вклад в исследование проблем земельных отношений сделал С.А. Липски, в частности, обосновал методологические и методические принципы регулирования земельных отношений. Ученым усовершенствована методика экономической оценки земель, на её основе разработана методика денежной оценки

земель сельскохозяйственного назначения и отработан механизм её проведения, а также определены другие направления совершенствования экономического механизма регулирования земельных отношений в России [9, 10].

По мнению А.В. Дьяченко, К.К. Чешевой, только путем признания стоимости и цены земель, включение их в систему экономического оборота ресурсов государства возможно создать для хозяина-собственника в сельском хозяйстве равные экономические условия по сравнению с товаропроизводителями других отраслей [6].

При этом сущность регулирования земельных отношений Н.Ю. Улицкой, Л.Н. Семерковой определяется как внесение коррективов в характер деятельности объекта, включение в каждый данный момент такой программы управления, которая обеспечивала бы противодействие системы влияния, которое отклоняет её от гомеостатического состояния [12].

Несмотря на наличие большого количества научных исследований сферы земельных отношений, существует настоятельная необходимость изучения актуальных экономических проблем земельных отношений с позиций системного подхода.

Целью исследования является анализ сущности и составляющих экономических проблем земельных отношений в России.

Одной из основных причин, которые привели к негативным тенденциям в воспроизведении и использовании земельных ресурсов в сельском хозяйстве являются медленные темпы проведения аграрной реформы и недостаточность положительного результата от её внедрения, а соответственно и незавершенность до сих пор земельной реформы. Совершенно только распределение земель по формам собственности, что дало толчок формированию различных форм хозяйствования на земле. При этом, ни на государственном, ни на региональном или хозяйственном уровнях, не обеспечивается на должном уровне планирование использования земель. Не сформированы до сих пор инструменты, которые стимулировали бы эффективное и рациональное использование земель в сельскохозяйственном производстве.

Рынок земли рассматривают как неотъемлемую составляющую земельных отношений. Рынок земли – это совокупность экономических организаций и правовых отношений, возникающих между субъектами земельных отношений, которые обладают правом собственности на землю, с целью купли-продажи земельных участков в соответствии с действующим Земельным законодательством [13].

С.Б. Огневцев указывает на то, что в перспективе рынок земель сельскохозяйственного назначения будет выполнять функцию так называемого регулятора перераспределения земель между землепользователями, что будет сопровождаться переходом прав собственности от одного землевладельца к другому [8].

Как отмечает Н.И. Бухтояров, значительная часть проблем эффективного землепользования связана с несовершенством земельных отношений. В настоящее время большая часть сельскохозяйственных угодий, находится в аренде, но при действующих договорных отношениях аренды земель сельскохозяйственного назначения практически не существует механизма ответственности за сохранность качества почвы. В условиях договора не фиксируются качественные параметры арендованного земельного участка и финансовые рычаги компенсации или стимулирования при изменении качества почвы [2].

Для решения этой проблемы в настоящее время остро необходимо ввести ограничения площадей сельскохозяйственных культур, которые наносят ущерб плодородию почв. В мире такая практика существует [1, 7], а в России всё ещё нет действенных механизмов, которые бы делали невозможным неразумное землепользование. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения требует законодательного закрепления научно обоснованного использования угодий.

По нашему мнению, целесообразно законодательно установить минимальные сроки аренды сельскохозяйственных земель, которые способствовали бы выполнению системы мероприятий, направленных на обеспечение рационального использования и охраны сельскохозяйственных угодий. Минимальный срок аренды сельскохозяйственных земель должен быть установлен в пределах 5 - 8 лет.

М.Х. Вахаев [4], М.М. Газалиев [5], М.А. Сулин, Д.А. Шишов [11] настаивают, что элементом оценки действенности земельной политики должен стать мониторинг земель. Порядок мониторинга земель предусматривает организацию проведения систематических наблюдений за динамикой изменений в землепользовании, оценке этих изменений и обосновании предложений о предупреждении и устранении негативных тенденций в сфере земельных отношений и землепользования. Формирование системы мониторинга земель предусматривает совершенствование её организационного обеспечения с целью улучшения координации работы, создание целостной и стабильной системы земельного законодательства по регулированию правовых и социально-экономических вопросов функционирования и развития рынка земель и осуществление технических мероприятий по обеспечению рационального землепользования и охраны земель.

С помощью системы инженерно-технических, экономических и юридических мер землеустройство позволяет организовать экологически и экономически целесообразное использование земель, обеспечить эффективную организацию территории и размещения производства. Размещение сельскохозяйственного производства должно соответствовать качеству почв, а организация землевладения и землепользования сельскохозяйственных предприятий, фермерских и крестьянских хозяйств должно осуществляться с учетом их оптимальных размеров и требований рациональной организации территории.

Реальным механизмом наведения порядка в использовании земель, регулировании земельных отношений и обустройстве территории может быть только землеустройство, в процессе которого решаются правовые и социально-экономические задачи. Через систему землеустройства осуществляются основные функции государства по управлению земельными отношениями и земельными ресурсами. Вместе с тем, в ходе земельных преобразований эта система была ликвидирована, что нарушило порядок и комплексность в проведении землеустроительных работ и привело к снижению эффективности землевладения и землепользования, особенно на землях сельскохозяйственного назначения. Поэтому все действия, связанные с перераспределением земель, созданием новых землевладений землепользования, организацией использования и охраны земель, следует осуществлять только в порядке землеустройства и на основе детального социально-экономического обоснования [3].

Считаем, что развитие рынка сельскохозяйственных земель будет происходить по мере формирования и функционирования основных его составляющих: адаптации владельцев земли к рыночным условиям, появления мотивации выхода на рынок покупателей и продавцов земли, создания соответствующей рыночной инфраструктуры (земельные банки, земельные биржи, страховые компании и т.д.).

Разделяем мнение отечественных ученых [2, 12] о необходимости совершенствования действующей методики денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения и населенных пунктов. Негативным явлением для владельцев земельных долей является низкая цена на земли сельскохозяйственного назначения.

По нашему мнению, целесообразным является переориентация ряда сельскохозяйственных предприятий на выращивание экологически чистой продукции. Для этого необходимо земли сельскохозяйственного назначения сертифицировать, то есть предоставить им статус естественного плодородия. Это также будет шагом для повышения денежной оценки сельскохозяйственных угодий.

Вывод

Считаем, что ставка фиксированного сельскохозяйственного налога для сельскохозяйственных предприятий, имеющих незначительное количество сельскохозяйственных угодий и при этом занимающихся производством сельскохозяйственной продукции на покупных ресурсах (птицефабрики, свинофермы и т.д.), должно быть несколько выше, поскольку они получают стабильные прибыли. Именно поэтому для таких сельскохозяйственных предприятий предлагаем дополнительно ввести постоянный коэффициент увеличения размера фиксированного сельскохозяйственного налога в зависимости от наличия и эффективности использования сельскохозяйственных угодий. Соответственно для сельскохозяйственных предприятий, которые эффективно работают на земле, ставка сельскохозяйственного налога должна быть минимальной.

Список литературы

1. Булгаков В.В. Правовое регулирование земельных отношений: российский и зарубежный опыт / В.В. Булгаков, А.С. Шарапова, Е.Н. Кануткина // Современные тенденции развития науки и технологий. – 2016. – №3-6. – С.24-27.
2. Бухтояров Н.И. Обоснование необходимости управления земельными ресурсами в современных условиях / Н.И. Бухтояров // Экономика и экология территориальных образований. – 2018. – №4. – С.17-23.
3. Васильева Н.В. Основы землепользования и землеустройства / Н.В. Васильева. – М.: Юрайт, 2019. – 376 с.
4. Вахаев М.Х. Теория и практика регулирования земельных отношений в условиях рынка / М.Х. Вахаев. – С.-Пб.: Юридический центр Пресс, 2016. – 408 с.
5. Газалиев М.М. Экономика и управление земельными отношениями: учебное пособие / М.М. Газалиев. – М.: Дашков и К, 2015. – 176 с.
6. Дьяченко А.В. Ретроспективный анализ земельных отношений в России / А.В. Дьяченко, К.К. Чешева // Экономика и экология территориальных образований. – 2018. – №4. – С.24-33.
7. Загиров Н.Г. Зарубежный опыт решения проблем земельных отношений / Н.Г. Загиров // Горное сельское хозяйство. – 2015. – №3. – С.6-10.
8. Огневцев С.Б. Направления совершенствования земельных отношений / С.Б. Огневцев // Вопросы экономики и права. – 2015. – №88. – С.101-107.
9. Липски С.А. Тенденции и перспективы в развитии земельного законодательства: монография / С.А. Липски. – М.: Издательство Русайнс, 2015. – 220 с.
10. Липски С.А. Трансформация системы государственного управления земельным фондом в постсоветской России (теория, методология, практика): монография / С.А. Липски. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2017. – 316 с.

11. Сулин М.А. Основы земельных отношений и землеустройства: учебное пособие / М.А. Сулин, Д.А. Шишов. – С.-Пб.: Проспект Науки, 2015. – 320 с.
12. Улицкая Н.Ю. Маркетинг земель: теория, методология, инструментарий / Н.Ю. Улицкая, Л.Н. Семеркова. – М.: Креативная экономика, 2017. – 260 с.
13. Шеломенцев В.Н. Конституционно-правовое регулирование земельных отношений / В.Н. Шеломенцев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – №2. – С.8-12.

Bibliography

1. Bulgakov V.V. Legal regulation of land relations: Russian and foreign experience / V.V. Bulgakov, A.S. Sharapova, E.N. Kanutkina // Modern trends in the development of science and technology. - 2016. - No. 3-6. - P.24-27.
2. Bukhtoyarov N.I. Justification of the need for land management in modern conditions / N.I. Bukhtoyarov // Economy and ecology of territorial entities. - 2018. - No. 4. - P.17-23.
3. Vasilyeva N.V. Fundamentals of land use and land management / N.V. Vasilyeva. - М.: Yurayt, 2019. -- 376 p.
4. Vakhaev M.Kh. Theory and practice of regulation of land relations in market conditions / M.Kh. Vakhaev. - S.-Pb.: Legal Center Press, 2016. -- 408 p.
5. Gazaliev M.M. Economics and land management: textbook / M.M. Gazaliev. - М.: Dashkov and K, 2015. -- 176 p.
6. Dyachenko A.V. Retrospective analysis of land relations in Russia / A.V. Dyachenko, K.K. Chesheva // Economy and ecology of territorial entities. - 2018. - No. 4. - P.24-33.
7. Zagirov N.G. Foreign experience in solving problems of land relations / N.G. Zagirov // Mining Agriculture. - 2015. - No. 3. - P.6-10.
8. Ognitsev S. B. Directions for improving land relations / S. B. Ognitsev // Issues of Economics and Law. - 2015. - No. 88. - S.101-107.
9. Lipsky S.A. Trends and prospects in the development of land legislation: monograph / S.A. Lipsky. - Moscow: Rusays Publishing House, 2015. -- 220 p.
10. Lipsky S.A. Transformation of the system of public administration of the land fund in post-Soviet Russia (theory, methodology, practice): monograph / S.A. Lipsky. - М.: State University of Land Management, 2017. -- 316 p.
11. Sulin M.A. Fundamentals of land relations and land management: textbook / M.A. Sulin, D.A. Shishov. - S.-Pb.: Prospekt Nauki, 2015. -- 320 p.
12. Ulitskaya N.Yu. Land marketing: theory, methodology, tools / N.Yu. Ulitskaya, L.N. Semerkova. - Moscow: Creative Economy, 2017. -- 260 p.
13. Shelomentsev V.N. Constitutional and legal regulation of land relations / V.N. Shelomentsev // Land management, cadastre and monitoring of lands. - 2016. - No. 2. - P.8-12.