

■ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА АГРАРНЫХ ОТНОШЕНИЙ

**Н. Кресникова,
д-р экон. наук**

Главным фактором сельскохозяйственного производства является земля. Совершенствование механизмов землепользования — основа проводимых социально-экономических преобразований на селе.

В России анализ текущих изменений земельного фонда страны с 1.01.2009 г. по 1.01.2010 г., проведенный на основе данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Российской Федерации (далее — Росреестр), показал, что площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель всех категорий сократилась в 51 субъекте Российской Федерации (табл. 1).

Таблица 1

Изменение в стране площади земель сельскохозяйственного назначения с 1.01. 2009 г. по 1.01. 2010 г.

	Всего земель				Рост или снижение к 2009 г.	
	млн. га		%		млн. га	%
	2009	2010	2009	2010		
Земельный фонд страны	1709,8	1709,8	100	100	0,00	0,00
Земли сельскохозяйственного назначения	402,3	400,0	23,5	23,4	- 2,3	- 0,57

Источник: Данные Росреестра

В частности, в 2009 г. для нужд, не связанных с сельским хозяйством (под строительство новых и расширение уже действующих предприятий промышленности, транспорта и связи, нефтегазопроводов, заводов, придорожных торгово-промышленных комплексов и т.д.) отведено 93,1 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, из них 72,3 тыс. га сельскохозяйственных угодий. С целью расширения и строительства населенных пунктов из состава земель сельскохозяйственного назначения было предоставлено 42,3 тыс. га, из них 38,5 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в том числе 27,6 тыс. га пашни. В то же время фонд земель сельскохозяйственного назначения несколько пополнился за счет земель запаса и других источников. Всего за период с 1990 по 2009 годы площадь сельскохозяйственных угодий в составе земель всех категорий уменьшилась почти на 2 млн. га. Сокращение площади пашни за указанный период составило более 10 млн. га.

В российском земельном законодательстве установлены две основные формы собственности на землю. Все земельные участки, приобретенные гражданами и юридическими лицами по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, являются их собственностью. Таким образом, права собственности на землю для граждан и юридических лиц установлены в соответствии с принципами *частной* собственности. Введение такой собственности воздействует на хозяйственные стимулы экономических субъектов, давая возможность повысить эффективность деятельности лиц, использующих собственную землю главным образом как фактор производства. Земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований, относятся к *государственной* собственности, правовые основы и порядок разграничения которой на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований устанавливаются федеральными законами. В стране такое разграничение еще не завершено. По данным Росреестра на 1 января 2010 года право собственности на земельные участки из земель всех категорий у Российской Федерации возникло на площади 346,7 млн. га, что составило 22% от общей площади земель государственной и муниципальной собственности (1576,4 млн. га). В собственности субъектов Российской Федерации зарегистрировано 7,2 млн. га, муниципальной собственности — 2,4 млн. га земель.

Из всех земель *сельскохозяйственного* назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности, доля площади разграниченных земель составляет всего 4,5% (табл. 2).

Таблица 2

**Разграничение государственных и муниципальных земель
сельскохозяйственного назначения на собственность
Российской Федерации, субъектов Российской Федерации**

и муниципальную собственность**Площадь по состоянию на 1 января 2010 г., тыс. га**

	Всего в государственной и муниципальной собственности	Всего разграничено	в собственности Российской Федерации	из них	
				в собственности субъектов Российской Федерации	в муниципальной собственности
Земли сельскохозяйственного назначения	270677,3	12206,1	3632,1	6412,0	2162,0

Источник: Данные Росреестра

Медленные темпы разграничения государственных и муниципальных земель на собственность Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальную собственность являются одной из причин сдерживания процесса приватизации государственных земель сельскохозяйственного назначения, передачи их, в том числе за плату, в частную собственность. Как показывают данные таблицы 3, в сфере сельскохозяйственного землепользования страны государственный сектор остается доминирующим. Но частный сектор уже имеет значительную долю в общей структуре прав на используемые для сельскохозяйственного производства земли. Более трети всех таких земель находится в частной собственности.

Таблица 3

Распределение в стране земель сельскохозяйственного назначения**по формам собственности**

Вид собственности	Площадь, тыс. га							
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Частная	124892,5	125571,8	125908,7	125757,3	126024,7	128366,6	128951,7	129306,7
Государственная и муниципальная	275854,2	267591,0	275064,3	275801,7	276526,4	274810,4	273361,2	270677,3
Всего	400746,7	393162,8	400973,0	401559,0	402551,1	403177,0	402312,9	399984,0

Источник: Данные Росреестра

Развитие частного землепользования в аграрном секторе экономики России во многом зависит от совершенствования механизмов оборота земель сельскохозяйственного назначения, в основном, за счет улучшения инфраструктуры рынка недвижимости. Сельхозпроизводителю разрешается приобретать в собственность государственную и муниципальную землю сельскохозяйственного назначения, находящуюся у него на праве постоянного (бессрочного) пользования. Согласно статье 20 Земельного кодекса Российской Федерации право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до введения в действие настоящего Кодекса, сохраняется (пункт 3). Следовательно, государство уже не может прекратить такое право. Однако граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на указанном праве, не вправе распоряжаться ими (пункт 4). Значит, и государство, и сельхозпроизводители должны быть заинтересованы в отчуждении государственной и (или) муниципальной земли сельскохозяйственного назначения, находящейся у сельхозпроизводителей на праве постоянного (бессрочного) пользования, в их собственность. Но выкуп сельхозпроизводителями такой земли не получает широкого распространения по следующим причинам.

Во-первых, сельхозпроизводитель имеет доступ к государственной и (или) муниципальной земле без дополнительной платы. Этой земли ему, как правило, хватает. Сельское хозяйство относится к капиталоемким, в основном малоприбыльным, отраслям, распространенным по территории и зависимым от природных факторов. У представителей отечественного крестьянства, включая сельскохозяйственные организации, не всегда есть средства не только для того, чтобы выкупить землю, но и обработать те угодья, которые находятся у них в собственности и пользовании. Из-за банкротства сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств повсеместно отмечается добровольный отказ производителей сельскохозяйственной продукции от предоставленных им ранее земель. При этом вопрос дальнейшей судьбы сельскохозяйственных земельных участков зачастую остается открытым. Так, по данным Росреестра по состоянию на 1 января 2010 года 238,9 тыс. га земель числилось за уже ликвидированными крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и индивидуальными предпринимателями, ранее занимавшимися производством сельскохозяйственной продукции. Общая площадь земельных участков обанкротившихся и прекративших свое существование сельскохозяйственных организаций составила 16,4 млн. га.

подавляющая часть освобожденных угодий была переведена в фонд перераспределения земель, площадь сельскохозяйственных угодий которого на 1 января 2010 г. составила 285,2 тыс. га.

В 2009 году площадь сельскохозяйственных угодий всех производителей сельскохозяйственной продукции сократилась на 247,8 тыс. га, а площадь пашни — на 27,5 тыс. га. К основным причинам такого сокращения относится не только прекращение деятельности предприятий и организаций в связи с их неудовлетворительным экономическим состоянием, но и невозобновление сельхозпроизводителями истекшего срока договора аренды (или права временного пользования) государственных земель сельскохозяйственного назначения. В результате этого и по некоторым другим причинам в целом по стране площадь аренды государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения уменьшилась на 18,84 млн. га по сравнению с соответствующим показателем за 2008 год. Как свидетельствуют данные Росреестра, с 2007 года доля площади аренды земель сельскохозяйственного назначения в общей площади арендуемых государственных и муниципальных земель всех категорий имеет выраженную тенденцию к снижению.

Во-вторых, сельхозтоваропроизводители заинтересованы, прежде всего, в выкупе земельных долей граждан. Эти доли, в основном, используются для товарного сельскохозяйственного производства. Земельные доли, среди которых имеются невостребованные, не отграничены на местности и имеют размер, определенный в гектарах и балло-гектарах, учитывающих не только площадь, но и качество соответствующих земель. Собственники невостребованных земельных долей в установленный срок либо не получили соответствующие документы о праве собственности, либо, получив их, не воспользовались своими правами по распоряжению полагающимися им земельными долями.

Изменения структуры собственности на землю сельскохозяйственного назначения в значительной степени касаются общей (долевой или совместной) собственности граждан. По данным Росреестра на 1 января 2010 г. земельные доли граждан (включая право в общей совместной собственности) составили 78,1% площади земель всех категорий, находящихся в частной собственности (133,5 млн. га), и 6,1% площади земельного фонда страны (1709,8 млн. га). В некоторых субъектах Российской Федерации, в свое время отложивших приватизацию земель сельскохозяйственного назначения, в настоящее время ведутся работы по наделению граждан земельными долями. В частности, в течение 2009 года в Республике Калмыкия было передано в общую долевую собственность гражданам 164,0 тыс. га государственных и муниципальных земель. И в 2009 году, как и в начале земельной реформы, в субъектах Российской Федерации отмечались случаи отказа собственников от права на земельную долю из-за отсутствия реальной возможности эффективно использовать землю.

В одиннадцатилетний период (1998 – 2009 гг.), в счет земельных долей из земель сельскохозяйственного назначения образовано земельных участков, зарегистрированных в частной, государственной или муниципальной собственности на общей площади, составившей менее 10% первоначальной площади сельскохозяйственных угодий, которыми были наделены граждане в виде земельных долей (табл. 4).

Таблица 4

Изменение в стране площади земельных долей граждан

за период 1998 – 2009 гг.

	Общая площадь			Количество граждан		
	земельных долей, млн. га			- собственников земельных долей, млн.		
	1998 г.	2009 г.	снижение к 1998 г.	1998 г.	2009 г.	снижение к 1998 г.
Передано гражданам земель реорганизованных сельскохозяйственных предприятий с правом собственности на земельную долю	115,4	104,3	- 11,1	11,8	9,8	- 2,0

Источник: Данные Росреестра

Всего по состоянию на 1 января 2010 г. в собственности граждан находилось 119,5 млн. га земель сельскохозяйственного назначения, в том числе 103,4 млн. га — в общей долевой собственности, из которых 24,3 млн. га (23,5%) — это невостребованные земельные доли. Земельные активы в сельском хозяйстве, включая невостребованные земельные доли, которые используются не собственниками, а посторонними лицами — гражданами или юридическими лицами, — добросовестно (для сельскохозяйственного производства, с регулярной уплатой земельного налога и т.д.), открыто и непрерывно в течение пятнадцати лет, целесообразно оформить в собственность фактических пользователей на основе *приобретательной давности*. Следует обеспечить легитимную

основу для этого путем закрепления отвечающих статьям 229 и 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, соответствующих дополнений в Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных законах «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Часть земельных долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения была передана на возмездной основе в собственность юридических лиц. По данным Росреестра в 2009 году юридическими лицами приобретено прав на доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения площадью 100 тыс. га. Вследствие этого доля земель, находящихся в собственности юридических лиц, возросла, хотя в целом по-прежнему остается крайне низкой. В частности, земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности товариществ и обществ, составили всего 7,3%, в собственности производственных кооперативов — 1,5% от соответствующей общей площади используемых ими для сельскохозяйственного производства земель. Всего же в стране юридические лица выкупили у граждан доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения площадью более 520 тыс. га.

В-третьих, права собственности на землю сельскохозяйственного назначения активно востребуются при устойчивом развитии сельского хозяйства, когда можно осуществлять долговременные инвестиции в землю. Такого состояния эта отрасль не достигла. В 2009 году собственники земельных долей предпочитали сдавать их в аренду, а не в уставный капитал сельскохозяйственных предприятий и организаций по причине экономической нестабильности последних.

В-четвертых, недостаточно стимулирует приватизацию земли и проводимая государством кредитная политика. Хотя согласно статье 63 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (пункт 1) ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается, сельхозтоваропроизводители не спешат оформлять в свою собственность используемую ими государственную (или муниципальную) землю сельскохозяйственного назначения. По разным причинам в стране не столь широко практикуется ипотечное кредитование сельхозтоваропроизводителей под залог сельскохозяйственных земельных участков. Арендатор по закону может заложить права аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но механизм такого залога не разработан и до сих пор является белым пятном в научном обеспечении ипотеки земельных активов в сельском хозяйстве.

Содержание земельных отношений в аграрном секторе экономики не исчерпывается лишь регулированием вопроса использования земель. Следует различать регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве, возникающих по поводу:

- 1) использования земли как ресурса (фактора) производства,
- 2) распоряжения земельными участками, правами на землю, получаемыми от землевладения и землепользования интересами и выгодами как вещественными активами, законодательно включенными в гражданский оборот.

В первом случае земля сельскохозяйственного назначения — это земельный ресурс (фактор производства), который требуется широко изучать, определять прогноз потребности в нем, планировать его использование и охрану и т.п. наряду с другими ресурсами (водными, энергетическими, негорючими ископаемыми и т.д.). И хотя в настоящее время со стороны отдельных заинтересованных ведомств и научных организаций России наблюдаются попытки дать оценку земельным ресурсам, в том числе в сельском хозяйстве, их изучение проводится, в основном, стихийно (неорганизованно). Во втором случае земля сельскохозяйственного назначения — это совокупность оборотоспособных земельных активов (земельных участков, прав, интересов и выгод, обусловленных землевладением и землепользованием в сельском хозяйстве). Экономико-экологическая сущность и вещный институциональный характер земельных отношений в аграрном секторе позволяет определить их как *систему* связей (организационных, общественно-экономических, производственных) между хозяйствующими субъектами по поводу владения и распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, их охраны и использования в качестве объекта природы и вещественных активов, в отношении которых законодательством установлена возможность участия в гражданском обороте. Четкого разделения институтов регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве в соответствии с двумя указанными выше направлениями нет. Правовую систему земельных отношений в целом обеспечивают соответствующие положения Конституции Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, федеральных законов, указов Президента Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, ведомственных нормативных актов, нормативных актов субъектов Российской Федерации, решений и определений судов различного уровня.

Любой закон не может вполне абстрагироваться от существенных экономических различий. Так, специфика земли как средства производства в сельском хозяйстве отчасти является причиной того, что оборот земель сельскохозяйственного назначения рассматривается законом *особенным* образом. С принятием Федерального закона

от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» государство гарантирует не только частную собственность на землю сельскохозяйственного назначения, но и рыночную конкуренцию между земельными собственниками. Сами сельскохозяйственные угодья можно подразделить на следующие укрупненные группы:

- 1) земельные доли, находящиеся в пользовании и собственности сельскохозяйственных предприятий любого размера и различных организационно-правовых форм (акционерные общества, сельскохозяйственные производственные кооперативы и проч.), осуществляющих свою деятельность в товарном сельскохозяйственном производстве в соответствии с законодательными актами. Граждане – собственники этих долей вправе выделить в их счет земельные участки на местности;
- 2) сельскохозяйственные угодья частных товарных личных подсобных и крестьянских (фермерских) хозяйств, в основном, не разделенные на земельные доли. Так, в большинстве крестьянских хозяйств собственником земли является глава хозяйства;
- 3) сельскохозяйственные угодья в личных подсобных хозяйствах, садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан, других хозяйствах населения, производящих сельскохозяйственную продукцию главным образом для личного потребления.

Свыше 85% переданных в собственность гражданам сельскохозяйственных угодий представляют земельные доли, возникшие в начале 1992 г., когда в частную собственность почти 12 млн. человек перешло 115 с лишним млн. га сельскохозяйственных угодий. По российскому законодательству у собственника земельной доли имеется лишь набор прав в недвижимости, которая представлена общим земельным массивом. Когда участник долевой собственности передает в рамках закона свои права другому лицу, то фактически лишается самой земли. Так, согласно Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» *без выделения* земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности. Он имеет право передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности (абзац 2 пункта 1 статьи 12).

Успех любой попытки изменить распределение продукции сельского хозяйства неизбежно зависит от власти над средствами производства (над землей). Следовательно, распоряжаться сельскохозяйственными угодьями — это, прежде всего, физически владеть ими. В соответствии со статьей 12 (абзац 2 пункта 1) Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» только *после выдела* земельного участка в счет земельной доли участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом, чем предусмотрено для случаев распоряжения ею без выделения на местности. В 2009 году гражданами были выделены на местности земельные участки в счет земельных долей на общей площади 1,5 млн. га.

В целом попытки реформировать систему земельных отношений в России показали, что эффекты распределения земли играют огромную роль в экономике. Выдел земельных участков на местности в счет земельных долей расширит права, которыми собственники могут распорядиться в рыночном обороте (например, продать земельный участок или сдать его в аренду). Кроме того, оформление гражданами земельных долей в соответствии с требованиями действующего законодательства будет способствовать удешевлению кадастрового учета земельных участков, регистрации прав на них, а также упростит налогообложение земли. Но зачастую нелегкое финансовое положение сельхозпроизводителей, да и некоторых других категорий землепользователей, не позволяет обеспечить выполнение работ по определению и установлению границ земельных участков на местности с целью проведения последующего их кадастрового учета и регистрации прав. В частности, в 2009 году 1845,2 тыс. га земель государственной и муниципальной собственности использовались всеми категориями предприятий без всякого документального оформления.

Разнообразие форм собственности на землю требует глубокого научного осмысления необходимых изменений в конкретных процессах и направлениях развития земельных отношений как особой сферы аграрной экономики. Не осмыслив такие изменения в теоретическом плане, нельзя найти и верные практические решения реализации собственности на землю сельскохозяйственного назначения. Государственную собственность следует отчуждать в частные руки только при условии, если это будет выгодно с макроэкономической точки зрения и если будут гарантии того, что новый собственник поведет дела лучше, чем прежний. В России при передаче прав на земельные участки возникли практические проблемы, связанные с межеванием, регистрацией земли и другие. Возможно, права собственности на землю в стране были плохо определены.

В настоящее время около 328,3 тыс. га земель общей долевой собственности приобретено субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями. Большая часть из таких земель принадлежит Белгородской области. Целенаправленная работа по консолидации продуктивных земель на территории Белгородской области

осуществляется государственным специализированным учреждением «Фонд государственного имущества Белгородской области», которое от лица субъекта Российской Федерации уполномочено приобретать земельные доли граждан с целью передачи их в управление ОАО «Белгородский земельный фонд» для дальнейшего использования в сельскохозяйственном товарном производстве.

Таким образом, институциональные правила для обеспечения стабильности производства в агропромышленном комплексе некоторых субъектов Российской Федерации формируют *новую модель* земельного оборота. Так, в Белгородской области основным субъектом отношений на рынке земельных участков и долей в праве общей собственности на сельскохозяйственный земельный участок является *государственный оператор*, который привлекает на возмездной основе земли в государственную собственность области для дальнейшей передачи их в аренду сельхозтоваропроизводителям. С целью оценки эффективности таких моделей необходим *мониторинг* практических последствий участия государственных посредников между земельными собственниками и сельскохозяйственным товаропроизводителем для инициации проведения сделок с сельхозугодьями.

Право собственности представляет собой исключительное право, но собственность не является неограниченным правом. Имеются отдельные прерогативы у государства, которое довольно часто вводит ограничения исключительных прав, например, путем установления категорий земель и зонирования территории с самыми различными целями. Очень заметны ограничения на отчуждение земли. И, конечно же, государство оставляет за собой право устанавливать налоги на землю. Для этого вводится налоговое законодательство.

Земельный налог относится к наиболее простым, понятным и прозрачным налогам. По сути, это гарантированный во времени источник государственных доходов, которые безвозмездны и безвозвратны. Налог на землю является основой местных бюджетов и в отдельных муниципальных районах может занимать до половины всех налоговых бюджетных поступлений. С 1 января 2006 г. налогообложение земель в Российской Федерации осуществляется по новым правилам. Исчисление земельного налога производится на основе кадастровой стоимости земельных участков. При этом фактический его размер определяется ставкой, которая устанавливается нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований в процентах от налоговой базы (кадастровой стоимости соответствующих земель). К концу 2006 г. в стране 60% всех представительных органов муниципальных образований приняли решение об установлении максимального уровня налоговой ставки, размер которой установлен статьей 394 Налогового кодекса Российской Федерации. Для земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения эта ставка не может превышать 0,3% от кадастровой стоимости земель указанной категории. Такая же ставка установлена для земельных участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (за некоторым исключением), или предоставленных для жилищного строительства.

В развитых странах налоговые ставки на земли под жилой и промышленной застройкой значительно превышают такие ставки в отношении земель сельскохозяйственного назначения и использования. Для того чтобы земля не уходила из сельскохозяйственного оборота, многие страны применяют механизм льготного налогообложения земель сельскохозяйственного назначения. При этом практика применения механизма льготного налогообложения включает и полное освобождение сельхозтоваропроизводителей от земельного налога. Это обусловлено тем, что на земельном рынке земля, предназначенная под жилую застройку или для размещения промышленного производства, стоит значительно дороже земли сельскохозяйственного назначения. Доход, приходящийся на единицу площади земель коммерческого использования, намного выше такого дохода от земель сельскохозяйственного назначения и использования. Если не применять механизмы льготного налогообложения сельскохозяйственных угодий, последние, как невыгодные, будут уходить из сельскохозяйственного производства в более доходные отрасли. В настоящее время это можно наблюдать в России.

В целом, как показывает опыт развитых зарубежных стран, именно система льготного налогообложения сельскохозяйственных угодий является эффективным инструментом для надлежащего использования земель сельскохозяйственного назначения и создания барьера на пути их перевода в несельскохозяйственные виды угодий, служит стимулом развития земельного оборота в аграрном секторе экономики. Но этот эффект достигается при условии ощутимой разницы между налогообложением сельскохозяйственного землепользования и землепользования в других отраслях экономики. В России целесообразно применять многообразные формы льготного налогообложения сельскохозяйственной земельной собственности (вплоть до освобождения от земельного налога) по причине ее низкой рентабельности в сравнении с другими видами собственности, а также в целях сохранения земли в сельскохозяйственном обороте. Таким образом, для того чтобы удержать землю в сельском хозяйстве, необходимы экономические (финансовые) механизмы. В частности, подходы налогообложения в малорентабельном сельском хозяйстве и прибыльных отраслях экономики должны существенно различаться.

Основным инструментом в системе государственного экономического регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения (выкупных цен, арендной платы за сельскохозяйственные земельные участки и проч.) является оценка земли. Для сельскохозяйственных угодий рынок земель обусловлен взаимодействием трех факторов: спроса, предложения, цены как выражения *потребительной* стоимости. Формой проявления последней является полезность земли с точки зрения сельхозпроизводителя, то есть земельные активы в сельском хозяйстве

должны оцениваться с учетом целевого использования земли — для сельскохозяйственного производства. Именно поэтому в основу имущественных отношений при совершении сделок земельного оборота с сельскохозяйственными земельными активами (аренды, купли-продажи и проч.), а также при определении налогооблагаемой базы сельхозугодий целесообразно положить их потребительную стоимость. В целях совершенствования механизмов перераспределения земельных активов в сегменте земель сельхозназначения нужна методика определения потребительной стоимости сельхозугодий, которая рассчитывается исходя из текущего использования земли и приближается к рыночной стоимости по мере увеличения количества желающих и способных приобрести сельскохозяйственный земельный участок в целях его применения для сельскохозяйственного производства.

Работа и хозяйство на земле есть экономическая *форма* реализации собственности на сельскохозяйственные угодья, а экономическое *содержание* этой собственности состоит из конкретных отношений и категорий, таких, как управление, цены, кредитование, налогообложение и т.д. Благодаря механизму их обновления совершенствуются земельные производственные отношения, которые формируют как типы и формы собственности на землю, так и экономические взаимосвязи между хозяйствующими субъектами в процессе производства и распределения сельскохозяйственного продукта, его обмена и потребления. На данном этапе социально-экономического развития страны земельные отношения можно охарактеризовать как *трансформационные*, соответствующие экономике переходного к рынку периода. В стране до сих пор нет консенсуса ни среди политиков, ни среди чиновников, ни среди прочих заинтересованных субъектов общественной системы по поводу изменений в законодательстве о правах на землю. Монополии государственной собственности на землю больше нет. Однако упорядоченной системы землепользования тоже пока не создано. В сельском хозяйстве сами формы земельных отношений обусловлены хроническим течением процессов различных земельных трансформаций, изменениями норм земельного законодательства, которые в целом не способствуют стабильности сельскохозяйственного землепользования.

Экономическую эффективность земельных преобразований не так легко увидеть. Государственная монополия на землю не обеспечивает автоматически рационального и эффективного использования земли. Но и приватизация земли в сельском хозяйстве, которая хотя и сильно меняет характер земельных отношений в аграрном секторе экономики, не всегда приводит к увеличению общественного выпуска сельскохозяйственной продукции. Что касается России, то здесь сама частная собственность на землю пока не стала рычагом экономического роста в сельском хозяйстве страны. Экономические стимулы, порождаемые условиями режима частной собственности, в целом способствуют эффективному, нерасточительному использованию ресурсов. Однако, в ряде случаев, если издержки определения субъектов, объектов прав, системы земельных правомочий, которыми располагает каждый данный субъект, а также мониторинга и защиты полных или ограниченных прав собственности сравнительно высоки, общая собственность может оказаться более предпочтительным решением. Перераспределение прав следует предпринимать только тогда, когда увеличение ценности производства в результате перераспределения обещает быть большим, чем издержки на его осуществление. Этот подход поднимает общий вопрос о возможных альтернативах рыночной организации, например, о прямом государственном регулировании.

[Назад в раздел](#)

Поделиться...



© «Битрикс», 2001-2006