

УДК: 332.36

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ**Мартьянов И.М., соискатель***ФГБОУ ВПО «Марийский государственный университет» г. Йошкар-Ола, Россия*

Среди экономических отношений особую роль играют земельные отношения. Земля испокон веков считается одним из основных источников обеспечения богатства, высокого социального положения и власти. На ней строятся жилые объекты, она лежит в основе производства продуктов питания и экономической деятельности. Земля является одним из важнейших источников создания возможностей трудоустройства в сельской местности и становится все более дефицитным ресурсом на городских территориях. Земля - ограниченный производственный ресурс, а также особый вид богатства (материальной ценности), обладающий способностью накапливать и увеличивать свою ценность с течением времени при условии рационального пользования и осуществлении технологических инвестиций. Ограниченность и невосполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правовых норм и условий землепользования. Вместе с тем, в рыночной экономике земля приобретает свойства товара и может служить объектом имущественных сделок, результаты которых в той или иной мере способны ущемить интересы других людей и общества в целом. Поэтому введение рыночных отношений выдвигает повышенные требования к системе государственного учета и регистрации земельных участков, контролю за их правовым статусом и действующими ограничениями, оборотом земли и ее рациональным использованием.

И, наконец, земля является базисной составляющей любой недвижимости. Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

История подтверждает, что развитие отношений собственности и права собственности происходит одновременно с развитием самого общества. Без существования понятия о собственности, в особенности частной, невозможна общественная жизнь. Не зря И.Е. Энгельман обращает наше внимание на то, что там, где частая собственность обеспечена слабо и мало развита, где понятия о ней смутны и неопределенны, там общество находится еще в младенческом состоянии. «Поземельная собственность, в частности, представляет те же явления: она развивается с развитием общества и, в свою очередь, становится условием исторического прогресса».

Центральным звеном общественно-экономических отношений всегда выступали отношения земельной собственности. В настоящее время Российская Федерация является доминирующим в мировой экономике обладателем земельно-ресурсных благ. Земельный фонд государства в существующих административных границах составляет 1707,5 млн. га; на территории страны расположены практически все без исключения разновидности минерально-сырьевых ресурсов планеты, а в зоне непосредственного влияния находятся не менее 45 % пресных и 20 % морских вод. Именно в области земельно-имущественных отношений происходят беспрецедентные по степени инструментально-методологической сложности и социально-экономической противоречивости институциональные преобразования [1].

Необходимость коренного реформирования земельно-имущественных отношений в России вызвана социально-экономическими, правовыми, экологическими и политическими причинами. При этом важно радикально изменить отношение к земле как национальному богатству путем введения многообразия форм собственности и платности, развития рыночного земельного оборота и передачи земли частично в руки эффективных владельцев, заинтересованных в ее бережном, рациональном использовании. К сожалению, реализовать данную цель пока не удается в полной мере ввиду незавершенности необходимой нормативно-правовой базы рыночного землепользования, недостаточности материально-технических и финансовых ресурсов у новых собственников и владельцев земли, их неспособности быстро адаптироваться к реформируемым земельно-имущественным отношениям и отсутствия научно обоснованной системы регулирования этих отношений. Разработка с теоретико-методологических позиций принципов, условий, конструктивных характеристик и механизмов функционирования такой системы представляется исключительно важной и злободневной общественной задачей, предопределяющей в значительной мере динамизм преобразовательного процесса в России и его социально-экономическую результативность.

В исторической ретроспективе отношения собственности, как доминанты экономического строя общества, претерпевали неоднократные изменения, обусловленные стремлением преодолеть противоречие между ограниченностью вовлекаемых в производство ресурсов и возрастающими потребностями людей. В поисках путей максимизации эффективности производительных сил общество периодически трансформировало формы собственности на средства производства и механизмы государственного участия в управлении экономикой.

В результате проведения рыночной реформы в Российской Федерации практически сформировалась многоукладная экономика, свидетельством чего явилось создание предприятий, базирующихся на различных формах собственности и хозяйствования: акционерные общества, товарищества, крестьянские (фермерские) хозяйства и кооперативы, их ассоциации и т.д. Основные социально-экономические результаты процесса рыночной реструктуризации сферы земельных отношений заключаются в следующем: фактически ликвидирована государственная монополия на земельно-ресурсные блага; эффективно разрешены вопросы обеспечения граждан земельными участками для ведения личного подсобного хозяйства; в законодательном порядке утверждены права граждан и юридических лиц практически на все виды земельных участков; утверждены размеры платежей за землепользование; активно формируются основы земельного рынка и его экономическая инфраструктура [4].

Управление земельно-ресурсным комплексом государства представляет собой процесс целенаправленного воздействия на участников земельных отношений через регулируемый земельный рынок. Основные направления развития земельно-имущественного рынка России, выступающего в качестве приоритетного инструментального средства структурной трансформации национальной экономики и принимающего во внимание реалии сегодняшнего мирохозяйственного кризиса заключаются в следующем:

- формирование единых объектов недвижимости, включающих земельные участки с расположенной на них инфраструктурой;

- регулирование процесса хозяйственного освоения земельных ресурсов согласно принципам зонирования (вопреки их современной практике административно-целевого распоряжения);

поэтапное вовлечение всего массива земельных ресурсов в экономический оборот, в том числе, посредством использования разнообразных конкурсных процедур;

содействие развитию гражданского оборота земель с целью достижения их эффективного использования;

установление научно обоснованной системы рыночных цен на объекты недвижимости, в целом, и земельные участки, в частности.

На протяжении последнего десятилетия в общем количестве сделок с федеральными, региональными и муниципальными землями устойчиво доминировала аренда земельных участков. В структуре отечественного земельно-имущественного оборота устойчиво доминируют сделки, обусловленные куплей-продажей земельных участков гражданами и юридическими лицами.

Собственник земли имеет права владения, пользования и распоряжения земельными участками. Любые операции с землей могут осуществляться лишь с его согласия. Таким образом, права собственности на землю являются одним из наиболее мощных ресурсов, доступных людям для увеличения и расширения имеющихся у них активов, кроме земли и труда, до полного диапазона, необходимого для обеспечения устойчивой жизнедеятельности, т.е. природных ресурсов, социального, людского и финансового капитала, а также физических активов [6].

В рыночной экономике могут и должны одновременно существовать и развиваться государственная, частная, коллективная, долевая, смешанная и другие формы собственности на землю. В этой связи ключевую значимость приобретают основные направления развития земельной собственности. Необходимо решить такие вопросы как стимулирование выкупа земельных участков, повышение эффективности управления земельными участками, находящимися в собственности, расширение возможности аренды земли. В рамках информационного обеспечения рынка земли необходимо создание базы данных государственной системы регистрации прав на землю и другое недвижимое имущество и сделок с ними, а также муниципального кадастра недвижимости, объединяющего данные о земле и другом недвижимом имуществе, внедрение и обязательное использование всеми участниками рынка земли и другой недвижимости и государственными органами единых общероссийских стандартов и параметров программно-технических комплексов, форматов обмена данными, классификаторов, технологических процедур.

Литература

1. Буздалов И.Н. Земельная реформа: взгляд сквозь призму замысла // АПК: экономика, управление. 2012. № 7. С. 3–17.
2. Кеникстул В.И., Носкова Г.В., Бекетова М.Б. Земельным ресурсам России - эффективную систему управления и контроля // АПК: экономика, управление. 2012. № 6. С. 22-27.
3. Волков С.Н. Земельные отношения как базовый фактор устойчивого развития сельского хозяйства // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2007. № 5. С. 3-9.
4. Газалиев М.М. Земельные отношения – важнейшее звено аграрной экономики // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2007. № 12. С. 50-52.
5. Ерохин С. Рынок земли // АПК: экономика, управление. 2007. № 2. С. 31-33.
6. Панкова К.И. Две земельные реформы – два результата // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2008. № 9. С. 14-18.