

## ЕСТЬ ЛИ БУДУЩЕЕ У МОНОПОЛИИ ЧАСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ?

Вопрос целесообразности частной собственности на землю в последнее время достаточно актуален. В периодической литературе все чаще можно встретить противоречивые мнения на объект необходимости частной собственности на землю, на вопрос ограничения или расширения правомочий земельных собственников, на аспект эффективности земельной собственности в сельском хозяйстве. Знакомство со множеством суждений и изучение специальной литературы дает мне право изложить свое мнение на данный вопрос.

Прежде всего, следует отметить, что в России уже имеется некоторый опыт реализации частной собственности на землю. Еще в 1995 году завершился первый этап земельной реформы, в ходе которой большая часть сельхозугодий переведена в частную. Но надо сказать, она не оправдала надежду реформаторов - передача земли в частные руки не способствовала повышению эффективности сельского хозяйства страны. По-прежнему, более 80% сельскохозяйственных предприятий остаются убыточными, а последствием низкого размера земельной ренты явилось выведение из хозяйственного оборота около 40 млн. га земли сельскохозяйственного назначения, превышающей всю площадь сельхозугодий в Великобритании и ФРГ вместе взятых (34,5 млн.га).<sup>1</sup>

Может быть, это преждевременные выводы, и приватизация земли еще не успела дать своего положительного эффекта, но многолетняя практика зарубежья подтверждает данные заключения. Достаточно взглянуть на Великобританию с ее веками устоявшейся частной собственностью на землю, и выявится множество проблем, связанных с ее функционированием. Это и сокращение числа людей, занятых в сельском хозяйстве, и высокие цены на землю и даже разрушение семейной жизни. Одновременно в мировой практике есть немало стран, успешно решающих аграрные проблемы и при государственной монополии на землю. К ним можно отнести Израиль, Китай, Голландию. Таким образом, выясняется, что частная собственность не является гарантией сохранения высокой эффективности сельского хозяйства.

Эту проблему можно решить лишь при учете всех факторов развития аграрного сектора.

Земельная собственность несовершенна. Она обладает множеством негативных черт, к числу которых следует отнести:

- низкий размер земельной ренты, в ряде случаев не оправдывающий вложений в покупку земли;
- достаточно низкий размер капитала, который ограничивает деятельность, препятствует совершенствованию технологий и способствует повышению издержек;

---

<sup>1</sup> Экономика сельского хозяйства России. 2000. № 1. с. 20.

- реализация частной собственности на землю разрывает связь собственника непосредственно с земельным участком, так как обычно собственник и работающий на земле представлены в разных лицах;
- абсолют частной собственности способствует сокращению земель на руках бедных слоев населения далеко не в пользу истинных хозяев земли;
- при частной земельной собственности происходит вытеснение из села огромной массы людей, и ярким примером тому служит Англия;
- право частной собственности не землю приводит к выведению части угодий из хозяйственного оборота.

На перечисленное найдется множество оппонентов с высказыванием положительных сторон частной собственности на землю. Но их и не следует исключать, ибо они важны в экономической реализации собственности. Действительно, земельная собственность - это безопасность владения по сравнению с возможными потерями от аренды, это преимущества ипотечного кредитования, это реализация экономической свободы в вопросах хозяйствования, это страхование от инфляции при превращении капитала в земельную собственность и, в конце концов, это бесспорное обладание гордостью от собственности. Однако в реальности позитивные стороны земельной собственности уступают место ее недостаткам. И, по сути, именно это обстоятельство отражается на законодательной базе земельных отношений в развитых странах. Многие государства перешли на ограниченность правомочий земельного собственника, и земля все чаще предстает в роли не объекта собственности, а объекта хозяйствования. Для подтверждения изложенного обратимся к опыту некоторых стран.

В ФРГ, например, запрещается дробление земельных участков при их наследовании, пресекается использование сельхозугодий не по назначению. Жестко контролируются сделки купли-продажи земельных участков. Закон этой страны четко различает понятия "землевладение" и "собственность на землю". Под владением понимается "фактическая власть" лица над земельным участком. Различают "непосредственных" фактических владельцев земель (арендаторы, залогодержатели) и "косвенных" - арендодателей. Собственник земли может сам осуществлять фактическое владение, в этом случае он определяется как "владелец на правах собственника" в отличие от "фактического владельца" чужого имущества. Во Франции же права арендатора в сфере земельных отношений так широки, а права собственника так ограничены, что от абсолютного права ничего не остается.<sup>2</sup>

Подобные ограничения в правомочиях собственника земли наблюдаются и в других странах. Но осуществляются они в пользу общества и арендатора. С каждым годом доля арендуемых земель сельскохозяйственного назначения возрастает. А самый высокий ее процент приходится на Бельгию - 67,8%.<sup>3</sup> И, види-

<sup>2</sup> Милосердов В. Российская модель и зарубежный опыт земельных реформ. Международный сельскохозяйственный журнал, 1995, № 2, с. 23.

<sup>3</sup> Мазлов В.3. Мировой опыт арендных отношений в аграрной секторе / Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, 1999, № 8, с-50.

мо, за арендой будущее села, поскольку именно она постепенно формирует искомого "хозяина". Одновременно законы развитых стран не приветствуют свободную куплю-продажу земель и устанавливают самые различные барьеры: получение лицензии от государства, требование предварительной аренды и др.

Для избежания известных ошибок, вероятно, и нашей стране следует придерживаться мировых тенденций. А пока законодательные акты и программы по земельным отношениям, наоборот, расширяют возможности частных собственников земли. Не является исключением программа по "Развитию земельной реформы в Российской Федерации на 1998-2001 годы", в которой ставится задача - обеспечить возможность всем гражданам страны получить (за плату или бесплатно) в собственность земельный участок. На мой взгляд, отечественные законодатели должны учитывать, что земля - один из самых важных экономических ресурсов общества и залог обретения продовольственной безопасности страны.