

менить путем воздействия на инвестиционную активность сельскохозяйственных предприятий. Для финансирования мер по созданию новых рабочих мест следует использовать все источники финансов: местного бюджета, федерального бюджета, средств фонда занятости. Привлечение разных источников финансирования сможет решить проблему активного регулирования рынка труда.

## **О СУТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

*И.Н.Сайгушева*

В условиях любой экономической системы необходимость государственного вмешательства в область земельных отношений обусловлена множеством объективных факторов. Особенно остро эта потребность возникает в рыночной экономике. Дело в том, что чисто рыночный механизм реализации земельных отношений не обеспечивает:

- экологическую устойчивость земледелия;
- сохранность агроэкологических ландшафтов;
- экологическое воспроизводство плодородия почв;
- общедоступность к природным дарам земли;
- экономическую эффективность землепользования в условиях формирования земельного монополизма;
- использование земельных ресурсов по целевому назначению;
- защиты правомочий земледельцев;
- равных условий хозяйствования;
- сбалансированности развития социальной сферы и многого другого.

Поэтому факт государственного участия в земельных отношениях за рубежом является вполне естественным и неизбежным. К такому же выводу постепенно подошло и настоящее Правительство России.

Под государственным регулированием земельных отношений понимается система мер, направленных на обеспечение ра-

ционального и эффективного использования земли, ее охрану, воспроизводство и повышение плодородия почв, сохранение и создание благоприятной для людей окружающей среды, на защиту прав собственности, владения и пользования землей путем осуществления организационных, правовых, экономических действий. (Государственное регулирование земельных отношений. А.А.Варламов, Н.В.Комов, В.С.Шаманаев, В.Н.Хлыстун. М.: Колос, 1998, С. 52). Иначе говоря, государственное регулирование земельных отношений – это совокупность правовых, экономических и организационных мер, направленных на повышение экономической, экологической и социальной эффективности земельных отношений.

Регулирование земельных отношений может осуществляться с помощью правового и экономического механизмов.

Административно-правовое регулирование – это механизм прямого воздействия государства. В области земельных отношений он представлен совокупностью источников земельного права и земельно-правовых норм, устанавливающих условия, требования и способы рационального использования земли, оборота земельных прав, обеспечения защиты прав участников земельных отношений и общества в целом.

В современной России в административно-правовом регулировании земельных отношений назрела необходимость законодательного разделения полномочий между федеральными, региональными и местными органами власти; определение критериев оценки рациональности использования земельных ресурсов; возобновление межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства; ведение земельного кадастра; мониторинг и сертификация земель. В области общественного и рыночного землеоборота важным становится установление порядка предоставления земель в пользование в зависимости от их целевого назначения; порядка изъятия в целях консервации или смены целевого назначения земель; порядка купли-продажи; ипотеки; наследования; дарения; мены; порядка установления сервитутов и предельных размеров землепользования; порядка регистрации операций с землей. При осуществлении операций по обороту земельных прав важно введение четких ограничений, преду-

преждающих формирование земельных монополий, смену целевого назначения земельных угодий, чрезмерное дробление единых земельных массивов, выведение земельных ресурсов из хозяйственного оборота и прогрессивное ускорение скорости землеоборота.

Административно-правовое регулирование должно защищать права участников земельных отношений. А это предполагает не просто принятие определенных законов по реализации интересов соответствующих физических и юридических лиц, но и создание соответствующей инфраструктуры по разрешению земельных споров.

Совершенство административно-правового механизма регулирования – это залог эффективности регулирования земельных отношений.

Под экономическим механизмом регулирования земельных отношений понимается система мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рационального и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв, samozaxвата и разбазаривания. (Государственное регулирование земельных отношений. А.А. Варламов, Н.В. Комов, В.С. Шаманаев, В.Н. Хлыстун. М.: Колос, 1998, с.89).

К числу экономических методов регулирования земельных отношений относятся:

-системы земельного ценообразования: рыночная, залоговая, государственная;

-системы платежей за пользование землей: земельный налог, арендная плата;

-экономические меры по стимулированию рационального землепользования: льготное налогообложение; государственное повышение цен за экологически чистую продукцию; компенсация затрат по улучшению земель и их охране; система штрафов

ных санкций за нарушение правил землепользования; система выплат за изменение целевого использования земли;

-экономические рычаги регулирования землеоборота: регистрационные сборы; обязательные платежи при оформлении операций с землей; действие механизма возврата залоговых сумм; компенсационные выплаты за консервацию земель; компенсационные выплаты за изъятие земель; платежи за пользование кадастровой и иной информацией, необходимой для осуществления операций с землей.

Перечисленными мерами государственное воздействие на земельные отношения в аграрной сфере не ограничивается. Опосредованное воздействие оказывают также экономические меры: по защите отечественного сельскохозяйственного производителя (ограничения в покупке сельскохозяйственных угодий нерезидентами, таможеннотарифные ограничения по импорту сельскохозяйственной продукции), по стимулированию развития аграрного производства (дотации и субсидии, льготное кредитование, государственное страхование, система буферных закупок, государственные тендеры на агроэкологические проекты), по сохранению и улучшению социальной инфраструктуры села. Увы, последние сейчас почти не применяются. При всем многообразии средств и способов вмешательства, государственный механизм регулирования земельных отношений в аграрной сфере не должен допускать противоречий, а методы воздействия не должны отклоняться от законодательно определенных принципов регулирования.

По мнению А.А.Варламова (Основные принципы государственного регулирования земельных отношений в России// Проблемы землепользования и земельного кадастра в условиях перехода к рыночной экономике: Сборник научных трудов. М.1998, с.5-13), государственное регулирование земельных отношений должно осуществляться в соответствии со следующими принципами:

1.Принцип многообразия и равноправия всех форм собственности, владения и пользования землей.

2.Принцип приоритета и защиты жизненно важных интересов личности, общества и государства.

3. Принцип приоритета прав и обязанностей, определенных Конституцией РФ и федеральными законами.

4. Принцип государственной поддержки мероприятий по рациональному использованию, улучшению качества и охране земель.

5. Принцип правовой защиты и ответственности.

6. Принцип доступности информации о состоянии земель.

7. Принцип государственного управления земельными ресурсами.

8. Принцип дифференцированного подхода к управлению землями разных категорий и регионов.

9. Принцип рационального использования земель.

10. Принцип использования земель по целевому назначению.

11. Принцип устойчивости землепользования.

12. Принцип платности использования земель.

13. Принцип научного обеспечения земельных отношений.

14. Принцип сочетания административных, экономических и социальных методов регулирования земельных отношений.

В действительности, со всем перечнем указанных принципов нельзя не согласиться. Но надо отметить, что перечисленные принципы относятся к регулированию земельных отношений в целом. А земельные отношения в аграрной сфере, как известно, имеют свою специфику. В связи с этим заслуживают внимания принципы экономического регулирования земельных отношений в сельскохозяйственном производстве, предложенные Н.Г. Конокотиным и А.Э. Сагайдаком (Проблемы формирования аграрного рынка России// Труды независимого Аграрно-экономического общества России. Выпуск 1. М.: МСХА, 1997, с.141):

-разграничение объективных и субъективных условий воспроизводственного процесса;

-обеспечение единства процесса рентного регулирования в межзональном и внутризональном аспектах;

- оптимального взаимодействия экономических рычагов в процессе рентного регулирования с тем, чтобы каждый из них выполнял свойственные ему функции;

- создание стимулов для рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства;
- обеспечение относительно равных стартовых возможностей осуществления воспроизводственного процесса для всех сельскохозяйственных производителей;
- сбалансированности стоимостных и натуральных вещественных пропорций для всех сельскохозяйственных предприятий, находящихся в различных природно-экономических условиях.

Цель перечисленных принципов – стимулирование экономически эффективного производства в аграрном секторе в условиях реального отсутствия рыночного землеоборота. В настоящее время ряд обстоятельств свидетельствуют о перспективе неизбежности введения рыночного оборота земель сельскохозяйственного назначения. А эта область земельных отношений нуждается в особых принципах административно-правового и экономического регулирования. На наш взгляд, в случае принятия, закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» должен содержать следующие принципы:

- принцип единонаследия;
- принцип неделимости единого земельного массива;
- принцип вовлечения заложенных земель в хозяйственный оборот;
- принцип приоритета прав на приобретение земель в пользование и распоряжение за лицами, имеющими специальное образование;
- принцип предупреждения по формированию земельных монополистов;
- принцип недоступности приобретения земель сельскохозяйственного назначения нерезидентами;
- принцип гарантирования государством риска осуществления операций с землей;
- принцип государственного контроля за рыночным землеоборотом;
- принцип государственного вмешательства в рыночный землеоборот в целях предупреждения резких колебаний в рыночной конъюнктуре;

-принцип стимулирования льготного оказания посреднических услуг.

Безусловно, предложенное ограничит экономическую свободу землевладельцев и землепользователей, но вряд ли рациональность землепользования от этого снизится. Скорее, наоборот, подконтрольный механизм мобилизации прав на землю в сочетании с иными, указанными выше, мерами государственного воздействия, приведут к позитивной реализации земельных отношений в аграрной сфере.

## **ФОРМИРОВАНИЕ И ОЦЕНКА РЕСУРСНОГО ПОТЕНЦИАЛА АГРАРНОЙ СФЕРЫ**

*О.В. Жигалова*

АПК России находится в кризисе, обусловленном как общим состоянием экономики страны, так и последствиями аграрной реформы, в ходе которой было допущено немало ошибок. Задача аграрной политики на современном этапе состоит в том, чтобы обосновать систему приоритетов для аграрной сферы России и определить в соответствии с ними основные направления ее развития, на которых необходимо сосредоточить усилия государства и всего общества.

Необходимо перейти к принципиально новому способу аграрного производства, обеспечивающему устойчивое экономическое развитие аграрной сферы России. Это требует коренного преобразования производительных сил сельского хозяйства, определения современного состояния и структуры ресурсного потенциала отрасли, социально-экономических путей его восстановления, обновления и эффективного использования в условиях переходной экономики.

Перед экономической наукой стоит задача исследовать особенности формирования ресурсного потенциала сельскохозяйственных предприятий, обосновать пути повышения эффективности аграрного производства, отражающие процесс перехода к использованию рыночных рычагов и стимулов в сочетании с государственной поддержкой аграрной сферы.

Важно обосновать выбор показателей, определяющих ре-