

УДК 631.15:33+332

МЕХАНИЗМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ
MECHANISMS OF REGULATION OF LAND
RELATION ON THE MODERN STAGE

Е.Е. Лаврова, Н.Е. Климущкина
E.E. Lavrova, N.E. Klimushkina
Ульяновская ГСХА
Ulyanovsk state agricultural academy

In the stage of land reform 90 – ies xx century are consended. The impact of the mechanisms regulating land in the reform is analyzed.

Современный период российской истории вновь показал, что земельный вопрос и сегодня является одним из самых сложных. И попытки его решения на рубеже 20-21 вв. вновь привели к серьезным, а если сказать точнее, к драматическим последствиям. Главная проблема заключается в том, что в России все реформы проводятся без учета накопленного опыта как в своей стране, так и за рубежом.

Так, мировая практика в решении земельного вопроса достаточно убедительно показала, что земельную реформу нельзя рассматривать как простой механизм перераспределения земель. В ходе реформы необходимо не только осуществить достаточно сложный процесс перехода к многообразию форм земельной собственности, но и создать благоприятные условия для успешного их функционирования, а также организовать рациональное и эффективное землепользование и землевладение. А для этого необходима соответствующая правовая база, на которую и необходимо опираться в процессе реформирования.

Более того, начиная реформу «сверху», что в принципе традиционно для России, необходимо прежде познакомиться с нуждами и желаниями «низов», или хотя бы довести до них смысл проводимых преобразований, чего никогда не было ранее, не было осуществлено и на современном этапе реформирования. Так, Хлыстун в апреле 1998г. вынужден был признать: «Самый главный... наш просчет,...- до простого селянина мы не смогли довести истинный смысл того, что мы делаем в российской деревне...». Все это и привело к тем негативным кризисным явлениям, которые характерны сейчас для сельского хозяйства.

Необходимость аграрных преобразований на современном этапе объяснялась отставанием сельского хозяйства страны от развитых стран Запада и США, его неспособностью на современном этапе полностью удовлетворять в полном объеме потребностям населения в продуктах питания, а промышленности – в сельскохозяйственном сырье. Поэтому, по мнению С.А. Боголюбова, «настоящей глубинной задачей реформы – было решение продовольственной проблемы страны». А для этого, как считали авторы реформы, необходимо было решить следующие задачи:

1. Осуществить переход к многообразию форм земельной собственности и землепользования, обеспечить их правовую защищенность

2. Способствовать социально справедливому и экономически обоснованному перераспределению земель и созданию равных условий для всех форм хозяйствования;

3. Обеспечить экономически эффективное и экологически безопасное использование земельных угодий, остановив процессы деградации земель и связанных с ней природных ресурсов. [2],[3].

Начало современной аграрной реформы в Российской Федерации положили Указ Президента от 27 декабря 1991г. «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» и Постановление Правительства от 29.12.1991г. «О порядке реорганизации колхозов и совхозов». Основные ее положения включили следующие вопросы:

-переход к многообразию форм земельной собственности, в том числе к частной собственности через приватизацию земли;

-реорганизацию колхозов и совхозов и создание на их основе новых организационно-правовых форм;

-отказ от государственного регулирования сельхозпроизводства и предоставление сельским товаропроизводителям полной свободы действий;

-введение рыночного оборота земли;

-приватизацию предприятий сферы АПК.

Реформирование земельных отношений происходило в два этапа.

На первом этапе (1991-1996гг.) была проведена реорганизация колхозов и совхозов и осуществлена бесплатная передача их земель в собственность крестьян.

Указ Президента РФ от 27.10.93 №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» впервые ввел понятие «земельная доля», которая представляет собой часть общей долевой земельной собственности, предоставленной сельскому жителю в собственность.

Право на такую бесплатную земельную долю получили граждане: работающие в сельском хозяйстве, вышедшие на пенсию, а также работники социальной сферы (учителя, медперсонал, работники культуры и др) и временно отсутствующие работники хозяйства (служащие в армии, находящиеся в отпуске по беременности и родам и др.).

Деление земельных угодий на доли и распределение их между собственниками породило множество проблем. Одна из них – механизм использования земельных долей. Указ утвердил положение о том, что земельные участки являются недвижимостью и отменил большинство ограничений на отчуждение земли расширив перечень сделок с земельными долями. Собственники земельных участков получили право «продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды». [1]

Владельцы земельных долей, не имея практического опыта по использованию земельных участков, распоряжались ими по своему усмотрению: кто-то предпочитал сдавать земельные доли в аренду, вносил в качестве взноса в образованное товарищество, АО или сельскохозяйственный кооператив, создавал крестьянское (фермерское) хозяйство.

Первый этап реформирования привел к многообразию форм земельной собственности в России – государственной, муниципальной, частной, общей (совместной) – и их равенству в рамках многоукладной экономики.



Рис. 1. - Формы земельной собственности.

Таким образом, в ходе первого этапа земельной реформы круг субъектов земельных отношений в России резко расширился. По данным Роскомзема, к концу первого этапа реформирования, число фактических землепользователей составило 50,4 млн., из них почти 50млн. – граждане, а 445,4 тыс. – юридические лица. Всего в частной собственности находилось 126,2 млн га или 31,2 % земель сельскохозяйственного назначения, в том числе в собственности граждан – 120,3 млн га или 95,3%, юридических лиц – 5,7 млн га или 1,4%. Большая часть этих земель, а именно 68,8% продолжала оставаться в государственной и муниципальной собственности. Однако основная их часть мало пригодна для сельскохозяйственного производства. Закончился первый этап реформирования выдачей свидетельств на право собственности на землю собственникам земельных долей. [5].

Второй этап реформирования (с 1996 по настоящее время) характеризуется созданием соответствующей инфраструктуры и законодательно-правовой базы необходимых, для нормального функционирования земельных отношений.

С принятием в 2002г. Земельного кодекса впервые после начала земельной реформы появился документ, регламентирующий земельные отношения, а с принятием Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в 2003г и его новой редакции в 2005г, документ регламентирующий рынок земель сельскохозяйственного назначения.

Осуществление земельной реформы в России привело к созданию новой структуры землевладения и землепользования.

При проведении земельных преобразований были задействованы различные механизмы:

- правовой;
- административно-командный;
- экономический;
- организационно-контрольный;

-информационное обеспечение.

Однако это деление на группы достаточно условное, так как все эти механизмы взаимосвязаны между собой. Так, экономические и организационные меры невозможны без соответствующей законодательной базы, в свою очередь любое правовое предписание не будет работать, если оно будет противоречить экономическим интересам субъектов земельных отношений. [2]

Анализ механизмов, используемых для реализации земельной реформы, позволяет сделать вывод, что основополагающим является правовой механизм. Отсутствие достаточной законодательной базы, определяющих полноту и целесообразность земельных преобразований, может привести к нерациональному и неэффективному использованию земель новыми субъектами хозяйствования. Что и произошло в ходе земельных преобразований.

Так, не проведено разграничение государственных земель, из-за чего возникли сложности с образованием муниципальной земельной собственности.

Правовой вакуум не позволил считать окончательно юридически сформировавшейся и частную земельную собственность граждан. Находящиеся в их собственности земельные участки на 91,5% (110,1 млн га) представляют собой условные земельные доли, так как из 12 млн собственников земельных долей государственную регистрацию прав прошли всего 1,4 млн. Более того, выделение земельных участков в натуре осуществляется не по закону, а по наитию. Как отводить земельный участок крестьянину, если в пределах одного хозяйства имеются разные по качеству почву? Как решать, кому из собственников давать землю рядом с деревней, а другому за несколько километров? Может быть снова перейти к чересполосице?

Существующая законодательная база не в состоянии обеспечить защиту земли от ее неэффективного использования, не позволяет предотвратить снижение плодородия. Следствием этого явилось нерациональное использование земель новыми субъектами хозяйствования. Нарушена система земледелия, не соблюдаются севообороты, не учитываются особенности территориального землеустройства при организации производства. Качественные характеристики земель постоянно ухудшаются: снижается содержание гумуса, увеличивается количество земель, загрязненных химическими веществами и т.д. Это приводит к тому, что все больше земель выводится из оборота и переходит в разряд неиспользуемых земель.

Отсутствует контроль над совершением сделок с землей, что способствует нецелевому использованию земель. [4]

Таким образом, анализ правовой базы позволяет сделать следующие выводы:

1. В ходе аграрной реформы лишились прежнего землепользования сельскохозяйственные организации. В их собственности находится лишь 0,6 % используемых ими сельхозугодий, остальные либо арендуются у собственников земельных долей (83%) или у иных юридических лиц (0,4%), либо берутся в аренду или постоянное (бессрочное) пользование из государственной и муниципальной собственности.

2. Вместо единого юридически оформленного землепользования в составе одной сельскохозяйственной организации появились сотни землевладельцев, большинство из которых не в состоянии обеспечить эффективное производство.

3. Введение рынка земли и отсутствие ограничений на ее приобретение привело к массовой скупке земельных долей, что может привести к образованию латифундий.

Таким образом, учитывая ошибки, допущенные в ходе реформы, нужно особенно осторожно подходить к дальнейшим преобразованиям, касающимся земельных отношений. И в первую очередь при формировании земельного рынка.

Земельный рынок включает в себя все операции с землей: продажу, аренду, субаренду, обмен и т.д. Поэтому, учитывая опыт развитых стран, земельный рынок должен жестко регулироваться государством, в противном случае земля может оказаться в руках не тех, кто ее обрабатывает. А для этого необходимо наличие в законодательстве ограничений, не допускающих чрезмерной концентрации земель. В противном случае, сказанное выдающимся русским экономистом А.В. Чаяновым в начале XX века о том, «...при частной собственности земля весьма легко ускользает из рук бедных землевладельцев и скапливается в руках богатых», станет реальностью и в начале XXI века.

Основные задачи, которые нужно решить при формировании рынка земли:

1. Необходимо установить максимальный предел при приобретении земли в собственность, для того, чтобы не допустить чрезмерной концентрации земель. Однако в законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в Земельном Кодексе РФ не установлены предельные нормы земельных участков, которые можно приобретать в собственность.

2. Земли сельскохозяйственного назначения должны приобретаться теми, кто ее обрабатывает и обладает необходимой профессиональной подготовкой. А для этого в законодательстве должны присутствовать четкие требования к будущему собственнику земли: возраст, наличие опыта работы, меры ответственности за нерациональное использование земельных угодий.

3. Запрет на покупку земли иностранными гражданами. В противном случае, как пишет Д. Пикард: «Западные инвесторы (в том числе и я!) будут покупать как можно больше земли». [6]

4. Не допускать чрезмерной фрагментации земель.

Наиболее эффективной и прогрессивной формой использования земельных ресурсов является сдача их в аренду. Широкое распространение аренды земли отвечает задачам постепенного вхождения в рыночные отношения, и является надежным средством перераспределения земли. Однако на данном этапе отсутствуют законы, регулирующие арендные отношения. Поэтому необходимо принятие соответствующего федерального закона, который бы регулировал основные понятия договора аренды, его предмет, основные условия, требования, сроки заключения, ответственность арендодателя и арендатора.

Сельскохозяйственные земли могут предоставляться в аренду государственными муниципальными органами власти, коллективными предприятиями, собственниками земельных долей, фермерами. В свою очередь в качестве арендаторов выступают: коллективные предприятия, граждане, другие фермеры. Основным арендодателем земли является российское государство.

Государство заинтересовано в содействии арендатору в ведении сельскохозяйственного производства, рациональном использовании земель, решении социальных задач. От арендатора требуется только своевременная оплата еже-

годной земельной ренты в виде арендной платы. Это более выгодно государству, нежели получение единовременной платы за землю при ее продаже. Тем более, что во многих регионах реальная цена земли значительно ниже фактической, о чем свидетельствует опыт Саратовской области. При кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий этой области в среднем 8 тысяч рублей за гектар, они на торгах продавались по 300-600руб. за га, что 13-26 раз дешевле.

Основными недостатками в области развития арендных отношений в современной России является:

1. Значительное превышение предложения земли для сдачи в аренду над спросом на нее. Это подтверждается ежегодным выбытием большого количества земли из сельскохозяйственного оборота.

2. Низкий уровень арендной платы. Поэтому собственник-арендодатель не получает прибыли от реализации права собственности.

3. Государственные земли сельскохозяйственного назначения как объект производственного использования не пользуются спросом у арендаторов.

4. Отсутствуют ограничения по срокам аренды.

Для совершенствования экономического механизма аренды земли, необходимо использовать опыт развитых стран в сфере развития арендных отношений. А для этого необходимо решить следующие задачи:

1. Установить сроки аренды для арендаторов, в зависимости от количества земли.

2. Устанавливать реальные арендные цены, которые бы позволили получать доход и арендодателю и арендатору.

3. Развивать рынок аренды земли в каждом хозяйстве, районе, регионе.

4. Для повышения эффективности использования земли, к арендатору должны предъявляться такие же требования, как и к собственнику земли, а именно – профессиональные навыки, возрастные ограничения.

Земельная реформа не оправдала надежд сторонников частной собственности, что собственник обеспечит эффективное использование земель. Раздача земли и материальных средств не сделала из крестьянина крепкого хозяина, не повысила его деловую активность. И дело не в том, что за годы советской власти крестьяне утратили прежние навыки и главное- желание стать собственниками земли, как утверждают реформаторы. Главная причина неудач, связанных с земельной реформой, видится в непоследовательности и противоречивости земельных преобразований: спешка с перераспределением земель, разрушение коллективных хозяйств, ускоренная фермеризация; односторонняя ориентация на либерализацию земельных отношений и упование на саморегулирующую роль рыночных механизмов.

Литература:

1. Указ Президента РФ от 27. 10. 93. №1767г.
2. Варламов А.А. Государственное регулирование земельных отношений. М. Колос. 2000г.
3. Липски С.А. Земельные отношения и землеустройство: основные результаты десятилетия реформ. М. 2000 г.
4. Милосердов В.В., Милосердов К.В. Аграрная политика России – XX век. 2002г.
5. Миндрин А.С., Лепке О.Б. Организация сельскохозяйственного земле-

пользования. АПК: экономика, управление. 2008г. №5. стр. 2-10.

6.Пикард Д. Земельная политика как инструмент преобразования сельского хозяйства. Экономика сельского хозяйства России. 1997 г. №9. стр. 23.

УДК 631.15

**ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВОСПРОИЗВОДСТВА
ТЕХНИЧЕСКИХ СРЕДСТВ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ
THE EXPERIENCE OF AGRICULTURAL REPRODUCTION
METHODS OF FOREIGN COUNTRIES**

**Г.В. Лапшина, Ю.А. Лапшин
G.V. Lapshina, J.A. Lapshin
Ульяновская ГСХА
Ulyanovsk state academy of agriculture**

This article is focused on the experience of agricultural reproduction methods in enterprises of foreign countries. This review determines the most efficient ways of agriculture reconstruction in Russia according to the local conditions.

Аграрно-промышленный комплекс является одной из приоритетных отраслей российской Федерации, определяющей ход воспроизводственного процесса страны. Объемы производства продукции АПК определяют соответствующие пропорции материально-технического обеспечения. Однако за последние 15 лет в сельском хозяйстве постоянно уменьшается парк тракторов, комбайнов, других сельскохозяйственных машин, а также ухудшаются качественные показатели парка вследствие его обновления. Наличие тракторов в сельскохозяйственных организациях всех форм собственности снизилось за период 1990 - 2008 гг. с 1520 до 397 тыс. штук, зерноуборочных комбайнов - с 408 до 96 тыс. штук. Удельный вес тракторов по данным сельскохозяйственной переписи 2006 г. со сроком службы до 3 лет составил 6 %, от 4 до 8 лет - 11 %, 9 и более лет - 83 %; зерноуборочных комбайнов - соответственно 11, 16 и 73 %. Кроме того, машинно-тракторный парк оснащен морально устаревшими машинами, не позволяющими применять современные ресурсо- и энергосберегающие технологии. Государственная программа развития сельского хозяйства РФ на 2008-2012 годы предусматривает его технологическую и техническую модернизацию на основе инновационных технологий производства продукции растениеводства и животноводства при наличии сформированного рынка новой и подержанной сельскохозяйственной техники (отечественной и зарубежной). Для выполнения работ в оптимальные агротехнические сроки в сельском хозяйстве необходима высокая энерговооруженность труда. При этом организация процесса воспроизводства в сельском хозяйстве требует особой концентрации материальных и трудовых ресурсов на протяжении определенных периодов.

Для переоснащения сельскохозяйственных предприятий необходимо определить наиболее эффективные стратегии с учетом объемов производства,