

ПРОБЛЕМЫ ОРГАНИЗАЦИИ ОБОРОТА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Н.В. Щербаков

ФГОУ ВПО «Мичуринский государственный аграрный университет»

Рецензент И.П. Шаляпина

Ключевые слова и фразы: аграрная реформа; землевладение; землепользование; земельный оборот; земельная сделка; земельные ресурсы; механизм регулирования земельных отношений; оборот сельскохозяйственных земель; перераспределение земель; сельскохозяйственные угодья; собственник земли.

Аннотация: Рассмотрены основные принципы развития земельных отношений в сфере оборота сельскохозяйственных земель. Описана возможность формирования земельного рынка. Изложен ряд требований предъявляемых к земельному обороту. Предложены варианты дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Основным и главным средством производства в сельском хозяйстве остается земля, поэтому создание условий для ее рационального и эффективного использования должно способствовать повышению эффективности функционирования агропромышленного комплекса и всего народного хозяйства страны в целом.

Уже в XIV – XV веках первый свод законов «Русской Правды» предусматривал охрану землепользования, которая выражалась в установлении высоких штрафов за порчу межевых знаков. Поэтому важным аспектом ведения сельского хозяйства выступает правильное использование земли как главного средства производства.

От того насколько эффективно используются земельные ресурсы на сельскохозяйственном предприятии, зависит экономическое благополучие товаропроизводителя. За годы рыночных преобразований в экономике России эффективность использования земли значительно снизилась. Таким образом, в настоящее время возникла острая необходимость в решении вопроса повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий.

Щербаков Н.В. – ассистент, аспирант кафедры «Организация и управление производством» МичГАУ.

В ходе аграрной реформы задача перераспределения земли решалась без должного научного обоснования и прогнозов социально-экономических последствий такого реформирования. Формирование класса мелких частных земельных собственников, внедрение несвойственных России форм и методов хозяйствования не создали принципиально новых правовых и экономических условий и не повысили эффективность использования сельскохозяйственных земель.

Важным элементом повышения эффективности использования земельных ресурсов является вовлечение их в оборот. Земельный оборот следует рассматривать как систему перераспределения земель различного целевого назначения между собственниками, владельцами и пользователями земельных участков, включающую в себя: аренду, куплю-продажу, наследование, дарение, мену.

Часть земельного оборота носит рыночный характер: аренда, купля-продажа, залог земельных участков. Другая часть составляет вне рыночный оборот: дарение и наследование.

Наиболее распространены сделки наследования земельных участков, и их доля увеличивается, поскольку основными собственниками земли в сельском хозяйстве являются пенсионеры, имеющие преклонный возраст.

Способом перераспределения земель является рынок земли, нуждающийся в регулировании со стороны государства. Следует заметить, что наряду с другими субъектами земельных отношений, государство может участвовать в различных сделках с землей, как платежеспособный представитель земельного рынка, который может оказать существенное влияние на формирование уровня цен, спроса и предложения на землю и ряд других рыночных факторов.

Следует отметить, что формирование рынка земли в России происходит при следующих обстоятельствах:

- несовершенства законодательной базы;
- отсутствия эффективного экономического механизма регулирования земельных отношений;
- неточности методик комплексной оценки различных категорий сельскохозяйственных земель в зависимости от влияния различных факторов;
- неготовности многих собственников рационально распоряжаться земельной собственностью;
- отсутствия эффективного земельного собственника и т. д.

Благодаря обороту сельскохозяйственных земель осуществляется их переход к пользователям, способным организовать на данных землях эффективное сельскохозяйственное производство.

Неупорядоченность земельных отношений в значительной степени обусловила кризисную ситуацию и социальную напряженность в аграрной сфере. Реформа продолжается уже много лет, но до сих пор не создано условий для концентрации земельных угодий у собственников, способных эффективно их использовать. Реализация стратегического курса реформ на рыночные отношения, объективно предполагающие регулируемый государством оборот земель сельскохозяйственного назначения, наталкивается на устаревшие идеологические догмы.

Все это определяет необходимость постоянного анализа происходящих изменений, их объективной оценки, прогнозирования возможного развития земельных отношений, их социально-экономических последствий для своевременной корректировки курса земельной политики.

Земельный рынок становится таким же естественным элементом рыночной системы, как и рынок товаров.

В тоже время процесс становления земельного рынка в России, особенно рынка земель сельскохозяйственного назначения, сталкивается с большими трудностями. Невысокий спрос на земли данной категории, необъяснимые колебания цен на одинаковые земельные участки, слабо выраженные тенденции и зависимость рыночной конъюнктуры и ценообразования от определяющих их условий и факторов – вот далеко не полный перечень проблем, которые мешают развитию рыночного оборота сельскохозяйственных земель.

Специфика земли сельскохозяйственного назначения предъявляет ряд требований к ее обороту:

- обязательное целевое использование земельных участков;
- соответствующая профессиональная подготовка и квалификация землепользователей;
- изъятие земли у собственника, не обрабатывающего или использующего ее ненадлежащим образом;
- преимущественное право аренды и приобретения участка в собственность арендатора данного участка, собственников соседних участков, жителей ближайших населенных пунктов;
- соблюдение предельных (по максимуму и минимуму) границ площади земельных участков, находящихся в собственности отдельного гражданина или юридического лица;
- предоставление иностранным гражданам земель сельскохозяйственного назначения в аренду;
- учет особенностей всех форм перехода прав на земельные участки (аренда, купля-продажа, внесение в уставный капитал, рента, пожизненное содержание с иждивением, мена, дарение, передача, по наследству и по иным основаниям, предусмотренным федеральным законодательством);
- урегулирование отношений в области оборота земельных участков, находящихся в общей собственности, и земельных долей;
- применение мер против спекуляции земельными участками, в том числе при продаже земель, полученных бесплатно от государства, при передаче за плату государственных земель, при изменении категории земельных участков;
- обязательная продажа залогодержателем заложенного земельного участка с аукциона в случае неисполнения залогодателем принятых на себя кредитных обязательств.

Земля сельскохозяйственного назначения отличается невысокой ликвидностью на земельном рынке, формирование которого сдерживается отсутствием земельного кадастра и оценки земли, имеющей в своей основе объективные критерии. Кроме того, нет кредитно-финансовых институтов, сочетающих интересы государства и кредитных учреждений с интересами землевладельцев и землепользователей, земельных банков, зе-

мельного нотариата, риэлторских учреждений, земельных судов, не развиты другие элементы инфраструктуры земельного рынка. Все это является следствием существующих пробелов в законодательстве.

Новые экономические принципы земельных отношений, а также развитие предпринимательской инициативы в аграрной сфере привели к необходимости введения регулируемого оборота земель сельскохозяйственного назначения. Однако общество, в подавляющей своей части, не готово взвешенно и спокойно осмыслить все позитивные и негативные аспекты такого земельного рынка. Форсированный режим, который имел место при разгосударствлении земельной собственности и реорганизации сельскохозяйственных предприятий, в настоящих условиях непригоден для введения рыночного оборота сельскохозяйственных земель и способен только обострить социально-экономические проблемы.

Поэтому представляется более целесообразным эволюционный переход к рыночному обороту земель сельскохозяйственного назначения с отработкой надежной законодательной базы, которая позволила бы, в конечном счете, создать социально ориентированный, здоровый, а не криминальный земельный рынок. На современном этапе целесообразно, прежде всего, определиться со способами организации этого рынка, его участниками. И начинать надо с наведения порядка в землепользовании и с создания инфраструктуры рынка. Для этого необходимо: надежное правовое обеспечение рыночного и вне рыночного оборота земель с учетом особенностей оборота земель сельскохозяйственного назначения. В правовом регулировании земельного рынка необходимо предусмотреть максимально возможную защиту прав приобретателя, а также ответственность учреждений юстиции по регистрации прав за достоверность записей в Едином реестре прав на земельные участки и иную недвижимость, за полноту предоставляемой информации. Необходима публичная открытость сведений кадастрового учета, зарегистрированных прав о правопритязаниях к цене сделок по конкретным объектам. Все это обеспечит прозрачность рынка и позволит его профессиональным участникам предоставлять качественные услуги по оформлению сделок с земельными участками.

В настоящее время на земельном рынке отсутствует сбалансированная конъюнктура. Наблюдается значительный спрос на городские земли и в то же время практически отсутствует спрос на сельскохозяйственные угодья. Таким образом, в городах формируется рынок продавца, то есть спрос на землю превышает ее предложение, а в сельской местности – рынок покупателя, когда предложение земельных участков значительно превышает спрос на них. Земельный рынок в России ограничен и функционирует в основном за счет передачи государственных и муниципальных участков в аренду (85,5 % от всех сделок). Сделки по купле-продаже земли гражданами и организациями составляют в структуре всех сделок 7,4 %. Количество прочих сделок с землей составляет в общем объеме сделок около 5 %.

Процедуры выделения земельного участка в счет земельных долей и его регистрации как отдельного объекта недвижимости окончательно не отработаны. Это препятствует переходу земли от сельхозпредприятий-банкротов к эффективным пользователям и собственникам.

Дальнейшее развитие земельных отношений в части оборота сельскохозяйственных земель должно строиться на некоторых основных принципах:

- земля должна в конечном итоге принадлежать тем, кто на ней живет и эффективно ведет хозяйственную деятельность;
- участки земли, находящиеся в сельскохозяйственном обороте, не должны менять своего целевого использования и переходить в другие отрасли экономики;
- земля является основным и главным средством производства в сельском хозяйстве и должна принадлежать тому, кто эффективно на ней работает и бережно к ней относится;
- переход земли от неэффективных собственников, владельцев и пользователей не только возможен, но и объективно необходим и обусловлен требованиями создания высокоэффективного сектора аграрной экономики.

Развитие цивилизованного рынка земель сельскохозяйственного назначения должно быть направлено на обеспечение рационального использования, сохранение и улучшение их качества с учетом интересов населения и государства.

Problems of Organization of Agricultural Lands Plough up

N.V. Shcherbakov

Michurinsk State Agrarian University

Key words and phrases: agrarian reform; landowning; land-utilization; land plough up; land deal; land resources; mechanism of regulating land relations; agricultural land plough up; redistribution of lands; agricultural land; land owner.

Abstract: The basic principles of land relations' development with regard for agricultural lands plough up is studied. The possibility of land market forming is described as well. The number of the requirements for lands plough up has been studied. The ways of the further development of the market of agricultural lands are offered.

© Н.В. Щербаков, 2007