

УДК 346.7

РАЗВИТИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕТОДОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2015 г. *Н. В. Алиева*

*Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт имени А. К. Кортунова
ФГБОУ ВО «ДГАУ»*

В статье рассмотрены некоторые аспекты, оказывающие влияние на развитие экономических методов регулирования земельных отношений, описаны основные направления деятельности земельных банков.

Ключевые слова: *экология; экономика; земельный налог; земельный банк.*

In the article author reviews some aspects that affect a process of development of the economic methods of land relations regulation. The basic activities that take place during the land banks' functioning are also examined.

Key words: *ecology; economics; land tax; land bank.*

Переход к рынку, включение российской экономики в мировые хозяйственные процессы потребовали коренного пересмотра экономических рычагов, использовавшихся в системе государственного регулирования земельных отношений. Мировая практика свидетельствует, что наиболее эффективной формой управления рыночной экономикой является налоговое регулирование.

Изменения политического и экономического положения России привели прежнюю налоговую систему в противоречие новым условиям хозяйствования, поставили перед необходимостью ее коренного изменения.

Россия в этом отношении — страна уникальных, но неиспользуемых возможностей. Основные средства в местные бюджеты должны поступать от налогов на землю и недвижимость. А их сегодня нет.

Серьезный недостаток налоговой системы — существенное гипертрофирование фискальной функции налогов. Во многих странах налог все более органично входит в единую систему финансового регулирования воспроизводственных процессов. В России земельная рента, земельный налог также могут, и в ближайшее время должны стать надежным источником укрепления экономики.

Налог на землю, средства от аренды земли, налог на операции с земельными участками сегодня составляют настолько малую долю бюджетных поступлений, что о них по существу не приходится и говорить. Цена земли у нас определяется по земельному налогу, рассчитанному на основе неоправданно низких ставок. Особенно ненормальная ситуация сложилась на территориях, где разрабатываются месторождения нефти, газа, редкоземельных металлов, угля, других ценных природных ресурсов [3].

Низкий размер земельного налога и арендной платы не стимулирует эффективное использование земли и ее недр, ведет к непомерному расширению территорий городов и предприятий, зон разработки нефте-, газо- и угледобычи. Необоснованность ставок налога с земель различных категорий, независимо от их ценности, провоцирует их растрачивание, снижает налоговые поступления, ведет к социальному неравенству субъектов Российской Федерации.

Рынок земли — особо сложная экономическая структура национального хозяйства. Его эффективная организация и функционирование требуют научно обоснованных, практически мотивированных и юридически

оформленных предварительных решений [1].

Оборот земли без государственного механизма, который его запускает, контролирует и регулирует, малоэффективен с точки зрения общих, государственных интересов.

Рынок — это не обязательно продажа и покупка предметов в их вещном, натурально-физическом виде, завершаемые отчуждением объектов собственности. Это может быть и отчуждение только прав на функцию их использования, то есть и переход прав хозяйственного использования земельных участков от одних субъектов к другим.

Оборот российской земли, понимаемый как совокупность земельных сделок, находится в состоянии становления. Еще есть возможность сориентировать его организацию и функционирование на решение особо важных для России задач. В их числе — обеспечение сохранности и эффективного использования земельного фонда. Вторая задача заключается в формировании рационального землепользования. Здесь выделяются две проблемы: одна — связанная с перераспределением земельных площадей, другая — с предотвращением концентрации угодий в немногих руках в спекулятивных целях. Третья задача земельного оборота — рационализация форм землепользования.

Стратегические цели можно достичь при создании четкой организационной структуры их проведения.

Прежде всего, право собственности, владения, пользования или аренды земли для налоговых, финансовых, судебных и других органов устанавливается исключительно на основе данных государственного земельного кадастра. Все сделки, связанные с изменением прав на землю, признаются действительными только после регистрации в кадастровых реестрах [3].

Важным институтом в России должна стать система специализированных земельных банков.

Мировая практика показывает, что система земельных банков эффективно может работать при наличии (создании):

а) нормативно-правового поля (собственность на землю, возможность купли-продажи, залога, платность землепользования);

б) кадастровой инфраструктуры (систе-

ма регистрации прав собственности, система оценки земли, кадастровая служба и инспекция, система контроля, земельный (межевой) суд [2].

Основными направлениями деятельности земельных банков должны быть:

— содействие проведению земельных преобразований и развитию регулируемого и управляемого государством земельного рынка путем проведения операций купли, продажи, залога или передачи в аренду земельных участков;

— мобилизация финансовых ресурсов, в том числе путем выпуска ценных бумаг, на финансирование мероприятий земельной реформы;

— кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей в сфере агропромышленного комплекса, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;

— инвестирование и кредитование программ поддержки и развития продовольственного комплекса, включая программы повышения плодородия, охраны земель, а также переселения на территории России;

— осуществление по поручению местных администраций операций со средствами, поступающими в форме платы за землю, и средствами, являющимися компенсацией потерь, связанных с изъятием сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.

Для нормальной деятельности земельные банки должны:

— выдавать кредиты под залог земель;

— производить экспертную оценку состояния и стоимости передаваемых банку и приобретаемых банком земель;

— выпускать в свободное обращение облигации и другие ценные бумаги земельного банка [3].

Несколько других вопросов:

а) Обращения собственников и арендаторов земли в судебные инстанции по вопросам собственности на землю, местоположения границ, размеров ставок налога и платежей за землю, раздела земельных участков будут составлять 3–5 млн дел в год. Квалификационное их разрешение в установленные зако-

нодательством сроки требует организации новой для России структуры — Земельного (межевого) суда России.

б) Развитие новых земельных отношений, становление гарантий защиты права собственности, реализация платности землевладения и землепользования, многообразия форм хозяйствования на земле, разработка и внедрение современных технических средств, методов, технологий ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель предопределяют настоятельную потребность в организации надежного научно-технического обеспечения земельной реформы [1].

Опыт проведения земельной реформы показал, что научное обеспечение земельных преобразований необходимо осуществлять по следующим основным направлениям:

— исследование закономерностей развития земельных отношений, многообразия форм хозяйствования на земле, принципов и методов платности землевладения и землепользования;

— разработка научных основ и методов землеустройства, охраны земель при переходе к новым формам землевладения и землепользования;

— создание и развитие автоматизированной системы информационного обеспечения земельных преобразований;

— разработка научных основ, положений, методов, средств и технологий ведения государственного земельного кадастра и мониторинга земель;

— исследование и разработка механизма экономического и правового регулирования земельных отношений, принципов и методов приватизации земель;

— изучение мирового опыта в области землевладения и землепользования [4].

При проведении в условиях рыночных отношений земельной политики приоритетное положение в земельных отношениях должно принадлежать общественным интересам государства, направленным на сохранение земельных ресурсов и их эффективное использование. Это вытекает из особой социальной значимости земли, и, прежде всего, земли как недвижимости особого рода, являющейся одновременно уникальным природным ресурсом, непрерывно воспроизводящим материальные блага, и территорией жизнеобитания, выполняющей целый ряд других жизненно важных функций на стыке «человек — общество — природа» в их исторической взаимосвязи и взаимодействии.

Литература

1. Овчинникова Н. Г., Алиева Н. В., Шипулин Я. В. Совершенствование социо-эколого-экономического механизма устойчивого развития сельских территорий в аграрном природопользовании. // Инженерный вестник Дона. — 2013. — Т. 27. — №4. — С. 187.
2. Сухомлинова Н. Б. Деградация земель в Ростовской области. // Земледелие. — 2003. — №6. — С. 6.
3. Чешев А. С., Алиева Н. В. Мелиорированные земли: их использование и оценка: монография. — Ростов н/Д: Рост. гос. стрит. ун-т, 2012. — 167 с.
4. Чешев А. С., Алиева Н. В. Эколого-мелиоративные аспекты регулирования земельных отношений в современных условиях. // Инженерный вестник Дона. — 2012. — Т. 22. — №4-1. — С. 175.

Поступила в редакцию

12 апреля 2015 г.



Наталья Владимировна Алиева — кандидат экономических наук, доцент Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А. К. Кортунова ФГБОУ ВО «ДГАУ».

Natalya Vladimirovna Alieva — Ph.D., Candidate of Economics, docent of the Don State Agrarian University's Novocherkassk State Engineering and Land Reclamation Institution of A. K. Kortunov name.

346400, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
111 Pushkinskaya st., 346400. Novocherkassk, Rostov reg., Russia
Тел.: +7 951 493 48 92; e-mail: natali281280@yandex.ru
