

На правах рукописи

ХАМИДУЛЛИН АРСЛАН ИЛЬДАРОВИЧ

**ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ
В ТРАНСФОРМАЦИОННОЙ ЭКОНОМИКЕ**

Специальность 08.00.01 - Экономическая теория

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2009

Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Валитов Шамиль Махмутович

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Яковлев Георгий Ермолаевич

доктор экономических наук, профессор
Якушкин Николай Михайлович

Ведущая организация **ГОУ ВПО «Казанский государственный университет»**

Защита состоится «26» октября 2009 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Бутлерова, 4, ауд. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт».

С авторефератом можно ознакомиться на сайте <http://www.ksfei.ru/>

Автореферат разослан «25» сентября 2009 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д-р экон. наук, доцент

О.Н. Вишнякова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Отношения собственности на землю всегда определяли эффективность использования одного из важнейших экономических ресурсов. Земля выполняет многофункциональную роль в жизни общества ввиду ее природной ограниченности, незаменимости в любой сфере экономической деятельности, а также необходимости сохранить экологическое равновесие в процессе потребления земельных ресурсов.

В России на протяжении двадцатого столетия вопрос о земле ставился и решался принципиально по-разному, в зависимости от менявшегося государственно-правового строя: от отрицания частной собственности на землю до формирования земельного рынка в современных условиях хозяйствования.

В последние годы экономические исследования земельных отношений сосредоточены, как правило, на отдельных проблемах землеустройства, включая изучение состояния земель, планирование и организацию рационального использования земель и их охраны, вопросы земельного кадастра и т.д.

Современный этап трансформации экономических отношений предполагает повышение эффективности использования земельного фонда страны, пересмотра взглядов о роли и месте земельных ресурсов как важнейшего элемента национального богатства, как объекта хозяйствования и объекта экономических отношений в условиях рынка.

В связи с происходящими в стране изменениями важными аспектами исследования становятся проблемы совершенствования государственного регулирования отношений собственности на землю, вопросы эффективной их реализации, прежде всего, в смысле распоряжения земельными долями, их купли-продажи, аренды, получения земельной ренты, ипотеки.

Сложившееся к настоящему времени в этой области экономическое, правовое и хозяйственное регулирование весьма несовершенно. При решении любых проблем рыночного оборота земли на практике приходится сталкиваться с неупорядоченностью отношений земельной собственности, деформированностью механизма ее экономической реализации. В этой связи исследование современного этапа рыночных преобразований отношений собственности на зем-

лю требует глубокого исследования с целью совершенствования экономического механизма регулирования земельных отношений и повышения эффективности использования ресурсного потенциала российской экономики.

Степень разработанности проблемы. Исследования отношений собственности всегда были в центре внимания экономистов различных поколений. Великие основоположники экономической науки Ф. Кэне, К. Маркс, А. Маршалл, У. Петти, Д. Рикардо, А. Смит, Ж.Б. Сэй, А. Тюрго разработали и выдвинули первые научные теории собственности.

Посвящены проблемам собственности труды Л.И. Абалкина, С.В. Антюганова, В.И.Кошкина, В.А. Медведева, В.М. Шупыро и других известных отечественных ученых. Теорию прав собственности разрабатывали А. Алчиан, Р. Коуз, А. Оноре, Р. Познер, К. Эрроу.

Земельные отношения в России исследовались в работах В.И. Богданова, Н.И.Бухарина, И.В. Посошкова, А.Н. Радищева, П.А. Столыпина, А.В. Чаянова, Н.Г.Чернышевского. Проблемам земельной ренты посвящены работы В.П. Антонова, И.Н.Буздалова, С.А. Волкова, В.А. Добрынина, П.Ф. Лойко В.А. Прорвича, Н.А. Тришина и других российских ученых. Изучению собственности на землю в условиях современной российской действительности посвящены работы Д.Б. Аратского, В.А. Горемыкина, Н.В.Комова, Е.Г. Лысенко, В.В. Милосердова, А.А. Никонова, М.Я. Ратгауза, Г.Н. Романенко, С.И. Сая, Е.С. Строева, Н.А. Сыродоева, В.Н. Хлыстуна и других исследователей.

Современные тенденции и проблемы рационального использования земли в переходной экономике получили свое развитие в работах Н.А. Бронштейна, С.А. Горланова, В.А. Добрынина, Ф.С. Зиятдинова, Р.В. Илюхина, Е.С. Карнауковой, Л.Г. Кондратьева, В.О. Кудинова, М.И. Куркина, А.Я.Мордвинцева, Н.Т. Назаренко, Ю.Ю. Попова, Б.М. Рабиновича, Л.З. Родина, А.Е.Сагайдака, М.А. Сушина, А.А. Щутькова и др.

В отечественной экономической литературе особое внимание уделяется эколого-экономической эффективности использования земли, что нашло отражение в исследованиях М.Г. Гончара, А.С. Дудова, М.Я. Лемешева, В.П. Прощякова, А.Г. Тихонова, Н.П.Федоренко, А.А. Харитонова, Т.С Хачатурова.

Отдельные аспекты проблем регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, промышленного землепользования, функционирования земельного рынка, создания земельного кадастра и экономической оценки земли нашли отражение в трудах отечественных и зарубежных ученых: А.А. Варламова, С.Н.Волкова, Ф.С. Зиятдинова, СИ. Кабаковой, В.В. Ключарова, Л.В. Козловской, Р.Т.Нагаева, Н.Ордуэя, А.Д. Павловой, Л.М. Рабиновича, А.А. Сегетдинова, Ф. Харрисона, О.Т.Хисматулова, Д. Фридмана и др.

Региональный аспект эффективного использования и охраны земельных угодий исследуется в работах Ю.Г. Бинатова, Ф.Я. Гаврилюка, В.М. Зелековской, В.А. Кирсанова, Л.В. Леонтьевой, Е.Г. Лысенко, Я.Я. Мауль, В.Н. Рачина, Е.И. Рябова, А.А. Семенова, А.С.Чемешева и др. Однако в этих работах рассматриваются преимущественно отдельные аспекты этой большой проблемы.

Несмотря на многочисленность работ, отношения собственности на землю и их трансформация в современной российской экономике являются недостаточно изученными. На макроэкономическом уровне пока нет четко определенной концепции трансформации и управления собственностью на землю. Многие проблемы остаются дискуссионными, в этой связи необходимы дальнейшие исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертации является изучение особенностей современного этапа преобразования отношений собственности на землю, научное обоснование тенденций и закономерностей в сфере регулирования этих отношений.

Реализация указанной цели предполагает решение следующих задач:

- уточнить категориальный аппарат научного исследования;
- выявить условия и факторы реализации отношений собственности на землю на современном этапе рыночных преобразований;
- научно обосновать противоречия земельных отношений и предложить пути их разрешения;
- исследовать проблемы формирования и реализации современной земельной реформы;

- разработать направления повышения эффективности преобразования отношений собственности на землю в трансформирующейся экономике.

Область исследования. Диссертация выполнена в рамках раздела «Общая экономическая теория» Паспорта специальности ВАК 08.00.01 – «Экономическая теория: п. 1.1. Политическая экономия (структура и закономерности развития экономических отношений), 1.4. Институциональная и эволюционная экономическая теория (теория прав собственности)».

Объектом исследования являются отношения собственности на землю в условиях трансформации российской экономики.

Предметом исследования являются экономические отношения в сфере эффективного функционирования субъектов собственности на землю, их трансформация в ходе современных рыночных преобразований.

Теоретической и методологической основой исследования являются труды отечественных и зарубежных ученых в области экономических отношений собственности на землю, нормативные и законодательные акты Российской Федерации и Республики Татарстан.

Информационной базой исследования послужили материалы территориальных органов Федеральной службы государственной статистики Республики Татарстан, Федерального Агентства по управлению федеральным имуществом, Федеральной службы земельного кадастра Российской Федерации, Министерства земельных и имущественных отношений Республики Татарстан, Комитета по управлению государственным имуществом и природными ресурсами Республики Татарстан, Финансового Управления администрации Республики Татарстан, отчетность муниципальных образований Республики Татарстан по земельно-имущественным отношениям, материалы периодической печати.

Научная новизна и наиболее существенные результаты диссертационного исследования заключаются в следующем:

- дана развернутая характеристика отношений собственности на землю как экономической категории, показана взаимосвязь с другими категориями экономической науки. Собственность на землю рассматривается как общественной категория и как конкретный объект прав, что объясняет ее значение как

фактора макроэкономического уровня, определяющего общественно-экономические уклады, так и уровня непосредственного производства. Как категория, собственность выражает отношения по поводу присвоения благ, как конкретный объект прав, она представляет сами эти блага. Особенности земли проявляются с позиции экономического, природного, правового и территориального объекта;

- применен методологический подход, согласно которому отношения собственности на землю характеризуются с точки зрения единства трех сторон: производственно-экономической, социально-экономической и воспроизводственной. Производственно-экономический аспект основан на интересах по поводу эффективного освоения природных свойств земельного ресурса. Социально-экономический аспект базируется на интересах по поводу товарно-денежных параметров земельной собственности. Воспроизводственный аспект позволяет рассматривать отношения собственности на землю с точки зрения ее участия в процессах производства (земля входит в затратную составляющую, определяя через свои ценовые параметры величину общественно необходимых и индивидуальных издержек), распределения (изъятие ренты налоговыми методами), обращения и потребления (направление, интенсивность и скорость движения созданного с помощью земельного ресурса продукта);

- раскрыты особенности современной структуры собственности на землю, связанные с современным этапом преобразований отношений собственности на землю, а именно: преобладание государственной и муниципальной собственности на земельные ресурсы; недостаточная развитость рыночных отношений в земельной сфере экономики и небольшая значимость отношений купли-продажи земельных участков; рост доходов от аренды земельных участков республиканской и муниципальной собственности; возрастание роли бюджетной поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей;

- систематизированы факторы, определяющие развитие отношений собственности на землю, которые классифицированы как внешние и внутренние, макроэкономические и микроэкономические, институциональные, экологические, налоговые;

- выявлены противоречия в процессе трансформации отношений собственности на землю: нарушение правового режима использования земель; дробность и мелкоконтурность землепользования; правовая и территориальная неопределенность земельных участков, отнесенных как к частной, так и государственной и муниципальной собственности; выведение земель из процесса производства; сужение роли земли как объекта ипотечных отношений в сельском хозяйстве; самозахват и несанкционированная скупка ценных в производственном отношении сельскохозяйственных земель и перевод их в другие категории; деградация земель и снижение плодородия почв и т.д.;

- определены способы трансформации государственной собственности на землю в рыночных условиях и их влияние на развитие экономики Республики Татарстан: разграничение государственной собственности на землю, приватизация застроенной земли путем выкупа собственниками объектов недвижимости и в составе имущественного комплекса предприятий, приватизация незастроенной земли посредством проведения торгов в регионе;

- обоснованы меры эффективного преобразования отношений собственности на землю в трансформирующейся российской экономике, включающие государственные (планирование потребления земельных ресурсов, введение нормативов на использование земель, мониторинг земель, изучение земельно-имущественных ресурсов, перераспределение земель, в форме изъятия, предоставления, ограничения, сервитутов) и рыночные методы (земельный налог; арендную плату за землю; рыночную цену земли; залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повышение качества земли; штрафные платежи за экологический ущерб; налоговое обложение при гражданском земельном обороте; плату за право аренды).

Практическая значимость исследования состоит в том, что теоретические выводы и разработанные предложения используются в работе областных и муниципальных органов управления при формировании и проведении земельной политики. Проведенное исследование может служить базой для дальнейших разработок по

проблемам собственности на землю, а также совершенствования системы государственного регулирования на национальном уровне экономической системы.

Результаты проведенного научного следования могут быть использованы в учебном процессе при преподавании дисциплин Макроэкономика, Государственное регулирование экономики, Экономическая теория.

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертационного исследования на различных этапах представлялись в научных докладах, статьях, рекомендациях и получили положительную оценку на всероссийских и международных симпозиумах и научно-практических конференциях: 4-й Международной научно-практической конференции «Маркетинг и общество»; Республиканской научно-практической конференции «Проблемы анализа и моделирования региональных социально-экономических процессов», итоговых научно-практических конференциях в Казанском государственном финансово-экономическом институте в 2008-2009 гг.



Рис. 1. Блок-схема диссертационного исследования

По теме проведенного исследования опубликовано шесть работ общим объемом 2,5 печатных листа, в том числе одна статья в журнале, рекомендованном ВАК РФ.

Структура и объем работы. Работа состоит из введения, двух глав, заключения, списка использованной литературы, приложений и содержит 161 страниц текста, включая 7 таблиц и 4 рисунка. Логика исследования представлена на рисунке 1.

ОСНОВНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ И ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Содержание и особенности отношений собственности на землю как экономической категории, взаимосвязь с другими категориями экономической науки.

Отношения собственности на землю представляют собой особую социально-экономическую категорию не только из-за специфики земли как уникального объекта всеобщих многоцелевых интересов, но также в силу двойственности состояния земельных ресурсов, участвующих в качестве природного ресурса и товара. Экономические отношения собственности на землю и их трансформация являются важнейшей составляющей функционирования экономики, поскольку земля как объект рыночных отношений имеет основополагающее значение для деятельности людей, представляет собой естественный базис организации производительных сил общества и основополагающий фактор создания разнообразных продуктов и услуг современного рынка.

В диссертации выделены следующие признаки земли как категории: неумничтожимость; непотребляемость; невозможность переработки и физического перемещения; невосполнимость; разнокачественность. Кроме того, земля характеризуется как необходимая материальная предпосылка для процессов труда, является при этом сырьевым ресурсом и капиталом. Она может быть предметом сделки, участвует в разрешенных рамках в обороте, является предметом экономической оценки.

Понимание собственности на землю как общественной категории и как конкретного объекта прав объясняет ее значение как фактора макроуровня, определяющего общественно-экономические уклады, так и уровня непосредственного производства. Как категория, собственность выражает отношения по поводу присвоения благ, как конкретный объект прав, она представляет сами

эти блага. Особенности земли проявляются с позиции экономического, природного, правового и территориального объекта.

Земля в экономике характеризуется как производственный фактор, который, чтобы стать производительным, обычно должен соединиться с трудом и капиталом. Следует отметить, что среди других факторов производства земля является наименее мобильным и наиболее дефицитным фактором, поскольку прирост объемов земельных ресурсов значительно затруднен и поэтому предельно ограничен по объективным причинам.

Специфика отношений собственности на землю в период трансформации экономики состоит в формировании рыночной структуры земельно-имущественного комплекса, основанной на многообразных формах собственности, регулировании земельных отношений в соответствии с рыночными принципами землепользования.

Характеристика отношений собственности на землю с точки зрения единства трех сторон: производственно-экономической, социально-экономической и воспроизводственной.

Реализация отношений собственности на землю происходит в процессе реализации экономических интересов по поводу владения, пользования и распоряжения ею. В этой связи выделены производственно-экономический, социально-экономический и воспроизводственный аспекты отношений собственности на землю.

Производственно-экономический аспект основан на интересах по поводу эффективного освоения природных свойств земельного ресурса. Социально-экономический аспект базируется на интересах по поводу товарно-денежных параметров земельной собственности. Земельный ресурс ограниченно участвует во всех сферах воспроизводственного процесса. В стадии производства жизненных средств и ресурсов земля входит в затратную составляющую, определяя через свои ценовые параметры величину общественно необходимых и индивидуальных издержек. Изъятие ренты налоговыми методами включает земельный фактор в сферу распределения, а пространственно-географические параметры земельного участка оказывают влияние на направление, интенсивность и ско-

рость движения созданного продукта, обеспечивая участие данного фактора в сфере обращения и потребления.

В диссертации развивается подход к собственности как к сложному отношению, элементы которого комбинируются, что открывает возможность для понимания реальных процессов обобществления производства, проявляющегося в распределении прав собственности на один и тот же объект между субъектами, которые каждый на своем уровне и в соответствии со своей компетенцией принимают наиболее эффективные решения как в сфере государственной, так и частной собственности.

Особенности современной структуры собственности на землю, связанные с современным этапом преобразований отношений собственности на землю.

Россия обладает огромным потенциалом сельскохозяйственных земель: 406,2 млн. га, или почти 13% всего земельного фонда страны (32% мировой площади). Особую ценность представляют пашня и естественные кормовые угодья - на них приходится 48% общей площади земель сельскохозяйственного назначения и почти 10% сельхозугодий мира. Основную их часть (190,6 млн. га) используют непосредственно в производстве.

Современная структура собственности на землю включает любые формы собственности, при этом исключается государственная монополия на землю. На практике представлены все перечисленные в Конституции РФ формы собственности на землю: государственная, муниципальная, частная. В современной структуре сохраняется преобладающая государственная и муниципальная собственность на земельные ресурсы. Состав и структура собственности, так же как и структура по категориям динамичны.

В частной собственности в настоящее время находится незначительная площадь - всего 7,6% всех земель. При этом на долю граждан приходится около 82% этих площадей. Земельные участки могут передаваться их собственниками другим лицам во временное пользование, аренду либо отчуждаться путем совершения сделок купли-продажи, наследования, дарения, мены, передачи в качестве взноса в уставные фонды, могут быть предметом залога. Собственники могут также добровольно отказаться от своего земельного участка либо могут

объединить его с земельными участками других собственников для создания общей собственности.

Анализ особенностей современной структуры собственности на землю выполнен на материалах Республики Татарстан. Общая площадь земель на территории Республики Татарстан составляет 6349,7 тыс. га, из них находятся в частной либо долевой собственности граждан и организаций 3139,6 тыс. га земель, то есть 46,3% от общей площади земель республики. Право распоряжения земельными участками распределено следующим образом: федеральным органам власти принадлежит 1678,8 тыс. га, органам муниципальных образований – 1943,9 тыс. га, Республики Татарстан – 21,4 тыс. га. Такая структура земельного фонда республики соответствует принципам рыночной экономики. Основную часть земель, право распоряжения которыми принадлежит республике, составляют земли сельскохозяйственного назначения, немногим более по одной десятой части – земли населенных пунктов и земли промышленности, а также земли особо охраняемых территорий.

По состоянию на 01.01.2009 г. зарегистрировано право собственности РТ на земельные участки 617 государственных учреждений и государственных унитарных предприятий, что составляет 60% от общего количества, общей площадью 18 796 га: земель населенных пунктов – 1255,5 га (6,7 %); земель сельскохозяйственного назначения – 12380,9 га (65,8 %); земель промышленности – 2762,7 га (14,7 %); особо охраняемые земли – 2396,9 га (12,8 %).

Показателем эффективности использования земель является структура доходов. По данным Минземимущества РТ доходы бюджетов муниципальных образований от продажи и использования имущества и ценных бумаг в 2008 году по сравнению с 2007 годом сократились на 6% (в 2008 г.-1 749,18 млн. руб., в 2007 г. - 1 861,83 млн. руб.), тогда как доходы в республиканский бюджет от продажи имущества от продажи ценных бумаг увеличились 1,22% на 1,59% соответственно¹ (рис. 2).

Основная часть доходов в 2008 г. получена от дивидендов, на доходы от аренды земельных участков приходится всего 3% или 213,3 млн. руб., от продажи земельных участков – 4% или 231,39 млн. руб., что является показателем

¹ Составлено автором по данным Минземимущества РТ: Электронный ресурс «Отчет о работе в 2008 году и основные задачи на 2009 год в сфере земельных и имущественных отношений» - <http://www.mzio.tatar.ru>

недостаточной развитости рыночных отношений в земельной сфере экономики республики и небольшой значимости отношений купли-продажи земельных участков.

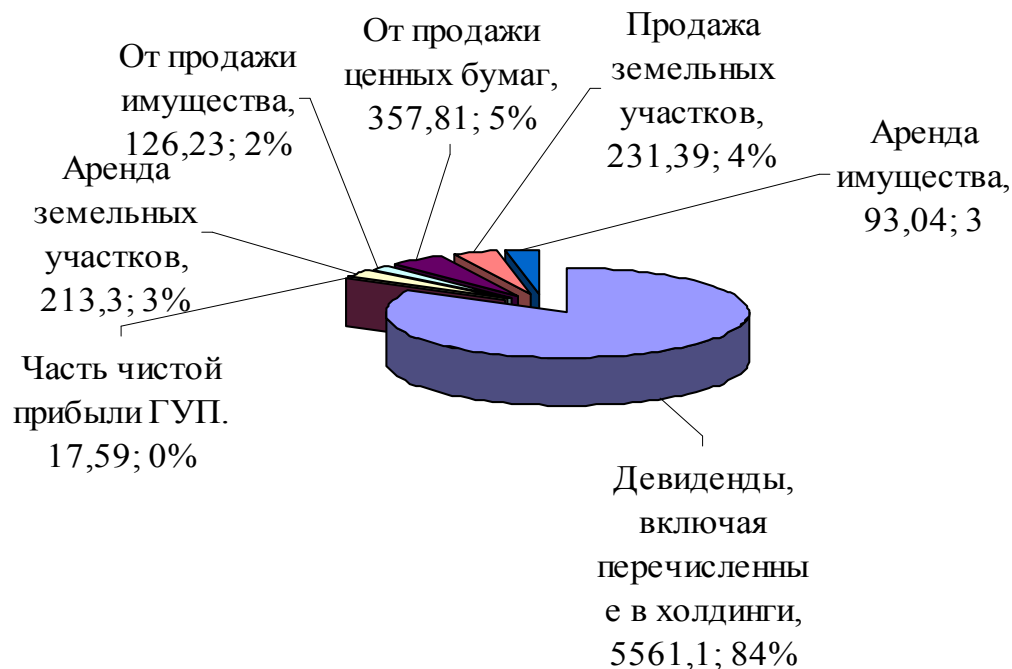


Рис. 2. Структура доходов от управления республиканским имуществом и землями за 2008 год

Изменяется динамика поступлений возобновляемых и невозобновляемых доходов от республиканского и муниципального имущества и земель РТ (табл. 1,2). Доходы, получаемые от аренды земельных участков республиканской и муниципальной собственности, постепенно возрастают. Еще в большей степени увеличиваются так называемые поступления невозобновляемых доходов.

Таблица 1

Динамика поступления возобновляемых доходов от республиканского и муниципального имущества и земель (млн. руб.)

| | 2006 г. | 2007 г. | 2008 г. |
|---|---------|---------|---------|
| Аренда имущества | 641,26 | 497,31 | 345,45 |
| Дивиденды, включая перечисленные холдинги | 1202,53 | 3833,32 | 5563,37 |
| Часть чистой прибыли ГУП | 58,53 | 40,73 | 29,84 |
| Аренда земельных участков | 1118,88 | 1326,38 | 1509,96 |

Доходы от продажи земельных участков местных бюджетов имеют тенденцию к увеличению. В муниципальные бюджеты перечислено 1 164,09 млн. руб., что на 75,5% больше показателя 2007 г.

Таблица 2

Динамика поступления невозобновляемых доходов от республиканского и муниципального имущества и земель (млн. руб.)

| | 2006 г. | 2007 г. | 2008 г. |
|----------------------------|---------|---------|---------|
| От продажи имущества | 754,78 | 1091,68 | 760,37 |
| От продажи ценных бумаг | 631,02 | 480,09 | 989,45 |
| Продажа земельных участков | 716,24 | 901,86 | 1395,48 |

Другие источники - доходы от аренды и продажи земельных участков. В республиканский бюджет от аренды земельных участков в 2008 г. поступило 213,3 млн. руб., что на 50% ниже достигнутого уровня 2007 г., в то же время муниципальные бюджеты от аренды земель получили 1 296,66 млн. руб., что на 44,5% больше аналогичного показателя 2007 г.

Факторы развития отношений собственности на землю.

Все исследуемые факторы классифицированы автором как внешние и внутренние, макроэкономические и микроэкономические, институциональные, экологические, налоговые.

Внешние факторы определяются внешнеэкономической ситуацией в современных условиях, которые, прежде всего, связаны с предстоящим вступлением России в ВТО, адаптацией в этой связи действующего законодательства к нормам и правилам этой крупнейшей международной организации. Внешние факторы, влияющие на отношения собственности на землю, определяются ролью и местом России в мировом экономическом пространстве.

Внутренние факторы отражают современную ситуацию на внутреннем рынке земли, и подразделены автором на экономические и правовые, институциональные, экологические, налоговые и т.д. В свою очередь среди экономических факторов, определяющие развитие отношений собственности на землю, следует выделять микроэкономические и макроэкономические в зависимости от масштаба исследуемых проблем.

Среди внешних факторов выделена роль земельных ресурсов в глобальном экономическом пространстве. На территории России находится 15 % всех практически не затронутых деятельностью человека земель планеты, здесь сосредоточено 46 % мировой площади внетропических лесов и известно, что северная тайга России производит ежегодно планетарного кислорода в объеме примерно 12,9 млрд. тонн.

В этой связи следует отметить необходимость принятия и реализации стратегии формирования экологической культуры населения для обеспечения устойчивого развития страны. Обострившаяся экологическая ситуация в земледелии нашей страны обусловлена недооценкой и зачастую полным игнорированием законов развития природы, потребительским отношением к природным ресурсам и, в частности, к земле. Более 26 % сельхозугодий России подвержено эрозии, снижающей урожайность сельскохозяйственных культур на 30-70 %. Оврагами разрушено около 1,5 млн. га. Более половины территории, занятой сельхозугодиями, страдает от засухи. Засолено 16 млн. га, около 30 млн. га сельхозугодий представлены солонцовыми комплексами, 31% почв имеют повышенную кислотность и свыше 70 млн. га загрязнено различными токсикантами. Более 45 % пашни характеризуется низким содержанием гумуса. Угрожающий характер принимает заиление и загрязнение рек и водоемов¹.

Сделан вывод о том, что внешние факторы развития земельных отношений активно влияют на внутриэкономические закономерности эволюции отношений собственности на землю.

Основным макроэкономическим фактором, определяющим особенности отношений собственности на землю в регионах современной России, является процесс приватизации собственности на землю. Перераспределение земельных ресурсов между центром и субъектами РФ явилось необходимым условием рыночных преобразований.

Исследован также фактор включения земельных участков в границы населенных пунктов в соответствии с реализацией положений приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России». В

¹ По данным Министерства природных ресурсов и экологии РФ «Доклад о результатах и основных направлениях деятельности на 2007-2009 годы»: Электронный ресурс - <http://www.mnr.gov.ru>

этом направлении проводится работа по вовлечению в оборот земельных участков, пригодных для жилищного строительства, которая автором отнесена к институциональным факторам развития в республике земельных отношений. Так, в целях осуществления планомерной работы по расширению населенных пунктов в 2008 г. принято подготовленное Министерством земельных и имущественных отношений Распоряжение Кабинета Министров РТ от 14.02.2008 г. №197-р об утверждении Перечня населенных пунктов республики, предполагаемых к расширению. По согласованию с Главами муниципальных районов РТ для жилищного строительства в 2008-2010 гг. потребуются около 28 тыс. га земель. В настоящее время приоритетным направлением предоставления земельных участков в целях жилищного строительства является комплексное освоение территории, предусматривающее, помимо строительства жилья, иное строительство, в том числе объектов инженерной инфраструктуры.

К институциональным факторам следует отнести перевод земельных участков из одной категории в другую под строительство жилья. В 2008 г. было переведено из одной категории в другую по республике 4904,58 га земельных участков, примерно половина из них (2209,57 га) приходится на г. Казань. Для решения проблем, связанных с отсутствием свободных земельных участков для жилищного строительства, в 2008 г. разработан механизм использования частных земельных ресурсов для жилищного строительства в рамках муниципально-частного партнерства. В соответствии с Программой социального ипотечного жилищного строительства подготовлены и заключены 1513 договоров аренды земельных участков на сумму 5 494,6 млн. руб. – 112 % от бюджетного задания.

Одной из современных тенденций является предоставление земель под промышленное производство, в том числе обеспечение перевода земель сельскохозяйственного назначения под объекты нефтедобычи и полигоны твердых бытовых отходов, в том числе по изменению категории земельных участков под объекты нефтедобычи. Решение данной задачи в 2008 г. было усложнено тем, что 50% земель в момент перевода находились в частной, в том числе долевой собственности – 8,5% , что требует согласования с собственниками.

Среди институциональных факторов развития современных земельных отношений особо выделено переоформление прав на земельные участки. Официальная статистика показывает, что в рамках переоформления земель подприватизированными предприятиями и собственниками объектов недвижимости и на торгах за 2008 г. заключено девятнадцать договоров купли – продажи земельных участков общей площадью 203,3 га на сумму 155 459,57 тыс. руб. и 7 договоров аренды общей площадью 6,1439 га на сумму 3,09 млн. рублей.

Институциональные преобразования проводятся также в направлении оформления правоустанавливающих документов на земли сельскохозяйственного значения. Общая площадь долевых земель составляет 2 289, 5 тыс. га, в том числе востребованных земельных долей – 1751,7 тыс.га. На 01.01.2009 г., по данным Росрегистрации, 69,1 % от долевых земель и 91,8% от востребованных земельных долей зарегистрированы права собственности. Остро стоит и проблема невостребованных земельных долей, которых в республике насчитывается 100317 общей площадью 537,8 тыс.га. Проанализирована судебная практика рассмотрения судами исков муниципальных образований. На 01.01.2009 г. оформлены в муниципальную собственность 116 825 га земель. В республиканскую собственность зарегистрированы земельные участки общей площадью 6122 га.

В числе институциональных факторов развития земельных отношений выделено содействие реализации прав граждан по оформлению земельных участков и объектов недвижимости в собственность. В настоящее время в республике насчитывается более 1 млн. объектов индивидуального жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садовых, дачных участков и индивидуальных гаражей.

Повышение доходности и эффективности использования государственных земель является основной целью институциональных преобразований, эта работа должна иметь постоянный характер. В частности, необходимо проведение мероприятий по межеванию и регистрации права собственности республики на земельные участки государственных учреждений и государственных унитарных предприятий.

Противоречия в процессе трансформации отношений собственности на землю.

На эффективное развитие отношений собственности на землю влияют организационно-экономические формы землепользования, которые также развиваются путем преодоления многочисленных противоречий. Условия, определяющие формы и методы организации земельных отношений, либо положительно воздействуют на воспроизводственный процесс в сельском хозяйстве, либо противостоят ему, поскольку не обеспечивают рационального использования земли.

Анализ официальных данных показывает, что на протяжении последнего десятилетия в общем количестве сделок с федеральными, региональными и муниципальными землями устойчиво доминирует аренда земельных участков, составляющая в государственном секторе экономики от 93,8% в 1997 г. до 96,2% в 2007 г. При этом удельный вес иных сделок в рыночном обороте земельно-имущественных благ не превышает 1,0-1,5%. В частности, эффективным видом сделок с землей является ее залог, но согласно информации о реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК», число сделок по залогу сельскохозяйственных земель в общей структуре не превышает 2,0-2,5%. В структуре отечественного земельно-имущественного оборота доминируют сделки, обусловленные куплей-продажей земельных участков гражданами и юридическими лицами, удельный вес которых варьирует в диапазоне от 87,7% до 92,3%. При этом количество сделок дарения достигало 7,7-8,5%.

Противоречия проявляются в процессе приватизации земельной собственности. В условиях массовой передачи угодий в частную собственность граждан новые организационно-правовые формы в аграрном секторе создавались, как правило, без оформления в установленном порядке права на землю. Структурная проблема в данном случае заключается в том, что в частную собственность граждан перешли наиболее продуктивные земли - сельхозугодья. В результате почти 200 млн. га, или около 80% общей площади земель сельскохозяйственного назначения, остаются бесхозными.

К числу важнейших противоречий относятся нарушение правового режима использования земель; дробность и мелкоконтурность землепользования; правовая и территориальная неопределенность земельных участков, отнесенных как к частной, так и государственной и муниципальной собственности; выведение земель из процесса

производства; сужение роли земли как объекта ипотечных отношений в сельском хозяйстве; самозахват и несанкционированная скупка ценных в производственном отношении сельскохозяйственных земель и перевод их в другие категории; деградация земель и снижение плодородия почв.

Противоречия проявляются также в практике применения законов, таких как закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «Об ипотеке (залоге недвижимости)», «О несостоятельности (банкротстве)» и ряда других нормативных актов, «О разграничении государственной собственности на землю» от 17.07.2001 г. № 101-ФЗ, отмененный в 2006 г. Несмотря на многолетние усилия федеральных, региональных и муниципальных органов власти, полноценное разграничение государственной собственности на землю еще не завершено. Недостатком действующего Земельного кодекса, как и закона об обороте сельскохозяйственных земель, является то, что в этих и других правовых земельных актах не устанавливаются предельные, отвечающие критериям экономического оптимума размеры земельных участков в собственности физических и юридических лиц, что создает широкий простор для принятия волевых решений по земельным сделкам.

Способы трансформации государственной собственности на землю в рыночных условиях и их влияние на развитие экономики Республики Татарстан.

Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рациональной, и эффективного землепользования, введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, на защиту земель сельскохозяйственного назначения от порчи, снижения плодородия почв, самозахвата и разбазаривания.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает: земельный налог; арендную плату за землю; рыночную и залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель; компенсационные выплаты при консервации земель; платежи за повыше-

ние качества земли; штрафные платежи за экологический ущерб; налоговое обложение при гражданском земельном обороте; плату за право аренды.

Важным аспектом экономического регулирования земельных отношений является дифференциальная рента, представляющая собой часть прибавочной стоимости, которая присваивается землевладельцами по причине их монопольного права на землю как на объект хозяйствования.

В качестве способов трансформации государственной собственности на землю в рыночных условиях предложены: разграничение государственной собственности на землю, приватизация застроенной земли путем выкупа собственниками объектов недвижимости и в составе имущественного комплекса предприятий, приватизация незастроенной земли посредством проведения торгов в регионе.

Меры эффективного преобразования отношений собственности на землю в трансформирующейся российской экономике.

Все методы эффективного преобразования отношений собственности на землю в период трансформации экономики подразделены на административные и экономические. В переходный период происходит смещение акцентов в сторону рыночных методов при все еще существенной значимости административного воздействия.

Экономический механизм регулирования земельных отношений должен отвечать следующим требованиям: обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений; разграничение объективных и субъективных факторов этого процесса; использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом); учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования; стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства; усиление экологической защиты земельных угодий. Значительную роль играет совершенствование налогообложения земель, а также методики кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

Государство должно осуществлять планирование потребления природных ресурсов, в т. ч., земельных ресурсов, вводить нормативы на использование невозобновляемых источников энергии, а также земель, проводить мониторинг земель, способствовать развитию исследований и реализации альтернативных технологий, изучать земельно-имущественные ресурсы, производить перераспределение земель, в форме изъятия, предоставления, ограничения, сервитутов. Важным направлением деятельности государственных органов является совершенствование земельного законодательства и государственный контроль за его соблюдением.

Задачами органов исполнительной власти всех уровней и земельных комитетов должны стать: проведение массовой кадастровой оценки земель и определение налоговой базы в зависимости от оценочной стоимости земельного участка; установление оптимальных и социально справедливых размеров платежей за землю, зависящих от объективной ценности земельных участков и стимулирующих рациональное землепользование; повышение роли органов местного самоуправления в установлении размеров ставок земельного налога и льгот; сохранение и совершенствование системы перераспределения доходов от государственной и муниципальной собственности между всеми уровнями бюджетов; ужесточение в соответствии с законодательством контроля за целевым расходованием средств, полученных в результате взимания налога; увязка платы за землю с другими платежами за природные ресурсы, предотвращающая двойное изъятие налогов на сопряженные ресурсы.

Экономическая эффективность использования земли как средства производства определяется путем сопоставления достигнутых результатов с площадью или стоимостью земли. Земельные отношения как социально-экономическая категория оцениваются эффективностью использования природных факторов. Если снижается эффект в процессе пользования землей, то и земельные отношения нельзя считать рациональными.

Учитывая ограниченность земельных ресурсов, длительность периода их восстановления, крайне важно не только получить высокие показатели отдачи каждого задействованного гектара, но при этом и сохранить, а в идеале повысить плодородие почвы, обеспечить охрану окружающей среды. Критерием

эффективности земельных отношений является также комплексность использования почвенных, агроклиматических, геоботанических и других природных факторов (свойств земли) в воспроизводственном процессе.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля представляет собой специфический предмет экономических отношений. Ограниченность и невозполнимость этого ресурса вызывает объективную необходимость общественного регулирования правил и условий его использования, с учётом того, что в рыночной экономике земля приобретает свойство товара и способна участвовать как объект имущественных отношений.

Основной особенностью экономических отношений в землепользовании в условиях трансформирующейся экономики является оптимальное сочетание государственного воздействия и рыночных методов регулирования. Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки. К основным методам государственного управления земельными ресурсами относятся землеустройство, государственный земельный кадастр, мониторинг земель и государственный контроль за использованием и охраной земель.

Сложившаяся земельно-кадастровая система сведений о природном, правовом и хозяйственном положении земель требует дальнейшего научного и методического обеспечения. При регулировании земельных отношений государство должно создавать экономические, правовые и организационные условия для поддержки рационального и эффективного использования земельных ресурсов, их охраны и повышения качества, для обеспечения территориальной и экологической устойчивости землевладений и землепользования.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ*Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК:*

1. Хамидуллин А.И. Проблемы регулирования земельных отношений в трансформирующейся экономике России / *А.И. Хамидуллин* // Вестник Казанского ГАУ. – 2009. - № 1 (11). – С. 76 - 80. – 0,6 печ. л.

Публикации в других изданиях:

2. Хамидуллин А.И. Особенности развития отношений собственности на землю в трансформирующейся экономике / *А.И. Хамидуллин* // Проблемы экономики и управления. – 2008. - № 3 (22). – С. 9-11. - 0,5 печ. л.

3. Хамидуллин А.И. О некоторых направлениях реформирования земельных отношений / *А.И. Хамидуллин* // Сборник материалов итоговой научно-практической конференции «Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики». – Казань: Изд-во КГФЭИ, 2009. – С. 188-190. - 0,2 печ. л.

4. Хамидуллин А.И. Отношения собственности на землю: методологические подходы. / *А.И. Хамидуллин* // Сборник научных трудов аспирантов и соискателей КГУ. – Казань: Изд-во КГУ, 2009. – С. 79-88. - 0,6 печ. л.

5. Хамидуллин А.И. Оценка кадастровой стоимости земли в Республике Татарстан / *А.И. Хамидуллин* // Материалы Республиканской научно-практической конференции «Проблемы анализа и моделирования региональных социально-экономических процессов». - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2009. – С. 166-169. - 0,2 печ. л.

6. Хамидуллин А.И. Земля как объект купли-продажи в современной российской экономике / *А.И. Хамидуллин* // Сборник материалов 4-й Международной научно-практической конференции «Маркетинг и общество». – Казань: Изд-во КГФЭИ, 2009. – С. 400-402. - 0,2 печ. л.