

На правах рукописи

Салаватуллин Равиль Наилович

**ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В АПК**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство)

АВТОРЕФЕРАТ

**диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук**

Казань – 2007

Диссертация выполнена в Казанском государственном аграрном университете

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор
Мухаметгалиев Фарит Нургалиевич

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор,
Катков Николай Семенович,
Марийский государственный университет;

кандидат экономических наук, доцент,
Иванов Евгений Павлович,
Казанский государственный аграрный
университет

Ведущая организация – Министерство сельского хозяйства и
продовольствия Республики Татарстан

Защита состоится «12» ноября 2007 года в 12 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 при Казанском государственном финансово-экономическом институте по адресу: 420012, г.Казань, ул.Бутлерова, 4.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Казанского государственного финансово-экономического института

Автореферат разослан «11» октября 2007 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
профессор

Азизов К.И.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Приоритетной целью, проводимых в начале 90-х гг. прошлого века преобразований в сельском хозяйстве страны, было изменение форм собственности на землю и другие средства производства, тогда как вопросы эффективного и рационального использования земельных ресурсов, сохранение плодородия и охраны почв были отодвинуты на задний план. Проблема повышения эффективного использования земельных ресурсов является важным звеном политики государства. После почти двадцатилетних преобразований в сфере земельных отношений, видна ошибочность смещения приоритетов. Поэтому, происходящие сегодня в сельском хозяйстве процессы нуждаются в осмыслении и разработке более совершенных механизмов регулирования земельных отношений, направленных на повышение эффективности использования земли.

Дискуссионный характер, наличие множества острых и спорных вопросов и актуальность проблемы регулирования земельных отношений на современном этапе предопределяет необходимость решения теоретических и практических вопросов их регулирования.

Степень изученности вопроса. Отдельные аспекты проблем регулирования земельных отношений, управления земельными ресурсами, функционирования земельного рынка, создания земельного кадастра и экономической оценки земли рассмотрены в работах российских и зарубежных ученых: С.А.Боголюбова, А.А.Варламова, В.П.Васильев, С.Н.Волкова, М.Я.Гаитов, И.Г.Гайнутдинов, В.А.Горемыкина, Ф.С.Зиятдинов, Н.В.Комова, М.А.Коробейникова, А.В.Краснова, О.Леппке, П.Ф.Лойко, В.В.Милосердова, Ф.Н.Мухаметгалиева, Р.Т.Нагаев, В.И.Назаренко, Л.М.Рабиновича, А.Э.Сагайдак, А.А.Садретдиновой, Е.С.Строева, О.Г.Строковой, В.Г.Тимерясова, А.В.Хабарова, В.Н.Хлыстуна, В.С.Шаманаева, Г.И.Шмелева, Н.М.Якушкина и др.

Проблемы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного производства, рациональное распределение по эффективным землепользователям, функционирование земельного рынка, ипотеки, развитие аренды земель и определение арендной платы требуют дополнительного изучения теоретических положений и решения практических вопросов регулирования земельных отношений.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является определение основных направлений регулирования земельных отношений и разработка рекомендаций по совершенствованию организационно-экономических аспектов эффективного использования земельных ресурсов в АПК. Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть содержание и особенности организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики;
- на основе изучения истории развития земельных отношений в России и зарубежного опыта, выявить тенденции их развития, положительные и отрицательные стороны регулирования эффективного использования земельных ресурсов;
- проанализировать фактическое состояние использования земельных ресурсов землепользователями, изучить тенденции развития организационно-правовых форм хозяйствования и дать оценку результатов производственной деятельности по землепользователям Республики Татарстан;
- определить приоритетные направления эффективного регулирования земельных отношений;
- разработать и обосновать экономические инструменты для рационального использования земли в сельском хозяйстве.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются сельскохозяйственные предприятия Республики Татарстан. Предметом исследования стали организационно-экономические аспекты регулирования земельных отношений, земельные ресурсы сельскохозяйственных предприятий.

Методика исследования. Методической и теоретической основой выполнения диссертационного исследования послужили выработанные аграрной экономической наукой положения по рассматриваемой проблеме, труды отечественных и зарубежных ученых, посвященные проблемам управления земельными ресурсами, развития и функционирования земельного рынка, оценки сельскохозяйственных земель, создания и ведения земельного кадастра. Научно-практическая работа осуществлялась с использованием абстрактно-логического, экономико-статистического, экономико-математического, корреляционно-регрессионного и экспериментального методов исследования.

Информационной базой для исследования послужили: статистическая информация Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Республике Татарстан, Государственный доклад о состоянии и использовании земель РТ Управления Роснедвижимости по РТ, годовые отчеты сельскохозяйственных предприятий республики, нормативно-справочные материалы, специальная, справочная и периодическая литература по теме исследования.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в обобщении теоретических положений и разработке практических рекомендаций по регулированию земельных отношений в условиях многоукладной экономики в аграрной сфере.

Наиболее существенные результаты определяются следующим:

– с учетом сложившегося многообразия форм собственности в аграрном секторе уточнено содержание земельных отношений, систематизированы структурные элементы их регулирования. Земельные отношения – это совокупность правовых, экономических, социальных, природоресурсных и экологических отношений между гражданами, юридическими лицами, органами местного самоуправления, обществом и органами государственной власти по поводу владения, пользования и распоряжения землей, как основного средства производства в сельском хозяйстве для удовлетворения индивидуальных, групповых, общественных, государственных и глобальных интересов. В отличие от сложившихся подходов, в диссертации дана

более развернутая классификация его структурных элементов по различным критериям (характеру и приемам воздействия), раскрыта их взаимосвязь и взаимодействие;

– произведена сравнительная оценка производственной деятельности землепользователей в аграрном секторе, позволяющая выявить преимущества и недостатки в системе организации производства сельскохозяйственной продукции по землепользователям РТ;

– определены приоритетные направления регулирования земельных отношений, обеспечивающие повышение эффективности сельскохозяйственного производства: развитие рынка земли и ее аренды – как механизмов распределения земель между эффективно хозяйствующими субъектами и оптимизации размеров землепользования и их залога – как инструмента привлечения в сельское хозяйство денежного капитала;

– рекомендованы мероприятия по защите землевладельцев от отчуждения и выхода из сельскохозяйственного оборота земельных участков при залоговых операциях с землей. Для этого предполагается при Россельхозбанке создание независимой экспертной комиссии, которая будет рассматривать вопросы, связанные с ситуациями, когда заемщики будут не в состоянии вовремя погасить сумму залогового кредита;

– усовершенствована и рекомендована к внедрению прогрессивная шкала ставок налогообложения на доходы от продажи земель сельхозназначения, направленная на предотвращение спекулятивных операций с земельными участками. Уточнены сроки владения в соответствии с Земельным кодексом и ставки налога от перепродажи земельного участка.

– разработана методика определения издольной арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения. В отличие от существующих методик с фиксированной долей от урожая, издольная арендная плата устанавливается в пределах интервала, определяемого от средней урожайности за последние 5 лет. При этом ниж-

няя граница интервала защищает арендодателя в годы неурожая от низкой арендной платы, верхняя граница интервала стимулирует арендатора повышать урожайность. Аналогичные интервалы можно установить и на качественные показатели производимой продукции. Разработанная методика заинтересовывает арендодателей на поиск и сдачу в аренду земельных угодий эффективно хозяйствующим субъектам.

Практическая значимость работы состоит в том, что результаты диссертационного исследования могут быть использованы специалистами в области сельскохозяйственного землепользования в структурах управления региональных и местных органов власти для решения широкого круга задач: анализа организационно-хозяйственной деятельности сельхозформирований, выявления резерва повышения экономической эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, развития и регулирования рынка земельных прав и создания эффективной структуры землепользования. Результаты исследования также могут быть использованы в учебном процессе для студентов сельскохозяйственных вузов.

Апробация и внедрение результатов исследования. Основные результаты исследования докладывались на Международной научно-практической конференции, посвященной 75-летию образования зооинженерного факультета КГАВМ, г.Казань, 2005г.; Всероссийской научно-практической конференции «Современные проблемы аграрной науки и пути их решения», г.Ижевск, 2005г.; Региональной научно-практической конференции аспирантов и студентов «Молодые лидеры аграрного сектора России», г.Казань, 2006г.; на научных конференциях Казанского государственного аграрного университета. Они получили положительную оценку.

Публикации. По результатам исследования опубликовано 6 печатных работ общим объемом 1,8 печатных листа.

Структура и объем диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, списка литературы. Работа изложена на 182 страницах машинописного текста, содержит 23 таблицы, 2 рисунка, 8 приложений. Библиографический список включает 165 наименований.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

Сущность земельных отношений, как экономической категории

Земельные отношения охватывают все сферы экономики. Однако для любой экономической системы первичной является реализация земельных отношений в аграрной сфере. Земельные отношения тесно связаны с политической и социально-экономической системой государства, зависят от исторических, культурных, психологических и других условий, в которых они формируются. В процессе развития общества формируется определенная система взаимоотношений субъектов земельных отношений, к которым относятся все их участники, наделенные земельными правами и несущие обязанности, предусмотренные законодательством государства.

В последнее время в связи с происходящими процессами глобализации экономики и приоритета экологизации земледелия, ухудшения экологической обстановки, деградации земельных угодий, можно говорить о возникновении нового участника земельных отношений – мирового сообщества, которое оказывает сильное влияние на земельные отношения внутри государства.

В качестве объекта земельных отношений может выступать административно однородная территория, то есть весь земельный фонд, как единое целое, а также часть земельного фонда, как объект государственной, муниципальной или иной формы собственности. Объектом может выступать также отдельный земельный участок, конкретное землевладение или землепользование.

В условиях смешанной экономики отношения собственности, оборота земельных прав и отношения хозяйственного использования являются объектом государственного и рыночного типов регулирования, направленных на рациональное, экономически эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения и равную защиту интересов участников земельных отношений. Несмотря на важность

рыночных отношений в изменении и развитии земельных отношений, их объективной основой остаются отношения собственности на землю. Именно последнее в конечном итоге определяет и формы хозяйственного использования земли, и формы земельных сделок, и формы финансового обеспечения земельного оборота.

Наряду с этим, важнейшими аспектами земельных отношений является юридическое обеспечение прав на землю, включая собственность, владение, пользование, распоряжение. Форма собственности оказывает влияние на процесс производства в форме мотивационного фактора. В то же время для включения этого мотивационного фактора, необходима совокупность других факторов – средства производства: постройки, машины, орудия, семена и т.д.

Земельные отношения подвергаются воздействию со стороны государства посредством различных организационных, экономических и иных мер.

В связи с этим система земельных отношений – это многообразие взаимосвязанных элементов и компонентов, образующих определенную целостность. В работе предложен собственный вариант системы земельных отношений (рис. 1).

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы механизма экономического регулирования земельных отношений, его содержания на конкретных этапах земельной реформы. Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Причем при решении такого сложного вопроса, как земельные отношения, нельзя полагаться только на рыночное регулирование.



Рис. 1 Система земельных отношений

Государственное регулирование создает организационный и правовой базис, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права. Государство должно выступать неким фундаментом земельных отношений, гарантом стабильности в обществе. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда. Следует сразу отметить, что рыночное регулирование не может охватывать всю систему земельных отношений, так как территориальная и продовольственная безопасность России требует от государства вмешательства, не связанного с экономической целесообразностью.

Главной целью регулирования земельных отношений в аграрном секторе является повышение экономической эффективности использования земли. По совокупно-

сти признаков методы регулирования земельных отношений можно разделить на две группы: административно-правовые; экономические.

Административно-правовое регулирование земельных отношений – это механизм прямого директивного воздействия государства, определяющего условия, требования и способы рационального использования земли, оборота земельных прав, защиты прав участников земельных отношений.

В рамках экономического механизма регулирования земельных отношений можно выделить инструменты фискального, бюджетного, ценового, кредитного механизмов регулирования. Это система платежей, штрафных санкций, компенсационных выплат, налоговых льгот, поощрительных цен, прямого и косвенного финансирования, кредитования и страхования.

При всем многообразии средств и способов вмешательства, государственный механизм регулирования земельных отношений в аграрной сфере не должны подменять рыночный механизм, допускать противоречий и отклоняться от законодательно определенных принципов на всех уровнях регулирования.

С учетом сложившегося многообразия форм собственности в аграрном секторе земельные отношения – это совокупность правовых, экономических, социальных, природоресурсных и экологических отношений между гражданами, юридическими лицами, органами местного самоуправления, обществом и органами государственной власти по поводу владения, пользования и распоряжения землей, как основного средства производства в сельском хозяйстве для удовлетворения индивидуальных, групповых, общественных, государственных и глобальных интересов.

Оценка использования земельных ресурсов

Основными обязанностями землевладельцев и землепользователей является рациональное использование земли в соответствии с целевым назначением, повыше-

ние плодородия, применение природоохранных технологий производства, осуществление комплекса мероприятий по охране земель, своевременное внесение земельного налога или арендной платы за землю, ненарушение прав других граждан, землевладельцев, землепользователей и арендаторов.

Анализ использования сельскохозяйственных угодий необходимо начать с рассмотрения динамики распределения сельскохозяйственных угодий по землепользователям (табл. 1)

Таблица 1

**Распределение сельскохозяйственных угодий по землепользователям в
Республики Татарстан
(на конец года; тысяч гектаров)**

Годы	Земли, по землепользователям занимающиеся сельскохозяйственным производством	в том числе земли		
		сельхоз. и др. организаций	крестьянских (фермерских) хозяйств	в личном пользовании граждан
Все сельскохозяйственные угодья				
2001	4508,5	4237,1	129,4	142,0
2002	4509,3	4224,5	142,6	142,2
2003	4506,8	4177,1	187,4	142,3
2004	4506,1	4109,4	254,5	142,2
2005	4504,4	4098,1	247,9	158,4
Пашня				
2001	3475,0	3255,5	116,5	103,0
2002	3472,0	3239,7	129,1	103,2
2003	3465,2	3191,4	170,5	103,3
2004	3461,2	3124,6	233,5	103,1
2005	3456,3	3113,8	224,9	117,6
Естественные кормовые угодья				
2001	994,8	977,0	12,8	5,0
2002	998,6	980,1	13,4	5,1
2003	1002,7	980,8	16,9	5,0
2004	1006,0	979,9	20,9	5,2
2005	1009,0	979,0	22,9	7,1

Данные табл. 1 показывают, что основными землепользователями в Республике Татарстан являются сельскохозяйственные организации на долю которых приходится 91% сельхозугодий, фермерские хозяйства занимают 5,5%, хозяйства населения используют - 3,5%. При этом наблюдается тенденция уменьшения площадей сельскохозяйственных организаций и укрупнения размеров фермерских хозяйств и хозяйств населения.

Структура землепользования не соответствует структуре производимой продукции по категориям хозяйств (табл. 2).

Таблица 2

Стоимость и структура валовой продукции сельского хозяйства по отраслям производства и категориям хозяйств Республики Татарстан

	2001		2002		2003		2004		2005	
	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%	млн. руб.	%
Хозяйства всех категорий										
Продукция всего:	40213	100	40259	100	46449	100	57302	100	66070	100
в т. ч.										
растениеводства	22488	55,9	21235	52,7	25844	55,6	33373	58,2	37199	56,3
животноводства	17725	44,1	19024	47,3	20605	44,4	23929	41,8	28871	43,7
Сельскохозяйственные организации										
Продукция всего:	23571	58,6	21057	52,3	23790	51,2	28690	50,1	31792	48,1
в т. ч.										
растениеводства	14709	36,6	11305	28,1	13770	29,6	16801	29,3	16295	24,7
животноводства	8861	22,0	9751	24,2	10020	21,6	11889	20,8	15496	23,4
Хозяйства населения										
Продукция всего:	16103	40,1	18562	46,1	20821	44,8	25772	45,0	31271	47,3
в т. ч.										
растениеводства	7351	18,3	9477	23,5	10869	23,4	14544	25,4	18911	28,6
животноводства	8751	21,8	9085	22,6	9952	21,4	11228	19,6	12360	18,7
Крестьянские (фермерские) хозяйства										
Продукция всего:	539	1,3	639	1,6	1837	4,0	2839	4,9	3006	4,6
в т. ч.										
растениеводства	426	1,0	451	1,1	1204	2,6	2027	3,5	1991	3,0
животноводства	112	0,3	187	0,5	632	1,4	811	1,4	1014	1,6

Данные табл. 2 показывают, что структура землепользования не соответствует структуре производимой продукции по категориям хозяйств, при этом наблюдается тенденция сокращения доли производства сельхозпродукции сельско-

хозяйственными организациями за 2001-2005 гг. на 10,5%, роста доли производства в хозяйствах населения на 7,2% и фермерских хозяйств на 3,3%. Наряду с этим необходимо отметить, что энергоемкие виды продукции производят сельскохозяйственные организации, а виды продукции производимые с помощью малой механизации крестьянские фермерские хозяйства и хозяйства населения.

Производственные показатели по землепользователям Республики Татарстан приведены в табл. 3.

Таблица 3

**Производственные показатели по землепользователям
Республики Татарстан за 2005 год**

Показатели	Сельскохозяйственные организации	Крестьянские (фермерские) хозяйства	Хозяйства населения
Стоимость валовой продукции, тыс.руб.	31792004	3006740	31271939
в т.ч. растениеводства	16295529	1991955	18911655
животноводства	15496475	1014785	12360284
Площадь сельхозугодий, тыс.га	4098,1	247,9	158,4
в т.ч. пашни	3113,8	224,9	117,6
Площадь соизмеримой пашни, тыс.га	3376,8	231,6	120,8
СВП растениеводства на 1 га пашни, руб.	5233,3	8857,1	160813,4
СВП животноводства на 1 га сельхозугодий, руб.	3781,4	4093,5	78032,1
СВП на 1 га соизмеримой пашни, руб.	9414,8	12982,5	258445

Анализ данных табл. 3 показывает, что в частном владении, в фермерских хозяйствах и хозяйствах населения производится большая часть продукции сельского хозяйства в стоимостном выражении. Такое положение является последствием трудного экономического положения сельскохозяйственных организаций, где существенно снизилась мотивация к высокопроизводительному труду из-за низкой зара-

ботной платы и усилением внимания сельского населения на производство товарной продукции в своих подворьях.

В хозяйствах населения и в крестьянских фермерских хозяйствах основные операции, преимущественно производятся с использованием ручного труда и в значительной мере применяются ресурсы (корма, техника и др.) сельскохозяйственных организаций.

При оценке использования земельных ресурсов по категориям землепользователей, была составлена и решена модель корреляционно-регрессионной задачи на основе данных хозяйств пригородной природно-экономической зоны. Для этого в качестве результативного показателя был выбран: y – уровень окупаемости затрат, %.

В качестве факторов влияющих на этот показатель, были выбраны четыре показателя:

X_1 – заработная плата 1 среднегодового работника, тыс.руб.;

X_2 – уровень интенсивности затрат производства на 100 га сельскохозяйственных угодий, тыс.руб.;

X_3 – энергооснащенность на 100 га пашни, тыс. л.с.;

X_4 – трудоемкость на 1000 руб. СВП, тыс. чел.-час.;

На основе этих показателей по программе KOR-7 решены 4 варианта задач.

В результате решения задач были получены модели, имеющие следующий вид:

$$Y=131,4-0,182x_1+0,025x_2+0,014x_3-2,037x_4$$

Наибольшую окупаемость затрат, можно получить при минимально возможной трудоемкости и заработной платы и максимально возможных значениях интенсивности и энергооснащенности производства, т.е. за счет усиления факторов интенсивности использования земли, что возможно в условиях крупного производства.

$$Y=131,4-0,182x_1+0,025x_2+0,014x_3-2,037x_4$$

$$X_{1 \min} = \bar{X}_1 - \bar{X}_1 * V(X_1) = 26,0 - 26,0 * 29,9/100 = 18,2$$

$$X_{2 \min} = \bar{X}_2 + \bar{X}_2 * V(X_2) = 405,1 + 405,1 * 36,4/100 = 552,6$$

$$X_{3 \min} = \bar{X}_3 + \bar{X}_3 * V(X_3) = 238,2 + 238,2 * 39,7/100 = 332,8$$

$$X_{4 \min} = \bar{X}_4 - \bar{X}_4 * V(X_4) = 15,4 - 15,4 * 30,6/100 = 10,7$$

$$Y = 131,4 - 0,182 * 18,2 + 0,025 * 552,6 + 0,014 * 332,8 - 2,037 * 10,7 = 124,8$$

Средняя окупаемость затрат за 2003-2005 годы составляет 108,9%. За счет усиления воздействия указанных факторов окупаемость можно довести до 124,8%, т.е. повысить на 15,9 пункта.

На современном этапе развития экономики основным направлением интенсификации производства является применение высокопроизводительной техники, с привлечением энерго- и ресурсосберегающей техники и технологий. Причем данная технология оправдывает себя только на больших земельных массивах 5000-6000 га.

Таким образом, на перспективу приоритетными формами хозяйствования по нашему мнению должны стать крупные сельхозформирования и сельхозтоваропроизводители, основанные на праве частной собственности.

Приоритетные направления развития земельных отношений

Земельный рынок в Республике Татарстан функционирует в основном в сфере передачи государственных и муниципальных участков в аренду. Площадь земельных участков, задействованных во всех сделках (аренда, купля-продажа, дарение, наследование, залог), составляет около 13,5% от земельного фонда. При этом в 2006 году арендовано 745,67 тыс. га и продано чуть более 117,96 тыс. га земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности. (Табл. 4)

Большая часть сделок с земельными участками относится к государственным и муниципальным землям, при этом предоставление участков в аренду является основной формой земельных отношений в Республике Татарстан.

Так в 2006 году действовало 22490 соглашений (745,67 тыс. га) по аренде земли, заключенных местными органами самоуправления с гражданами и юридическими лицами. За 2006 год органами государственной власти Республики Татарстан и местного самоуправления было продано гражданам и юридическим лицам 6807 земельных участков (площадью 33099,2 га).

Количество сделок с землей по дарению, наследованию и залогу составляет в объеме всех сделок 15,85 процентов (7 000 сделок).

Таблица 4

Структура сделок с земельными участками в Республике Татарстан в 2006 году

Виды сделок	Количество сделок, ед.	Площадь	
		га	%
1. Аренда гос. и муниципальных земель в т. ч. сделки, совершенные в отчетном году	22490 2461	745676,5 148206,7	81 16
2. Продажа прав аренды гос. и муниципальных земель	17	3,6	0,0001
3. Продажа гос. и муниципальных земель	7840	117961,1	12,8
Итого сделок с гос. и муниципальными землями	30347	863641,2	93,9
4. Купля-продажа земли гражданами и юр. лицами	6807	33099,2	3,6
5. Дарение	1190	4405,8	0,004
6. Наследование	5333	17509,4	0,02
7. Залог	477	657,4	0,0007
Итого сделок между гражданами и юридическими лицами	13807	55671,7	0,06
Всего сделок в 2006 году со всеми действующими договорами аренды	44154	919312,9	100

За 2006 год в Республике Татарстан передано гражданам по наследству 5333 земельных участков на площади 17509,4 га и оформлено 1190 договоров дарения на площади 4405,8 гектаров.

Наряду с этим к обороту земель сельскохозяйственного назначения необходимо подходить осторожно, важно очень внимательно отслеживать формирование и практические результаты оборота земель сельскохозяйственного назначения с учетом экономической целесообразности и эффективности формы владения землей.

В процессе развития земельного рынка выделились четко ограниченные территории ажиотажного спроса на земельные участки для несельскохозяйственного использования и территории с вялым, а чаще полным отсутствием спроса. Ажиотаж-

ный спрос наблюдается в зонах влияния мегаполисов и пригородных зонах крупных городов и поселков, имеющих хорошо развитую инфраструктуру и доступность.

В 2006 году в Республике Татарстан по аренде земли, было заключено местными органами самоуправления 1082 договоров с гражданами и юридическими лицами по землям сельскохозяйственного назначения на 630478 га.

Практика организации земельного оборота на основе арендного права может стать той методологической основой, с помощью которой можно впоследствии отработать и формировать рыночные механизмы перераспределения земель. В этих целях необходимо усилить законодательную базу закрепления принципов арендных правоотношений и установления арендной платы, гарантии устойчивости арендного землепользования, правовую защищенность арендатора, его права и обязанности.

В многоукладной экономике аренда является наиболее перспективной формой землепользования т.к. аренда не требует крупных денежных средств для приобретения права на пользование землей и оптимизации размеров землепользования.

Формирование и материализация земельных отношений должны осуществляться при помощи системы объективно взаимосвязанных административно-правовых и экономических мер воздействия государства на их субъекты. Общая схема регулирования земельных отношений представлена на рис. 2.

Использование залога земельных участков регламентируется Законом Российской Федерации «Об ипотеке». В соответствии с этим законом за 2006 год в Республике Татарстан гражданами и юридическими лицами заключено с кредитными организациями 477 договоров о залоге земли (657,4 га).

Общий объем залоговых сделок, совершенных в 2006 году, крайне мал. Не все коммерческие банки готовы к осуществлению залоговых операций с земельными участками. Основной причиной этого является ограниченная информация о рыночных ценах на землю. Для большинства граждан ипотечный кредит не доступен в связи с отсутствием необходимого дохода, позволяющего вернуть заложенную землю. По этому одним из приоритетных направлений развития зе-

мельных отношений является сфера ипотечного кредитования под залог земель сельскохозяйственного назначения.

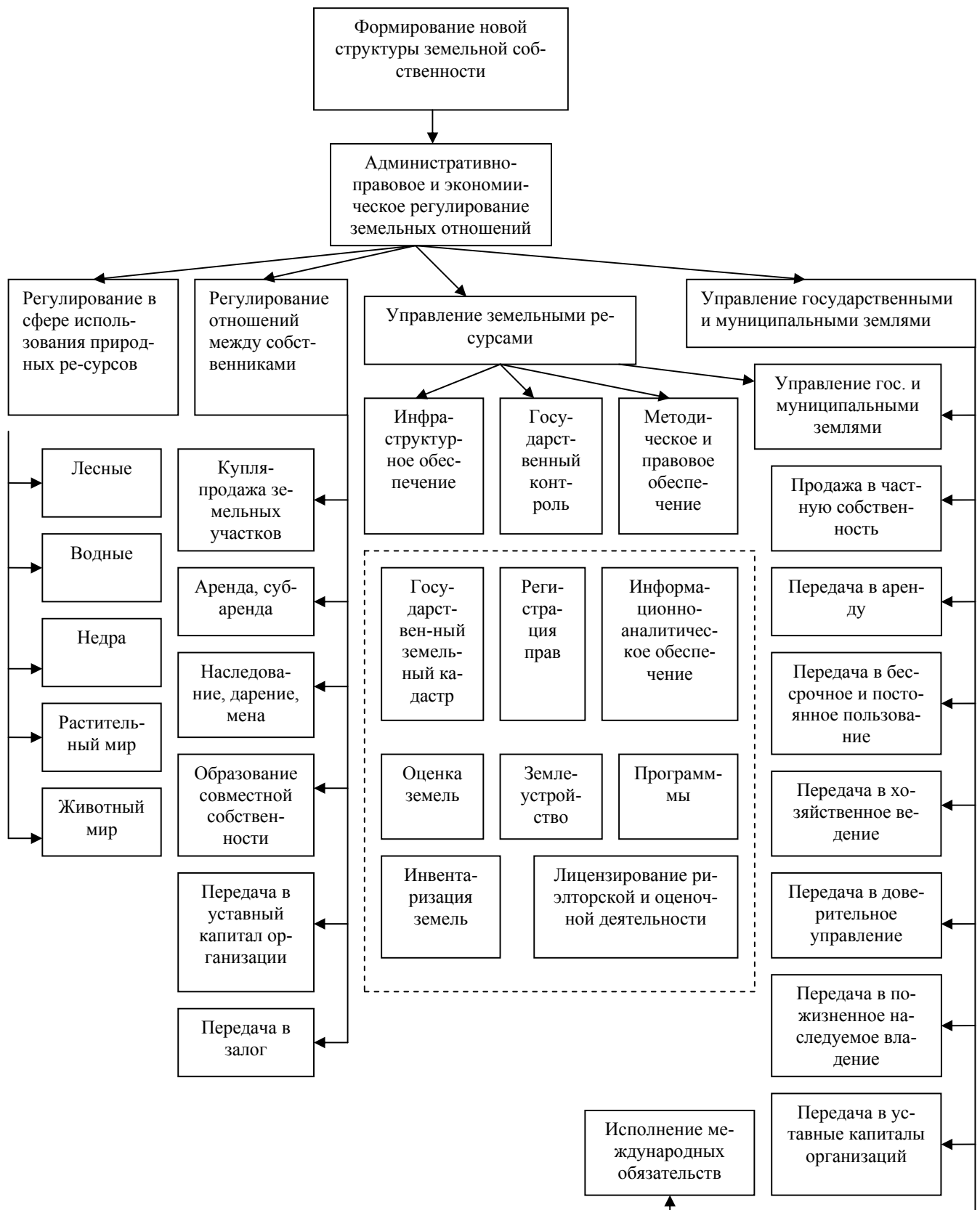


Рис.2. Блок-схема регулирования земельных отношений

Залог земли должен выступать инструментом привлечения денежных средств в сельскохозяйственное производство, а не инструментом изъятия земель из сельскохозяйственного оборота.

Мероприятия по защите землевладельцев при залоговых операциях с землей

Гражданском кодексе РФ в статьях 334-358 определяет особенности залоговых операций, в том числе статья 347 «Защита залогодержателем (кредитором) своих прав на предмет залога». В условиях большого риска сельскохозяйственного производства, когда на результаты производства значительное влияние оказывают природные факторы, возникает необходимость разработки ряда рекомендаций по защите землевладельцев от возможности изъятия у них земельных участков при залоговых операциях. В связи с этим, нами рекомендуется создание независимой комиссии при Россельхозбанке, в функции которого входило бы предоставление сельхозпроизводителям кредитов под залог земель сельхозназначения и рассмотрение обстоятельств неспособности залогодателя погасить сумму по кредиту. В случае когда обстоятельства, приведшие к неспособности залогодателя погасить кредит залогодателя (заемщика), в следствии форс-мажорных обстоятельств (засухи, наводнения и др. стихийные бедствия), банк должен предложить заемщику возможности: продления срока кредита или перезаключения договора кредита путем предоставления нового кредита. Возможность страхования от обстоятельств, в результате которых залогодатель будет не в состоянии оплатить сумму по кредиту, также должна стать частью государственного регулирования ипотечного кредитования и т.д. Россельхозбанк должен будет тесно сотрудничать с министерством сельского хозяйства для оперативного распределения изъятых земельных участков эффективным землепользователям. Земельные преобразования, особенно в рыночной экономике, должны осуществляться компетентно, с чувством величайшей ответственности, цивилизованным путем, на основе надежного научно обоснованного и практически апробированного экономического и правового механизма. Так поступали и поступают многие госу-

дарства, где ведется реформирование земельных отношений в условиях рыночной экономики.

Шкала ставок налогообложения

Нами предлагается усовершенствованная шкала ставок налога на доходы от перепродажи земельных участков в соответствии со ст.46 Земельного кодекса РФ, где допускается неиспользование земельного участка в течении первых трех лет после обретения прав на него.

В связи с этим нами рекомендуется установить в первые три года после приобретения прав на данный участок 100% налогообложение доходов при перепродаже. Для получения десяти процентов дохода от разницы в цене в период владения от 3 до 5 лет, необходимо вложение капитала на обработку почвы, уплату налогов и т.д.

Таблица 5

Прогрессивная шкала ставок налога на доходы от перепродажи земельных участков

Срок владения земельным участком, лет	Налоговая ставка на разницу между покупной и продажной стоимостью земли, %
До 3 лет	100
3-5 лет	90
5-8 лет	50
Свыше 8	30

Данные меры по нашему мнению должны повлиять на поведение участников земельного рынка, преследующих цели получения дохода от спекулятивных операций с землей.

Методика расчета издольной арендной платы.

Разработанная методика расчета издольной арендной платы – «интервальный». При котором по данным урожайности определенной культуры, за последние 5-7 лет рассчитывается средняя урожайность и берется интервал от средней урожайности +/- 10%. Ценность земельного участка во многом определяется его местоположени-

ем. За основу можно взять методику определения коэффициента на местоположение участка, разработанную Институтом оценки природных ресурсов.

Суть методики следующая, при средней урожайности озимой пшеницы за последние 5 лет – 30,6 ц. с 1 га, интервал составит 27-33 ц. с 1 га (+/- 10%).

Если размер издольной арендной платы установлен на уровне 30% при расчете коэффициента на местоположение участка учитывался факт, что основными местами сбыта продукции являются районный центр и г.Казань, поэтому должен рассчитываться средний коэффициент. Если земельный участок находится на расстоянии – 20 км от районного центра и 62 км от города Казани, то:

$$K_{уд}=(0,905+0,592)/2=0,749, \text{ где}$$

0,905 – коэффициент удаленности от районного центра, 20 км;

0,592 – коэффициент удаленности от г.Казани, 62 км

Тогда при фактической урожайности в границах установленного интервала

1) нижняя граница арендной платы = $(27*0,3)*0,749 = 6,74$ ц. с 1 га

2) верхняя граница арендной платы = $(33*0,3)*0,749 = 8,24$ ц. с 1 га

При значениях урожайности меньше нижней границы интервала (27 ц. с 1 га) арендная плата в 30% от нижней границы интервала будет составлять 6,74 ц. с 1 га – срабатывает механизм защиты арендодателя от низкой арендной платы.

При значениях урожайности в границах интервала, арендная плата будет составлять 30% от урожайности, т.е. от 6,74 до 8,24 ц. с 1 га.

При значении урожайности больше верхнего предела интервала урожайности (33 ц. с 1 га), арендная плата составит 8,24 ц/га – в этом случае выигрывает арендатор.

Нижние границы интервала защищают арендодателя от низкой арендной платы при невысоких урожаях, а верхние границы стимулируют арендатора получать больше продукции. Аналогичные интервалы можно установить и на качественные показатели производимой продукции (сорт, классность, сорность и т.д.), что послужит стимулом для арендаторов повышать качество продукции.

Положительным моментом разработанной методики является стимулирование арендодателей на поиск и сдачу в аренду земельных участков эффективно хозяйствующим субъектам.

Размер издольной арендной платы составляет от 25 до 50% в большинстве стран Европейского Союза, США и других странах.

Наиболее существенные выводы и предложения, сделанные по диссертации, представлены в автореферате при изложении основного содержания.

**ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ ОПУБЛИКОВАНЫ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:
Статьи, опубликованные в научных изданиях, рекомендованных ВАК:**

1. Мухаметгалиев Ф.Н., Хисматуллин М.М., Салаватуллин Р.Н. Эффективность землепользования: особенности, проблемы и пути решения / Р.Н.Салаватуллин // Механизация и электрификация сельского хозяйства. – 2007. – №5. – С.2-4.

2. Салаватуллин Р.Н. Анализ тенденций развития и производства продукции животноводства по землепользователям Республики Татарстан / Р.Н.Салаватуллин // Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2007. - №5. – С.32-34.

Статьи и материалы научных конференций

3. Салаватуллин Р.Н. Модель организации сельскохозяйственного предприятия / Материалы международной научно-практической конференции, посвященной 75 – летию образования зооинженерного факультета КГАВМ. – Казань: Изд-во КГАВМ, 2005. – С.373-374.

4. Салаватуллин Р.Н. Реализация земельных отношений в аграрной сфере / Современные проблемы аграрной науки и пути их решения: материалы Всероссийской науч.-практ. конф./ ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА. – Ижевск: ФГОУ ВПО Ижевская ГСХА, 2005. – Т II. – С.43-46.

5. Салаватуллин Р.Н. Мировой опыт регулирования аренды сельскохозяйственных земель / Молодые лидеры аграрного сектора России: материалы региональной научно-практической конференции аспирантов и студентов – Казань: Изд-во Казанской ГСХА, 2006. – С.131-133.

6. Салаватуллин Р.Н. Проблемы регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики / Проблемы повышения эффективности аграрного производства в современных условиях хозяйствования (Материалы научной конференции) – Казань: Изд-во Казанской ГСХА, 2005. – С.111-114.