

**ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ И ЕЕ РОЛЬ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-  
ИМУЩЕСТВЕННЫМ КОМПЛЕКСОМ РОССИИ**

ECONOMIC REALIZATION OF LAND OWNERSHIP AND ITS ROLE  
IN THE MANAGEMENT OF THE LAND AND PROPERTY COMPLEX OF  
RUSSIA

**УДК 332.2**

**Ефремова Л. Б.**, кандидат экономических наук, доцент, кафедры экономической теории и менеджмента, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

**Efremova L. B.**, laraguz@yandex.ru

**Аннотация**

Эффективная система землепользования может быть основана на такой структуре, где обладателем высшего титула должно быть государство в лице его конкретных органов публичной власти.

**Annotation**

An effective land use system can be based on a structure where the holder of the highest title should be the state represented by its specific public authorities.

**Ключевые слова:** Земельная собственность, экономическая реализация, частная собственность, экономический ресурс.

**Keywords:** Land ownership, economic realization, private property, economic resource.

В экономической теории термин «земля» используется для обозначения не только земельных угодий, пригодных для выращивания сельскохозяйственных культур, участков земли для несельскохозяйственного

использования, но и таких природных ресурсов, как леса, полезные ископаемые, водные ресурсы, которые могут быть использованы в процессе производства.

Земля как экономический ресурс обладает рядом особенностей:

земля в отличие от других факторов производства имеет неограниченный срок службы и невоспроизводима;

земля – природный фактор, а не продукт человеческого труда;

земля недвижима, т.е. не поддается перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую;

земля, используемая в сельском хозяйстве, при рациональном использовании повышает свою производительность.

Благодаря указанным особенностям, собственник, владелец или пользователь земли получают определенные преимущества. В связи с этим в процессе землевладения и землепользования между участниками этого процесса возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму – земельную ренту.

Россия занимает 1/9 всей земной суши. Основная площадь земель, пригодных для пахоты, расположена в европейской части и юге Сибири. Пастбищная территория — юго-восток Русской равнины и юг Западно-Сибирской равнины.

В земельный фонд страны входят земли следующего значения:

Сельскохозяйственные — 38 %.

Населенных пунктов — 0,4 %.

Не аграрного назначения — 1,2 %.

Природно-заповедного фонда — 1,2 %.

Лесного фонда — 51,4 %.

Водного фонда — 1 %.

Государственного запаса — 6,9 %. (7)

Земельная собственность немислима без ее экономической реализации, которая в различных способах производства обладает определенной спецификой. Установление частной собственности на землю, скорее всего, повредит не только эффективности ее использования, но также экономической и политической стабильности России, объясняется это тем, что именно сохранение общественной собственности на природные ресурсы, в том числе земельные, - //это не только реальная возможность обеспечения устойчивого дохода государственной казны, но и условие сохранения России в качестве устойчивой самостоятельной геополитической единицы и участницы современного мира//(2).

Частная собственность – одна из форм собственности на землю. Более развитая англосаксонская система прав собственности, которая возникла как своеобразная реакция на континентальную традицию, абсолютизовавшую концентрацию прав собственности на объекты присвоения у одного владельца, провозглашая частную собственность не только //священной и неприкосновенной//, но и //единой и неделимой//, рассматривает расщепление собственности на правомочия нескольких лиц не как эрозию частной собственности, а как нормальное функциональное состояние экономики, направленное на извлечение максимальной выгоды из благ и ресурсов ,//в том числе земли: например, аренда земли зачастую выгоднее ее покупки/(6).

Критерием определения субъекта собственности на землю является способность предполагаемого собственника самостоятельно, своими силами и за свой счет осуществлять процесс ее применения и воспроизводства, в том числе себя как хозяйствующего звена, способного вступить в равноправные горизонтальные хозяйственные связи. К тому же приобретение земли в частную собственность (покупка) для производителя сельскохозяйственной продукции обременительна и экономически неэффективна. Средства, необходимые для покупки земли, могут быть эффективно потрачены на

повышение ее плодородия, приобретение новых технологий, элитных семян и другие ресурсы, необходимые для сельскохозяйственного производства. Следует выделять, прежде всего, приоритетные экономические формы реализации земельной собственности в аграрном секторе экономики. Реализация земельной собственности направлена не только на получение доходов (в том числе земельной ренты) от присвоения и использования земли как объекта собственности, но и на обеспечение необходимых экономических и правовых условий функционирования и развития самой земельной собственности.

Специфика экономической реализации собственности на землю обусловлена, с одной стороны, характером присвоения – отчуждения сельскохозяйственных земель при различных формах ее собственности, а с другой стороны, организационно-правовыми формами хозяйствующих субъектов – землепользователей. Надо акцентировать внимание на реализацию «пучка прав собственности» – владения, пользования, распоряжения, права на получение дохода, права на безопасное хозяйствование (прежде всего, на экологизацию производства) и др.

Ведущей же формой реализации земельной собственности является неуклонное повышение плодородия сельскохозяйственных земель. В большинстве хозяйств за годы рыночных реформ плодородие пахотных земель существенно снизилось. Для восстановления и последующего повышения плодородия земель понадобятся большие усилия всех хозяйствующих субъектов, огромные объемы инвестиций и длительное время. Следует мобилизовать все возможные источники инвестиций для финансирования мер по восстановлению и росту плодородия сельскохозяйственных земель, в том числе собственные и заемные средства хозяйств, средства агрофирм. Особенно большая роль в восстановлении плодородия сельхозземель принадлежит государству. Оно не только финансирует землеустроительные и мелиоративные работы, но и выделяет

хозяйствам дотации и компенсации на закупку удобрений, семян, средств химической защиты растений и др. Очевидно, что величина этих государственных дотаций и компенсаций сельскому хозяйству должна быть существенно увеличена.

Вовлечение в научный оборот неоинституциональной теории экономических прав собственности не помогло прояснить вопрос о соотношении экономического и правового содержания собственности. Формальное наделение селян земельными паями (формальное право собственности, //голая собственность//) не сделало их реальными собственниками в силу отсутствия условий для экономической реализации земельной собственности. Однако в соответствии с объективными законами рыночной экономики свободная купля-продажа земли, в том числе земельных паев, неизбежно приведет к концентрации земельной собственности в руках немногих, ее монополизации со всеми вытекающими отсюда негативными последствиями не только для сельских жителей, но и для страны в целом.

Социально-экономически эффективная система землепользования может быть основана на такой структуре, где обладателем высшего титула должно быть государство в лице его конкретных органов публичной власти. Они должны обеспечить единообразный и льготный режим доступа производителя сельскохозяйственной продукции к земельным участкам на конкурентной основе. Обладая высшим правом экономической власти, государство может обеспечить или исключить социальное бремя в виде абсолютной ренты. А в случае изъятия использовать ее для поддержки сельскохозяйственных производителей или на социальные нужды.

Аренда, как наиболее эффективная форма предпринимательского доступа к земле, должна быть всеобщей. При этом субаренда с получением ренты не должна допускаться.

Земля везде выступает национальным достоянием и во всех цивилизованных странах действуют особые механизмы функционирования и экономической реализации собственности на землю.

Земля, вследствие ее специфики как товара, выводится из круга товарно-денежных отношений, которые присущи другим объектам собственности, что и обуславливает наличие специального земельного законодательства. Основным принципом земельных отношений является то, что земля должна находиться во владении, в аренде у непосредственного сельскохозяйственного производителя.

Система аренды, основанная на передаче права пользования, являясь весьма выгодной как для собственника, так и для арендатора, позволяет решить проблемы эффективного распределения рисков между партнерами сделки соответствующим подбором условий передачи аренды без потери титула собственника. При этом по существу различия между частной и арендной формами собственности становятся неразличимыми. Важнейшей экономической формой реализации собственности является ее «плодоношение», важнейшим экономическим признаком собственности – доходы, а критерием определения субъекта собственности на землю – способность предполагаемого собственника самостоятельно, своими силами и за свой счет осуществлять *процесс* их применения и *воспроизводства*, в том числе себя как хозяйствующего звена, способного вступить в горизонтальные хозяйственные связи.

Об эффективности арендной формы доступа производителей сельскохозяйственной продукции к земельным ресурсам свидетельствуют следующие принципиально важные моменты:

- 1) аренда экономит ресурсы, необходимые для покупки земельных участков, и позволяет их использовать для непосредственного производства сельскохозяйственной продукции;

2) государство как арендодатель имеет возможность наиболее эффективного конкурсного распределения земельных ресурсов и контроля их использования по назначению;

3) аренда практически доказала свою эффективность на рынке недвижимости (5)

4) наибольшая приемлемость аренды доказана малым предпринимательством.

Анализ деформированных моделей и //теневизации// реализации земельной собственности (3) позволяет сделать вывод, что углубление аграрной реформы состоит не в том, чтобы ускорить в такой ситуации приватизацию земли и собственности, а в том, чтобы создать условия для экономической реализации уже имеющейся собственности, чтобы предполагаемый собственник был способен соблюдать основной принцип собственности – осуществление процесса воспроизводства и эксплуатации объекта собственности (земли) своими силами и за свой счет. В то время как при существующем соотношении затрат и доходов сельских товаропроизводителей сельское хозяйство обречено на суженное воспроизводство, отсюда возможность экономической реализации земельной собственности является крайне проблематичной, а следовательно, сложившиеся модели усиливают тенденцию дальнейшей ее //теневизации//.

Отсутствие регулируемого земельного рынка является фактором, препятствующим эффективному перераспределению земель. Эффект частной земельной собственности будет действовать лишь в том случае, когда собственник беспрепятственно сможет в случае необходимости произвести процесс отчуждения своей собственности или, наоборот, приобрести дополнительное количество земли. Право владения землей без права ее отчуждения является абсурдом, нонсенсом, а сама частная собственность - псевдособственностью. Таким образом, резюмируя вышесказанное, можно предположить, что псевдочастная земельная собственность в сельском хозяйстве России еще не скоро приобретет черты

полноценной частной собственности. Впереди нас ждет становление смешанной структуры отношений земельной собственности, характеризующейся многообразием ее форм, их дифференциацией и интеграцией, появлением новых субъектов и объектов собственности и формированием на этой основе общественных систем смешанного (интеграционного) типа.

В то же время земельное законодательство, как показывает анализ практики большинства европейских стран, имеет комплексный и целенаправленный характер, в нем учитываются вполне определенные, экономические и производственные цели использования земельных ресурсов. Так, существование частной собственности на землю, не противоречащее общественным интересам, является объектом активного и разностороннего государственного регулирования, при этом кардинальным образом ограничивается возможность различных злоупотреблений и негативных процессов, связанных, например, со спекуляцией землей, возникновением латифундий, монопольной властью землевладельцев, дроблением земельных участков при передаче по наследству и т.д. Регулирование покупки и аренды земли в рамках основных видов политики по государственному влиянию на земельный рынок, преследует такие цели, как:

- обеспечение приобретения земли только квалифицированными фермерами, учитывая такие характеристики, как уровень подготовки и опыта, место жительства, сельское хозяйство как основной источник дохода и т.д. (Дания, Германия);
- недопущение чрезмерной концентрации земли (Дания, Германия, Швейцария, Испания, Франция);
- недопущение чрезмерного дробления земли (Дания, Германия, Ирландия, Италия, Япония, Португалия, Испания, Швейцария, Нидерланды, Норвегия);
- удержание на местах проживания квалифицированных фермеров (Норвегия) Разумеется, по мере количественных и качественных изменений



содержания собственности усиливается противоречие между материально-производственным и социальным содержанием собственности, которое является источником ее развития. Однако нельзя свести разрешение данного противоречия к смене одной формы собственности другой, в противном случае форма превращается в самодовлеющую конструкцию развития земельной собственности. Об этом свидетельствуют и результаты проведенной либеральной реформы земельной собственности в России под лозунгом о гипертрофированных преимуществах частной формы собственности, которая, если сравнивать с тенденцией развития земельной собственности в новейшей истории капитализма, не только не создала предпосылки капитализма, более того, продолжает разрушать их остатки.

Региональная практика в субъектах РФ сегодня направлена на создание механизмов перераспределения земли с целью устранения их расточительства. В некоторых регионах создают организационно-экономические механизмы передачи, возвращения, в том числе на возмездной основе, земель сельскохозяйственного назначения в государственную собственность субъекта РФ или муниципального образования. Пионером здесь стала Белгородская область. Постановлением правительства области одним из основных субъектов регулирования земельных отношений в регионе становится государственный оператор, ведающий вопросами перераспределения земельных участков и долей в общей собственности. Основопологающими принципами принятого постановления являются обеспечение гарантированного, долгосрочного землепользования для сельскохозяйственных товаропроизводителей; создание стабильной основы для реализации на территории области приоритетного национального проекта по развитию АПК.

Земельные ресурсы, находящиеся в государственной собственности Белгородской области, формируются из следующих трех источников.

1. Земельные участки и доли в праве общей собственности на земельные участки, приобретенные в результате гражданско-правовых сделок (выкупленные в государственную собственность, переданные безвозмездно, изъятые по судебным решениям, перешедшие в государственную собственность по иным законным основаниям).
2. Земельные участки, выделенные в счет не востребовавшихся земельных долей.
3. Земельные участки, входящие в фонд перераспределения земель, а также оформленные в порядке разграничения государственной собственности на федеральную и субъекта Федерации.

В заключение хочется сказать, что имеющие профессиональные навыки сельскохозяйственного производства, должны иметь право равного доступа к земле как к производственному ресурсу на конкурсных (конкурентных) условиях, это залог экономической реализации земельной собственности и ее роли в управлении земельно-имущественным комплексом России.

### **Литература**

1. Дейнег С.Л. Специфика экономической реализации земельной собственности // Вопросы экономики и права. 2010. №12.
2. Львов Д.С. Экономический манифест - будущее российской экономики. М., 2000. С. 43.
3. Макаров А.Н. Земельная собственность и ее реализация: монография. – М.: ТЕИС, 2007. – С.350 – 359.
4. Макаров А.Н. Современные проблемы экономической наук Учебное пособие для студентов экономических направлений Набережные Челны. 2019.
5. Радченко И.С. Рынок аренды – наиболее конкурентный из всех рынков, формирующихся на национальном рынке недвижимости: Недвижимость: практ. энцикл. М.: Прогресс-Медиа, 2005. – С.23.

6. Хубиев А.К. Содержание и формы разгосударствления отношений собственности // Теоретические проблемы переходной экономики: учеб.-метод. пособие/ под ред. В.В. Радаева. – М.: Экон. фак-т МГУ: ТЕИС, 2003. – С.171-176.

7. Источник: <https://visasam.ru/emigration/economy/ekonmika-rossii.html>

### **Literature**

1. Deynega S.L. Specificity of economic realization of land ownership // Questions of economics and law. 2010.№12.

2. L'vov D. S. Economic Manifesto - the future of the Russian economy. М., 2000. S. 43.

3. Makarov A. N. Land ownership and its implementation: a monograph. – М.: ТЕИс, 2007. – P. 350 – 359.

4. Makarov A. N. Modern problems of economic science textbook for students of economic directions of Naberezhnye Chelny. 2019.

5. Radchenko I.S. The rental market is the most competitive of all the markets emerging in the national real estate market: Real estate: practice. encycl. М.: Progress-Media, 2005. - p.23.

6. Khubiev A.K. The content and forms of denationalization of property relations // Theoretical problems of the transition economy: studies.- method. stipend/ edited by V.V. Radaev. - М.: Экон. фак-т МГУ: ТЕИС, 2003. - pp.171-176.

7. Source: <https://visasam.ru/emigration/economy/ekonmika-rossii.html>