

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

*Н.Б. Сухомлинова**, *Н.А. Шевченко***, *К.К. Чешева****

**Новочеркасский инженерно-мелиоративный институт им. А.К. Кортунова, ДГАУ*

***Донской государственный технический университет*

****Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)*

ECONOMIC ENTITY OF THE LAND AND PROPERTY RELATIONS IN THE MODERN CONDITIONS

*N.B. Sukhomlinova**, *N.A. Shevchenko***, *K.K. Chesheva****

**Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunov, DGAU*

**Donskoy state technical university*

**Rostov state economic university (RINH)*

Современный земельно-имущественный комплекс имеет сложный характер, который нуждается в проведении соответствующих исследований. Особо следует указать на его экономическую сущность, и в этой связи разработка экономического механизма формирования и развития земельно-имущественного комплекса приобретает большую значимость.

В статье раскрывается сущность экономического механизма, который в конечном итоге обеспечивает формирование эффективного земельно-имущественного комплекса в сфере различных территориальных образований.

Ключевые слова: комплекс, имущество, механизм, анализ, экономика, отношения, условия, обоснование, эффективность.

The maintenance of the modern land and property complex has difficult character which needs carrying out the appropriate researches on this problem. Especially it is necessary to specify an economic entity of this process, and in this regard development of the economic mechanism of formation and development of a land and property complex acquires the increasing value.

In authoring article the entity of the economic mechanism which finally provides formation of an effective land and property complex in the sphere of different territorial educations reveals.

Keywords: complex; property; mechanism; analysis; economy; relations; conditions; reasons; efficiency.

Земельный участок и недвижимость, расположенная на нем, являются системообразующим фактором, имеют собственную структуру, взаимосвязь составляющих элементов, поэтому требуют наличия стройной системы норм, регламентирующих отношения по управлению земельно-имущественными объектами. При этом отправной точкой такого процесса должен стать анализ сущности данного понятия.

В процессе изучения зарубежного опыта установлено, что в понятие «недвижимость» включают землю и все элементы, имеющие с ней неразделимую связь, т.е. относят к недвижимости земельные участки и их составные части: строения и продукты земли, тесно связанные с почвой.

Кроме того, в соответствии с законодательством некоторых стран (Великобритания и др.) земельный участок является точкой отсчета при установлении круга объектов

собственности. На этой основе полномочия собственника имущества, относящиеся к праву на землю, очень широки, поскольку владелец считается собственником земельного участка, а также всего, что находится над и под ним.

В отечественной практике согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации в понятие недвижимости включаются и земельный участок, участок недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не представляется возможным. Такое положение было сформулировано в дореволюционном российском законодательстве в следующем виде: «земли и угодья, дома, заводы, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Следует отметить, что термин «недвижимое имущество» в российской практике появился в эпоху Петра I (1714 год), который регламентировал «Порядок наследования в движимых и недвижимых имуществах». Согласно данному документу к недвижимым вещам относились родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, дворы и лавки, то есть объекты, представлявшие собой земельные участки с расположенными на них строениями. При этом подчеркивалось значение земельного участка как вещи, объединяющей вокруг себя также и иную недвижимость: реки, озера, пруды, болота, дороги и другие подобные места.

Следует отметить, что трактовка «недвижимого имущества» была практически упразднена в годы советской власти в связи с отменой частной собственности на земли и утратой товарного значения земельного участка, т.е. стоимостной оценки этого объекта. И только начиная с 1992 года, с введением частой собственности на владение земельным участком, появилась необходимость определить законодательно земельный участок как недвижимое имущество. С учетом этого стало возможным формировать и оценивать не только недвижимость как таковую (здания, сооружения и т.д.), но и земельный участок с расположенной на нем этой недвижимостью. Следовательно, можно утверждать, что с введением частной собственности на земельные участки с расположенной на нем недвижимостью возникла необходимость формирования и стоимостной оценки земельно-имущественного комплекса. Одновременно с этим в экономической теории появился термин «земельно-имущественные отношения», который вобрал в себя различные виды деятельности: хозяйственную, социальную, экономическую, товарно-денежную и иные виды деятельности инвестиционно-инновационного характера.

Такое положение подтверждается и тем, что в 1990-е годы отечественное законодательство вернулось к понятию «недвижимое имущество», что нашло отражение в п. 3 ст. 7 Закона РСФСР «О собственности» от 24 декабря 1990 года. Данный закон принципиально закрепил право собственности на земельные участки и строения. Основы гражданского законодательства СССР 1991 года приводят т.н. «критерий недвижимости», подразумевающий прочную связь с землей. В соответствии с данным документом к недвижимому имуществу относились земельные участки и связанные с ними здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Помимо этого, в этот перечень недвижимого и движимого имущества были включены морские и воздушные суда, объекты внутреннего плавания, объекты космического назначения. Подобная мера имеет спорный характер и требует законодательного уточнения и более четких юридических и экономических формулировок, характеризующих этот процесс.

Следует указать, что Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» устанавливает, что Единый государственный реестр прав состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества, причем в качестве разделов названы земельные участки, здания, сооружения, помещения, а также «иные объекты недвижимого имущества, прочно связанные с земельным участком». Однако в современной экономике все чаще возникает потребность установления единого подхода к формированию, развитию и стоимостной оценке

целостной системы земельно-имущественного комплекса. Такой подход к формированию земельно-имущественных отношений существует в зарубежных странах, который оправдывает свое назначение, значимость, как целостная экономическая составляющая в системе народного хозяйства. В связи с этим возникает необходимость в разработке концептуальных основ совершенствования действующих методических подходов, по стоимостной оценке, каждого объекта земельно-имущественного комплекса в отдельности. Кроме того, земельно-имущественные отношения должны базироваться на едином праве собственности всех объектов земельно-имущественного комплекса, т.е. как совокупного объекта природы с размещенными зданиями, сооружениями на данной территории.

В соответствии с этим, по мнению руководителя Федеральной службы земельного кадастра РФ С.И. Сая, объект недвижимости есть юридически определенная часть недвижимого имущества, которая при этом обособлена или может быть обособлена физически в такой мере, при которой обеспечивается возможность ее использования по назначению.

Понятие «комплекс» обозначает совокупность предметов или явлений, составляющих одно целое. В этой связи имущественный комплекс представляет собой совокупность взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. Такое положение подтверждается отечественным законодательством, определяющим имущество как совокупность конкретных вещей и материальных ценностей, находящихся на правах собственности или на началах иного вещного права у того или иного субъекта.

Следовательно, земельно-имущественный комплекс представляет собой целостную совокупность разнородных объектов недвижимости, таких как земельный участок и прочно связанные с ним здания, сооружения и иные хозяйственные объекты, образованную на основе прав владения, распоряжения и пользования ими для организации определенного вида социально-экономической деятельности или получения материальных благ.

Вместе с тем понимание земельно-имущественного комплекса различные авторы толкуют по-разному, так, например, С. И. Сай считает, что земельно-имущественный комплекс есть совокупность объектов недвижимости, находящихся на одной территории, российский экономист, специалист по земельным отношениям В.Р. Беленький понимает под данным понятием земельный участок с тесно связанными с ним строениями либо вообще без них, с точки зрения В. П. Троицкого, земельный участок с расположенной на нем иной недвижимостью превращается в отдельный объект при условии, что эта часть поверхности суши имеет фиксированные границы, площадь и другие характеристики, отраженные в кадастре и документах государственной регистрации, находится в собственности, владении, пользовании или аренде, то есть имеет определенный правовой статус.

Таким образом, в большинстве представленных определений прослеживается отношение к земельно-имущественному комплексу как к совокупности земли и другого связанного с ней имущества, имеющей определенное функциональное назначение. При этом подчеркивается, что земельный участок выступает как системообразующий элемент данной совокупности.

Так как земельно-имущественный комплекс представляет собой, с одной стороны, сложную недвижимую вещь, а с другой – комплекс материальных и нематериальных активов с различными экономическими свойствами, которые в свою очередь формируют экономическое содержание этого комплекса и земельно-имущественные отношения как экономическую категорию в этом процессе. Сложность этого процесса заключается еще и в том, что необходимы различные инструментально-структурные элементы регулирования возникающих земельно-имущественных отношений.

На совокупность земельно-имущественного комплекса указывается в ст. 35 ЗК РФ, в которой записано, что «не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем строения в случае, если они принадлежат одному лицу».

В то же время, в Земельном кодексе РФ предусмотрено, что при переходе права на здание к новому собственнику переходит и право на пользование соответствующей частью земельного участка, а также преимущественное право собственника здания на приобретение в собственность земельного участка. В данном случае законодательство исходит из того, что главной вещью является не земельный участок, а расположенное на нем строение. При таком подходе практически не представляется возможным создать единый земельно-имущественный комплекс с особым социально-экономическим, хозяйственным и правовым статусом. Поэтому особенности единого налогообложения вызывают необходимость уточнить законодательную основу земельно-имущественного комплекса, включающего формирование новой экономической категории «земельно-имущественные отношения» и новое социально-экономическое содержание в понятие недвижимых объектов как земельный участок, здания, сооружения и иные объекты хозяйственного и природного назначения. Вместе с тем, существование отдельно прав на земельные участки и прав на строения, находящихся на участках, создает определенные проблемы в регулировании земельно-имущественных отношений.

Следует отметить, что все объекты, входящие в земельно-имущественный комплекс, характеризуются по признакам, которые можно разделить на четыре группы:

- 1) юридические признаки, которые содержат описание субъекта права, основание возникновения, содержание и объем прав на объект недвижимости;
- 2) стоимостные признаки, необходимые для объективной стоимостной оценки объекта при его налогообложении;
- 3) физические признаки, которые служат для обособления объекта по ряду параметров (границы участка, его местонахождение, размеры участка и т.п.);
- 4) особые признаки физического или какого-либо другого характера, которые свойственны для конкретных объектов.

Специфика земельно-имущественных отношений состоит в сложном характере их объектов, которые, с одной стороны, имеют одно целевое назначение как сугубо местного значения, так и многофункционального характера их содержания.

Подход к формированию субъектно-объектной собственности в рамках земельно-имущественного комплекса дает представление о каждом его объекте. При этом анализ возникающих в рамках муниципального образования экономических и земельно-имущественных отношений с учетом разнообразных толкований их понятия позволяют определить земельно-имущественную собственность как совокупность социально-экономических, организационно-экономических и институционально-экономических отношений по поводу использования, охраны и оценки объектов земельно-имущественного комплекса (рис. 1.).

Следовательно, указанные признаки соответствуют в физическом, экономическом и юридическом смысле границам непосредственно земельного участка и иной недвижимости, расположенной на нем (или определенной их совокупности, выделенной из общего их состава по каким-либо признакам), используемого хозяйствующим субъектом в своей деятельности.

Объединенные по территориальному и функциональному признаку земельно-имущественные комплексы первого уровня представляют собой более высокий уровень системной организации. Именно таким уровнем выступает земельно-имущественный комплекс муниципального образования, представляющий собой главный структурный элемент такой категории как муниципальная собственность.



Рис. 1. Структура отношений, определяющих природу земельно-имущественной собственности в рамках муниципального образования

Социально-экономические и институциональные отношения обуславливают как необходимость, так и возможность присвоения и последующего использования земельно-имущественной собственности в целях более полного удовлетворения потребностей людей в социально-экономических благах, поскольку она формирует социальный характер экономической деятельности людей по поводу присвоения не только объектов, но и результатов ее использования.

Развитие муниципального земельно-имущественного комплекса определяется целым комплексом факторов национального и регионального уровней, которые отражены на рис. 2.

Исходя из вышеизложенного теоретически неограниченная возможность продолжения жизненного цикла земельного участка и длительный срок жизненного цикла объектов капитального строительства определяют инвестиционный характер земельно-имущественного комплекса. В условиях рынка объекты ЗИК могут использоваться в качестве источника дохода от продажи, сдачи в аренду или доверительное управление, участвовать в процессах финансового, материального рынков и рынка недвижимости как в единстве своих объектов, так и пообъектно при неизменном составе элементов земельно-имущественного комплекса.

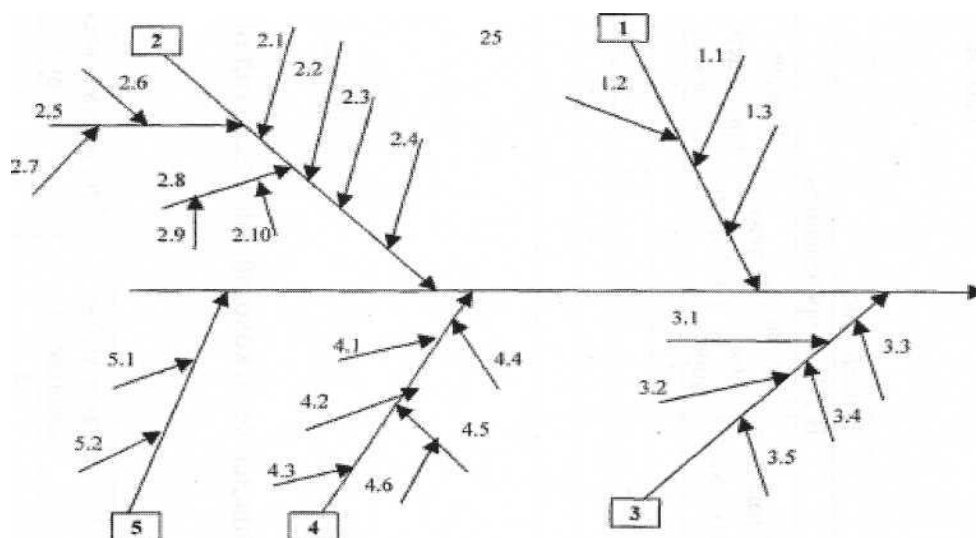


Рис. 2. Механизм причинно-следственных связей, определяющих развитие муниципального земельно-имущественного комплекса:

1 – факторы государственного регулирования рынка недвижимости:

1.1 – нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи недвижимости; 1.2 – налоговое законодательство, регулиующее сделки с недвижимостью; 1.3 – отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне;

2 – общеэкономическая ситуация:

2.1 – производство национального дохода; 2.2 – объем промышленного производства; 2.3 – занятость трудоспособного населения; 2.4 – ставки доходности финансовых активов; 2.5 – платежный баланс страны; 2.6 – состояние торгового баланса; 2.7 – притоки капитала; 2.8 – оттоки капитала; 2.9 – рост доходов населения; 2.10 – индекс потребительских цен;

3 – экономическая ситуация на уровне региона:

3.1 – экономическое развитие региона; 3.2 – диверсификация занятости работоспособного населения; 3.3 – экономические перспективы развития региона; 3.4 – притоки капитала в регион; 3.5 – оттоки капитала из региона;

4 – социальное положение в регионе:

4.1 – возможность межэтнических и военных столкновений; 4.2 – отношение к частному капиталу; 4.3 – отношение к иностранному капиталу; 4.4 – устойчивость политики администрации региона; 4.5 – уровень безработицы в регионе;

5 – природные условия в регионе:

5.1 – экологическое положение в регионе; 5.2 – наличие развитой инфраструктуры.

Таким образом, именно формирование земельно-имущественных отношений становится важнейшим фактором обеспечения эффективности функционирования каждого объекта земельно-имущественного комплекса.

Библиографический список

1. Чешев, А.С. История земельных отношений / А. С. Чешев, И.П. Фесенко. — Ростов-на-Дону: Изд. СКНЦ ВШ, 2000. — 274 с.

2. Чешев, А.С. Земельные ресурсы Ростовской области и их хозяйственное использование / А.С. Чешев, Н.Б. Сухомлинова. — Ростов-на-Дону: СКНЦ ВШ, 2006.

3. Поляков, В.В. Земельно-имущественный комплекс муниципального образования: социо-эколого-экономические аспекты / В.В. Поляков, Н.Б. Сухомлинова, А.С. Чешев. — Ростов-на-Дону: Вузовская книга, 2015. — 233 с.

4. Чешев, А.С. Организационно-хозяйственные аспекты городского землепользования / А.С. Чешев, В.В. Поляков, К.В. Тихонова. — Ростов-на-Дону : ЗАО «Книга», 2016.

Bibliography

1. Cheshev A.S., Istoriya of the land relations/Ampere-second. A.S., Cheshev, I.P. Fesenko. — Rostov-on-Don: Prod. SKNTs VSh, 2000. — 274 pages.
 2. Cheshev A.S., Land resources of the Rostov region and their economic use/Ampere-second. A.S. Cheshev, N.B. Sukhomlinova. — Rostov-on-Don: SKNTs VSh, 2006.
 3. Polyakov, V.V. Land and property complex of municipal unit: sotsio-ekologo-economic aspects / V.V. Polyakov, N.B. Sukhomlinova, A.S. Cheshev. — Rostov-on-Don: High school book, 2015. — 233 pages.
 4. Cheshev, A.S. Organizational and economic aspects of city land use/ A.S Cheshev, V.V. Polyakov, K.V. Tikhonova. — Rostov-on-Don: CJSC Kniga, 2016.
-

Наталья Борисовна Сухомлинова – доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой землепользования и землеустройства Новочеркасского инженерно-мелиоративного института им. А.К. Кортунова, ДГАУ.

Natalya Borisovna Sukhomlinova – the Doctor of Economics, professor managing the Land use chair and land management Novocherkassk engineering and meliorative institute of A.K. Kortunov, DGAU.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
346428, Novocherkassk, Pushkinskaya St., 111
Тел.: +7(8635) 22-43-23; e-mail: na_bor@inbox.ru

Надежда Анатольевна Шевченко – техник научного отдела Донского государственного технического университета.

Nadezhda Anatolyevna Shevchenko is the technician of scientific department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: ya.nadya-shevchenko@ya.ru

Ксения Константиновна Чешева – студентка Ростовского государственного экономического университета (РИНХ).

Ksenia Konstantinovna Chesheva - is the student of the Rostov state economic university (RINH).

344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, д. 69
344002, Rostov-on-Don, Bolshaya Sadovaya St., 69
