

ЭКОНОМИКО-ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ

А.Х. Мамадиев

*Грозненский государственный нефтяной технический университет им. академика
М.Д. Миллионщикова*

В данной статье рассмотрены некоторые вопросы организационно-правового обеспечения организации использования земельных ресурсов в современных условиях.

Ключевые слова: *земля; ресурс; организация; экономика; право.*

In this article some questions of organizational legal support of the organization of use of land resources in modern conditions are considered.

Key words: *earth; resource; organization; economy; right.*

В обеспечении устойчивого повышения уровня жизни населения и высоких темпов экономического роста, снижения социальной напряженности дальнейшего утверждения экономической и политической роли любого государства в мировом обществе огромная роль отводится земельным отношениям. Известно, что земельные отношения - это важнейшая часть сферы общественных отношений, связанных с использованием и охраной земель. В реальной практике земельные отношения выступают в виде организационных, экономических, юридических закрепленных связей физических и юридических лиц по поводу использования земельных ресурсов. Как особая часть общественных отношений земельные отношения зависимы от социально-экономических форм государственного устройства и курса, который реализуется в обществе. При этом огромная роль отводится земле как источнику богатства, экономического благополучия и социальной стабильности общества.

Следует отметить, что земельные отношения, как и сами общественные отношения, постоянно совершенствуются как во времени, так и в пространстве. Поэтому основной механизм регулирования земельных отношений представляет собой комплексную взаимоувязанную систему рычагов и стимулов, необходимых как для общества в целом, так и для граждан в отдельности. Правовой основой этого механизма является земельное, гражданское и иное законодательство, где в той или иной степени затрагиваются земельные проблемы. Земля должна быть вовлечена в нормальный, но обязательно регулируемый государством хозяйственный и экономический (включая имущественный) оборот. Как часть природного комплекса, земля является достоянием народа в целом, а как пространственный базис и средство производства земля может быть объектом собственности отдельного индивидуума или коллектива людей и выступать в форме товарного капитала. Из этого вовсе не следует, что земля становится средством наживы и спекуляции. В условиях рынка многие развитые страны выработали механизмы государственного регулирования и пресечения негативных явлений в использовании главного национального достояния земли. В этой связи, прежде всего, намечается обеспечить:

- строгое целевое использование земель;
- ограничение максимальных размеров земельных участков, передаваемых в собственность (борьба с латафундизмом);
- строжайшая ответственность за нарушение земельного законодательства и

ряда других факторов.

В начале третьего тысячелетия воздействие человека на земельные ресурсы достигло угрожающих размеров, и поэтому общественное сознание обеспокоено проблемами существования и выживания современной цивилизации.

Земельные ресурсы, имея многофункциональное значение в сельских и городских условиях, должны, прежде всего, обеспечить гарантии дальнейшего существования и развития, решение экономических, экологических, социальных и других проблем общества, а также регулирование оборота земельных участков посредством конституционных норм, законодательных и иных правовых актов.

Земельные и экономические реформы в России внесли коренные изменения в содержание земельных отношений, которые оказали существенное влияние на создание института частной собственности путем передачи земли из государственной собственности в собственность физических и юридических лиц. Такое положение означало, что следовало перейти от полной государственной собственности на землю к многоукладной, к различным формам государственной и частной собственности. Трудности в решении этого вопроса усугубились отсутствием ясной законодательной базы, которая обеспечивала бы эффективное регулирование земельных преобразований с учетом прав на землю. Земельное законодательство 1990-1991 г.г. положило начало развитию частной собственности. И на этой основе в России началась земельная реформа, в процессе которой земля стала передаваться в частную собственность. Конституция Российской Федерации (1993 г.) закрепило это право. К 2010 г. практически большая часть земель сельскохозяйственного назначения была передана в частную собственность граждан и юридических лиц. Однако осталось много неопределенности относительно того, что делать в сложившейся ситуации с землями населенных пунктов.

Анализ показал, что в последние годы значительно улучшилось правовое обеспечение регулирования земельных отношений. Новый российский Земельный кодекс (2001г.) ясно определяет роль земли в социально-экономическом развитии общества. Регулирование использования и охраны земель основано на том допущении, что земля является природным ресурсом, а также объектом права собственности и других вещных прав на землю. Законодательство устанавливает приоритет охраны земель как одного из важнейших компонентов окружающей природной среды и особым средством производства в сельскохозяйственном и городском хозяйстве.

Земельное законодательство предусматривает участие граждан в процессе принятия решений по земле с учетом следующих основных преимуществ:

- единство земли улучшений;
- земля как объект коммерческих сделок (по уплате суммы);
- классификация земель по семи категориям (по которым определяются

характер использования земель, оценка и иные дополнительные мероприятия, проводимые на земле);

- установление границ государственной собственности, а затем распределение государственных земель по различным уровням органов государственного управления.

Современное земельное и гражданское законодательство призвано положить конец разобщению земельных участков и зданий, расположенных на них. Одним из основных принципов этого взаимодействия устанавливается, что все объекты, постоянно связанные с землей, следуют за судьбой земельных участков, на которых они стоят. Определение кадастровой стоимости земельного участка должно производиться с учетом единого подхода к оценке земель, зданий и сооружений как информационных компонентов единой оценочной и регистрационной системы. Важным компонентом в системе кадастровой стоимости земель должна стать земельная рента (Рис. 1).



Рис. 1. Механизм формирования земельной ренты

Общепризнанные нормы международного права и международных договоров являются составной частью правовой системы России в вопросах использования земли. В статье 4 Земельного кодекса отмечается, что если в международном договоре установлены иные правила, чем те, которые содержатся в земельном законодательстве Российской Федерации, то применяются правила международного договора. Эта норма закреплена и в Конституции Российской Федерации (часть 4 статьи 15), в которой также установлено, что:

- граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю;
- владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц;
- условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона.

Практика мирового землепользования показывает, что право собственности на землю автоматически порождает заботу о ее сохранности, улучшении и эффективном использовании. Это относится к любому виду собственности (государственной, частной, коллективной и т.д.), а также и к аренде земли.

Понимание собственности на землю как общественной категории и как объекта прав объясняет ее значение как на макроуровне, т.е. на уровне государства, так и на микроуровне, т.е. на уровне непосредственно производства. Как экономическая категория, собственность выражает отношения по поводу присвоения благ, а как конкретный объект прав она сама представляет эти блага. Это также относится и к аренде земли (особенно долгосрочной). Особое значение оборот земли приобретает в городских условиях. И здесь нужно остановиться на одном моменте. Многие понимают, что собственность на землю и право собственности на земельный участок, а также аренда земли и право аренды земельного участка - однозначные понятия. В этой связи установилось практически однобокое мнение о том, что сама земля в виде земельных участков может продаваться и

покупаться. Вместе с тем, во всем мире сама земля не продается, а продается право собственности или право аренды. Тем самым, проявляя заботу о земле, сегодня многие государства берут на себя все больше функций государственного контроля за ее использованием и распоряжением, по существу частично разделив с частниками их права как собственников земельных участков.

В практике российской экономики и землепользования необходимо законодательно отрегулировать все вопросы предоставления, купли-продажи, ипотеки и прочих операций по обороту с землей в неразрывной связи с недвижимостью, оговорить все условия заключения сделок, основой которых должна стать совокупная стоимостная характеристика объекта. Очевидно, что предшествующим шагом должна стать кадастровая оценка земельных участков с находящимися на них объектами недвижимости, с последующим составлением информационной базы о количестве, качестве, состоянии, использовании кадастровой и рыночной стоимости объектов земельной недвижимости.

Наиболее сложной процедурой оценки земель и наименее развитой является экономическая оценка городских земель, так как на их стоимость оказывает влияние гораздо большее количество факторов и происходит столкновение широкого круга интересов, зачастую взаимно противоположных, чем при оценке сельскохозяйственных земель.

Во всех сферах производственной деятельности порядок оценки в общем виде включает следующие этапы:

- получение информации о кадастровой стоимости незастроенного земельного участка при его текущем использовании, а в случае ее отсутствия – расчет скорректированной нормативной цены земли;
- определение восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий (сооружений);
- определение восстановительной стоимости или стоимости замещения объектов благоустройства, расположенных на земельном участке, относящемся к зданиям;
- установление всех видов износа, расчет величины совокупного износа;
- определение инвентаризационной стоимости единого земельно-имущественного комплекса, которая складывается из стоимости земельного участка, стоимости здания и стоимости объектов благоустройства на территории земельного участка;
- определение стоимости объектов налогообложения (комната, квартира, земельный участок и т.д.).

Анализ показал, что проведение оценки земель находится во взаимосвязи с определением целей и видов оценки. Действующие методические подходы к оценке региональных земель подразделяют этот процесс на индивидуальную, касающуюся конкретного земельного участка, и массовую, проводимую в целях создания в регионе системы земельного кадастра, оценку земельно-имущественных объектов в массовом порядке.

Индивидуальная оценка земельных участков может проводиться исходя из существующей ситуации, то есть при существующем функциональном использовании участка и в существующей территориально-планировочной ситуации, или с учетом перспективы региона или отдельного объекта развития. Оценка в существующей ситуации проводится с целью определения базы налогообложения земли или недвижимости в целом и денежной ставки земельной аренды. Оценка с учетом перспективы проводится с целью разработки инвестиционного проекта или планирования развития существующего предприятия или региона. Варианты решения рассматриваются в контексте

прогнозируемых изменений общерегиональной и локальной территориально-планировочной ситуации исходя из проектных решений территориального развития и проектов детальной планировки района и ожидаемых сроков завершения строительства крупных объектов. При индивидуальной оценке, исходящей из существующей ситуации, используются соответствующие методы такие, как анализ статистики продаж, затратный метод и т.д.

Важным аспектом оценочной деятельности в современных условиях формирования рынка земли является совершенствование земельного законодательства с учетом интересов государства и отдельного гражданина Российской Федерации, рационального и эффективного использования каждого гектара земельных угодий при обязательном соблюдении требований охраны окружающей среды.

Литература

1. Чешев А.С., Сухомлинова Н.Б. Земельный фонд Ростовской области, и его хозяйственное использование. Ростов-на-Дону, изд. «СКНЦ ВШ», 2005.
2. Сухомлинова Н.Б. Эффективное использование земель в условиях реформирования сельскохозяйственного производства. Ростов-на-Дону, изд. «СКНЦ ВШ», 2006.
3. Долматова Л.Г., Чешев А.С. Эколого-экономические аспекты современного землепользования. Ростов-на-Дону, изд. «СКНЦ ВШ», 2004.

Алик Хожакметович Мамадиев – кандидат экономических наук, доцент Грозненского государственного нефтяного технического университета им. академика М.Д. Миллионщикова.

Alik Hozhakhmetovich Mamadiyev – Candidate of Economic Sciences, the associate professor of the Grozny state oil technical university of the academician M. D. Millionshchikov.

364051, Чеченская Республика, г. Грозный, пл. Орджоникидзе, д. 100
364051, Chechen Republic, Grozny, Ordzhonikidze Square, 100
Тел.: 8 (8712) 22-21-70; e-mail: umoggni@yandex.ru
