

РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО МЕНЕДЖМЕНТА В КОНТЕКСТЕ УПРАВЛЕНИЯ ТРАНСФОРМАЦИЕЙ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

В статье обоснованы предпосылки развития земельного менеджмента, показана его индивидуальность, которая является частью существования системы управления трансформацией отношений собственности на землю. Выявлена приоритетная ценность земельного менеджмента, которая заключается в его стратегическом развитии – обеспечении устойчивого развития земельного рынка.

Общемировые тенденции в эволюции отношений собственности и типов хозяйствования заключаются в их постоянном усложнении, увеличении многообразия, бурном развитии разных форм собственности. Развиваются малый и средний бизнес, различные формы частной собственности. Идет процесс полной или частичной приватизации государственных предприятий; акционирование и коммерциализация последних ведет к распространению смешанных форм государственно-частного и государственно-коллективного предпринимательства.

Среди многочисленных изменений, происходящих в российской экономике, некоторые носят необходимый, неизбежный характер, и поэтому их можно рассматривать как закономерности. Главная такая закономерность – это утрата государством функций единоличного субъекта распоряжения ресурсами. Как известно, в условиях командно-административной экономики государство было единоличным собственником и распорядителем всех материальных богатств общества. В настоящее время

значительная часть имущества переходит в частную собственность, и государство теряет монопольную власть на принятие управленческих решений в сфере экономики [1, с. 34-38].

Отношения собственности на землю занимают важное место в современной экономической системе, являются центральным звеном социально-экономических отношений. Целью трансформации отношений собственности на землю является создание институциональных рамок рационального экономического поведения, расширение возможностей субъектов собственности на землю путем предоставления им экономической свободы. Мотивы, лежащие в основе трансформации земельной собственности, сводятся к следующему: финансовое оздоровление земельных собственников, оживление конкуренции между ними, формирование устойчивой социально-экономической базы и модификация экономической роли государства. Очевидно, что первостепенным, решающим мотивом также выступает и необходимость коренных изменений в структуре собственности на землю.



Рисунок 1. Содержание процесса управления трансформацией отношений собственности на землю на уровне субъекта РФ

Проанализировав порядок трансформации отношений собственности на землю в субъектах РФ, можно обобщить основные моменты и зафиксировать их. Содержание процесса управления трансформацией отношений собственности на землю на уровне субъекта РФ представлено на рисунке 1.

Главная цель управления процессом трансформации отношений собственности на землю в субъектах РФ – создание и обеспечение функционирования системы

земельных отношений и землепользования в регионе, позволяющей при обеспечении достаточно высокого уровня экологических и социальных условий жизни населения, эффективности развития предпринимательской деятельности разных направлений, общественной и иной деятельности, обеспечении условий сохранения и восстановления свойств окружающей природной среды, в том числе и земельных ресурсов, получить максимум поступления финансовых средств в региональный бюджет.

Распределение земель в федеральных округах по формам собственности отражено в таблице 1. На 1 января 2007 года более 25% земель в Приволжском и Сибирском федеральных округах находилось в частной собственности. Доля приватизированных земель в Приволжском федеральном округе выше, чем в остальных, в связи с тем, что более 50% его территорий занимают сельскохозяйственные угодья, которые были переданы в собственность гражданам при реорганизации сельскохозяйственных предприятий на первом этапе земельной реформы. Сибирский федеральный округ прежде всего характеризуется высокой степенью распаханности земель. В федеральных округах, где расположены большие массивы природных территорий, более 90% земель находится в государственной и муниципальной собственности, к ним относятся Дальневосточный, Северо-Западный, Сибирский и Уральский федеральные округа [2, с. 62-65].

Распределение земель по формам собственности подтверждает тот факт, что одной из основных задач земельной реформы

настоящего времени является оформление прав на землю хозяйствующими субъектами в соответствии с действующим законодательством, в том числе включающее постановку земельных участков на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на них в органах юстиции. Изменения в структуре частной собственности на землю в федеральных округах, а именно увеличение площади земель юридической собственности, отражают наличие фактов выкупа юридическими лицами земельных участков, предоставленных им в пользование на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды, а также передачи права граждан в общей собственности на земельный участок земель сельскохозяйственного назначения в уставной (складочный) капитал сельскохозяйственного предприятия, что отражено в таблице 2.

На 1 января 2007 года в частной собственности в субъектах Российской Федерации, входящих в Приволжский федеральный округ, находилось 32887,4 тыс. га земель, в государственной и муниципальной собственности – 70810,1 тыс. га (рисунок 2). Из всех земель, находящихся в частной собственности, на долю граждан приходилось 96,2%, собственность юридических лиц составила 3,8% земель.

Распределение земель по формам собственности (таблица 3) отражает итоги продолжающихся процессов передачи гражданами земельных долей в уставной капитал (паевой фонд), а также приобретения в собственность земельных участков приватизированными промышленными предприятиями.

Таблица 1. Распределение земель в федеральных округах по формам собственности (тыс. га)

№№ п/п	Федеральные округа	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности
	Россия	1 709 824,2	124 224,6	5 236,9	1 580 362,7
1	Центральный	65 020,5	23 367,4	1216,6	40 436,5
2	Северо-Западный	168 696,8	4662,5	265,4	163 768,9
3	Южный	59 131,5	21 857,5	960,4	36 313,6
4	Приволжский	103 697,5	31 646,2	1241,2	70 810,1
5	Уральский	181 849,7	9538,3	328,0	171 983,4
6	Сибирский	514 495,3	30 889,6	1124,9	482 480,8
7	Дальневосточный	616 932,9	2263,1	100,4	614 569,4

Таблица 2. Распределение земель в федеральных округах Российской Федерации по формам собственности (тыс. га)

Федеральные округа	В собственности граждан			В собственности юридических лиц			В государственной и муниципальной собственности		
	2006 г.	2007 г.	2007 г. к 2006г. (+,-)	2006 г.	2007 г.	2007 г. к 2006 г. (+,-)	2006 г.	2007 г.	2007г. к 2006г. (+,-)
Россия	124 389,4	124 224,6	-164,8	5185	5236,9	+51,9	580 249,8	580 362,7	+112,9
Центральный	23 633,6	23 367,4	-266,2	1112,5	1216,6	+104,1	40 274,4	40 436,5	+162,1
Северо-Западный	4647	4662,5	+15,5	261,2	265,4	+4,2	163 788,6	163 768,9	-19,7
Южный	21 784,6	21 857,5	+72,9	913,4	960,4	+47	36 433,5	36 313,6	-119,9
Приволжский	31 704,3	31 646,2	-58,1	1148,6	1241,2	+92,6	70 844,6	70 810,1	-34,5
Уральский	9540,3	9538,3	-2	311,5	328	+16,5	171 997,9	171 983,4	-14,5
Сибирский	30 783,2	30 889,6	+106,4	1340,7	1124,9	-215,8	482 371,4	482 480,8	+109,4
Дальневосточный	2296,4	2 263,1	-33,3	97,1	100,4	+3,3	614 539,4	614 569,4	+30

На региональных уровнях продолжают работы по инвентаризации земель, выявляются не востребуемые земельные доли граждан, неправомерно зачисленные в состав категории в качестве земель государственной и муниципальной собственности. Уточняется правовой статус земель. Распределение земель по формам собственности отражает имеющиеся факты выкупа юридическими лицами земельных участков, предоставленных им на праве постоянного (бессрочного) пользования или аренды, а также передачи права граждан в общей собственности на земельные участки земель сельскохозяйственного назначения в уставной (складочный) капитал сельскохозяйственного предприятия. Увеличение собственности юридических лиц в большей степени связано с уточнением правового статуса земель, находившихся в использовании у сельскохозяйственных предприятий. Граждане воспользовались своими правами по однократному бесплатному приобретению в собственность земельных участков, находящихся в их пожизненном наслед-

дуемом владении и постоянном (бессрочном) пользовании.

Наличие и распределение земель по формам собственности на 1 января 2007 года в субъектах Российской Федерации, входящих в состав федерального округа, приводится в таблице 4.

Основанием возникновения права собственности на земельные участки у Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципальных образований явились действующие федеральные законы, прямо указывающие на принадлежность земель, и акты Правительства Российской Федерации об утверждении перечней земельных участков.

Из таблицы 4 видно, что в Оренбургской области по сравнению с другими регионами процесс трансформации отношений собственности на землю проходит более интенсивно. Об этом свидетельствуют следующие данные. В собственности граждан на 1 января 2007 года находилось 7320,2 тыс. га земель, что значительно превышает показатели других регионов. В собственности юридических лиц на 1 января 2007 года находилось 220,4 тыс. га, по данному показателю Оренбургская область уступает только Саратовской области, но по прежнему остается в лидерах.

Исследуя региональный аспект трансформации отношений собственности на землю, мы выявили, что на 1 января 2007 года в собственности граждан и юридических лиц находилось 7534,4 тыс. га, что составило 60,9% земельного фонда области (рисунок 3).

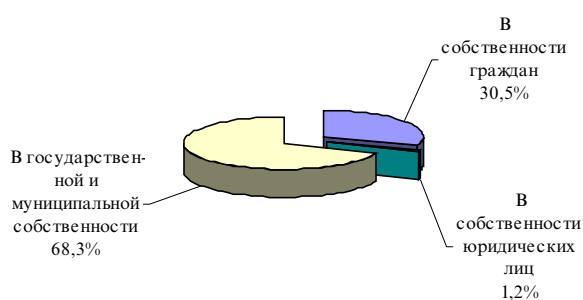


Рисунок 2. Структура земель в федеральном округе по формам собственности

Таблица 3. Распределение земель по формам собственности (тыс. га)

№ п/п	Формы собственности	На 1 января 2007 г.	На 1 января 2006 г.	2007 г. к 2006 г. (+\—)
1	В собственности граждан	31646,2	31704,3	-58,1
2	В собственности юридических лиц	1241,2	1148,6	+92,6
3	В государственной и муниципальной собственности	70810,1	70844,6	-34,5
	Итого	103697,5	103697,5	—

Таблица 4. Распределение земель в Приволжском федеральном округе по формам собственности в разрезе субъектов Российской Федерации (тыс. га)

№ п/п	Субъекты Российской Федерации	Общая площадь	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности	Из них: в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальной собственности
1	Республика Башкортостан	14 294,7	22,3	0,2	14 272,2	5177,4
2	Республика Марий Эл	2337,5	352	0,4	1985,1	46,9
3	Республика Мордовия	2612,8	1133	26,6	1453,2	48,4
4	Республика Татарстан	6784,7	2637,3	99,5	4047,9	16,2
5	Удмуртская Республика	4206,1	1285,1	64,5	2856,5	20,9
6	Чувашская Республика	1834,3	622	2,3	1210	40,3
7	Кировская область	12 037,4	2421,6	29,5	9586,3	18,3
8	Нижегородская область	7662,4	2236,9	74,9	5350,6	796,3
9	Оренбургская область	12 370,2	7320,2	220,4	4829,6	57,2
10	Пензенская область	4335,2	1939,5	24,6	2371,1	16,8
11	Пермская область	12 746,6	1297	84	11 365,6	6792,5
12	Самарская область	5356,5	2805,8	64,1	2486,6	103,5
13	Саратовская область	10 124	5798	480,4	3845,6	281,4
14	Ульяновская область	3718,1	1606,7	69,8	2041,6	15,3
15	Коми-Пермяцкий а.о.	3277	168,8	—	3108,2	5,4
	Итого	103 697,5	31 646,2	1 241,2	70 810,1	13 436,8

На современном этапе развития земельных отношений все больше внимания уделяется платности использования земли.

Правовой основой для установления, взимания и перераспределения платежей за землю за 2006 год в Оренбургской области являются Налоговый кодекс Российской Федерации, закон об областном бюджете на 2006 год.

За 2006 год в консолидированный бюджет области поступило платежей за землю 1486185 тыс. руб, из них земельный налог – 615672 тыс.

руб, арендная плата – 870513 тыс. руб (в 2005 году – 1533625 тыс. руб, из них земельный налог – 815767 тыс. руб, арендная плата – 717858 тыс. руб, в 2004 году – 1380076 тыс. руб, из них земельный налог – 770611 тыс. руб, арендная плата – 609465 тыс. руб, 2003 году – 1160015 тыс. руб из них земельный налог – 653487 тыс. руб, арендная плата – 506528 тыс. руб).

Приведенные данные свидетельствуют о том, что в Оренбургской области земельный рынок достаточно развит. Основная доля платежей за землю с 2003 года по 2005 год

приходится на земельный налог, однако в 2006 году основную часть платежей составляет арендная плата, что говорит о том, что возникает необходимость совершенствования организационно-экономических условий процесса трансформации отношений собственности на землю.

Информация о динамике сделок с землей отражает основные тенденции развития земельного рынка и его состояние с 2003 по 2006 г. (рисунок 4).

Рынок земли формируется вокруг областного центра, и самые высокие цены на землю сложились в областном центре и прилегающих к нему районах. Цены на незастроенные земельные участки значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, целевого использования и других показателей.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области предусматривается осуществление следу-

ющих видов сделок с государственными и муниципальными земельными участками: предоставление в аренду, продажа прав аренды и продажа участков, в том числе на конкурсах, аукционах.

В 2006 году продажа земли органами государственной власти и органами местного самоуправления характеризуется следующими данными.

Всего по области продано 3096 земельных участков (2005 г. – 2955, в 2004 г. - 2363, в 2003 г. – 1937) на площади 1869,88 га (2005 г. – 345,84 га, 2004 г. – 278,87 га, 2003 г. – 270,99 га), из них 715 сделок на площади 75,538 га (2005 г. – 765 сделок на площади 71,81 га, в 2004 г. – 613 сделок на площади 41,08 га, 2003 г. – 520 сделок на площади 47,57 га), по продаже гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства; 1949 сделок на площади 293,33 га (2005 г. – 1850 сделок на площади 174,11 га, 2004 г. – 1690 сделок на площади 147,96 га, 2003 г. –

1071 сделка на площади 127,84 га) по продаже для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства. Юридическим лицам продано 92 участка площадью 1353,19 га (в 2005 году – 59 участков площадью 38,83 га, в 2004 году – 60 участков площадью 89,83 га, 2003 году – 99 участков площадью 51,77 га) для использования в целях промышленности и иного специального назначения. Средние цены по области при продаже земельных участков гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства в населенных пунктах составили 3,82 руб./м² (в 2005 году – 5,59 руб./м², в 2004 году – 9,41 руб./м², в 2003 году – 8,98 руб./м²), для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества – 1,13 руб./м² (в 2005 году – 2,72 руб./м², в 2004 году – 16,13 руб./м², в 2003 году – 2,02 руб./м²). Средние цены по области при продаже земельных участков юридическим лицам для использования в целях промыш-

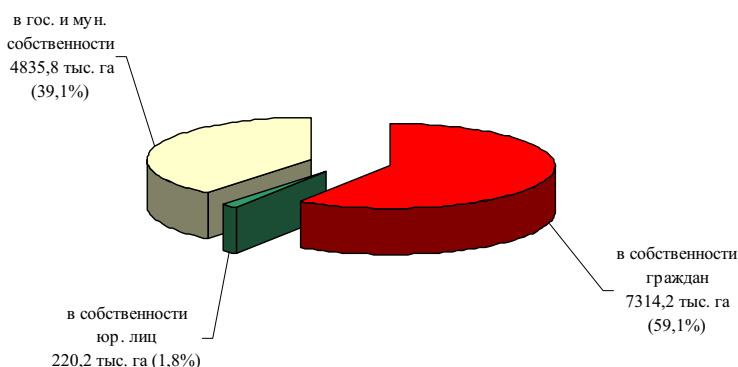


Рисунок 3. Распределение земель Оренбургской области по формам собственности

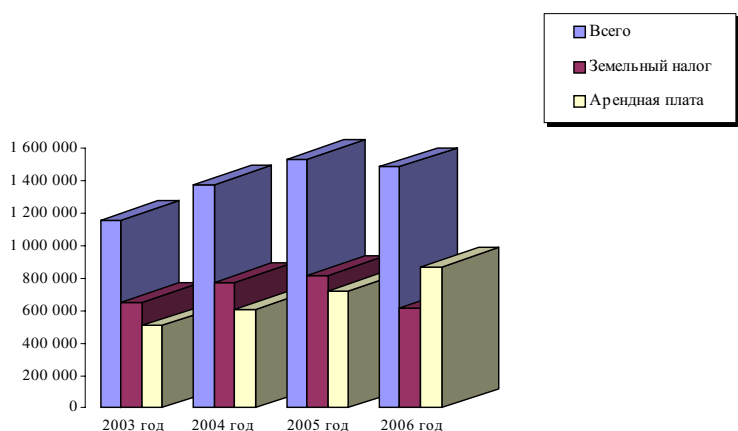


Рисунок 4. Поступление платежей за землю в Оренбургской области

ленности и иного специального назначения в населенных пунктах составили 10,48 руб./м² (в 2005 году – 14,00 руб./м², в 2004 году – 12,10 руб./м², в 2003 году – 13,96 м²).

Вышеприведенные данные свидетельствуют о том, что заинтересованность граждан и юридических лиц в приобретении земельных участков в собственность возрастает. Однако данная заинтересованность поддерживается снижением цен на земельные участки, приобретаемые для различных целей. Таким образом, создается искусственное ускорение процесса трансформации отношений собственности на землю, что со временем может привести к скупке земли лицами, которые рассматривают землю как объект для вложения, сохранения и увеличения капитала, а не как средство труда.

В аренду на территории области в 2006 году передано 35733 участка на площади 851541,83 га (в 2005 году – 19079 участков на площади 902095,556 га, в 2004 году – 20852 участка на площади 576277,3 га, в 2003 году – 30585 участков на площади 882131,05 га).

Рынок аренды земли продолжает развиваться, о чем свидетельствуют приведенные данные. Однако на основании полученных результатов можно сделать вывод о том, что процесс трансформации отношений собственности на землю сдерживают организационно-экономические условия его осуществления. Данный вывод основывается на том, что хозяйствующие субъекты в большинстве случаев заинтересованы приобрести землю в собственность, а не пользоваться ею на правах аренды.

Правовой основой для реализации сделок между гражданами и юридическими лицами являются Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации.

В 2006 году в области зарегистрировано 3350 сделок (в 2005 году – 2909 сделок, в 2004 году – 4418 сделок, в 2003 году – 3663 сделки). Продажи земельных участков гражданами для индивидуального жилищного строительства 1551 сделка на площади 128 га (в 2005 году – 710 сделок на площади 54,8 га, 2004 году – 1257 сделок на площади 75,2 га, 2003 году – 1242 сделки на площади 125,36

га), для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства 1582 сделки на площади 181,44 га (в 2005 году – 2181 сделка на площади 260,19 га, 2004 году – 3305 сделок на площади 414,98 га, 2003 году – 2593 сделки на площади 357,47 га). Прочие сделки рыночного и гражданского оборота земель, зарегистрированные в отчетном году в Оренбургской области, носят следующий характер: дарение земельных участков – 188 на площади 25 га (в 2005 году – 52 сделки на площади 5,3 га, в 2004 году – 82 сделки на площади 15,19 га, в 2003 году – 103 сделки на площади 13,32 га). Передача по наследству земельных участков 574 на площади 25 га (в 2005 году – 277 участков на площади 37,87 га, в 2004 году – 512 участков на площади 137,52 га, в 2003 году – 786 участков на площади 81,22 га). Сделки залога земельных участков в 2006 году, 2005 году не совершались (в 2004 году – 4 сделки, в 2003 году – 5 сделок совершены юридическими лицами и 2 сделки гражданами).

Однако информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи, аренды земельных участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Как правило, цены на землю занижены, что влияет на величину уплачиваемого налога с доходов. Авторами предлагается ввести институт обязательной государственной оценки земли для решения данной проблемы. Государственные оценщики земли – это специалисты, производящие рыночную оценку земельных участков для различных целей при вовлечении земли в рыночный оборот. Государственная оценка рыночной стоимости земли – это мера по недопущению практики сговора собственников и оценщиков с целью занижения оценочной стоимости, которая позволит повысить прозрачность сделки. Возникновение проблем в рамках трансформации отношений собственности на землю, неэффективного использования земли собственниками, отсутствие механизма взаимоотношений собственников земельных участков и общества требует решения вопроса, касающегося совершенствования организационно-экономических условий трансформации отношений собственности на землю.

Данные, приведенные выше, свидетельствуют о том, что процесс трансформации отношений собственности на землю продолжается, но если рассмотреть, результаты этого процесса в тенденции, то можно отметить, что в отдельные периоды времени результаты не полностью соответствуют поставленным задачам.

Возникает необходимость определить базовый элемент и основу управления процессом трансформации отношений собственности на землю. Данным элементом целесообразно рассматривать, по мнению авторов, земельный менеджмент. Причем в цепи «управление – трансформация отношений собственности на землю» важное место принадлежит земельному менеджменту. Приоритетная ценность земельного менеджмента определяется его стратегическим развитием: обеспечение устойчивого развития земельного рынка. При этом его нужно рассматривать как процесс развития земельного рынка на основе оптимизации социальной, экономической, экологической составляющей хозяйственной деятельности с целью удовлетворения потребностей населения и устойчивого социально-экономического развития региона.

Авторами обоснована актуальность развития земельного менеджмента как процесса развития земельного рынка на основе оптимизации социальной, экологической составляющей хозяйственной деятельности с целью удовлетворения потребностей населения и устойчивого социально-экономического развития региона.

Дано авторское определение понятия «земельный менеджмент». Земельный менеджмент – это процесс, направленный на эффективное управление трансформацией отношений собственности на землю в условиях земельного рынка, который постоянно изменяется. Менеджмент является составной частью управления земельными ресурсами. Управление земельными ресурсами должно осуществляться в соответствии с формулой «управление – право», а не наоборот. Таким образом, система управления земельными ресурсами будет основой реализации земельной политики. Исследовано, что системность земельного менеджмента проявляется в форме его понятия, предме-

та, принципов и функций, которые реализуются при трансформации отношений собственности на землю. Предметом земельного менеджмента является оптимизация земельных отношений между физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления относительно владения, пользования и распоряжения землей. Принципами земельного менеджмента являются: системность; комплексность; интегрированность; постоянное совершенствование; высокий динамизм. Отмеченные принципы земельного менеджмента необходимо рассматривать через призму принципов земельного законодательства, определенных в Земельном кодексе РФ. Смоделирована структура земельного менеджмента, позволяющая определить его субъект и объект. Субъектом земельного менеджмента является совокупность органов управления земельными ресурсами. Объектом земельного менеджмента – трансформационные процессы, которые в дальнейшем связаны с владением, использованием и распоряжением землей. При этом основная цель земельного менеджмента заключается в создании определенных организационно – экономических условий трансформации отношений собственности на землю, а основная задача земельного менеджмента - внедрение системы мероприятий, которые обеспечат эффективность трансформации отношений собственности на землю. Достижение поставленной цели возможно только при условии оптимизации организационно-экономических элементов трансформации: земельно-кадастровые работы; землеустройство; земельный мониторинг; применение планово-картографического материала; земельный маркетинг; инновационно-инвестиционная деятельность.

Эффективность земельного менеджмента зависит от влияния не только факторов макроокружения (экономического, научно-технологического, политико-правового, социально-культурного, информационного состояния и др.) и внутреннего окружения (организационная и производственная структура, функции, методы земельного менеджмента, качество принятия решений, имидж и др.), но и от факторов влияния на земельные ресурсы, к которым относятся сельскохозяй-

ственная деятельность, промышленность, энергетика, транспорт и т.п.

Эффективность земельного менеджмента определяется уровнем социальной, экологической и экономической эффективности. Прерогативой социальной эффективности являются показатели: создание условий эффективного хозяйствования разных форм собственности; уровень развития социальной инфраструктуры и др. Экологическая эффективность определяется показателями состояния и качества земельных ресурсов: совершенствование структуры земельных угодий и посевных площадей; уровень минерализации гумуса в почве; мелиоративное состояние земель;

экологическая активность и др. К показателям экономической эффективности относятся: рост эффективности землепользования за счет организации территории; чистый доход, прибыль; стоимость дополнительной продукции, полученной в результате уменьшения негативного действия на землю; окупаемость затрат при выращивании сельскохозяйственных культур; уровень эффективности использования земель и др.

Земельный менеджмент позволит усовершенствовать организационно-экономические условия трансформации отношений собственности на землю, что приведет в целом к эффективному управлению земельными ресурсами.

Список использованной литературы:

1. Варламов А.А., Гальченко С.А. Управление земельными ресурсами. – Москва: ГУЗ, 2003. – 400 с.
2. Отчет Управления Роснедвижимости по Оренбургской области за 2007 год. - Оренбург, 2007. – 116 с.

Статья рекомендована к публикации 25.01.07