

УДК 338.43

DOI: 10.34670/AR.2021.77.88.004

Совершенствование механизма регулирования земельных отношений для решения проблем развития регионального сельскохозяйственного землепользования (на примере Удмуртской Республики)

Жуйков Василий Иванович

Доктор экономических наук, профессор,
главный научный сотрудник,
отдел исследования экономических проблем земельных отношений в АПК,
Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития
сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский
институт экономики сельского хозяйства,
123007, Российская Федерация, Москва, ш. Хорошевское, 35/2;
e-mail: svo2018@bk.ru

Софьина Елена Васильевна

Кандидат экономических наук, доцент,
завкафедрой менеджмента и агробизнеса,
Кировский институт агробизнеса и кадрового обеспечения,
610021, Российская Федерация, Киров, Производственная ул., 20;
ведущий научный сотрудник,
отдел исследования экономических проблем земельных отношений в АПК,
Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития
сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский
институт экономики сельского хозяйства,
123007, Российская Федерация, Москва, ш. Хорошевское, 35/2;
e-mail: evsofina@mail.ru

Аннотация

Земельные отношения в Российской Федерации представляют собой сложный механизм государственного воздействия на отношения хозяйствующих субъектов землепользования и государственных органов власти, включающий следующую совокупность факторов: прогнозирование, планирование, кредитование, финансирование, цены и т. д. Среди них одними из результативных регуляторов являются налоги, арендная плата за землю и ее кадастровая цена. Современное эффективное управление земельными ресурсами должно базироваться на принципиально новых организационных подходах и методах регулирования земельных отношений, среди которых экономические регуляторы,

которые должны иметь приоритет над административными методами. Реформирование земельных отношений и формирование рынка земли требуют совершенствования законодательной базы по совершенствованию механизма регулирования рынка земли и новой организационной структуры и процедуры управления земельными ресурсами. Современные принципы, определяющие землепользование рыночного типа, требуют перехода законодательно-нормативной базы по управлению земельными ресурсами от правовых, административных методов к экономическим методам.

Для цитирования в научных исследованиях

Жуйков В.И., Софьина Е.В. Совершенствование механизма регулирования земельных отношений для решения проблем развития регионального сельскохозяйственного землепользования (на примере Удмуртской Республики) // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2021. Том 11. № 8А. С. 36-43. DOI: 10.34670/AR.2021.77.88.004

Ключевые слова

Организационно-правовые регуляторы, административные регуляторы, земельные ресурсы, рынок земли, регулирование регионального рынка земли.

Введение

С целью совершенствования системы управления земельными ресурсами и регулирования регионального рынка земли крайне необходимо кардинальное изменение существующего механизма управления и регулирования системы сельскохозяйственного землепользования.

Цели исследования – рассмотрение действующих и предложение иных экономических, административных регуляторов земельных отношений в анализируемом регионе.

В процессе исследования были использованы общенаучные методы и экономико-статистические методы, в том числе системного анализа и экономического сравнения. При обосновании теоретических положений и аргументации выводов применялись методы и модели логики.

Основная часть

Организационно-правовая структура управления земельными ресурсами и регулирования рынка земли, влияющая на данный процесс, включает факторы и условия существующих правовых и административных регуляторов на территории Удмуртской Республики (табл. 1).

Региональное земельное законодательство является важной составной частью всего земельного права в Российской Федерации (табл. 1), которое направлено на развитие региона и выявление потребности хозяйствующих субъектов – землепользователей в новых нормативно-правовых актах, изменении и отмене действующих [Галевская, 2004].

Исходя из аналитического обзора правовых и административных регуляторов управления земельными ресурсами и регулирования региональных рынков земли в Удмуртской Республике, установлено следующее (табл. 1):

1. В основном все региональные нормативно-правовые акты разработаны в рамках земельного законодательства Российской Федерации.

2. Вопросами правового регулирования земельных отношений слабо занимаются государственные органы управления АПК Удмуртской Республики:

The improvement of the mechanism....

- нет никаких изменений в региональном земельном законодательстве с 2011 г.;
- отсутствует целевой нормативный акт правового регулирования земельных отношений;
- законотворческая работа в республике выполняется только в рамках изменений, дополнений и принятия нормативно-правовых актов земельного законодательства Российской Федерации.

Таблица 1 - Организационно-правовые и административные регуляторы управления земельными ресурсами и регулирования регионального рынка земли в Удмуртской Республике

Субъект РФ	Организационно-правовые регуляторы управления земельными ресурсами и регулирования регионального рынка земли	
	Правовые	Административные
Удмуртская Республика	1. Земельный кодекс Удмуртской Республики от 7 мая 1996 г. 2. Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ. 3. Закон Удмуртской Республики от 29 декабря 2003 г. № 70-РЗ.	1. Постановление Правительства Удмуртской Республики от 11 декабря 2018 г. № 521. 2. Постановление Правительства Удмуртской Республики от 1 июля 2013 г. № 270.

Вопрос о развитии регионального земельного законодательства выдвигает ряд требований для регионального земельного права:

- иметь системные связи с федеральным законодательством и законодательством данного субъекта;
- обеспечить степень полноты и детализации правового регулирования земельных отношений;
- соответствовать требованиям разумности, справедливости, нравственности;
- содержать экономически обоснованные, реально исполнимые, не противоречащие друг другу положения;
- предусмотреть механизм реализации в соответствии с другими нормативными правовыми актами федерального земельного законодательства [Никишин, 2004].

Региональные органы в сфере земельных отношений решают вопросы и проблемы, только обозначенные федеральным земельным законодательством, так как нет четкого распределения полномочий федерального, регионального и муниципального уровней. Следует отметить следующие региональные особенности структур управления земельными ресурсами в Удмуртской Республике: отсутствует специальный уполномоченный орган, обеспечивающий реализацию полномочий органов государственной власти Удмуртской Республики в области распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена (в соответствии с земельным законодательством).

В Удмуртской Республике создан единый Центр по вовлечению в оборот неиспользуемых земель для развития сельского хозяйства. Он осуществляет свою деятельность в рамках утвержденного Плана мероприятий («дорожной карты») по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения на 2017-2020 гг. и контрольных показателей реализации Плана мероприятий («дорожной карты»).

Административные методы управления земельными ресурсами и регулирования регионального рынка земли в стране устарели, необходимы переход на экономические

регуляторы и новый инструментарий по регулированию земельных отношений с целью дальнейшего развития сельскохозяйственного землепользования на региональном уровне.

Организационно-экономические факторы и условия, влияющие на процесс управления земельными ресурсами в области регулирования земельных отношений, кадастра, землеустройства, земельного права и управления на региональном уровне, включают в себя (табл. 2):

- создание инструментария управления и регулирования земельных отношений через стандартизированную и сертифицированную систему с использованием землеустройства, мониторинга, земельного кадастра и контроля;

**Таблица 2 - Экономические административные регуляторы
управления земельными ресурсами и регулирования
регионального рынка земли для решения проблем развития
сельскохозяйственного землепользования в Удмуртской Республике**

Федеральный уровень	Уровень структуры в федеральных округах	Региональный уровень
1. Принятие законодательного акта по созданию системы земельного банка, что тормозит проведение мероприятий по совершенствованию земельных отношений. 2. Принятие законодательного акта, по которому сельскохозяйственные организации (СПК, ООО, ОАО, агрофирмы, агрокорпорации и др.), имеющие участников или учредителей-иностранцев (физических или юридических лиц), обязаны переоформить земельные участки, находящиеся в частной собственности, в аренду. 3. Для законодательной инициативы разрабатываются и реализуются приоритеты в управлении и регулировании земельными ресурсами: обеспечение достижения принципов перехода к инновационному социально ориентированному развитию экономики; создание необходимых условий для внедрения эффективных моделей корпоративного управления; внедрение программ стратегического	1. Составление реестров и контроль за сельскохозяйственными организациями (СПК, ООО, ОАО, агрофирмы, агрокорпорации и др.), имеющими участников или учредителей-иностранцев (физических или юридических лиц), обязаны переоформить земельные участки, находящиеся в частной собственности, в аренду. 2. Установление государством пропорциональности между рыночным саморегулированием, государственно-частным партнерством и внутрихозяйственным регулированием хозяйствующими субъектами землепользования. 3. С учетом региональных особенностей разработать и реализовать экономический механизм регулирования отношений хозяйствующих субъектов в сельском хозяйстве как систему мер, воздействующих на экономические интересы товаропроизводителей в целях увеличения производства продукции и роста доходов	1. Бесплатная передача земельных участков из залежных земель в регионах Нечерноземья по аналогу Закона Вологодской области от 28 декабря 2018 г. № 4476-ОЗ «Об особенностях предоставления земельных участков из фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения на территории Вологодской области», который регулирует передачу земельных участков из фонда перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. 2. Арендная плата устанавливается для всех форм собственности в одинарном размере, если ежегодно вкладываются инвестиции, обеспечивающие эффективное производство сельскохозяйственной продукции, в противном случае арендная плата применяется в двукратном размере, а земельный налог – в десятикратном размере. 3. Хозяйствующие субъекты – землепользователи должны зарегистрироваться и уплачивать налоги на

Федеральный уровень	Уровень структуры в федеральных округах	Региональный уровень
планирования деятельности, современных методов управления земельными ресурсами, в том числе с использованием информационно-телекоммуникационной сети. 4. Обеспечить дифференцированной государственной поддержкой производство продукции для увеличения объема продукции с сокращением затрат на ее производство, сохранение и повышение плодородия почв. 5. Применение механизма земельной ренты в качестве базы при формировании системы экономических регуляторов, воздействие рентных регуляторов с другими экономическими инструментами (цены, ссудный процент, подоходный налог). 6. Стимулирование государством рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства хозяйствующих субъектов – землепользователей. 7. Усиление государственных мер по агроэкологической защите земельных угодий.	сельскохозяйственных организаций. 4. Внедрение новой методики кадастровой оценки земли, базирующейся на чистом доходе и сроке действия имеющегося в почве комплекса питательных веществ. 5. Контроль за применением земельного налога с учетом кадастровой цены земли и поправочного коэффициента (отношение качественной оценки конкретного участка к региональной), что будет благоприятствовать созданию равных возможностей для хозяйственного использования земельных ресурсов в регионах. 6. Определение порядка и контроль за исполнением императивных требований и условий эффективного использования земель. 7. Внедрение стандартов оценки и методов определения стоимости земли. 8. Формирование новых функций прогнозирования, планирования и учета, а также функций распределения и перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. 9. Мониторинг базового элемента экономического регулятора, к которому относятся отношения собственности всех участников интегративных образований, обеспечивающие постоянный экономический рост и высокий уровень капитализации.	территории расположения объекта землепользования. 4. Введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков, размер штрафа составляет десятикратный размер земельного налога за каждый установленный случай. 5. Определение размера арендной платы за землю с учетом реального состояния земельного рынка, местоположения и видов использования земельных участков. 6. Определение региональных особенностей рынка земли в связи с ограниченностью земли как фактора производства, абсолютной неэластичностью предложения земли, а следовательно, как основным влиянием спроса на рыночное равновесие в регионе. 7. Снижение транзакционных издержек на оформление сделок с землей, которые в современных условиях, имеют тенденцию к росту, а самое главное – препятствуют эффективному развитию земельных отношений.

- совершенствование земельных отношений в регионах с помощью специального органа федерального округа на основе интеграции различных ведомственных структур в сфере управления земельными ресурсами;
- разработку системы мер и императивных требований в области рационального использования земельных ресурсов;
- подготовку стабильно функционирующего территориального носителя земельно-кадастровой информации по региону и в целом по России [Земсков, Богданова, 2005].

Заключение

Новые методические положения экономического регулятора позволят усовершенствовать технологию управления земельными ресурсами и регулирования рынка земли на региональном уровне и должны обеспечить целенаправленность и последовательность управления земельными ресурсами на основе государственно-частного партнерства. Предлагаемый метод формирования экономического регулятора, на базе формирования новых методических положений, позволит решить проблему регулирования земельных отношений для развития сельскохозяйственного землепользования на региональном уровне. Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами и регулирования рынка земли имеет следующие компоненты: земельный налог, арендную плату, плату за право аренды, рыночную цену земли, залоговую цену земли, компенсационные выплаты за изъятие или консервацию, санкции за экономический ущерб, налогообложение при гражданском обороте и т. д.

Экономические регуляторы управления земельными ресурсами и регулирования рынка земли формируются с помощью комплекса мер экономического воздействия, которые направлены на:

- реализацию земельной политики государства;
- обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю;
- экономическое стимулирование рационального землепользования;
- введение экономических санкций за нерациональное использование и ухудшение экологического состояния земельных участков;
- защиту земельных угодий от порчи и ухудшения их экологического состояния.

Библиография

1. Галевская Е.А. Общие и региональные интересы в земельном законодательстве // Сборник материалов всероссийских научно-практических конференций «Софрино». М., 2004. Т. 3. С. 390-397.
2. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон Рос. Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 28.09.2001: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.10.2001. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/
3. Земельный кодекс Удмуртской Республики: закон Удмуртской Республики от 07.05.1996 № 208-И. URL: <https://docs.cntd.ru/document/960009763>
4. Земсков В.М., Богданова А.Р. Совершенствование земельных отношений – важное направление улучшения использования земли // Региональная экономика: теория и практика. 2005. № 12. С. 26-29.
5. Никишин В.В. Экологическое законодательство: правотворчество субъектов. М.: Юрист, 2004. 248 с.
6. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон Рос. Федерации от 29.12.2010 № 435-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 21.12.2010: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 24.12.2010. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108807/
7. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Удмуртской Республики: закон Удмуртской Республики от 29.12.2003 № 70-РЗ. URL: <https://docs.cntd.ru/document/960007244>
8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: федер. закон Рос. Федерации от 24.07.2002 № 101-ФЗ: принят Гос. Думой Федер. Собр. Рос. Федерации 26.06.2002: одобр. Советом Федерации Федер. Собр. Рос. Федерации 10.07.2002. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/
9. Об утверждении государственной программы Удмуртской Республики «Управление государственным имуществом»: постановление Правительства Удмуртской Республики от 01.07.2013 № 270. URL: <https://docs.cntd.ru/document/463801894>
10. Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля и о признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Удмуртской Республики: постановление Правительства Удмуртской Республики от 11.12.2018 № 521. URL: <https://docs.cntd.ru/document/550295795>

The improvement of the mechanism of the regulation of land relations for solving the problems of the development of regional agricultural land use (a case study of the Udmurt Republic)

Vasilii I. Zhuikov

Doctor of Economics, Professor,
Chief Researcher,
Department of the research on economic
problems of land relations in the agro-industrial complex,
Federal Research Center of Agrarian Economics and Social Development
of Rural Territories – All-Russian Research Institute of Agricultural Economics,
123007, 35/2 Khoroshevskoe hwy, Moscow, Russian Federation;
e-mail: svo2018@bk.ru

Elena V. Sof'ina

PhD in Economics, Docent,
Head of the Department of management and agribusiness,
Kirov Institute of Agribusiness and Human Resources,
610021, 20 Promyshlennaya str., Kirov, Russian Federation;
Leading Researcher,
Department of the research on economic
problems of land relations in the agro-industrial complex,
Federal Research Center of Agrarian Economics and Social Development
of Rural Territories – All-Russian Research Institute of Agricultural Economics,
123007, 35/2 Khoroshevskoe hwy, Moscow, Russian Federation;
e-mail: evsofina@mail.ru

Abstract

The article pays attention to the fact that land relations in the Russian Federation are a complex mechanism of state influence on the relations of economic entities – land use and state authorities, including the following factors: forecasting, planning, lending, financing, prices, etc. Taxes, rent for land and its cadastral price are viewed as the effective regulators of land relations in the Russian Federation. The authors of the article point out that modern effective management of land resources in Russia should be based on fundamentally new organizational approaches and methods of regulating land relations, including economic regulators, which should have priority over administrative methods. The reform of land relations and the formation of the land market in the country require the improvement of the legislative framework for improving the mechanism of the regulation of the land market and a new organizational structure and the procedure for land management. Having considered the ways of improving the mechanism of the regulation of land relations for solving the problems of the development of regional agricultural land use, the authors come to the conclusion that modern principles that define market-type land use require the transition of the legislative and regulatory framework for land management from legal, administrative methods to economic ones.

For citation

Zhuikov V.I., Sof'ina E.V. (2021) Sovershenstvovanie mekhanizma regulirovaniya zemel'nykh otnoshenii dlya resheniya problem razvitiya regional'nogo sel'skokhozyaistvennogo zemlepol'zovaniya (na primere Udmurtskoi Respubliki) [The improvement of the mechanism of the regulation of land relations for solving the problems of the development of regional agricultural land use (a case study of the Udmurt Republic)]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 11 (8A), pp. 36-43. DOI: 10.34670/AR.2021.77.88.004

Keywords

Organizational legal regulators, administrative regulators, land resources, land market, regulation of the regional land market.

References

1. Galevskaya E.A. (2004) Obshchie i regional'nye interesy v zemel'nom zakonodatel'stve [General and regional interests in land legislation]. *Sbornik materialov vserossiiskikh nauchno-prakticheskikh konferentsii "Sofrino"* [Proceedings of the All-Russian scientific and practical conferences "Sofrino"], Vol. 3. Moscow, pp. 390-397.
2. Nikishin V.V. (2004) *Ekologicheskoe zakonotvorchestvo: pravotvorchestvo sub"ektov* [Environmental law-making: law-making of subjects]. Moscow: Yurist Publ.
3. *O vnesenii izmenenii v otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiiskoi Federatsii v chasti sovershenstvovaniya oborota zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: feder. zakon Ros. Federatsii ot 29.12.2010 № 435-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 21.12.2010: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 24.12.2010* [On amending certain legislative acts of the Russian Federation regarding the improvement of the turnover of agricultural lands: Federal Law of the Russian Federation No. 435-FZ of December 29, 2010]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_108807/ [Accessed 30/04/21].
4. *Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya na territorii Udmurtskoi Respubliki: zakon Udmurtskoi Respubliki ot 29.12.2003 № 70-RZ* [On the turnover of agricultural lands in the Udmurt Republic: Law of the Udmurt Republic No. 70-RZ of December 29, 2003]. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/960007244> [Accessed 30/04/21].
5. *Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: feder. zakon Ros. Federatsii ot 24.07.2002 № 101-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 26.06.2002: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.07.2002* [On the turnover of agricultural lands: Federal Law of the Russian Federation No. 101-FZ of July 24, 2002]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ [Accessed 30/04/21].
6. *Ob utverzhdenii gosudarstvennoi programmy Udmurtskoi Respubliki "Upravlenie gosudarstvennym imushchestvom": postanovlenie Pravitel'stva Udmurtskoi Respubliki ot 01.07.2013 № 270* [On approving the state program of the Udmurt Republic "State Property Management": Decree of the Government of the Udmurt Republic No. 270 of July 1, 2013]. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/463801894> [Accessed 30/04/21].
7. *Ob utverzhdenii Polozheniya o poryadke osushchestvleniya munitsipal'nogo zemel'nogo kontrolya i o priznanii utrativshimi silu nekotorykh postanovlenii Pravitel'stva Udmurtskoi Respubliki: postanovlenie Pravitel'stva Udmurtskoi Respubliki ot 11.12.2018 № 521* [On approving the Regulations on the procedure for exercising municipal land control and on invalidating certain decrees of the Government of the Udmurt Republic: Decree of the Government of the Udmurt Republic No. 521 of December 11, 2018]. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/550295795> [Accessed 30/04/21].
8. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii: feder. zakon Ros. Federatsii ot 25.10.2001 № 136-FZ: prinyat Gos. Dumoi Feder. Sobr. Ros. Federatsii 28.09.2001: odobr. Sovetom Federatsii Feder. Sobr. Ros. Federatsii 10.10.2001* [Land Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ [Accessed 30/04/21].
9. *Zemel'nyi kodeks Udmurtskoi Respubliki: zakon Udmurtskoi Respubliki ot 07.05.1996 № 208-I* [Land Code of the Udmurt Republic: Law of the Udmurt Republic No. 208-I of May 7, 1996]. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/960009763> [Accessed 30/04/21].
10. Zemskov V.M., Bogdanova A.R. (2005) Sovershenstvovanie zemel'nykh otnoshenii – vazhnoe napravlenie uluchsheniya ispol'zovaniya zemli [Improving land relations as an important direction in the improvement of land use]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika* [Regional economics: theory and practice], 12, pp. 26-29.