

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

А. Н. ГРИДЮШКО, кандидат экономических наук, доцент
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»
Е. Н. ГРИДЮШКО, кандидат экономических наук, доцент
УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия»

LAND RELATIONS MECHANISM IMPROVEMENT

A. N. GRIDIUSHKO, Candidate of economic sciences, Associate professor
Belarusian State Agricultural Academy
E. N. GRIDIUSHKO, Candidate of economic sciences, Associate professor
Belarusian State Agricultural Academy

В статье рассматриваются концептуальные особенности формирования эффективных земельных отношений. Обосновываются варианты развития форм собственности на землю с учетом зарубежного опыта и особенностей отечественного законодательства. Рассмотрены предпосылки и направления развития аренды как неотъемлемой части системы организации перехода права пользования земельными участками к наиболее эффективным хозяевам. Предлагается развитие ипотеки на основе залога земель как важнейшей части механизма кредитования сельских товаропроизводителей и перераспределения земель в целях устойчивого развития.

The article discusses the conceptual features of formation of effective land relations. We have substantiated the variants of development of land ownership forms, taking into account foreign experience and features of domestic legislation. We have examined preconditions and directions for the development of leases as an integral part of the system for organizing the transfer of the right to use land to the most efficient owners. We have proposed to develop mortgages based on land pledges as an essential part of the mechanism of lending to rural producers and land redistribution for sustainable development.

Введение. Фундаментальной основой всей системы аграрных отношений являются земельные отношения. Вопрос о земле, путях и способах совершенствования земельных отношений всегда является базовым в ходе социально-экономических преобразований. Аграрная политика призвана способствовать усилению заинтересованности зем-

лепользователей в более рациональном и эффективном использовании земли в целях устойчивого развития.

Никакие преобразования экономической системы общества не дают ожидаемых результатов без совершенствования земельных отношений. От совершенства земельных отношений в значительной степени зависит уровень социально-экономического развития общества.

Цель статьи – обосновать направления совершенствования механизма формирования эффективных земельных отношений.

Анализ источников. Проблемы земельной собственности являлись предметом исследований многих отечественных ученых, таких как В. Г. Гусаков, В. А. Дадалко, П. Г. Никитенко Б. М. Шапиро, а также зарубежных, таких как Н. В. Комов, М. Трейси и др.

Особенности и формы развития аренды земель рассматривали Ю. Корнилов, Н. В. Комов и др.

Формирование условий и внедрение в хозяйственную практику ипотеки обосновывалось А. А. Варламовым, В. С. Шаманаевым и др.

Методы исследования. В ходе исследований использовались методы: монографический, абстрактно-логический, системного подхода, сравнительного анализа, экспертных оценок, и другие. В основу научного поиска положены разработки отечественных и зарубежных ученых, опыт земельных отношений в различных странах.

Основная часть. В Республике Беларусь аграрная реформа проводилась с сохранением преобладающего права государственной собственности на земли сельскохозяйственного назначения [8].

Земельная реформа в республике коснулась лишь земель городских и сельских поселений. Вовлечение в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения действующим законодательством не предусмотрено. Существуют определённые опасения государства в отношении свободной покупки и продажи земельных участков [14].

Действующее законодательство не предполагает широкого распространения частной собственности на землю. Так, в соответствии с Кодексом о земле в частную собственность могут быть переданы земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, садоводства и дачного строительства. Субъектам хозяйствования (сельскохозяйственным организациям, фермерским хозяйствам и др.) земля передаётся в постоянное пользование.

При этом нельзя построить рыночную экономику, если не сформировать и не обеспечить функционирование рынка земли, её куплю и продажу, залог и другие сделки, позволяющие обеспечить перераспре-

деление земель от неэффективных пользователей к наиболее эффективным. Всякий запрет свободного рыночного оборота земли, как показывает опыт землепользования в нашей стране, России и ряде других стран, ведёт к её купле-продаже в нелегальной, скрытой форме, например, при продаже зданий и сооружений, домов в сельской местности, дач и т. п. [10]. Это означает, что государство лишается значительной части поступлений в бюджет из-за реализации земельных участков в скрытой форме.

В республике рыночные механизмы земельных отношений обозначены лишь в общем виде, земельные вопросы, преимущественно, решаются административными способами.

В целях социальной справедливости и устойчивого развития, важно позволить физическим лицам, преимущественно сельским жителям, владеть землёй. При невысоких доходах земельные участки являются средством повышения благосостояния сельского населения.

В данной связи важнейшим аспектом развития земельных отношений в республике является дальнейшее развитие личных подсобных хозяйств. Хозяйственная жизнь Беларуси показывает, что личные подсобные хозяйства – своеобразный «буфер», сдерживающий негативное влияние экономических преобразований на уровень достатка населения [16].

Земельная собственность выражает общественные социально-экономические отношения между людьми, возникающие по поводу земли как естественного условия всякого производства и главного средства производства в сельском хозяйстве.

Земля, как и любой производственный ресурс, может быть как объектом собственности, так и объектом хозяйствования. Главное и принципиальное отличие этих двух правовых состояний – неравенство правомочий.

Опыт хозяйствования в различных странах показывает, что само по себе введение частной собственности на землю в сельском хозяйстве не ведёт автоматически к повышению его экономической и социальной эффективности. И государственная и частная собственность могут обеспечивать эффективное землепользование, если механизм их реализации многообразен и учитывает социальные, природно-экономические, организационные и иные условия развития аграрных отношений в обществе, с учётом того или иного исторического этапа развития.

Выдающийся русский экономист А. В. Чаянов в работе «Крестьянское хозяйство» писал, что «... для народа важна не собственность на

землю, а важно то, чтобы он получил доступ к земле и чтобы ему не мешали работать на ней устойчиво и продуктивно. Ему важно также, чтобы земля не скапливалась в руках новых богачей. Между тем при частной собственности земля весьма легко ускользает из рук бедных землевладельцев и скапливается в руках богатых» [19].

Главная и определяющая причина сущностных различий в формах собственности – это присвоение рентного дохода, который не является результатом вклада ни одного из факторов производства, кроме природных ресурсов [15].

Земельные участки как объект собственности менее доступны, так как цена на них определяется капитализированной рентой, в связи с чем их покупка при строгой ограниченности земель доступна далеко не всем. Как объект хозяйствования земельные участки более доступны, тем более, что, как правило, величина арендной платы определяется долей от годового этого участка. Потому аренда занимает в различных странах всё больше места в системе земельных отношений. Распространение аренды, сокращает рынок земли как объекта собственности и увеличивает как объекта хозяйствования. Учитывая массовость такой тенденции, следует признать, что этот процесс вызван и является естественным и объективным.

В США почти две трети сельскохозяйственных угодий являются частично или полностью арендованными [17]. Широкое распространение арендные отношения получили в Китае, где в аренде находится 96 % обрабатываемой земли. Аренда земли развита почти во всех европейских странах. Во Франции она составляет более 50 % сельскохозяйственных угодий, в Германии – около 35, Греции, Испании, Португалии и Испании – около 20 % [11].

В условиях республики на современном этапе, не следует акцентировать внимание на формировании собственников, что может привести в перспективе к социальным расслоениям. Целесообразно направить усилия на формирование «хозяев» или эффективно хозяйствующих субъектов. Тезис о праве владения земельными участками и результатами труда теми, кто на них работает, форма аренды реализует вполне успешно.

М. Трейси считает, что аренда имеет по сравнению с самостоятельным владением ряд преимуществ. Арендатору не надо искать деньги на покупку земли и строений; он может сосредоточить свои средства для покупки оборудования и для текущих затрат. Аренда облегчает начало фермерской деятельности для молодых людей, имеющих хорошую квалификацию, но ограниченный капитал [18].

Аренда является наиболее массовой в мировой практике формой хозяйственного использования земли, реализуемой на базе как частной, так и государственной собственности. Эта форма договорная, добровольная, не затрагивает, что оважно для условий Беларуси, отношения собственности на землю.

Земля, как и любой природный ресурс, принадлежит всему обществу, но в то же время она должна иметь и конкретного рачительного хозяина. Эти два аспекта успешно реализуются через аренду земли.

В модели земельных отношений, где широко развита аренда, практически все недостатки частной земельной собственности ликвидируются. Во-первых, рентные платежи в значительной мере формируют доходную часть бюджета, что увеличивает его возможности по финансированию программ социально-экономического развития общества. Во-вторых, земельные участки участвуют в обороте как объекты хозяйствования, что исключает спекуляцию ими. Это создает для сельхозтоваропроизводителей благоприятные воспроизводственные возможности за счет оптимизацию размеров землепользования отдельных хозяйств. В-третьих, социальные проблемы решаются путём предупреждения расслоения общества, что свойственно для частной собственности на землю.

Можно предложить следующий комплексный вариант решения вопроса о земельной собственности: выделение в частную собственность участков для организации крестьянских (фермерских) хозяйств; предоставление личным подсобным хозяйствам граждан права увеличения земельных участков до размеров, позволяющих организовать товарное хозяйство; широкое использование аренды земли, где в качестве арендодателя выступает государство.

Необходимость экономического оборота земли также предусматривает широкое распространение аренды земельных участков. В условиях складывающихся рыночных отношений важно, чтобы действовали рынки всех ресурсов. С этой точки зрения вопрос об экономическом обороте земли (вначале аренда, залог, затем – купля-продажа и др.), в том числе земель сельскохозяйственного назначения приобрёл актуальность.

В современных условиях, характеризующегося преобладанием государственной собственности на землю, важнейшей формой землепользования должна стать аренда и прежде всего долгосрочная.

Долговременная аренда, как считает Ю. Корнилов, обеспечивая частнособственнический характер использования сельскохозяйственных угодий с присущей ему заботой о повышении плодородия почвы,

даёт возможность сохранить землю в качестве блага для всех, кто желает на ней трудиться, не превращая её в источник наживы [13].

В зарубежной практике хорошо понимают различие последствий, когда земля выступает как объект собственности и когда она рассматривается как объект хозяйствования. Там признают преимущества крупного аграрного производства, требующего и соответствующих земельных площадей, которые можно нарастить, прежде всего, путём аренды дополнительных участков.

Платное землепользование на основе аренды обеспечивает свободу и самостоятельность хозяйствования на земле. Аренда соединяет в арендаторе функции владельца и собственника результатов производства и выступает действенным инструментом преобразования отношений присвоения. Она не разрушает основ общественного строя, не меняет уклада сельской жизни, а эволюционным путем обеспечивает развитие статуса хозяйствующего субъекта, формирует самостоятельных хозяев и создаёт условия равенства всех товаропроизводителей в условиях многообразных форм хозяйствования.

Одной из составляющих экономического механизма арендных отношений является купля-продажа права аренды сельскохозяйственных земель. Поскольку существует подобная купля-продажа, то, следовательно, должна быть стоимость и цена данного товара при совершении указанных обменных действий [9].

Существует тесная связь между рынком земли и рынком аренды. Когда цены на землю высоки, лучше всего наращивать площади обрабатываемой земли путём аренды. При низких ценах предпочтительнее расширять хозяйство через покупку земли.

В действующих предприятиях аренда даёт возможность сбалансировать соотношение между землёй и другими производственными ресурсами. Если последних достаточно, чтобы производить больший объём продукции, а земля в дефиците, то за счёт ее аренды это несоответствие устраняется и можно обеспечить повышение доходов, укрепить конкурентоспособность предприятия. Наоборот, если хозяйство имеет земли больше, чем необходимо для эффективного использования наличных производственных ресурсов, то часть угодий через аренду целесообразно передать другим предприятиям, и интенсивно использовать оставшуюся площадь. За счёт сбалансированного ведения производства и поступления арендной платы такое хозяйство может укрепить свою экономику [12].

Ипотека является разновидностью залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения кредита.

Главное назначение ипотечного кредитования – дать владельцу земли финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе повысить эффективность его работы.

Залоговая цена определяется на рентной основе. Залог целесообразно использовать для получения кредитов на долгосрочные мероприятия – улучшение земель, строительство производственных объектов.

Указанные выше операции распространены в США, Великобритании, ФРГ, во Франции, Канаде, Швейцарии, Нидерландах [1].

В случае если ипотечный кредит своевременно не возвращается, то должен применяться реабилитационный период (не менее одного года), в течение которого кредитополучателю должна быть предоставлена возможность расплатиться по кредиту и вернуть свой земельный участок [1].

В условиях Беларуси ипотечный метод кредитования может послужить не только для целей финансового обеспечения сельских товаропроизводителей, но и соответствующего перераспределения земель между субъектами хозяйствования. В данном контексте развитие ипотеки выступает важнейшим элементом системы земельных отношений.

Центральной структурой в реализации такого метода может стать Белагропромбанк – институт кредитования под залог сельскохозяйственных земель. Необходимо наделить сельхозпроизводителей правом залога земель под выдачу долгосрочных инвестиционных кредитов в Белагропромбанке. Разрешение земельного залога позволит поставить кредитование сельскохозяйственных предприятий на качественно новый уровень.

С развитием ипотеки отпадет необходимость широкомасштабного административного выявления и изъятия неиспользуемых и плохо используемых земель, а также современных форм дотирования сельхозорганизаций. В случае невозвращения кредита земельные участки будут переходить через определенный период времени другим более эффективным пользователям.

Развитие ипотеки позволит поставить повысить ответственность сельских товаропроизводителей за использование кредитов и результаты своей деятельности. С другой стороны ипотека способна во многом решить проблему инвестиционного голода. Посредством долгосрочного кредитования под залог земли сельскохозяйственные предприятия

могут получить возможность наращивать капиталовложения, обновлять основные средства.

Деятельность Белагропромбанка в области ипотеки и перераспределение земли должны привести к реорганизации существующих сельскохозяйственных организаций, привести их земельные ресурсы в соответствие с другими производственными ресурсами.

Заключение. В аграрной сфере Республики Беларусь в настоящее время не созданы оптимальные условия для концентрации земельных угодий у землевладельцев, способных эффективно их использовать.

Вопрос о земельной собственности предлагается решить следующим образом: выделение в частную собственность участков для организации крестьянских (фермерских) хозяйств; широкое использование аренды земли, где в качестве арендодателя выступает государство или от его имени земельные (ипотечные) банки; предоставление личным подсобным хозяйствам права увеличения земельных наделов до размеров, позволяющих организовать товарное хозяйство.

Развитие ипотеки способно во многом решить проблему инвестиционного голода. Посредством долгосрочного кредитования под залог земли сельскохозяйственные производители могут получить возможность наращивать капиталовложения. Развитие ипотеки приведёт к перераспределению земель, что обеспечит модернизацию существующих сельскохозяйственных организаций на основе оптимизации сочетания их земельных ресурсов с другими факторами производства.

Список литературы

1. Государственное регулирование земельных отношений / А. А. Варламов, Н. В. Комов, В. С. Шаманаев, В. Н. Хлыстун; Под ред. А. А. Варламова, В. С. Шаманаева. – М.: Колос, 1998. – 264 с.
2. Грідюшко, А. Н. Анализ зарубежного опыта государственного регулирования оборота сельскохозяйственных земель / А. Н. Грідюшко // Вестник БГСХА. – 2012 – № 4. – С. 11–15.
3. Грідюшко, А. Н. Анализ практики проведения земельных реформ в постсоциалистических странах / А. Н. Грідюшко // *Zrownawazony rozwoj lokalny na obszarach wiejskich - Europa inwestujaca w obszary wiejskie*. Szczecin, 2012. – Tom I. – S. 88–93.
4. Грідюшко, А. Н. Анализ форм земельной собственности в отдельных странах / А. Н. Грідюшко // Организационно-правовые аспекты инновационного развития АПК. Сборник научных трудов. – Горки-Щецин, 2012. – С. 170–172.
5. Грідюшко, А. Н. Аренда сельскохозяйственных земель: опыт и перспективы развития / А. Н. Грідюшко // Вестник БГСХА. – 2012 – № 2. – С. 5–9.

6. Гридюшко, А. Н. Земельные отношения: проблемы и решения: монография / А. Н. Гридюшко. – Горки: БГСХА, 2013 – 238 с.
7. Гридюшко, А. Н. К вопросу о собственности на землю / А. Н. Гридюшко // Проблемы экономики. Сборник научных трудов. – Минск, 2012. – С. 31–38.
8. Дадалко, В. А. Реформирование АПК: теория и практика / В. А. Дадалко. – Минск: Армита, 1997. – 304 с.
9. Жилинский, Н. Методические подходы и приёмы определения арендной платы за право аренды сельскохозяйственных земель / Н. Жилинский, В. Гердий, Т. Николайчик // Аграрная экономика. – 2009 – № 6. – С. 49–60.
10. Комов, Н. В. Социально-экономические и правовые аспекты становления земельных отношений в России / Н. В. Комов // Земельный вестник России. – 2004. – № 1. С. 2–9.
11. Комов, Н. В. Управление земельными ресурсами России: Российская модель землепользования и землевладения / Н. В. Комов. – М: РУССЛИТ, 1995. – 302 с.
12. Корнилов, Ю. Аренда как фактор реформирования аграрного сектора / Ю. Корнилов, Л. Большакова // Агроэкономика. – 2001. – № 9. – С. 9–11.
13. Корнилов, Ю. В аренду к фермеру / Ю.Корнилов // Агроэкономика. – 2000. – № 5. – С. 21–23.
14. Курсом аграрных реформ / под общ. ред. Б. М. Шапиро и В. Г. Гусакова. – Минск: БелНИИАЭ, 2001. – 290 с.
15. Львов, Д. С. Земельные отношения в современной России. Природные ресурсы – национальное богатство России / Д. С. Львов. – М.: Изд-во Государственной думы, 1999. – 137 с.
16. Никитенко, П. Г. Ноосферная экономика и социальная политика: стратегия инновационного развития / П. Г. Никитенко. – Минск: Белорус. наука, 2006. – 479 с.
17. Тимошенко, Е. Проблемные аспекты аренды земли как условие развития её оборота / Е. Тимошенко // Агроэкономика. – 2002. – № 4. – С. 16–18.
18. Трейси, М. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран: Введение в теорию, практику и политику / М. Трейси / Пер. с англ. – СПб.: Экономическая школа, 1995. – 431 с.
19. Чаянов, А. В. Избранные произведения / А. В. Чаянов // – М.:1990. – С. 254.

Информация об авторах

Гридюшко Александр Николаевич – кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры экономики и МЭО в АПК УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия». Информация для контактов: тел. раб. 8(2233) 7-94-83. E-mail: angridyushko@yandex.by.

Гридюшко Елена Николаевна – кандидат экономических наук, доцент, заведующий кафедрой финансов и контроля в сельском хозяйстве УО «Белорусская государственная сельскохозяйственная академия». Информация для контактов: тел. раб. 8(2233) 7-96-14. E-mail: fk_bgsha@mail.ru.

Материал поступил в редакцию 10.11.2019 г.