

10.10. РАЗВИТИЕ ИНСТИТУТА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ И ПРОБЛЕМЫ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ (НА МАТЕРИАЛАХ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН)¹

Кушубакова Б.К., к.э.н., заместитель директора, филиал Государственного научно-исследовательского института системного анализа Счетной палаты РФ в Республике Башкортостан;

Лукманов Д.Д., д.э.н., заведующий кафедрой экономической теории, Башкирский государственный аграрный университет;

Юмагужина Дж. Р., старший преподаватель кафедры экономической теории, Башкирский государственный аграрный университет

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)

В статье рассмотрены проблемы развития института собственности на землю и его влияния на эффективность использования земли в условиях реформирования земельных отношений в Российской Федерации. Особое внимание уделяется слабости механизмов реализации норм землепользования, что сдерживает реформу земельных отношений и обуславливает снижение эффективности использования земли. На материалах Республики Башкортостан произведена оценка эффективности использования земли для участников земельных отношений в лице государства (муниципальных образований) и сельхозтоваропроизводителей. На основе проведенных исследований даны рекомендации по совершенствованию института собственности на землю и повышению эффективности ее использования.

Реформирование земельных отношений в Российской Федерации в 1990-х гг. было направлено на создание в сельском хозяйстве, как и в других отраслях экономики, рыночных условий деятельности. Предполагалось, что частная собственность на землю приведет в движение предпринимательскую инициативу и будет стимулировать увеличение производства продукции сельского хозяйства, а свободный рыночный оборот земли, обеспечиваемый механизмами конкуренции, позволит распределить земельные ресурсы между наиболее эффективными земельными собственниками.

С начала реформ прошло более двух десятков лет. Пережив длительное нахождение в состоянии упадка, выступающего в значительной степени следствием спонтанных преобразований, в настоящее время сельское хозяйство России восстанавливает основные параметры дореформенного производства 1991 г. Позитивные тенденции, наметившиеся в отрасли с 2006 г. не имеют устойчивого характера и связаны с аграрной политикой государства, направленной на ее разностороннюю поддержку. При этом очевидно, что предпринимаемые меры государственной поддержки не приводят к ощутимому росту производства сельскохозяйственной продукции. Не удается преодолеть массовое банкротство сельскохозяйственных организаций, и отрасль еще далеко не конкурентоспособна на международном уровне, в условиях вступления РФ во Всемирную торговую организацию (ВТО).

¹ В статье использованы результаты исследований по теме 4.1.7 – 2010 г., выполненных авторами по поручению Счетной палаты РФ.

Согласившись с высказываемым нередко мнением о том, что средств, выделяемых государством сельскому хозяйству в соответствии с реализуемыми программами и проектами, недостаточно для перехода отрасли на другой уровень развития, подчеркнем, что на состояние отрасли определяющее влияние оказывает институт собственности на землю. При его низкой работоспособности любая величина государственных средств, выделенных аграрной сфере не позволит получить ожидаемые результаты.

Институциональная экономическая теория не дает единого общепринятого определения категории «институт». Д. Норт представляет институты, как «правила игры» в обществе, <...> созданные человеком ограничительные рамки, которые организуют взаимоотношения между людьми» [17, с. 4]. Т.В. Веблен рассматривает институты как «привычный образ мысли, руководствуясь которым живут люди», «распространенный образ мысли в том, что касается отдельных отношений между обществом и личностью и отдельных выполняемых ими функций [16, с. 202]. Институты им представлены и как формальное закрепление доминирующего типа экономического поведения в обществе в виде соответствующих учреждений государства, профсоюзов, корпораций, рынков, фирм, банков и т.д.

Опираясь на сложившиеся представления и приведенные определения, институты можно представить как набор формальных и неформальных правил и механизма их реализации, формируемый в процессе эволюции общества и регулирующий отношения между экономическими агентами. Формальные правила фиксируются в письменном виде и обязательны для исполнения. Так, в РФ правила, регулирующие отношения собственности на землю, установлены Гражданским кодексом РФ, Земельным кодексом РФ и разветвленным земельным законодательством, которые определяют содержание прав собственности на землю. Земельные отношения в сельскохозяйственном секторе, где земля выступает основным производственным ресурсом, также являются отдельной сферой законодательного регулирования.

Неформальные правила действуют в виде общепринятых традиций, условностей, обычаев и принятых стереотипов поведения. Они появляются в процессе развития государств, при отсутствии формальных правил, как положительный опыт, и становятся образцом принятых решений. Их устойчивость обусловлена тем, что формальные правила либо носят общий характер, либо экономически невыгодны большинству агентов.

Для понимания процесса развития института собственности на землю, необходимо еще учесть, что земля характеризуется рядом особенностей, определяющих содержание отношений собственности на нее.

- Во-первых, земля выступает основным условием жизнедеятельности человека и общества. Определяющая особенность земли состоит в том, что это территория, в границах которой функционирует государство.
- Во-вторых, земля выступает особым экономическим ресурсом, основным фактором в сельскохозяйственном производстве. Ограниченность земли как ресурса, различия в плодородии земельных участков, а следовательно, и значимость их расположения, исторически обусловили зарождение и развитие институтов собственности на землю.
- В-третьих, земля это актив, способный создавать новую стоимость за счет действия особых природных сил, заложенных в почве, не имеющую трудового происхождения. Это и позволило физиократам утверждать, что только земля выступа-

ет источником происхождения стоимости и производительным является только сельскохозяйственный труд.

- В-четвертых, в рыночном хозяйстве земля приобретает свойства товара и становится элементом имущественного оборота. Формируется рынок земли, где покупателями и продавцами земельных участков выступают отдельные индивиды, организации и государство.

В сложном комплексе установленных обществом, взаимовлияющих формальных и неформальных правил, приведенные особенности земли как ресурса, выполняющего одновременно множество функций, обуславливают наличие специфики и даже элементов ограничения прав собственности. Это означает, что институты собственности на землю могут предусматривать возмездное изъятие земельных участков и исключительные случаи прекращения прав.

Кроме того, на современном этапе загрязнение окружающей среды достигло такого уровня, когда экологическая безопасность использования земли превращается в фундаментальный принцип землепользования. Соответственно при совершенствовании институтов собственности на землю в формальных правилах необходимо предусмотреть набор санкций, способствующих защите земли от загрязнений и истощения.

Отношения собственности на землю характеризуются взаимосвязанным, многосторонним содержанием. Они обусловлены природой общественных отношений, что определяет тесное переплетение экономического и юридического содержания отношений собственности на землю. Экономическое содержание собственности на землю при любой форме использования земли, реализуется в праве получения дохода и его распределения. Получение дохода является стимулом деятельности субъекта собственности и результатом использования объекта собственности. Субъект собственности может переуступить часть прав относительно объекта собственности другим лицам, но не уступит право на доход.

В зависимости от формы использования земли, выступающей объектом собственности, доход может принимать разные формы. Форма использования земли определяет характер соединения субъекта отношений собственности с землей, как со средствами производства, что и обуславливает форму дохода. Так, при предоставлении земли в аренду, и использовании ее другими субъектами в экономической деятельности, доходом выступает арендная плата арендатора за использование земли. При продаже земельного участка доходом выступает цена земли. Исключительно как собственник субъект собственности может получать ренту.

Чистая прибыль выступает формой дохода, в которой отражается конечный результат производства и реализуется непосредственно право собственников земли, которые могут и не принимать участия в процессе сельскохозяйственного производства. Если же собственник выступает и организатором производства, и производителем, и продавцом продукции, то он получает предпринимательский доход, который включает прибыль собственника, и вознаграждение за предпринимательский труд.

Рента как форма дохода предполагает обособление собственника земли от объекта собственности, и получение постоянного дохода без участия в процессе использования земли в экономической деятельности. Это доход, получаемый собственником объекта, выступающего фактором производства непрерывно, в долговременном периоде. Монопольное обладание

правами собственности на землю в условиях крупного частного землевладения, порождает экономическую зависимость землепользователей, что позволяет землевладельцам присваивать абсолютную ренту.

Отметим, что формы дохода собственника земли, обусловленные формой использования земли, определяют характер и пропорции распределения стоимости продукции, создаваемой в процессе землепользования и выступающей источником покрытия затрат и получения доходов участниками отношений землепользования.

Вместе с тем, экономическое содержание отношений собственности реализуется при закреплении прав собственности формальными правилами, устанавливаемыми государством в нормативно-правовых актах. Формальные правила или юридические нормы рассматривают собственность на землю сквозь призму имущественных отношений, регулируют оборот земли и ее переход от одного собственника к другому, и устанавливают легитимность принадлежности земли.

С юридической точки зрения собственником выступает тот, кому принадлежит триада правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, что закреплено в Гражданском кодексе РФ. Владение земельным участком подразумевает физический контроль над ним, создающий предпосылки для реализации других видов прав собственности на землю. Право пользования участком предполагает возможность вовлечения его в производственную деятельность и получения доходов от этой деятельности. Право распоряжения дает возможность собственнику земли выбирать законодательно разрешенные способы использования земельного участка, присваивать и распоряжаться доходом, по своему усмотрению. Подчеркнем, что юридическое толкование права распоряжения формализовано четко и предполагает возможность собственника по своему усмотрению совершать действия, определяющие юридическую судьбу вещи – продавать, закладывать, а также уничтожать вещь.

Юридические правила и процедуры закрепления прав собственности понимаются как спецификация прав, которая предполагает создание режима исключительности для отдельного индивида путем определения субъекта права, объекта права, набора правомочий, которыми располагает данный субъект, а также путем формирования механизма, обеспечивающего их соблюдение.

В РФ спецификация прав собственности на земли сельскохозяйственного назначения стала возможной на более позднем этапе реформирования земельных отношений. На начальном этапе реформирования землепользования в соответствии с Законом РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. №374-1 предусматривалась отмена монополии государственной собственности на землю и установление государственной (федеральной и республиканской) и частной (индивидуальной и коллективно-долевой) собственности [2, ст. 1]. Данный закон позволял закрепить земли в собственности РСФСР и республик, и предоставить права по распоряжению землей местным советам народных депутатов. Одновременно предусматривалось уточнить административные границы, выявить потребности в земле граждан и организаций, сформировать специальный фонд земель для их последующего перераспределения, установить ставку земельного налога и цену земли.

На следующем этапе местные советы народных депутатов и органы Государственного комитета РСФСР по земельной реформе должны были передать и закрепить земли за гражданами и организациями на правах собственности, владения и пользования, в том числе на правах аренды.

Принятие Земельного кодекса РСФСР от 25 апреля 1991 г. придало земельной реформе новый импульс. Однако период с момента введения в действие данного документа до принятия Земельного кодекса РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ характеризуется конкуренцией разнонаправленных подходов к проведению реформ землепользования, которые отражали неоднозначное отношение общества к процессу реформирования земельных отношений, прежде всего, к приватизации земель.

Это проявилось в неустойчивости норм, регулирующих земельные отношения, в наличии противоречий в положениях нормативно-правовых актов разного уровня. Закрепление частной собственности на землю в подзаконных актах опережало их законодательное и конституционное установление, что порождало юридические коллизии. Так, законом РСФСР «О земельной реформе» от 23 ноября 1990 г. №374-1 была введена частная собственность на землю. Одновременно, согласно Конституции РСФСР, действовал десятилетний запрет на сделки по купле-продаже земли. Непоследовательным юридическим актом явилось и последующее снятие этого конституционного запрета Указом Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы» от 27 октября 1993 г. и ограничении государственного регулирования земельных отношений уровнем гражданского права.

Кроме того, на территории РФ правовое поле реформирования земельных отношений было неоднородным. Регионы формировали юридические нормы, содержание которых не всегда соответствовало правовой базе федерального уровня.

При этом спецификация прав собственности на земли сельскохозяйственного назначения предусматривала следующие действия. В соответствии с Указом Президента РФ «О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан» от 2 марта 1992 г. №213², определялась районная норма бесплатной передачи земли в собственность граждан. Для определения этой нормы величину общей площади сельскохозяйственных угодий района делили на численность работников, имеющих право на землю. В общую площадь сельскохозяйственных угодий не включали земли под дорогами, производственными помещениями и сооружениями, земли, принадлежавшие сельским советам и личным подсобным хозяйствам (ЛПХ). Право на землю получили работники сельскохозяйственных предприятий, пенсионеры этих хозяйств, проживающие в данной местности, работники социальной сферы села. Площадь сельскохозяйственных угодий, которую коллектив конкретного хозяйства получал бесплатно, в общую долевую собственность, вычислялась умножением

полученной районной нормы на число людей, имеющих право на получение земли в каждом конкретном хозяйстве. Выделенная площадь земельного участка делилась между лицами, имеющими право на получение земли, в виде паев, и каждый из них наделялся участком в счет доли в праве общей собственности на землю. Владелец пая имел безусловное право на выдел земельного участка в размере, указанном в свидетельстве на пай, в месте, согласованном с другими собственниками хозяйства.

Если в хозяйстве земли было меньше, чем установлено по норме, коллектив получал в собственность всю ранее обрабатываемую им землю. Дополнительные угодья им не предоставлялись. Если же земли было больше, избыток угодий отходил в районный фонд перераспределения земель, который предназначался для российских граждан, не получивших земельный пай, в частности, для меняющих места жительства горожан.

В пределах районной нормы участок из фонда предоставлялся бесплатно. Свыше нормы можно было арендовать или купить у районной администрации. Бывшие колхозы и совхозы также могли арендовать или купить дополнительные угодья. Приобретаемая ими земля оставалась в собственности предприятий, без распределения на паи.

Такие правила, применяемые для спецификации прав собственности на землю, обусловили дифференциацию значений норм бесплатной передачи земель, в зависимости от площади земельных угодий сельскохозяйственного назначения располагаемых районами, и плотности населения. В результате средняя минимальная норма наделов по РФ составила 5 га и средняя максимальная норма – 10 га на одного дольщика. По Республике Башкортостан (РБ) размер земельного пая составил от 3,7 до 15,6 га на одного участника долевой собственности [4, с. 20].

Наиболее сложным оказался процесс выделения земельного участка собственникам в счет доли из общего участка земель сельскохозяйственного назначения для регистрации права собственности на них, регулируемый ст. 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Согласно закону собственник доли должен согласовать со всеми дольщиками местоположение участка, при ограничении участков, предназначенных для выдела, различий участков по плодородию и по расположению относительно центра. На один и тот же привлекательный участок могут претендовать несколько дольщиков, создавая проблемы для выдела земельного участка.

Если же местоположение такого участка не определено, то дольщик должен известить о намерении выделиться каждого участника общей долевой собственности в письменном виде или опубликовать соответствующее сообщение в средствах массовой информации с указанием предполагаемого местоположения выделяемого участка. Местоположение выделяемого участка считается согласованным, если в течение 30 дней не поступает возражений от остальных дольщиков.

Участки, выделенные в общую долевую собственность, массово сдавались и продолжают сдаваться в аренду, чаще долгосрочную, физическому или юридическому лицу. При этом установлен запрет на изменение условий договора аренды земельного участка без согласия арендатора и отсутствует возможность досрочного расторжения договора аренды, заключенного

² Действие документа отменено Указом Президента РФ «Об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Президента РСФСР и Президента РФ» в связи с принятием Земельного кодекса РФ, Федеральными законами «О введении в действие Земельного кодекса РФ» и «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 25 марта 2003 г. №250.

более чем на 5 лет, по требованию арендодателя, без решения суда. Поэтому аренда стала дополнительным препятствием для выдела земли собственнику.

При достижении соглашения между дольщиками по поводу границ и местоположения выделяемого земельного участка, землеустроительными организациями на платной основе проводятся работы по землеустройству и межеванию, устанавливаются границы земельного участка. Далее участку присваивается кадастровый номер, осуществляется его кадастровый учет и на основе необходимых документов проводится государственная регистрация права собственности на земельный участок.

Приведенные сложности спецификации земельных участков обусловлены фрагментарным состоянием механизма реализации реформ в сфере землепользования в начальный период, и непрерывным поиском работоспособной конструкции механизма, что неизбежно увеличило период проведения реформ. Из 11,8 млн. граждан РФ, наделенных земельными долями, регистрацию права собственности на земельные участки к 2011 г. осуществили около 2,4 млн. граждан. За период с 1998 по 2010 гг. права собственности на землю зарегистрировали лишь 20,3% правообладателей [5, с. 51].

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), к январю 2012 г. из 133,47 млн. га приватизированных земель 57,05% оставалось в общей долевой собственности и лишь 15,4% оформлено гражданами в собственность (рис. 1).

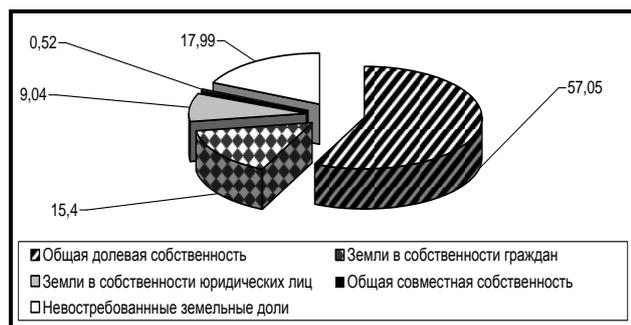


Рис. 1. Распределение приватизированных земель по собственникам на 1 января 2012 г.

В 2012 г. продолжалось оформление гражданами прав на землю в соответствии с требованиями действующего законодательства. Однако стала заметной тенденция продажи земельных участков частью граждан после выдела ими земельной доли в натуре. В структуре собственности на землю по РФ это привело к сокращению площади земель в собственности граждан и увеличению земли в собственности юридических лиц.

В отчете Управления Росреестра по РБ отмечается, что к началу 2012 г. средняя доля регистрации прав на земельные доли в республике составил 80%. При этом из 54 районов всего три района завершили государственную регистрацию прав собственности участников общей долевой собственности на земельные участки. В 25 районах процесс подходил к завершению [7, с. 5].

Завершение приватизации земель оттягивается и из-за высокой стоимости оформления землеустроительных документов и регистрации прав частной собственности на землю. Значительны необоснованные колебания стоимости услуги по регионам. В табл. 1 приведены данные Министерства сельского хозяйства РФ по стоимости

оформления прав собственности на 1 га земли крестьянскими (фермерскими) хозяйствами (КФХ) по отдельным субъектам РФ. Максимальная стоимость оформления одного гектара земли в приведенных субъектах РФ, приближенных по экономическим условиям, превышало минимальную в 46,9 раза (6000/128) (табл. 1).

Таблица 1

СТОИМОСТЬ ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА 1 ГА ЗЕМЛИ ПО РЕГИОНАМ³

Субъекты РФ	Количество КФХ	Общая площадь, тыс. га	Нужно оформить, тыс. га	Стоимость, руб.
РБ	4 509	526,4	396,6	4 000-6 000
Оренбургская область	6 000	1 065	337,9	600
Республика Татарстан	2 533	269,9	178,6	500
Самарская область	2 773	277,5	97,4	128

При высокой стоимости оформления и регистрации прав собственности на землю правообладатели, в числе которых немало безработных, неплатежеспособные, что также сдерживает завершение процесса спецификации прав на землю. Неплатежеспособность правообладателей обусловлена и наличием значительных размеров переходящей кредиторской задолженности сельскохозяйственных организаций перед работниками.

Для ускорения процедуры оформления прав собственности на землю Правительством РФ с 2011 г. выделяют субсидии фермерам на покрытие затрат по оформлению земельных участков в собственность. В 2012-2014 гг. планировалось выделять по 1,4 млрд. руб. в виде компенсаций на оформление земли в рамках поддержки малых форм хозяйств. По расчетам, это позволило бы оформить в 2012 г. в собственность 2,8 млн. га из 8,5 млн. га, обрабатываемых фермерами [18]. Фактически к июлю 2012 г. планировалось довести до субъектов РФ около 263 млн. рублей, что должно было обеспечить оформление в собственность 825 тыс. га земель из 2,8 млн. га планируемых. Такой подход к выполнению принятого решения не добавляет уверенности в ожидаемом ускорении спецификации прав собственности на землю.

В соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2007 г., субъекты РФ получили возможность самостоятельно определять сроки проведения бесплатной однократной приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения расположенных на их территории. Так, например, в РБ этот процесс начался 1 января 2006 г. и должен был завершиться 1 января 2008 г., однако период приватизации был продлен до 2010-го, а затем и до 2012 г. Продление было связано с тем, что многие граждане республики не успевали воспользоваться правом на однократное бесплатное получение земельной доли в общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения. В отчетном докладе Управления Росреестра по РБ за 2011 г. подчеркивается, что при уровне регистрации прав на земельные доли в 80%, в нескольких районах республики участниками общей долевой собственности не зарегистрировано ни одного права на земельную долю (7, с. 5). Поэтому в 2012 г. регистрация была продолжена, и было оформлено

³ Составлено по данным Министерства сельского хозяйства РФ.

более 47 тыс. прав собственности на землю из земель сельскохозяйственного назначения [9, с. 226].

В ряду причин, сдерживающих оформление прав собственности на земельные участки можно привести отказ отдельных граждан от участия в бесплатной приватизации земельных участков, от уплаты государственной пошлины за регистрацию права собственности и земельного налога, недостаточную информированность о своих правах на землю и выжидательную позицию, характерную для немалого количества обладателей прав. Также проверками уполномоченных комиссий в районах выявлялись нарушения при составлении списков граждан, имеющих право на приватизацию земель, при определении площади угодий, подлежащих приватизации, и размера земельной доли.

Вместе с тем, те работники сельскохозяйственных организаций, которым удалось выделить земельный участок, сталкиваются с проблемой недостаточности земли для ведения безубыточного производства. Аренда дополнительных земельных долей требует вложений средств, которых у многих собственников нет. Но и те, кто выделил участок и изыскал средства для аренды земли, полученными доходами от производственного использования земли зачастую не могут покрыть даже текущие затраты. Навязываемые переработчиками и посредниками низкие закупочные цены на сельхозпродукцию, диспаритет цен между реализуемой продукцией и приобретаемыми горюче-смазочными материалами, техникой и удобрениями приводят сельскохозяйственную организацию любой формы к неплатежеспособности. Льготные кредиты ограничены в объемах, а общие условия заимствования для организаций сельского хозяйства не приемлемы. Собственник не ждет экономической выгоды от использования земли, что выступает одной из основных причин, сдерживающей оформление прав собственности на землю.

Практика подтверждает невыгодность и производственного использования земли, и сдачи в аренду, и ее продажи. Аренда земли превращает собственника-дольщика в наемного работника, а арендатора в работодателя. Статус и функции участников отношений смещаются, увеличивается неопределенность в отношениях, что неизбежно приводит к потере доходов собственника. Рыночный оборот земли сельскохозяйственного назначения не сложился. Продажи земельных участков их собственниками, постепенно набирающие

обороты, подтверждают их неэквивалентный характер, где ущемлены интересы собственника земли. Да и покупают землю зачастую не для производственного использования. Как видим, состояние спецификации прав собственности на землю существенно трансформирует право на получение дохода, определяя тем самым и уровень эффективности использования земель.

Для современного этапа характерным является использование земель и получение дохода участниками земельных отношений, при незавершенности процесса спецификации прав, при сохранении не разграниченной государственной и муниципальной собственности на землю. Так, в РБ на 1 января 2013 г. в государственной и муниципальной собственности было сосредоточено 5 432,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что составляет 70,68% от общей площади земель данной категории (9, с. 31). Из них (табл. 2):

- в собственности РФ находится 32,1 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, из которых 12,3 тыс. га (около 38,32%) используются на праве аренды юридическими лицами;
- в собственности РБ находится 61,8 тыс. га земель данной категории, из которых 21,7 тыс. га (35,11%) используется юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) пользования и 29,7 тыс. га (48,06%) земель предоставлены юридическим лицам в аренду;
- в муниципальной собственности находится 86,1 тыс. га земель, из которых 14,0 тыс. га (16,26%) используется юридическими лицами на праве аренды, в пользование юридическим лицам предоставлено 11,2 тыс. га, что составляет 13,0% от оформленной собственности на землю муниципальных образований.

Следовательно, еще 5252,2 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, используется при не разграниченной собственности (табл. 2), и арендная плата по ним определяется согласно нормативно-правовым актам РБ.

Данные, представленные в табл. 3, отражают ситуацию использования земель без спецификации прав собственности на них. Так, в договорах аренды земельных участков, по которым арендная плата поступает в бюджет РБ доля договоров аренды земельных участков, зарегистрированных в собственности республики, в 2012 г. составляет всего 3,06%. С 2006 по 2012 гг. значение приведенного показателя повышается, однако темпы прироста мизерны (см. табл. 3, стр. 8).

Таблица 2

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ⁴

Тыс. га

Показатель	Годы											
	2010		2012		2010		2012		2010		2012	
	В собственности РФ		В собственности РБ		В собственности городов и районов		В государственной собственности, всего		Право собственности не разграничено			
Земли сельхоз. назначения	31,9	32,1	57,2	61,8	139,8	86,1	5460,2	5432,2	5231	5252		
Земли населенных пунктов	12,5	12,6	6,9	7,3	7,2	12,5	546,9	538,5	520,3	508,8		

Таблица 3

⁴ Составлено на основе отчетов Управления Росреестра по Республике Башкортостан за 2010 г. и Государственного (национального) доклада о состоянии земель в Республике Башкортостан в 2012 г.

ДИНАМИКА ДОХОДОВ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ В РБ ЗА 2006-2012 гг.⁵

Тыс. руб.

№	Показатели	Годы			
		2006	2008	2010	2012
Поступления арендной платы за земли					
1	В бюджет РБ (РБ)	980 254	596 055	490 207	119 5945
	В бюджеты муниципальных образований (МО) РБ	1 483 495	2 847 659	2896934	3 602 064
2	Итого арендной платы за земли по РБ	246 3749	3 443 714	3 387 141	4 798 009
Доходы от продажи ЗУ (земельных участков), поступающие					
3	В бюджет РБ	61 831	79 633	42 292	101 427
	В бюджеты МО РБ	43 109	568 774	400 103	669 849
4	Всего доходов от использования земли	2 568 689	4 092 121	3 829 536	5 569 285
5	Количество договоров аренды ЗУ городских округов, доходы по которым поступили в бюджет РБ	31 507	34 836	34 221	36 711
6	Площадь ЗУ, предоставленная в аренду по договорам, приведенным в строке 5, га	40 103	39 592,7	40 776	32 938
7	Количество договоров по аренде ЗУ, находящихся в собственности РБ	43	689	667	1124
8	Доля договоров по аренде ЗУ участков, находящихся в собственности РБ в общем количестве договоров по аренде земли, %	0,14	1,98	1,95	3,06
9	Площадь ЗУ, находящихся в собственности РБ, предоставленная в аренду по договорам, га	86,3	24 028,5	28 780,0	40 293
10	Доля площади ЗУ, предоставленной в аренду, с оформленным правом собственности РБ	0,22	60,69	59,72	57,37

Соответственно, 96,94% договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения, в 2012 г. заключены по землям, на которые права собственности юридически не закреплены или юридическое закрепление прав сопровождается их расщеплением, согласно установленному локализованному специальному режиму. Например, постановлением Правительства РБ «Об определении размера арендной платы за земли, находящиеся в государственной собственности РБ и земли, государственная собственность на которые не разграничена» от 22 декабря 2009 г. №480 был установлен расчет размера арендной платы, исходя из кадастровой стоимости земельных участков. Или, например, доходы республиканского бюджета РБ, получаемые в виде арендной платы за земельные участки, включают арендную плату:

- за земельные участки, которые расположены в границах городских округов и собственность по ним не разграничена;
- за земельные участки, которые расположены в границах городских округов и поселений, находятся в федеральной собственности и осуществление полномочий по управлению и распоряжению которыми передано органам государственной власти субъектов РФ.

Приведенное состояние арендных отношений нивелируется тем, что в последние годы по договорам аренды земли, по которым произведена спецификация прав, площадь предоставленных земель значительно выше, чем по договорам на аренду земель с не разграниченными правами собственности. Так, в 2006 г. доля площади земель с разграниченными правами собственности, предоставленных в аренду, составляла 0,22%, а в 2012 г. она достигла 57,37%. Следовательно, на 96,94% договоров аренды по землям, вовлеченным в арендные отношения без четкой спецификации прав собственности, в 2012 г. приходилось 42,63% площади арендованных земель (табл. 3).

Доходы от аренды земли в РБ период с 2006 по 2012 гг. характеризуются тенденцией роста, за исключением 2010 г., в котором по сравнению с предыдущим периодом (2008 г.) наблюдается снижение доходов на 1,6%. В 2012 г. по сравнению с 2010 г. прирост доходов составил 41,65%. При этом наблюдается значительный и неуклонный рост доходов от аренды земли в бюджетах муниципальных образований. Так, поступления за аренду земли в их доходах в 2012 г. в 2,43 раза превышают поступления 2006 г.

В республиканском бюджете с 2006 по 2010 гг. прослеживается тенденция снижения поступлений за аренду земли. Они в 2010 г. составляют всего лишь 50,0% от поступлений в республиканский бюджет 2006 г. В 2012 г. происходит увеличение поступлений за аренду земли по сравнению с 2010 г. в 2,43 раза, что равно 143,97% прироста доходов от аренды земли в республиканском бюджете.

Такой скачок дохода от аренды земли в определенной мере обусловлен активизацией регистрации прав собственности РБ на земельные участки в 2010 г. и ее влиянием на поступления в последующие годы. Так, в данном году права собственности РБ были зарегистрированы на 3147 земельных участков, тогда как в 2011 г. зарегистрированы права на 1967, и в 2012 г. – на 1 723 участка. Приведенная динамика количества зарегистрированных прав отражает интенсивность проведенной работы в 2010 г. и постепенное завершение спецификации прав собственности на землю. При регистрации прав собственности на землю оказались неизбежными уточнения сведений по площади и кадастровой оценке земель, что приводило в определенной мере к изменениям данных по площади земель, предоставленных в аренду без разграничения собственности.

Таблица 4

ДИНАМИКА ДОХОДОВ ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ В СОБСТВЕННОСТИ РБ И МО В КОНСОЛИДИРОВАННОМ БЮДЖЕТЕ РЕСПУБЛИКИ⁶

⁵ Таблица составлена на основе данных об итогах деятельности Министерства земельных и имущественных отношений РБ за 2006-й, 2008-й, 2010-й и 2012 гг.

№	Статьи доходов	2006 г.	2008 г.	2010 г.	2012 г.	Изменения		
						в 2008 г. к 2006 г.	в 2010 г. к 2006 г.	в 2012 г. к 2006 г.
1	Доходы от аренды ЗУ, млн. руб.	2 463,8	3 443,7	3 387,1	4 798,1	39,77	37,48	94,74
2	Доходы от продажи ЗУ, млн. руб.	104,9	648,4	442,4	771,3	518,11	321,74	635,27
3	Поступления земельного налога, млн. руб. ⁶	472,0	1182,1	1155,6	1194,3	150,44	144,83	153,0
4	Итого доходов, млн. руб.	3 040,7	5274,2	4951,8	6763,7	73,45	62,85	122,44
5	Доля земельного налога в бюджетных доходах, связанных с землей (использование и регулирование)	15,5	22,4	23,3	17,7	+6,9	+0,9	-5,6
6	Общая площадь государственных и муниципальных земель, тыс. га	8 816,6	6 422,8	6 300,9	6 263,3	-27,38	-28,53	-28,96
7	Бюджетный эффект от владения и использования земель, руб. / на 1 га	343,78	821,17	785,88	1 079,89	138,86	128,6	214,12

Кроме того, проверками Управления Росреестра по РБ выявляются нарушения, при устранении которых также уточняются сведения по площади земель. Так, в Государственном (национальном) докладе Управления Росреестра по РБ «О состоянии и использовании земель в РБ в 2012 г.» отмечено, что выявлено 6727 нарушений земельного законодательства. Среди них преобладают такие их виды, как самовольное занятие земельного участка, использование земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, или без документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности [9, с. 129].

Доходы бюджетной системы, связанные с регулированием землепользования, владением и использованием земли, кроме рассмотренных выше поступлений от аренды земель и от продаж земель, составляющих государственную и муниципальную собственность, включают еще налог на землю. Соотношение фискальной и регулирующей функции данного налога зависит от характера землепользования и состояния регулирования земельных отношений. В РФ фискальная функция данного налога выражена слабо, именно, из-за отсутствия слаженного механизма реализации прав собственности на землю. В доходах государства налог на землю, имея постоянную и более широкую базу, чем база по аренде государственных и муниципальных земель, должен занимать преимущественное положение, по сравнению с арендными платежами. Данные по поступлению налога на землю в консолидированный бюджет РБ за 2006-2012 гг. отражают его незначительное значение. Так, наибольшее значение доли земельного налога в доходах государства, достигнутое в 2010 г., составляет меньше четверти от их общего объема (табл. 4, стр.5).

Следует еще подчеркнуть, что в системе землепользования РФ арендные отношения отражают специфику реформ и состояние отношений собственности на землю. При этом массовая аренда при несбалансированности экономических интересов участников арендных отношений и слабом механизме контроля за использованием земли обуславливает неэффективное использование земельных ресурсов.

Для оценки реализации совокупных прав государства и муниципальных образований, как собственников земли и регуляторов землепользования, введем показатель бюджетного эффекта, определяемый как отношение суммы поступлений и доходов от всех видов использования земель и налога на землю, к площади земель, находящихся в собственности РБ и муници-

пальных образований. В качестве базовых возьмем данные за 2006 г., отражающие начальный период реализации новой государственной аграрной политики и масштабной приватизации земель.

В 2008 г. по сравнению с 2006 г. сумма прироста бюджетного эффекта на один гектар земли составила 477,39 руб. (821,17-343,78). Увеличение бюджетного эффекта составило 138,86%, при сокращении площади государственных и муниципальных земель за этот же период на 27,38%. В 2010 г. бюджетный эффект по сравнению с 2006 г. увеличился на 128,6%, а площадь государственных и муниципальных земель за этот же период сократилась на 28,53%. Однако, даже самое высокое значение бюджетного эффекта, достигнутое в 2012 г. (1 079,89 руб./га), отражает низкий уровень бюджетной доходности земель. Очевидно, что потенциал доходов государства, связанный с регулированием землепользования, владением и использованием земель значителен. Его реализация определяется работоспособностью института собственности на землю и эффективностью рыночных механизмов регулирования землепользования. Тенденция уменьшения доли земельного налога в доходах бюджета (табл. 4, стр. 5) характеризует потерю корреляционной связи между величиной взимаемого налога и рыночными параметрами землепользования.

Далее рассмотрим динамику сальдированного финансового результата сельскохозяйственных организаций по РБ. Нужно учесть, что нетто-прибыль определяется как разница между полученной прибылью одних и убытками других организаций в отрасли. Это расчетная величина, показывающая обобщенный результат деятельности организаций в отрасли и позволяющая оценить эффективность используемых в отрасли ресурсов, в том числе земельных. Она увеличивается при росте прибыли, полученной одними организациями, и при уменьшении убытка полученной другими организациями и отражает возможности реализации права собственников на доход от земли, на которой осуществляется деятельность.

Динамика нетто-прибыли в сельском хозяйстве неоднозначна. В 2008 г. по сравнению с 2006 г. она увеличилась в 2,39 раза. В 2010 г. прирост нетто-прибыли в отрасли, по сравнению с 2006 г. составил 48,4% (см. табл. 5), при ее существенном уменьшении по сравнению с 2008 г. В 2012 г. наблюдается значительный прирост нетто-прибыли по сравнению с 2006 г. и с 2010 г. Лишь в сравнении с 2008 г., нетто-прибыль 2012 г. меньше и составляет 61,3% от ее величины в 2008 году.

⁶ Источник: Отчет по форме 1-НМ (Сводный раздел) Управления ФНС по РБ за 2006-2012 годы Сайт УФНС по РБ. Режим доступа <http://old.r02.nalog.ru/>

Площадь сельскохозяйственных угодий всех землепользователей за рассматриваемый период характеризуется незначительным приростом, и в 2012 г. ее значение почти сравнялось со значением в 2006 г. Поэтому динамика показателя нетто-прибыль отражает напрямую изменение доходности единицы площади сельскохозяйственных угодий. Она характеризуется резкими колебаниями, имея максимальное значение в 2008 г. и минимальное в 2006 г. (табл. 5, стр. 3).

Приведенные расчетные данные по динамике показателей доходов, получаемых собственниками земли, показывают, что ни одна из категорий собственников земли не реализует в полной мере свое право на доход. Это означает, что институт собственности на землю при существующих условиях не стимулирует сельскохозяйственную деятельность на земле.

Оплата труда работников в отрасли выступает элементом затрат и непосредственно не связана с процессами трансформации права собственности на землю. При ее устойчиво низком уровне и значительном отставании от уровня оплаты труда в целом по экономике, она растет, прежде всего, под влиянием инфляции (см. табл. 5). Однако уровень реализации прав собственности на землю влияет на состояние производства и объем производимой продукции, от которых зависит и оплата труда. Кроме того, оплата труда определяется системой распределения стоимости, которая в свою очередь обусловлена формой собственности и характером реализации прав на собственность. Следовательно, имеется разносторонняя косвенная взаимосвязь реализации права собственности на землю и уровня оплаты труда. Представляется, что сложившееся состояние спецификации прав собственности на землю способствует потере необходимой связи между величинами оплаты труда и стоимости созданной продукции в сельском хозяйстве

При этом социальный аспект собственности на землю как отношений между людьми, группами лиц, слоями

населения зависит от сложившейся социальной структуры общества, который в свою очередь испытывает влияние трансформации собственности на землю. Например, социальная структура, складывающаяся при концентрации земельного капитала и возникновении латифундий или при проявлении земельного абсентеизма, и социальная структура, складывающаяся при раздробленности земель между многими мелкими собственниками, характеризуются существенными различиями.

Представляется, что соотношение развития социальной структуры общества и отношений собственности на землю, как и соотношение процессов укрупнения земельной частной собственности или раздробленности земель должно быть направлено на формирование оптимального уровня их сочетания, которое в свою очередь обусловлено и уровнем технологического развития и содержанием системы общественных отношений. Ответ на этот вопрос находится в одной плоскости с ответом на вопрос оптимизации размеров земельного капитала при его концентрации и дроблении.

Институт собственности на землю эффективно функционирует только в том случае, когда формальные и неформальные правила и механизм их реализации нацелены на достижение этого оптимального уровня, а процесс их совершенствования реагирует на запрос субъектов отношений по изменению характера отношений собственности на землю и соотношения социальной структуры общества.

В данном ключе представляется завышенной оценка привлекательности малых форм хозяйствования на земле для РФ, опирающаяся на статистику роста доли сельскохозяйственной продукции, производимой ими в последние годы в общем объеме продукции отрасли. Сравним динамику роста продукции сельского хозяйства в разрезе организационных форм хозяйств по РБ за 2006-2012 г. (рис. 2).

Таблица 5

ДИНАМИКА ДОХОДОВ УЧАСТНИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ⁷

№	Показатели	2006 г.	2008 г.	2010 г.	2012 г.	Изменения в % (в стр. 4 абс. разница)		
						в 2008 г. по сравнению с 2006 г.	в 2010 г. по сравнению с 2006 г.	в 2012 г. по сравнению с 2006 г.
1	Нетто прибыль ⁷ в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве (без субъектов МП, млн. руб.	628,6	2 130,6	932,6	1 306,5	+238,9	+48,4	+107,8
2	Площадь сельхозугодий всех землепользователей (без земель КФХ и ИП, тыс. га)	6 509,6	6 627,9	6 605,9	6 532,7	+1,82	+1,5	+0,4
3	Нетто прибыли на один га площади в рублях, руб. на га	96,6	321,5	141,2	200,0	+224,9	+44,6	+103,4
4	Среднемесячная заработная плата работников сельскохозяйственных организаций, лесных и охотоведческих хозяйств	3 096	6 988	8 763	10 897	+125,7	+183	+251,9

График динамики продукции по формам хозяйств показывает, что тренд организаций сельского хозяйства и хозяйств населения совпадает с отраслевым трендом, что отражает однонаправленный вклад в общий тренд производства продукции в отрасли.

⁷ Источник данных для расчета показателей: [17].

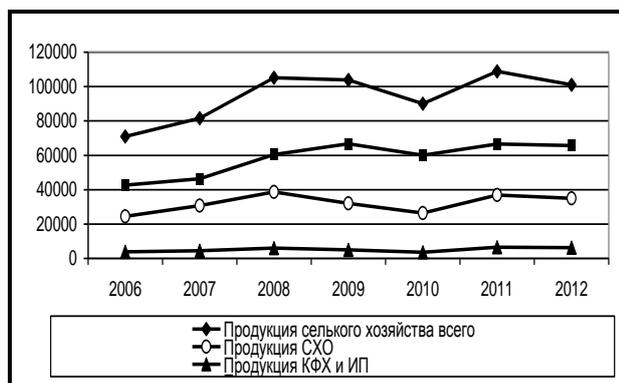


Рис. 2. Динамика производства продукции сельского хозяйства РБ в разрезе форм хозяйств, млн. руб.

И у сельскохозяйственных организаций и у хозяйств населения рост производства продукции, наблюдаемый с 2006 г., резко прерывается в 2010 г., что обусловлено засухой, также как и снижение производства продукции сельского хозяйства в 2012 г. по сравнению с 2011 г. При этом наблюдается постепенное снижение объема и доли продукции, произведенной хозяйствами населения в общем объеме продукции сельского хозяйства. Так, если для сравнения взять относительно благоприятные 2009-й и 2011 гг. то доля хозяйств населения в общем объеме продукции сельского хозяйства с 64,3% снизилась до 60,2%, а доля сельскохозяйственных организаций выросла с 30,9% до 32,7%, что характеризует неустойчивость преимущественного вклада хозяйств населения в тренд роста отрасли.

Нужно еще учесть, что в составе сельскохозяйственных организаций преобладает число малых хозяйств. Так, например, в 2009 г. из 1 070 сельскохозяйственных организаций как малые квалифицировались 810 хозяйств [13, с. 60-61]. Преобладание на данном этапе в сельском хозяйстве малых форм хозяйств, отражает раздробленность собственности на землю. Однобокая оценка преимуществ малых форм хозяйств, неверно ориентирует государство на их приоритетную поддержку. Это стимулирует консервацию мелкой собственности на землю без учета роста их финансово-экономической продуктивности при укрупнении. Поддержка многочисленных мелких собственников земли, выступающих обособленными землепользователями, распыляет государственные средства и ответственность за их использование, исключает достаточный контроль, снижает эффективность использования бюджетных средств.

Определенное соотношение мелких и крупных собственников земли формирует конкретный уровень транзакционных издержек. Чем больше мелких собственников земли, осуществляющих ее производственное использование, тем выше уровень и величина транзакционных издержек. Следовательно, рост числа малых хозяйств в АПК, увеличивая транзакционные затраты, в конечном счете способствует и росту отраслевых затрат на производство продукции, ухудшает финансовые результаты отрасли, снижает эффективность использования бюджетных средств.

Источником специфических проблем землепользования, имеющих негативные последствия для состояния земельных ресурсов, отрасли и экономики в целом могут выступить и мелкая и крупная собственность на землю. В РФ при незавершенном состоянии специфи-

кации прав собственности угроза концентрации земельного капитала не очевидна и пока нет видимых условий для возникновения монополий. При завершении процесса оформления прав собственности на землю, ситуация может кардинально измениться. Не единичны случаи, когда даже в условиях незавершенности спецификации прав собственности на землю, инициируя фиктивное банкротство сельскохозяйственных организаций, открывая процедуры банкротства в нарушение действующих норм, по сути, осуществляется захват земель не для производственного использования. При завершении оформления прав собственности на землю процесс может ускориться. Поэтому стимулирование консервации мелкой собственности на землю несет в себе отложенные риски для всех участников земельных отношений. Последующая концентрация земель в руках крупных собственников, не заинтересованных в ее производственном использовании, приведет к сокращению производства сельскохозяйственной продукции, создаст угрозу продовольственной безопасности государства.

Государственная помощь, в нашем понимании, должна стимулировать многоступенчатую, интегрированную по технологическому признаку и дифференцированную кооперацию организаций АПК, основой которой должны составить непосредственные производители сельскохозяйственной продукции. Соответственно, совершенствование института собственности на землю должно охватывать сферу взаимоотношений участников сельскохозяйственной кооперации, где права и полномочия, функции и обязательства участников могут быть распределенными и дифференцированными. В частности права собственности на землю могут выступать гарантией выполнения обязательств участников кооперации по структурированной схеме, на разных ступенях кооперирования. Невыполнение обязательств, или нарушение участниками кооперации правил взаимодействия, может предусматривать ограничение прав собственника по отношению к земельному участку, учитывая, что действия нарушителя влияют на положение всех участников.

Кушубакова Бюбюкан Кушубаковна

Лукманов Давид Дамустанович

Юмагужина Джамия Ражаповна

Литература

1. Земельный кодекс РФ [Электронный ресурс]: федер. закон от 25 окт. 2001 г. №136-ФЗ. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».
2. Закон РСФСР от 23.11.1990 г. №374-1 «О земельной реформе» (ред. от 28.04.1993) [Электронный ресурс]: «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://base.consultant.ru>
3. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями) [Электрон-

ный ресурс]: // «Консультант Плюс». Режим доступа: <http://base.consultant.ru>

4. Особенности правового регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: Сборник законодательных и нормативных правовых актов, актуальных документов и справочных материалов. Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан – Уфа, 2010 г.
5. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2010 году, г. Москва-2011 год Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа <https://rosreestr.ru>
6. Государственный (национальный) доклад о состоянии земель в Российской Федерации в 2012 году. Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Режим доступа: <https://rosreestr.ru>
7. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан в 2011 году» [Текст]. – Уфа, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, 2012 г.
8. Итоги деятельности Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан за 2011 год [Электронный ресурс]. Уфа, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, 2012. Режим доступа: <http://to02.rosreestr.ru>
9. Государственный (национальный) доклад о состоянии земель в Республике Башкортостан в 2012 году. [Электронный ресурс]. Уфа, Управление Росреестра по Республике Башкортостан, 2012. Режим доступа: <http://to02.rosreestr.ru>
10. Доклад Министерства сельского хозяйства Российской Федерации «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения» г.Москва, 2011 г. Сайт МСХ Российской Федерации. Режим доступа: www.mcx.ru
11. Доклад Министерства сельского хозяйства Российской Федерации «О состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения» г. Москва, 2013г. Сайт МСХ Российской Федерации. Режим доступа: www.mcx.ru
12. Итоги деятельности Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан за 2006 – 2012 годы [Электронный ресурс] Сайт Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан. Режим доступа <http://mziorb.ru>
13. Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан: статистический сборник – Уфа: Башкортостанстат, 2010 г. – 94 с.
14. Сельское хозяйство, охота и лесоводство Республики Башкортостан» [Текст]: Статистический сборник. Уфа, Башкортостанстат, 2011г., с.176 с табл.
15. Основные показатели сельского хозяйства Республики Башкортостан: статистический бюллетень [Текст]: – Уфа, Башкортостанстат, 2013г., 54 с.
16. Веблен Т. Теория праздного класса [Текст]: Монография. – М., 1984, 368 с.
17. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики [Текст] / Д. Норт. М: Фонд экономической книги «Начала», 1997. – 180 с.
18. Материалы совещания Министерства сельского хозяйства России от 7 августа 2012 года «О совершенствовании системы государственной поддержки фермеров при оформлении в собственность используемых ими земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения».

Ключевые слова

Институт собственности на землю; реформа земельных отношений; приватизация земли; земельная доля; выдел земельного участка; спецификация прав собственности на землю; реализация прав собственности на землю; эффективность использования земли; доходы от использования земель, земельный капитал.

РЕЦЕНЗИЯ

Актуальность темы обусловлена значением земли для производственной деятельности в сельском хозяйстве и необходимостью повышения эффективности и экологической безопасности ее использования в целях обеспечения продовольственной безопасности Российской Федерации, что невозможно без развития института собственности на землю.

Научная новизна статьи состоит в том, что сложный процесс спецификации прав собственности на землю рассмотрен в контексте его логического и исторического развития, предопределенного региональными особенностями и противоречивостью становления нормативно-правовой базы реформирования земельных отношений в РФ за последние десятилетия. Заслуживает внимания анализ развития земельных отношений в разрезе установленных формальных и объективно возникающих, реально выполняемых функций участников, что, по мнению авторов, порождает проявления абсентеизма в особой форме.

Практическая значимость статьи определяется предложенными авторами инструментами анализа эффективности использования земли, которые должны быть учтены в деятельности регуляторов земельных отношений, а также результатами проведенного анализа развития земельных отношений, способствующими выбору аргументированных направлений совершенствования института собственности на землю в целях повышения эффективности землепользования.

Заключение: рецензируемая статья отвечает требованиям, предъявляемым к научным публикациям, и рекомендуется к опубликованию.

Рафикова Н.Т., д.э.н., проф. кафедры «Статистика и информационные системы в экономике» ФГБОУ «Башкирский государственный аграрный университет»

[Перейти на Главное МЕНЮ](#)
[Вернуться к СОДЕРЖАНИЮ](#)