
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 332.33.02

О. Ю. Абашева

ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», Ижевск, e-mail: abasheva-o-ju@rambler.ru

С. А. Доронина

ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», Ижевск, e-mail: dorx@yandex.ru

О. И. Рыжкова

ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», Ижевск, e-mail: olga.rizhkowa@yandex.ru

Е. А. Кони́на

ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», Ижевск, e-mail: elenakonina@mail.ru

Н. В. Пименова

ФГБОУ ВО «Ижевская ГСХА», Ижевск, e-mail: n9043110077@yandex.ru

СИСТЕМАТИЗАЦИЯ СОВРЕМЕННЫХ ПРОБЛЕМ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

Ключевые слова: управление, земельные ресурсы, землеустройство, планирование, прогнозирование, риски; экономическая безопасность; эффект; эффективность.

В статье рассмотрены основные проблемы землеустройства, с учетом ретроспективного анализа их возникновения и особенностей эффективного управления земельными ресурсами на уровне национальной экономики и регионов, в том числе проблемы развития территориального и пространственного планирования землепользования, рационального землепользования и охраны земель, организации, планирования и прогнозирования устойчивого землепользования, реализации национальных программ использования и охраны земель. Современные условия подталкивают к конкретизации общенациональной программы использования и охраны земель. Необходимо научное обоснование четкой позиции по формированию земельных отношений и землепользованию, а также разработка обоснованных прогнозных индикаторов последствий реализации земельной реформы. Исследование основано на законодательном обеспечении управления земельными ресурсами, на путях реализации земельной реформы и ее результатах. Выделено несколько групп основных проблем управления земельными ресурсами. Предложена схема классификации проблем землеустройства, включающая проблемы землеустройства и проблемы земельной реформы. Определены основные функции управления земельными ресурсами при трансформации земельных отношений. Результат проведенного исследования и классификация проблем освоения земель в дальнейшем найдут отражение в углублении исследований конкретных проблем управления земельными ресурсами и в применении системного подхода к их решению.

О. Ю. Abasheva

Izhevsk state agricultural Academy, Izhevsk, e-mail: abasheva-o-ju@rambler.ru

S. A. Doronina

Izhevsk state agricultural Academy, Izhevsk, e-mail: dorx@yandex.ru

O. I. Ryzhkova

Izhevsk state agricultural Academy, Izhevsk, e-mail: olga.rizhkowa@yandex.ru

E. A. Konina

Izhevsk state agricultural Academy, Izhevsk, e-mail: elenakonina@mail.ru

N. V. Pimenova

Izhevsk state agricultural Academy, Izhevsk, e-mail: n9043110077@yandex.ru

SYSTEMATIZATION OF MODERN PROBLEMS OF EFFECTIVE LAND MANAGEMENT

Keywords: management, land resources, land management, planning, forecasting, risks; economic security; effect; efficiency.

The article considers the main problems of land management, taking into account the retrospective analysis of their occurrence and the features of effective land management at the level of the national economy and regions, including the problems of development of territorial and spatial land use planning, rational land use and land protection, organization, planning and forecasting of sustainable land use, implementation of national programs for the use and protection of land. Modern conditions are pushing for the concretization of a nationwide program for the use and protection of land. It is necessary to scientifically substantiate a clear position on the formation of land relations and land use, as well as the development of reasonable predictive indicators of the consequences of the implementation of land reform. The study is based on the legislative support of land management, on the ways of implementing land reform and its results. Several groups of the main problems of land management have been identified. A classification scheme of land management problems is proposed, including land management problems and land reform problems. The main functions of land management in the transformation of land relations are defined. The result of the study and the classification of land development problems will be further reflected in the deepening of research on specific problems of land management and in the application of a systematic approach to their solution.

Введение

Дискуссии по фундаментальным концепциям управления земельными ресурсами велись и продолжаются на протяжении всего процесса земельной реформы. В таких условиях отечественные ученые приложили значительные усилия для решения проблем землеустройства и земельной реформы, начав, прежде всего, с систематизации или классификации проблем, возникающих в процессе земельной реформы или землеустройства.

Исследуются проблемы интерпретации концепции управления земельными ресурсами в Российской Федерации и субъектах, это исследование основано на законодательном обеспечении управления земельными ресурсами, на путях реализации земельной реформы и ее результатах, а также на исследованиях отечественных ученых.

Анализ проблем, возникших в результате реализации и незавершенности земельной реформы и которые обычно возникают при осуществлении землеустройства на современном этапе и в предыдущие годы, был сделан на основе хронологического анализа научных исследований.

Предложена схема классификации проблем землеустройства, включающая проблемы землеустройства и проблемы земельной реформы. Был проведен анализ соответствия в отношении управления земельными ресурсами на разных уровнях и его соответствующих целей; эти цели в настоящее время закреплены нормативными правовыми актами. Результат проведенного исследования и классификация проблем освоения земель в дальнейшем найдут отражение в углублении исследований конкретных проблем управления земельными ресурсами и в применении системного подхода к их решению.

Формулировка проблемы. Сегодня управление земельными ресурсами в Российской Федерации и субъектах в основном является инструментом для регистрации земли, владения или пользования землей, а также для регистрации прав собственности на землю. Это означает, что институциональная концепция управления земельными ресурсами стала довольно узкой в процессе земельной реформы.

В настоящее время управление земельными ресурсами не в полной мере соответствует своему законодательно закрепленному назначению с точки зрения рационального землепользования и охраны земель, организации, планирования и прогнозирования устойчивого землепользования, реализации национальных программ использования и охраны земель и т.д.

Необходимо отталкиваться от того, что земельные нормативные документы в стране и регионах направлены, в первую очередь, на то, чтобы стать инструментом устойчивого развития земель; а решения, принимаемые в процессе управления земельными ресурсами, ориентированы на долгосрочную перспективу и формирование устойчивого землепользования.

Есть необходимость более глубокого рассмотрения вопросов, возникших в ходе внедрения землеустройства и практической реализации самой земельной реформы.

Цель исследования – систематизация и ранжирование основных проблем, возникших в процессе реализации комплекса мероприятий по совершенствованию землеустройства в настоящее время.

Материал и методы исследования

Для реализации методической основы в разработке схемы классификации проблем землеустройства, которая отражает пробле-

мы землеустройства и проблемы земельной реформы были применены общенаучные методы, был сделан хронологический анализ научных исследований.

В качестве информационной базы использованы монографии, научные статьи ученых по вопросам, являющимся предметом настоящего исследования, действующая нормативно-правовая база, а также статистические данные по Удмуртской Республике.

Результаты исследования и их обсуждение

Исследование проблемы управления земельными ресурсами в сфере государственного регулирования и управления земельными ресурсами регионов позволило определить основные из них:

- игнорирование проблем развития территориального и пространственного планирования землепользования;
- неоправданно низкая плата за землю по сравнению с развитыми странами;
- жесткое регулирование земельных отношений, что влечет за собой медленную регистрацию и перерегистрацию прав собственности на земельные участки.

Можно выделить несколько групп основных проблем управления земельными ресурсами:

1. проблемы управления, связанные с экологическими проблемами землепользования;
2. технические и технологические проблемы управления земельными ресурсами;
3. разные толкования концепции землеустройства разными исследователями и, соответственно, разные методики оценки;
4. проблемы охраны земель;
5. проблема нормативно-технического обеспечения управления земельными ресурсами;
6. проблема рынка сельскохозяйственных земель;
7. проблема гуманитарного кризиса в сельской местности

Одна из этих групп связана с экологическими проблемами землепользования, к которым относят большинство негативных последствий, возникающих в результате чрезмерной интенсификации сельскохозяйственного производства без учета требований к охране окружающей среды и рациональному использованию.

По состоянию на 2019 год такие проблемы усугубились развитием крупных сельскохозяйственных производителей, основной целью которых является получение прибыли от продажи сельскохозяйственной продукции.

Кроме того, еще одной важной группой являются технические и технологические проблемы управления земельными ресурсами, которые проявляются в непоследовательности государственной политики в отношении территориального и пространственного развития землепользования. Действительно, в настоящее время разработка Программ развития земельных ресурсов и охраны земель является скорее исключением, чем правилом.

Современные условия подталкивают к конкретизации общенациональной программы использования и охраны земель. Необходимо научное обоснование четкой позиции по формированию земельных отношений и землепользованию, а также разработка обоснованных прогнозных индикаторов последствий реализации земельной реформы.

Необходимо учитывать, что просчеты в стратегии и тактике земельной реформы на ее первом этапе заключались в переоценке фактора частной собственности по сравнению с другими факторами эффективного землепользования, в недооценке социальных факторов реализации реформы, а также роли управления земельными ресурсами и экологических проблем землепользования.

Управление земельными ресурсами при трансформации земельных отношений должно выполнять такие функции, как:

- социальная,
- экологическая,
- правовая,
- инновационная,
- градостроительная,
- прогнозирующая,
- инвестиционная,
- информационная.

Необходимо учитывать природу и роль управления земельными ресурсами в развитии производительных сил государства, значение информирования о новых специализированных разработках в области использования земельных ресурсов и их охраны. Кроме того, учитывать недостатки в решении вопросов эффективного распределения, использования и охраны земель.

Этим определяется целесообразность углубления теории управления земельными ресурсами в части значительного расширения ее сущности с экономического уровня на национальный, а в конечном итоге и на региональный.

Чрезвычайно важным является также вопрос, актуальный и в современных условиях, связанный с применением единых методических подходов к вопросам формирования и совершенствования концепции землеустройства разными исследователями:

1. организация землепользования и управление земельными ресурсами, территориальное управление земельными ресурсами, интегрированная государственная организация землепользования и управление земельными ресурсами, раздельное управление земельными ресурсами, экологическое и ландшафтное управление земельными ресурсами и т.д. – интерпретируются как различные понятия;

2. работы, выполняемые в рамках управления земельными ресурсами, на национальном уровне происходят гораздо реже, чем, например, управление земельными ресурсами на местном уровне. Выявлены проблемы землеустройства с точки зрения регулирования земельных отношений, необходимо, чтобы работы, выполняемые для управления земельными ресурсами на национальном уровне, с учетом их исключительной государственной важности, не сводились только к документированию регистрации земли и прав собственности на нее.

В качестве центральной проблемы, можно выделить, состояние и результаты земельной реформы.

Основными промежуточными результатами в период перестройки были:

- запрет на продажу и покупку земли для производства сельскохозяйственной продукции,
- проблема внедрения прозрачного рынка земли,
- проблема недостаточного правового обеспечения охраны земель,
- выделение особо ценных земель под недвижимость из-за хаотичного изменения назначения землепользования.

Не менее важной является проблема нормативно-технического обеспечения управления земельными ресурсами, и выявление и анализ ошибок и неточностей при планировании и управлении земельным фондом.

В современных условиях одной из наиболее сложных задач землеустройства, которые еще предстоит решить, являются проблемы охраны земель. Отношение государства к охране земельного фонда страны должно быть радикально изменено. Земля должна быть, в первую очередь, защищена от деградации. Прекращение работ, направленных на борьбу с эрозией почв, засолением, заболачиванием, загрязнением тяжелыми металлами и химическими веществами, привело к увеличению площади деградированных земель. Уровень гумуса в почве резко снижается. Вопрос охраны земель достиг такого уровня, что землю можно считать проблемой национальной безопасности.

Значительный интеллектуальный потенциал в настоящее время сосредоточен на выполнении технически простых работ по выделению земельного участка и регистрации прав на него. Однако ни в ходе реформы, ни в пореформенный период состав и порядок разработки землеустроительной документации для территорий сельского, поселкового или городского совета не были проработаны в достаточной мере, а также не была разработана в полном объеме схема землеустройства ни для одного административного района. Таким образом, проблема восприятия института землеустройства как обычной документации прав на земельные участки, не исчерпана до настоящего времени.

Проблема отсутствия стандартов и норм в области управления земельными ресурсами по-прежнему остается актуальной, так же как и проблемы управления земельными ресурсами, с точки зрения оценки земель сельскохозяйственного назначения.

В ретроспективе можно выделить экономические показатели, позволяющие охарактеризовать ценность земельных участков и эффективность управления земельными ресурсами:

- Нормативная цена земли,
- Кадастровая стоимость земельного участка,
- Рыночная стоимость земельного участка.

Нормативная цена земли – это показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости (ст. 25 Закона РФ от 11.10.1991 № 1738-1 «О плате за землю»).

Подходы к определению нормативной цены земель сельскохозяйственного назначения, не позволяют объективно обновлять ее показатели, поскольку они не учитывают изменения в экономике и в системе землепользования сельскохозяйственного назначения, происходящие в этот период. Данное понятие было введено в российское законодательство в начале 90-х годов прошлого века для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности на землю, передаче по наследству, дарении и т.д.

Возможно использование понятия «Нормативная цена земли» в современной практике в следующих случаях:

- для осуществления нотариальных сделок при оформлении наследства;
- для предоставления в суд по делам об имущественных спорах.

В соответствии с Земельным кодексом РФ, принятым Государственной Думой 28 сентября 2001 года вместо нормативной цены земли определяется кадастровая стоимость земельного участка.

Кадастровая стоимость определяется на основе государственной кадастровой оценки земель (ст. 66 Земельного кодекса РФ) в границах оценочных зон, является условной экономической величиной и применяется, прежде всего, для:

- регулирования земельных отношений,
- осуществления разного рода сделок с землей,
- обоснования цены на земельный участок,
- определения параметров налогообложения.

На величину кадастровой стоимости влияют наиболее существенные параметры с учетом региональных особенностей:

- местоположение,
- развитость инфраструктуры,
- ландшафтные факторы
- сложившееся окружение,
- категории земель и т.п.

Кадастровая стоимость устанавливается равной рыночной стоимости участка.

Под рыночной стоимостью земельного участка понимают наиболее вероятную цену продажи участка при реализации его на открытом и конкурентном рынке, когда стороны сделки обладают достоверной и полной информацией о реализуемом объекте с уче-

том общей рыночной ситуации и тенденций на рынке недвижимости.

Основные факторы, формирующие рыночную стоимость земельного участка, зависят от конъюнктуры рынка недвижимости (соотношения спроса и предложения на земельные участки в отдельном сегменте на определенный момент времени).

Рыночная цена не может значительно отличаться от цен на аналогичные или близкие по параметрам объекты недвижимости, с учетом условий конкретной сделки и интересов конкретного инвестора.

Рыночная стоимость земельного участка определяется на основе положений Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Недостаточная детализация и проработка вопроса стоимости сельскохозяйственных земель влечет за собой еще одну проблему – проблему рынка сельскохозяйственных земель. Развитие рыночных отношений на земле до сих пор остается в значительной степени консервативным, что нарушает системный и комплексный характер рынка преобразований, замедляет действие связанных синергетических факторов на развитие аграрной экономики. Сегодня видение развития земельных отношений некоторыми политиками и некоторыми аграриями в основном сосредоточено на покупке и продаже земель сельскохозяйственного назначения. Такие взгляды пренебрегают решением текущих прогрессивных проблем, связанных с охраной земель, сохранением плодородия почв, оптимизацией землепользования, чрезмерной вспашкой, прекращением мелиорации земель, несоблюдением севооборотов, нерациональной концентрацией земель отдельными производителями, экологизацией производства и рядом других скрытых тенденций.

В отдельных регионах усугубляется проблема гуманитарного кризиса в сельской местности, и ее решение должно быть направлено на создание дополнительных рабочих мест, прекращение процесса вымирания сел и деградации сельского населения, обеспечение правовой защиты владельцам земельных участков, общее выравнивание условий жизни в сельской местности.

Таким образом, основными факторами конкурентного развития сельского хозяйства, используемыми не в полной мере, можно считать:

1. Развитие частной инициативы, предоставление крестьянам исключительного права самостоятельного распоряжения принадлежащей землей;

2. Доступное ипотечное кредитование земли;

3. Сотрудничество, интеграция, организация совместной предпринимательской деятельности;

4. Управление земельными ресурсами, охрана земель, сохранение плодородия почв, экологизация производства;

5. Инвестиционная привлекательность, развитие фондового рынка, международное сотрудничество на условиях экономической совместимости.

Заключение

Классифицируя основные проблемы, возникающие при управлении земельными ресурсами в процессе земельной реформы, мы можем сделать вывод, что большинство из них взаимосвязаны. В то же время источник их возникновения лежит в фундаментальных концепциях землеустройства, а точнее – в их неоднозначной интерпретации, что приводит к не до конца сформированному институту землеустройства, еще более суженному до регистрации документов на земельные участки и прав собственности на землю. Управление земельными ресурсами при трансформации земельных отношений должно выполнять такие функции, как:

- социальная, отражающие интересы различных социальных слоев населения и групп предпринимателей с учетом региональных особенностей;

- экологическая, способствующая рациональному использованию природных ресурсов и предотвращению негативных последствий трансформации земельных участков;

- правовая, отвращающая в полной мере положение законодательной базы, с точки зрения защиты интересов землевладельцев и государства;

- инновационная, предусматривающая возможности применения современных наукоемких технологий для повышения рыночной стоимости земли;

- градостроительная, учитывающая наилучшие варианты эффективной застройки земельных участков;

- прогнозирующая, отражающая перспективные варианты землепользования, при различных сочетаниях местных и национальных факторов мультисреды;

- инвестиционная, обеспечивающая оптимальные варианты развития территорий и увеличения их инвестиционной привлекательности;

- информационная, формирующая базу для обоснованного принятия эффективных управленческих решений в области землеустройства.

Соответственно, текущие проблемы землеустройства можно разделить на две основные группы:

1) проблемы, возникающие при осуществлении землеустройства (проблемы землеустройства);

2) проблемы, возникающие в результате земельной реформы (проблемы земельной реформы).

Эффективное решение этих проблем возможно только на основе системного подхода.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 –ФЗ (с изм. и доп.) // СЗ РФ. 2001. № 44.

2. Алексеева Н.А., Соколов В.А. Реалии, перспективы и эффективность государственной поддержки сельского хозяйства // Управленческий учет. 2021. № 2-1. С. 4-11.

3. Алексеева Н.А., Осипов А.К., Меденников В.И. и др. Экономические и управленческие проблемы землеустройства и землепользования в регионе: материалы IV Всероссийской национальной научно-практической конференции «Экономические и управленческие проблемы землеустройства и землепользования в регионе». Ижевск, 2022.

4. Абашева О.Ю., Рыжкова О.И., Доронина С.А. Анализ административных методов управления земельными ресурсами муниципального образования // Социально-экономические аспекты развития сельских территорий: материалы Всероссийской (национальной) научно-практической интернет-конференции, посвященной 60-летию экономического факультета. Нижний Новгород, 2021. С. 17-20.

5. Абрамова О.В., Акмаров П.Б., Князева О.П. Сельские территории: социально-экономическое развитие: материалы всероссийской национальной научно-практической конференции «Землеустройство и экономика в АПК: информационно-аналитическое и налоговое обеспечение управления». Ижевск: ООО ПКФ «Буква», 2018. С. 3-12.
6. Боткин О.И., Гоголев И.М., Боткин И.О. Управление конкурентоспособностью хозяйствующих субъектов АПК // Проблемы региональной экономики. 2021. № 1-2. С. 125-134.
7. Гоголев И.М., Остаев Г.Я., Злобина О.О. Механизмы управления финансового менеджмента в организации // Менеджмент: теория и практика. 2020. № 4. С. 67-71.
8. Доронина С.А., Коница Е.А., Рыжкова О.И. Повышение экономической эффективности землепользования на основе оптимизации мероприятий освоения и интенсификации использования земельных угодий // Управленческий учет. 2021. № 6-2. С. 357-365.
9. Мухина И.А., Остаев Г.Я., Марковина Е.В. Методика определения финансовой безопасности муниципальных образований // Управленческий учет. 2021. № 3-1. С. 248-259.
10. Мухина И.А., Марковина Е.В., Гоголев И.М. Квалиметрическая оценка определения инвестиционной безопасности муниципальных образований // ЭТАП: экономическая теория, анализ, практика. 2021. № 6. С. 85-99.
11. Ostaev G.Ya., Mukhina I.A., Alexandrova E.V., Belokurova E.V., Titova L.G. DESARROLLO DE UNA METODOLOGÍA PARA DETERMINAR LA SEGURIDAD FINANCIERA DE LAS ZONAS RURALES. Revista de la Universidad del Zulia. 2021. T. 12. № 32. С. 70-86.