

рынок земли, является Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», установивший принципы, правила и ограничения, на которых должен основываться оборот земель сельскохозяйственного назначения. Его дополняют аналогичный Закон Магаданской области, который содержит положения, не отраженные в Федеральном законе, и другие региональные нормативно-правовые акты. Экономическое регулирование оборота земли подразделяют на государственное и рыночное. Система экономических регуляторов включает в себя: земельный налог; арендную плату за землю; рыночную и залоговую цену земли; компенсационные платежи при изъятии земель или их консервации; платежи за повышение качества земли; штрафные платежи за экологический ущерб и др. Большинство из них устанавливается государством.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК, ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ, МЕТОДЫ, ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕГУЛЯТОРЫ, ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

UDC 631.1:332.3(571.65)

DOI: 10.24411/1999-6837-2018-13071

Kustova S.B., Senior Researcher,
Magadanskiy Research Institute of Agriculture,
Magadan, Magadan region, Russia,
E-mail: agrarian@maglan

STATE REGULATION OF MARKET OF AGRICULTURAL LAND IN THE REGION

Agricultural land, as the main means of production in the agricultural sector, contribute to the food security of the country. The successful implementation of this task will depend on the efficiency of land ownership and land use on the basis of the development of the agricultural land market, the basis of which are the relations of land ownership in agriculture. The formation of the agricultural land market in the Magadan Region is stipulated by geographical, complex climatic and social-economic conditions, the structure and composition of the Land Fund. The structure of agricultural land consists mainly of state and municipal property. In the Russian Federation, their portion is 66.5%, in the Far East Federal District – 96.5%, in the Magadan Region – 98.8%. To prevent the use of agricultural land for other purposes, to improve the overall efficiency of agricultural production, market processes must be regulated. The main legislative act regulating the land market is the Federal Law «On the Turnover of Agricultural Land», which established the principles, rules and restrictions on which the turnover of agricultural land should be based. It is supplemented by a similar law of the Magadan Region, which contains provisions that are not given in the Federal Law, and other regional normative legal acts. Economic regulation of land turnover is divided into government and market regulation. The system of economic regulators includes: land-tax; rent for land; market and collateral price of land; compensation payments for land acquisition or conservation; payments for improving the quality of land; penalty charges for environmental damage, etc. Most of these are set by the government.

KEY WORDS: LAND RESOURCES, LAND MARKET, STATE REGULATION, METHODS, ECONOMIC REGULATORS, AGRICULTURAL LAND

Изменения в экономической системе России, которые произошли в 90-е годы XX века, привели к отмене монополии государства на земельные ресурсы и

формированию многообразия форм собственности: наряду с государственной земельной собственностью стала появляться частная собственность на землю

юридических лиц и граждан. Принятие большого количества нормативно-правовых актов, создание структур, осуществляющих управление земельными ресурсами, формирование земельного кадастра, развитие арендных отношений и купля-продажа земли способствовали формированию земельного рынка. В этой статье мы будем вести речь о рынке земель сельхозназначения, «так как рынок городских и прочих земель – это нечто совершенно другое» [6]. Рынок земли предполагает все виды движения земли между владельцем и покупателем, а также различные формы передачи юридических прав, включая, таким образом, в себя операции по ее продаже, обмену, аренде, передаче по наследству, уступкам прав, временному пользованию. В общем, земельный рынок представляет собой экономическую систему, в рамках которой осуществляется земельный оборот – совокупность операций с участниками, в результате которого происходит смена собственника или пользователя [5]. Рынок земли, с одной стороны, формирует отношение к земле как к особой ценности, побуждает использовать ее рациональнее, создает механизмы передачи земли к более эффективным пользователям. А с другой стороны, он не препятствует бесхозяйственному отношению к земле, возникает угроза выведения из сельскохозяйственного оборота плодородных сельскохозяйственных угодий, снижения почвенного плодородия, так как в погоне за выгодой не учитывается необходимость сохранения единого земельного потенциала, земля чаще других средств производства оказывается объектом спекуляций, а цена на земельные участки формируется без учета их полезности. Устранить негативные последствия возможно, если тщательно учитывать природно-климатические, экономические и социальные особенности региона, в которых происходит формирование земельного рынка, не за-

бывая о его пространственной ограниченности [1]. Особенности земельного рынка определяются особенностями его объекта – земли. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в Магаданской области обусловлено географическим положением, сложными природно-климатическими и социально-экономическими условиями, структурой и составом земельного фонда [4].

Если рассмотреть структуру земельного рынка по формам собственности, то видно, что на 1 января 2016 года 255,3 млн. га, или 66,5% земель сельскохозяйственного назначения РФ находилась в государственной и муниципальной собственности, гражданам принадлежало 111,1 млн. га (29,0% площади категории), юридическим лицам – 17,3 млн. га (4,5%) [2]. Из всех земель, находящихся в частной собственности (133,4 млн. га), на долю земель сельхозназначения приходилось 96,2% (рис.). Несколько иная картина в Дальневосточном регионе, хотя и здесь в приоритете находится государственная собственность на земельные ресурсы: 63,4 млн. га (96,5% всех земель сельхозназначения) в целом по Дальневосточному федеральному округу и 298,8 тыс. га (98,8%) в Магаданской области находятся в государственной и муниципальной собственности. Юридическим и физическим лицам в ДФО принадлежит 3,5% земель сельхозназначения, а в Магаданской области – 1,2% площади земель данной категории. При этом в структуре земель, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения в ДФО приходится 94,6%, в Магаданской области – 80,4%. Это позволяет сделать прогноз, что доля сделок купли-продажи будет составлять незначительную часть рыночных операций, а развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения – происходить путем передачи земельных участков в аренду.

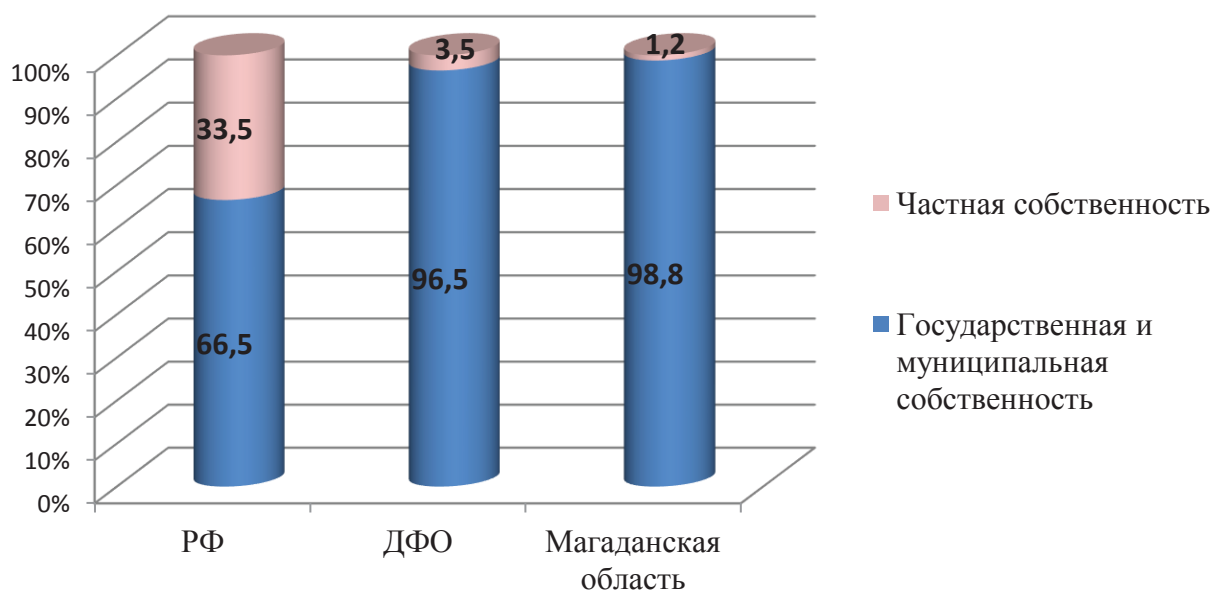


Рис. Структура земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности, %

В ходе трансформации земельных отношений государство не должно ослаблять контроль над развитием рыночных процессов, а, наоборот, участвовать в их регулировании. При осуществлении земельной политики в рыночных условиях приоритет отдается государственным интересам, направленным на эффективное использование и сохранение земельных ресурсов. Регулирование земельного рынка является частью системы управления экономики в целом и как ее части – земельными отношениями. Государственное регулирование представляет собой совокупность взаимосвязанных целей, задач, принципов и функций государства, в результате реализации которых формируется и функционирует эффективное, рациональное, социально- и экологически ориентированное землепользование, направленное на сохранение и улучшение качества сельхозугодий как средства производства и основы жизнедеятельности в интересах повышения устойчивости сельских территорий, качества жизни населения и продовольственной безопасности страны [3]. Целью регулирования является реализация конкурентного потенциала аграрного сектора на основе повышения эффективности использования

имеющихся значительных площадей сельхозугодий.

- Для регулирования земельного рынка используют совокупность экономических и организационных методов, систему регуляторов правовых норм воздействия на субъекты земельных отношений с целью экономически эффективного и экологически безопасного использования земли. При этом экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются как через государственное, так и через рыночное регулирование. Государство может выступать, с одной стороны, в роли земельного собственника, с другой – как субъект управления земельными отношениями.

Государственное регулирование оборота земли должно обеспечить правовую базу, регламентирующую экономические действия и ответственность субъектов земельных отношений. Поскольку земли сельскохозяйственного назначения являются основой обеспечения продовольственной безопасности страны, а использование особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий для других целей не допускается, большое значение в земельном законодательстве отводится закону «Об обороте

земель сельскохозяйственного назначения». Он регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность (ст.1 п.1) [8]. В общем, данный закон затрагивает большинство вопросов, возникающих в процессе рыночного регулирования земельного оборота. Однако в целом ряде его статей содержится ссылка на нормативно-правовые акты субъектов Российской Федерации, которые принимаются на основе федерального законодательства с целью оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением земельными ресурсами. В соответствии с этим в 2010 г. принят закон Магаданской области № 1243-ОЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Магаданской области», в который в дальнейшем в ходе институционального развития вносились изменения и дополнения. Настоящий документ регламентирует отношения в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории Магаданской области, регулирование которых в соответствии с Федеральным законом относится к полномочиям субъекта Российской Федерации. В нем отражены особенности купли-продажи, срок начала приватизации земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения; максимальный

размер общей площади сельхозугодий, которые расположены на территории одного городского округа и могут находиться в собственности одного гражданина и (или) одного юридического лица и минимальный размер образуемого нового земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения; порядок предоставления земельных участков в собственность или аренду, порядок определения размера земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, предельные размеры земельных участков, выделяемых для осуществления деятельности крестьянскими (фермерскими) хозяйствами; вопросы установления цены на земельные участки, приобретаемые в собственность, перечень особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, использование которых для других целей не допускается и др.

Помимо вышеназванного закона правовой механизм Магаданской области содержит целый ряд нормативно-правовых актов, принятых в соответствии с федеральным законодательством, с помощью которых осуществляется регулирование земельного рынка.

Организационные методы регулирования земельного рынка предписывают собственнику участка или землепользователю определенные способы действия или ограничивают его права в соответствии с законами. К ним относятся: установление предельных размеров земельного участка, передаваемого бесплатно; порядок регистрации земельной собственности и сделок с землей; перечень нарушений, за которые несет ответственность землевладелец; ограничения в применении экологически опасных технологий; процедуры изъятия земли для государственных и общественных нужд.

Вторая группа — это экономические методы регулирования земельных отношений, в которых используются стоимостные измерители, ориентирующие собственника или землепользователя при выборе способов хозяйственного использования земли и распоряжения ею.

В свою очередь экономические методы подразделяются на две подгруппы:

– прямого воздействия, устанавливаемые органами государственной власти, к которым относятся нормативные цены земельных участков, ставки земельного налога, компенсационные выплаты при изъятии земельного участка, ориентирующие (нормативные) уровни арендной платы, налоговые ставки при сделках с землей, сборы при оформлении документов;

– рыночные регуляторы, т.е. факторы земельного рынка, определяемые спросом и предложением – цена при купле-продаже земельного участка, договорная арендная плата, залоговая цена в сочетании со ставками ипотечного кредита и прочее.

Регуляторы должны стимулировать эффективное использование земельных участков, побуждать арендаторов, землепользователей и землевладельцев вовлекать в оборот неиспользуемые земли или отказываться от избыточных площадей. А экономический механизм регули-

рования рынка земель сельхозназначения в целом должен способствовать использованию земель по назначению, их концентрации у заинтересованных собственников, препятствовать их оттоку в другие сферы экономики, обеспечить относительно равные стартовые возможности по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений, учет интересов различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования, что в целом будет способствовать повышению эффективности сельскохозяйственного производства.

Таким образом, задача государственного регулирования состоит в создании эффективного земельного рынка; обеспечении гарантий частной собственности на землю и достижения социальных целей развития экономики; усилении ответственности государства и бизнеса за использование земельных ресурсов как национального богатства страны [7].

Библиографический список

1. Барсукова, Г.Н. Теоретические аспекты формирования земельного рынка / Г.Н. Барсукова // Научный журнал КубГАУ. – 2016. – № 115(01). – 14 с.
2. Государственный (Национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2015 г. [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>, свободный.
3. Еремин, А.А. Модель повышения эффективности государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Еремин // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 22(373). – С. 61-68.
4. Минаков, И.А. Формирование и развитие рынка земли / И.А. Минаков // Вестник МичГАУ. - 2013. – № 4. – С.63-66.
5. Назаренко, В.И., Шмелев, Г.И. Земельные отношения и рынок земли / В.И. Назаренко, Г.И. Шмелев. – Москва: Памятники исторической мысли, 2005. – 292 с.
6. Никонова, Г., Трофимов, А. К вопросу методологии государственного регулирования рынка сельскохозяйственных угодий / Г. Никонова, А. Трофимов // АПК: экономика, управление. – 2016. – № 10. – С. 13-22.
7. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 03.07.2016 № 336-ФЗ, от 03.07.2016 № 352-ФЗ, от 03.07.2016 № 354-ФЗ) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.consultant.ru>, свободный.

Reference

1. Barsukova, G.N. Teoreticheskie aspekty formirovaniya zemel'nogo rynka (Theoretical Aspects of Land Market Formation), *Nauchnyj zhurnal KubGAU*, 2016, No 115(01), 14 p.
2. Gosudarstvennyj (Nacional'nyj) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v RF v 2015 g. [Elektronnyj resurs] (State (National) Report on Condition and Use of Land in RF in Year 2015 [Electronic Resource]), URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>, svobodnyj.
3. Eremin, A.A. Model' povysheniya ehffektivnosti gosudarstvennogo regulirovaniya rynka zemel' sel'sko-hozyajstvennogo naznacheniya (Model of Improving Efficiency of State Regulation of Agricultural Land Market), *Ehkonomicheskij analiz: teoriya i praktika*, 2014, No 22(373), PP. 61-68.

4. Minakov, I.A. Formirovanie i razvitie rynka zemli (Formation and Development of Land Market), *Vestnik MichGAU*, 2013, No 4, PP.63-66.
5. Nazarenko, V.I., Shmelev, G.I. Zemel'nye otnosheniya i rynek zemli (Land Relations and Land Market), Moskva: Pamyatniki istoricheskoy mysli, 2005, 292 p.
6. Nikonova, G., Trofimov, A. K voprosu metodologii gosudarstvennogo regulirovaniya rynka sel'sko-hozyajstvennyh ugodij (Re: The Question of Methodology of State Regulation of Agricultural Land Market), *APK: ehkonomika, upravlenie*, 2016, No 10, PP. 13-22.
7. Ob oborote zemel' sel'skohozyajstvennogo naznacheniya: Federal'nyj zakon ot 24.07.2002 g. № 101-FZ (On Agricultural Land Turnover: Federal Law of 24.07.2002, № 101-ФЗ), v red. Federal'nyh zakonov ot 03.07.2016 № 336-FZ, ot 03.07.2016 № 352-FZ, ot 03.07.2016 № 354-FZ [Elektronnyj resurs], URL: <http://www.consultant.ru, svobodnyj>.

УДК 332.12:631.1

DOI: 10.24411/1999-6837-2018-13072

ГРНТИ 06.61.33; 68.45

Радченко О.Д., канд. экон. наук, ст. науч. сотр., доцент, вед. науч. сотр.,
Лазутина Л.А., канд. экон. наук, ст. науч. сотр.,
Национальный научный центр «Институт аграрной экономики»,
г. Киев, Украина
E-mail: oxanarad@ukr.net

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ КАК ИНСТИТУЦИОНАЛЬНАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ УКРАИНЫ

© Радченко О.Д., Лазутина Л.А., 2018

Исследованы механизм и источники финансового обеспечения сельского развития Украины. Раскрыта институциональная среда через общее законодательно-нормативное поле, концепцию и стратегию развития сельских территорий. Описан опыт ЕС оценки финансовых инструментов поддержки сельской среды. Рассмотрены отдельные показатели эффективности развития сельских территорий и обоснован ряд показателей мониторинга эффективности госпрограмм. Определена необходимость формирования стандартов финансового обеспечения, в первую очередь, при распределении государственных ресурсов, направляемых на сельское развитие.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: МЕТОДИКА, ФИНАНСОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ, СЕЛЬСКОЕ РАЗВИТИЕ, СЕЛЬСКИЕ ТЕРРИТОРИИ, ГОСПОДДЕРЖКА, УКРАИНА

UDC 332.12:631.1

DOI: 10.24411/1999-6837-2018-13072

Radchenko O.D., Cand. Econ. Sci., Senior Research Worker,
Associate Professor, Leading Research Worker
Lazutin L.A., Cand. Econ. Sci., Senior Research Worker,
National Research Center « Institute of Agrarian Economics»,
Kiev, Ukraine
E-mail: oxanarad@ukr.net

THE FINANCIAL SUPPORT AS INSTITUTIONAL COMPONENT OF DEVELOPMENT OF RURAL TERRITORIES OF UKRAINE

The research paper presents investigation on the mechanism and sources of financial support for the rural development of Ukraine. The article describes institutional environment using general legislative and regulatory field, concept and strategy of development of rural