

## ВЛИЯНИЕ АСИММЕТРИИ ЗНАНИЙ НА ФОРМИРОВАНИЕ МЕХАНИЗМА ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В МАЛОЗЕМЕЛЬНОМ РЕГИОНЕ

© 2015 Гуртуев Алим Оюсович

кандидат экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник

© 2015 Деркач Елена Геннадьевна

научный сотрудник

© 2015 Иванов Заур Зуберович

кандидат экономических наук, старший научный сотрудник

© 2015 Сабанчиев Анзор Хусейнович

кандидат экономических наук, старший научный сотрудник

Институт информатики и проблем регионального управления

Кабардино-Балкарского научного центра Российской академии наук

360003, Кабардино-Балкарская Республика, г. Нальчик, ул. И. Арманд, д. 37а

E-mail: alemao@mail.ru; leafleg@mail.ru; zaurivanov@mail.ru; zekaanzor@mail.ru

Исследованы особенности земельных отношений в малоземельном регионе. Предложены основные варианты распределения земель сельхозназначения при земельной реформе в Кабардино-Балкарской Республике.

*Ключевые слова:* земельные отношения, аренда, приватизация, земельная реформа, экономические агенты.

В подготовке и проведении земельной реформы в нашей стране главным был и остается вопрос: нужна ли частная собственность на земли сельхозназначения? Большинство регионов России по этому вопросу определились в пользу частной собственности. Однако ряд субъектов РФ, в том числе и Кабардино-Балкария, до настоящего времени окончательного решения не приняли.

Главной целью земельной реформы является изменение отношений собственности на землю. На основе изменения отношений собственности на землю предполагалось решить две задачи: повысить эффективность сельскохозяйственного производства и осуществить социально справедливое перераспределение земельных ресурсов<sup>1</sup>. В связи с этим необходимо:

- изучить опыт тех регионов, где успешно проводится земельная реформа;

- провести инвентаризацию всех сельскохозяйственных угодий Кабардино-Балкарской Республики;

- разграничить федеральную, региональную и муниципальную собственность;

- по каждому муниципальному образованию определить площади сельхозугодий, подлежащие

приватизации, и численность населения (сельхозтоваропроизводителей, желающих приобрести землю в собственность).

Утвержденные в установленном порядке материалы инвентаризации служат основой для подготовки действительных правоустанавливающих документов, согласования и закрепления границ земельных участков, проведения межевания и дальнейшего прохождения государственного кадастрового учета.

Возможны две формы собственности на землю:

- частная;

- государственная.

В большинстве государств мира, в том числе и в России, законодательно закреплено право частной собственности на землю. Вопрос о форме собственности на землю имеет важное значение для каждого гражданина страны, потому что земля - это уникальное естественное богатство, природная среда существования общества, и любой человек должен иметь право на часть этого естественного достояния<sup>2</sup>.

Некоторые экономисты считают, что земля должна находиться в частной собственности.

При этом они выдвигают следующие аргументы для защиты своей позиции.

Сторонники частной собственности на землю считают:

1) только частная собственность будет способствовать динамичному повышению эффективности землепользования, сохранению и повышению плодородия, обеспечит продовольственный достаток и независимость;

2) частная собственность разрушает монополию государства на владение землей, которая создает ситуацию конкуренции и повышает эффективность производства.

Приверженцы государственной собственности приводят следующие контраргументы.

Аргументы в защиту государственной собственности на землю:

1) повышение продуктивности земель, эффективности АПК не зависит от формы собственности, а напрямую относится к государственному регулированию этих вопросов, влиянию государства на формирование производственных отношений в целях поддержания стабильной экономической ситуации, к государственному воздействию на сельское хозяйство в главных его направлениях. Если хозяин будет владельцем земли, то это еще не значит, что он будет хорошо к ней относиться, потому что все люди от природы разные: одни - трудолюбивые, другие - бездельники;

2) остается открытым вопрос, по каким принципам разделить землю, чтобы соблюсти принцип социальной справедливости;

3) частная собственность на землю содействует появлению института земельных собственников и земельных спекулянтов, который приведет к сдаче земли в аренду, к спекуляции землей;

4) эффективность сельскохозяйственного производства не зависит от формы собственности на землю, а определяется наличием полного набора орудий работы и целесообразным их использованием на сельскохозяйственном предприятии;

5) право частной собственности на землю не является абсолютным правом. Это значит, что в случае потребности государство может изъять принадлежащий собственнику земельный участок, выплатив ему определенную сумму компенсации.

Земельный кодекс РФ принят Государственной думой 28 сентября 2001 г. Федеральный за-

кон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" принят 26 июня 2002 г. Аналогичные законопроекты Кабардино-Балкарской Республики были приняты позже и практически дублируют федеральные законы. Эти законопроекты существенно изменили практику землепользования в республике<sup>3</sup>.

Приватизация земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения была впервые разрешена республиканским законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения в Кабардино-Балкарской Республике" (принятым Парламентом Кабардино-Балкарской Республики 8 июля 2004 г.)<sup>4</sup>.

Федеральный закон "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения" (ст. 8) предписывает, чтобы производство сельхозпродукции осуществлялось способами, обеспечивающими воспроизводство плодородия земель сельхозназначения, а также исключаящими или ограничивающими неблагоприятное воздействие такой деятельности на окружающую природную среду, чтобы соблюдались стандарты, нормы, нормативы, правила и регламенты проведения агротехнических, агрохимических, мелиоративных, фитосанитарных и противоэрозионных мероприятий<sup>5</sup>.

Исходя из существующей нормативной базы земельного права, возможны четыре варианта перераспределения земель сельхозназначения.

### **1. Аренда**

Существующие на данный момент времени условия аренды себя не оправдали. Короткий срок аренды в 1 год не способствует эффективному развитию отрасли, так как производственные процессы рассчитаны на средне- и долгосрочные перспективы (многолетние травы - до 7 лет, сады или многолетние насаждения до 50 лет и т.д.). Все земли сельскохозяйственного назначения находятся в государственной и муниципальной собственности.

Существующая система аренды земель сельскохозяйственного назначения требует серьезных преобразований, в случае если этот вариант окажется предпочтительней в результате планируемого референдума.

#### *Рекомендации:*

1. В данном случае необходимо включить в полноценный оборот не сами земельные участки, а права пользования, которые можно прода-

вать, передавать, закладывать, наследовать и т.д. (при этом земля находится в государственной и муниципальной собственности, пример: Китай, Голландия, Израиль)<sup>6</sup>.

2. Срок права пользования установить 7-49 лет в зависимости от специализации сельхозтоваропроизводителя.

Таким образом обеспечиваются все основные функции собственности.

### **2. Приватизация земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности**

Используется один из двух способов:

1) аукцион - публичная продажа земель сельхозназначения, которая производится по заранее установленным правилам аукциона. Аукцион проводится на основе нормативно-правовой базы между сельхозтоваропроизводителями данного муниципалитета;

2) продажа по нормативной цене. В этом случае сельхозтоваропроизводитель, ранее обрабатывавший данный участок 3 года и более, имеет право приватизировать его по нормативной цене вне конкурса.

### **3. Существование двух форм собственности одновременно**

Предполагается одновременное существование двух форм собственности:

1) муниципальной (до 50 % площади сельхозземель, по решению земельной Комиссии);

2) частной - выделение в виде пая.

### **4. Передача земель сельхозназначения в виде выделения паев**

1. Условный пай - предполагает передачу земель сельхозназначения в собственность с правом передачи только по наследству и с возможностью отдать в аренду (без права продажи, дарения и т.п.).

Сдача земельной доли в аренду возможна с выделением соответствующего земельного участка на местности и без такого выделения. При объединении нескольких собственников земельных долей и сдачи ими своих земельных долей одной сельскохозяйственной организации или фермерскому хозяйству не было необходимости выделять каждую земельную долю, земельный участок выделяется единым массивом. Типичным

примером являлась сдача в аренду земельных долей бывшими работниками колхозов и совхозов предприятию, созданному на базе колхоза или совхоза. Так как в Кабардино-Балкарской Республике почти не осталось крупных предприятий, этот вариант неперспективен<sup>7</sup>.

В сложившейся ситуации наиболее рациональным мы считаем следующий вариант земельной реформы:

2. Бесплатная передача земель сельхозназначения муниципалитета в частную собственность в виде паев (земельных долей) его жителям.

Владельцам земельных долей предоставить право:

- продать земельную долю;
- получить земельный участок в счет имеющихся земельных долей для создания крестьянского (фермерского) хозяйства и для ведения личного подсобного хозяйства;
- сдать земельную долю в аренду фермерскому хозяйству, сельскохозяйственной организации или гражданам для ведения аграрного производства;
- обменять на имущественный пай или на земельную долю в другом хозяйстве;
- передать по наследству;
- подарить;
- передать на условиях договора ренты и пожизненного содержания;
- внести в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации свою земельную долю.

Данные права обеспечат непрерывное производство и сохранение сельхозтоваропроизводителей АПК КБР.

В земельный фонд, подлежащий разделу на паи, включить все сельскохозяйственные угодья в границах муниципальных образований, за исключением земельных участков, входящих в фонд перераспределения земель.

- Размер земельной доли определялся делением земельного фонда, подлежащего разделу, на количество претендентов на земельные доли. Земельные доли всех претендентов внутри данного муниципалитета должны быть равны. При этом земельные доли в разных муниципальных образованиях различны.

- Размер земельной доли определялся в натуральном, стоимостном выражении или в условных единицах, так называемых балло-гектарах.

Для некоторых сельскохозяйственных предприятий необходим особый порядок приватизации. Так, на некоторых предприятиях (государственных племенных и конных заводах, селекционно-гибридных центрах и т.д.), имеющих общегосударственное значение, не допускается выделение земельных участков, обеспечивающих выполнение основных функций этих предприятий. Не допускается выделение земельных участков при выходе из хозяйств, расположенных в городской черте<sup>8</sup>.

Авторы каждого реформационного плана должны учитывать необходимость непрерывного производства сельхозпродукции во время реформы и сохранения существующих сельхозтоваропроизводителей. Для этого в ходе земельной реформы до практического выделения паев следует разрешить расширение площадей владельцам земельных долей за счет отказников и сельчан, которые хотят продать или сдать в аренду.

Для достижения справедливости в земельной реформе необходимо изучить агротехническую характеристику сельхозугодий и разработать систему коэффициентов, с помощью которой можно оценить и сравнить с эталонным экономическое и биологическое плодородие любого участка (перевести все сельхозугодия в условные гектары). В качестве эталона можно брать самый распространенный тип почвы в данном муниципальном образовании.

В Кабардино-Балкарской Республике 29 типов почв, которые имеют разную экономическую ценность в зависимости от глубины гумусового слоя. Например, 1 га орошаемого чернозема с

глубиной гумусового слоя в 1 м по экономическому и биологическому плодородию соответствует 2 га луговых почв с глубиной гумуса в 0,5-0,6 м или 10 га пастбищных угодий.

В каждом муниципальном образовании необходимо создать земельную комиссию, куда должны входить представитель муниципалитета, специалисты сельхозпредприятий, арендаторы и представители местного населения. При этом следует сохранить новых экономических агентов АПК (фермерские хозяйства, ООО, ОАО, ЗАО и т.д.) и учесть их специализацию.

<sup>1</sup> Иванов П.М. Землевладение: от рабства к свободе (политэкономические аспекты). Нальчик, 2006.

<sup>2</sup> Гуня А.Н. Динамика освоения горного региона: структурные и институциональные факторы. Нальчик, 2008.

<sup>3</sup> Керимов А.В. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве малоземельного региона ЮФО (на материалах КБР) : дис. ... канд. экон. наук. Нальчик, 2006.

<sup>4</sup> Жиругов Р.Т. Концепция земельных преобразований в Кабардино-Балкарской Республике. Нальчик, 2008.

<sup>5</sup> Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" / В.С.Буров [и др.]. Москва, 2003.

<sup>6</sup> Гуртуев А.О., Иванов З.З. Сравнительный анализ эффективности различных механизмов распределения сельхозугодий при земельной реформе // Изв. Кабардино-Балкарского научного центра РАН. 2009. № 4. С. 29-40.

<sup>7</sup> Там же.

<sup>8</sup> Гуртуев А.О., Иванов З.З., Деркач Е.Г. Совершенствование земельных отношений как предпосылка устойчивого развития АПК КБР // Изв. Кабардино-Балкарского научного центра РАН. 2013. № 1 (51). С. 111-117.

Поступила в редакцию 05.12.2014 г.