

**Ковалева О.В.,**  
ст. преподаватель,  
ФГОУ ВПО Ивановская ГСХА  
имени академика Д.К. Беляева

### **Земельный пай: зло или благо?**

В Ивановской области, как и большинстве других регионов, не получило развитие формирование цивилизованного рынка земли, направленного на обеспечение рационального использования земельного потенциала.

В обществе развернулась дискуссия относительно использования земель сельскохозяйственного назначения. Некоторые экономисты и юристы, обобщившие зарубежный опыт, предлагают закрепить легально право собственности сельхозорганизации на землю на основе доказательства того, что это предприятие использовало земельный участок де-факто в течение длительного времени. По их мнению, легальное право собственности на землю можно закреплять за ее фактическим пользователем по истечении периода в 15-20 лет, если за это время никто другой не предъявит более обоснованных претензий на собственность. Более того, договор длительной аренды позволяет арендатору становиться владельцем земельного участка.

Зададимся вопросом: осуществлялся ли процесс приватизации земельных ресурсов в России в пользу наиболее эффективных собственников? Действительно, процесс перераспределения собственности в АПК начался практически тотчас же после первоначальной спецификации правомочий: акции концентрировались либо в руках администрации предприятия, либо в руках внешнего инвестора<sup>1</sup>. Произошел активный обмен правомочиями собственности между экономическими субъектами, получившими их в ходе первоначальной приватизации. Среди предприятий, преобразованных в сельскохозяйственный производственный кооператив (СПК), в результате приватизации большинство ресурсов оказалось под контролем их администрации, а земельные доли - в руках посредников и институтов, не связанных с сельскохозяйственным производством.

На деле распределение правомочий на земельные доли в России путем преобразования государственной собственности стало сложным процессом. Все чаще для описания сложившихся отношений собственности стали использоваться термином, предложенным юристами, *«рекомбинированная собственность»*.

Под рекомбинированной собственностью, на примере земельных отношений, понимается несовпадение легально закрепленных прав собственности и реальных, размытость механизмов контроля за землепользованием. Помимо легальных обладателей права владения крестьянами, владение земельными долями осуществляют сельскохозяйственные организации. Ос-

---

<sup>1</sup> Лерман Ц. Земельный рынок. Международная научно-практическая конференция «Анализ рынков факторов производства в АПК». - Голицыно IV. - 2003

новой смысл возникновения рекомбинированной собственности заключается в создании предпосылок для оперативной перегруппировки активов и консолидации пассивов.

Почему же легальная структура собственности на земельные участки в России не отражает реальной ситуации, в которой право владения распределено между многими экономическими субъектами? По нашему мнению, рекомбинированная собственность основывалась на скорости и оперативности перераспределения правомочий между администрацией, внешним собственником и сельским тружеником, и вместе с каждым изменением ситуации на рынке надо ждать появления новых собственников.

По нашему мнению, государственное вмешательство в сферу земельных отношений, следует рассматривать не в качестве института, а как непосредственного участника рыночных отношений. Мы считаем, что рациональное распределение прав собственности способно оказывать влияние на эффективность использования земельных ресурсов.

Проведенный анализ и мнение специалистов позволяют сделать выводы о «провалах» государства в сфере земельных отношений<sup>2</sup>:

- несоответствие доходов экономических агентов и расходов, связанных с оформлением в собственность дачных земельных участков или земельных долей, находящейся в обще-долевой собственности;

- отсутствие четких критериев эффективности деятельности. В отсутствие таких критериев государственные структуры подменяют друг друга и руководствуются самостоятельно разработанными стандартами. В частности, в рамках одного правомочия – землеиспользования, в регионах РФ осуществляют надзорные функции одновременно четыре федеральных органа<sup>3</sup>. Эффективность деятельности этих государственных структур зачастую оценивается по задаваемым им самим критериям: росту бюджетных поступлений, экспансии государственного контроля и т.д.;

- высокая вероятность достижения результатов, отличных от поставленных. Рост информационных издержек и издержек мониторинга и контроля, сопровождающий развитие государства, создает предпосылки для систематического отклонения реализованных задач от поставленных;

- неравномерное распределение ресурсов.

В условиях несовершенного земельного рынка в России, ни о какой форме саморегулирования экономических агентов пока не может быть и речи. Поэтому выбирать приходится не между двумя идеальными ситуациями: распределением прав собственности на землю, а между двумя несовершенными альтернативами. С одной стороны, выбор между рынком, а с другой стороны – государством, однако это является лишь выбором между различными степенями и типами несовершенств: рыночным механизмом обмена и

---

<sup>2</sup> Новиков А.И. Особенности воспроизводственного процесса и мобилизации резервов в агропродовольственной системе депрессивного региона (Методология, теория, прикладные аспекты) Автореф. дис...д-ра эконом. наук. Иваново, 2006.

<sup>3</sup> Такими органами являются: Россельхознадзор, Росземкадастр, Регистрационная палата регистрации прав на недвижимое имущество, Росприрода.

защиты прав собственности и государственным монопольным правом на использование насилия, что приводит к росту транзакционных издержек.

На основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы. Крестьяне и другие жители села делегировали часть прав по контролю своих прав в сфере земельных отношений государству, ожидая, что оно сможет более эффективно распорядиться собственностью и ее защитить, чем они сами.

Под оборотом сельскохозяйственных земель понимается система перераспределения земель между собственниками и пользователями земельных участков, что включает в себя сделки: куплю-продажу, аренду, внесение в уставный капитал, передачу участков по договору ренты, пожизненного содержания с иждивением, мену, дарение, передачу по наследству, залог. Площади этих земель приведены в таблице 1. В ходе приватизации 11,9 млн. гражданам в счет земельных долей было передано 117,6 млн. га из 209,8 млн. га сельхозугодий, которые находились в пользовании сельхозорганизаций накануне реформы. Приватизация земли шла в несколько этапов. На одном из них права на участок получали многие. Однако было ясно, что обрабатывать участок самостоятельно сможет только часть из них - на момент приватизации доля пенсионеров составляла около 50% от числа собственников земельных долей.

Таблица 1  
Площадь сельскохозяйственных угодий в РФ, млн га

	На 1.01.2008
1. Земли сельскохозяйственного назначения	438,9
в т.ч. сельхозугодья	189,3
2. Земли землепользователей, занимающихся производством продукции	646,1
в т.ч. сельхозугодья	197,6
3. Всего сельхозугодий	220,1

По данным Росстата РФ

Официальная статистика дает представление только о том, сколько земельных долей передано в аренду, в уставные капиталы, в счет скольких долей были выделены участки для КФХ и расширены участки для ЛПХ, (табл. 2).

Таблица 2  
Использование земельных долей на 01.01.2008 г.

	Земельные доли		Площадь в счет земельных долей	
	Кол-во, тыс.	%	Млн га	%
Всего	7669	100	75,8	100
1. Передано в аренду	5426,2	70,8	55,1	72,6
2. Передано право пользования в уставный капитал	1699,3	22,2	14,6	19,3
3. Передано в уставный капитал	254,3	3,3	2,5	3,3
в т.ч. оформлено внесение в уставных документах	83,2	1,1	1,0	1,3
4. Выделен земельный участок для	218,1	2,8	3,1	4,1

организации КФХ				
5. Выделен земельный участок для расширения ЛПХ	70,6	0,9	0,5	0,7

По нашему мнению, несмотря на предпосылки активного оборота земель, сделки с землей не имеют массового распространения, земля в основном сосредоточена в сельскохозяйственных организациях на правах рекомбинированной собственности. До сих пор большие площади земель не вовлечены в оборот. Это следующие земли:

- земельные доли, которые используются, но их использование не оформлено юридически. Это означает, что собственники не реализовывали свои права, часто не знают, что они ими обладают. По официальной статистике это 41,8 млн. га;

- земельные доли, которые не востребованы собственниками. Даже по официальной, явно заниженной статистике, таких земель 8,3 млн. га.

По материалам сельскохозяйственной переписи (по состоянию на 01.07. 2006 года) площадь сельскохозяйственных угодий Ивановской области равнялась 719,6 тыс. га, пашни – 412,6 тыс. га, под сенокосами занято 75,8 тыс. га, пастбищами – 88,9 тыс. га, залежь – 139,5 тыс. га. Из общей площади сельскохозяйственных угодий использовалось 353, 5 тыс. га или 49,1%. Таким образом, в Ивановской области посевные площади значительно сократились, о чем свидетельствуют следующие данные таблицы:

Таблица 3

Сокращение посевных площадей и уменьшение производства зерновых и зернобобовых культур в Ивановской области

Показатели	1918 г	1928г	1940г	1960г	1975г	1990г	2007г
Посевные площади (тыс. га)	299	418	593	624	652	543	257
Из них зерновые (тыс. га)	240	265	323	244	338	254	64
Валовое производство зерновых и зернобобовых культур (тыс. т)	263	н/д	302	271	413	511	111

Источник: газета «Слово правды», №23, 2008,

Вышеизложенное дает нам основание заявить, что отечественной экономической науке сегодня необходимо активизировать поиск новой парадигмы планологии государственного регулирования земельных отношений.

### Используемая литература:

1. Лерман Ц. Земельный рынок. Международная научно-практическая конференция «Анализ рынков факторов производства в АПК».- Голицыно IV. – 2003
2. Новиков А.И. Особенности воспроизводственного процесса и мобилизации резервов в агропродовольственной системе депрессивного региона (Методология, теория, прикладные аспекты): Автореф. дис. ...д-ра экон. наук. Иваново, 2006