

Московский экономический журнал 1/2019



DOI 10.24411/2413-046X-2019-11051

ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОМ КОМПЛЕКСЕ РОССИИ

Колесников Михаил Михайлович, профессор кафедры экономической теории и менеджмента, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству

Аннотация: В статье рассматриваются изменения в сфере земельно-имущественных отношений, излагаются принципы и условия развития земельно-имущественного комплекса в современной ситуации. Значение этой проблематики определяется темпами формирования земельного рынка и объемами поступлений в бюджет. Земельно-имущественные отношения определяют устойчивость городских систем, повышают инвестиционный потенциал предприятий и города.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, система рыночных инноваций, стимулирования эффективного землепользования.

Можно с уверенностью сказать, что от эффективности управления земельно-имущественным комплексом (далее ЗИК) во многом зависит уровень стабильности экономического и социального развития страны и каждого региона, уровень жизни населения. Поэтому объективной необходимостью является решение вопросов по усовершенствованию и

улучшению законодательства, информационных, управленческих и экономических механизмов на различных территориальных уровнях, направленных на эффективное функционирование ЗИК и их элементов.

Земля является базисом любой недвижимости. Так, согласно статье 130 Гражданского Кодекса РФ (далее ГК РФ) «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость), относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства» [2].

Центральным звеном общественно-экономических отношений всегда выступали отношения земельной собственности. В конце 90-х и начале 2000-х годов прошлого столетия в России началось масштабное проведение земельной реформы, которая привела к формированию новой социально-экономической категории, как земельно-экономический комплекс, а также к новым методам управления землей и недвижимостью. Основным принцип земельного законодательства закреплен в статье 1 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136 ФЗ (далее ЗК РФ), это принцип «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков за исключением случаев, установленных федеральными законами [1].

В исторической ретроспективе отношения к собственности претерпевали неоднократные изменения, обусловленные стремлением преодолеть противоречие между ограниченностью вовлекаемых в производство ресурсов и возрастающими потребностями людей. В поисках путей максимизации эффективности производительных сил общество периодически трансформировало формы собственности на средства производства и механизм государственного участия в

управлении экономикой.

В формирующихся земельно-имущественных отношениях России на современном этапе их развития переплетаются нравственные, экономические, правовые, экологические, технологические, психологические и другие проблемы жизни общества. Их решение зависит от решения следующих вопросов: переход к многоукладным платным формам землепользования с различными видами земельной собственности, использование земли с учетом строгих юридических норм и правил, экологических критериев и цивилизованно управляемого государством земельного рынка и решение в тесном единстве ближайших и перспективных задач научно обоснованного использования земельных богатств страны [3].

Управление земельно-имущественным комплексом (ЗИК) осуществляется в рамках нескольких пространств – социального, политического, правового, экономического, культурного, исторического, природно-климатического, экологического. Проблема его функционирования сложна и многогранна, из числа основных блоков факторов, влияющих на развитие комплекса, можно выделить следующие:

- трансформация административных органов и механизмов хозяйствования;
- становление рынков недвижимости и инвестиций;
- деятельность многообразных частных обеспечивающих структур - консалтинговых, инвестиционных, юридических, образовательных.

Каждый из многочисленных процессов, влияющих на развитие ЗИК, реализуется через законодательное, информационное и идеологическое обеспечение.

В системе управления земельно-имущественными отношениями на всех территориальных уровнях в обязательном порядке проводится системный анализ формирования ЗИК, процессы его

функционирования должны быть эффективными и прозрачными, а сама система управления ЗИК должна базироваться на принципиально новых экономических, организационных и информационных подходах, которые обеспечивают эффективное управление и регулирование.

Системный характер среды управления земельно-имущественным комплексом затрагивает интересы различных социальных групп, что обуславливает сложные многоуровневые взаимосвязи в управлении.

Решение проблем функционирования ЗИК в России значительно усложняется вследствие отсутствия системного подхода в управлении объектами государственной и муниципальной собственности, нарушения системы экономических взаимосвязей, неразвитости форм широкого участия социальных слоев и групп в управлении социально-экономическими процессами. Хозяйственная практика управления ЗИК нуждается в концептуальном обеспечении, разработке адекватных методик и технологий управления [4].

Объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, неразрывно с ним связаны и, безусловно, не могут существовать без земельного участка. С этой взаимосвязью в России отошли от старой советской модели по технической инвентаризации зданий и сооружений без учета земли, и перешли к общепринятому в мире рыночному пониманию объекта недвижимости, объединяющему в единое целое земельный участок и все строения на нем.

В связи с формированием земельно-имущественного комплекса в городах и других поселениях страны и его дальнейшего совершенствования в системе рыночных инноваций еще больше возрастает потребность в связи с разработками методики оценки земли и объектов недвижимости, расположенных на ней и принадлежащих различным собственникам. В теоретическом и практическом аспекте целесообразность реформирования земельно-имущественного комплекса вызвана рядом причин

социального, экономического, экологического и политического характера. От ее успешного решения зависит не только результативность развития самого комплекса, но и эффективность экономики в целом.

Так же необходимы теоретические осмысления и анализ рациональности складывающегося землевладения в рыночной экономике, выявление позитивных и негативных сторон земельной реформы, направлений стимулирования эффективного землепользования на различных уровнях хозяйствования, включая крупные мегаполисы, города и другие населенные пункты.

В связи с тем, что вопросы использования земли регулируются государственными, кооперативными, потребительскими обществами, происходит разделение значения и роли земли как объекта собственности и объекта хозяйствования, земля постепенно сосредотачивается в непосредственном управлении государственных структур. В мировой практике землепользования показано, что право собственности на землю и установившиеся на этой основе земельные отношения автоматически порождают заботу об улучшении, сохранении и повышении эффективности ее использования.

Переход к рыночным отношениям требует проведения комплексных исследований содержания земельно-имущественных отношений как системы, обусловленной совокупностью многообразных форм человеческой деятельности по владению, пользованию и распоряжению землей.

Более того, конкретизация с теоретико-методологических позиций содержания, разработка принципов, основных направлений реформирования земельно-имущественного комплекса представляется исключительно важной и злободневной общественной задачей, предопределяющей в значительной мере динамизм преобразовательного процесса в России в целом и его социально-экономическую результативность.

Чтобы экономика нашей страны активно развивалась необходимо повышать эффективность использования земельных ресурсов в составе земельно-имущественного комплекса, как основного природного ресурса и фактора воспроизводственного процесса. Земельно-имущественный комплекс на современном этапе развития является базовым элементом общественных и земельно-имущественных отношений, и при правильном его формировании и использовании достигается высокий уровень жизни, развитие предпринимательской и другой деятельности, умножение доходности в бюджетах всех уровней от налоговых и иных поступлений при использовании ЗИК.

Библиографический список

1. Земельный кодекс РФ.— М., 2001.
2. Гражданский кодекс РФ.— М., 1994.
3. Волков С.Н. Землеустройство в условиях земельной реформы (экономика, экология, право): учеб. пособие. — М.: Былина, 1998. — 527 с.
4. Теоретические и методические основы землеустройства в условиях перехода к новым земельным отношениям/под ред. С.Н. Волкова. — М.: 2001.— 459 с.
5. Варламов А.А. Экология землепользования и охрана природных ресурсов /А.А. Варламов, А.В. Хабаров. — М.: Колос, 1999. — 159 с.
6. Вергунов А.П. Ландшафтное проектирование/А.П. Вергунов, С.С. Ожегов. — М.: Высш. шк., 1991. — 154 с.
7. Волков С.Н. Землеустройство/С.Н. Волков. — М.: Колос, 2001.- Т.1. — 496с.