

Научная статья

Original article

УДК 502.131.1

DOI 10.55186/25876740_2023_7_3_23

**ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МЕТОДЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ**
ECONOMIC METHODS OF LAND RELATIONS REGULATION IN RUSSIA



Мамонтова Ирина Юрьевна, кандидат педагогических наук, доцент кафедры кафедры менеджмента и управленческих технологий, Государственный университет по землеустройству, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3196-4780>, mamamontenka@mail.ru

Фомин Александр Александрович, кандидат экономических наук, профессор кафедры менеджмента и управленческих технологий, Государственный университет по землеустройству, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3881-8348>, agrodar@mail.ru

Irina Y. Mamontova, candidate of pedagogical sciences, associate professor of the Department of Management and Managerial Technologies", State university of land use planning, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3196-4780>, mamamontenka@mail.ru

Alexander A. Fomin, candidate of economic sciences, professor of the department Department of Management and Managerial Technologies», State university of land use planning, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-3881-8348>, agrodar@mail.ru

Аннотация. Цель исследования состояла в проведении анализа актуальных экономических методов, применяемых в России, для регулирования земельных отношений, на предмет их эффективности. В работе были использованы методы системного анализа для изучения, анализа и обобщения состояния проблемы. По результатам проведенных исследований сформулированы предложения по повышению эффективности управления земельными отношениями в России.

Abstract. The purpose of the study was to analyze the current economic methods used in Russia to regulate land relations for their effectiveness. The methods of system analysis were used in the work to study, analyze and generalize the state of the problem. Based on the results of the research, proposals have been formulated to improve the efficiency of land relations management in Russia.

Ключевые слова: земельные отношения, экономические методы, аренда земля, лизинг земли, земельный аукцион

Keywords: land relations, economic methods, land lease, land leasing, land auction

Введение.

Актуальность темы исследования. Земельные ресурсы - главные ресурсы используемые человечеством для жизнеобеспечения человечества, производства продуктов питания, использования ее полезных свойств.

Актуальность данного исследования обусловлена тем, что земельные отношения определяют в значительной степени устойчивость развития территорий. В этом смысле, земельные отношения имеют важное экономическое, социальное и экологическое значение.

Цель исследования. Целью настоящей статьи было провести анализ экономических методов, применяемых для регулирования земельных отношений в России, выявить их эффективность и сформулировать возможные рекомендации.

Материалы и методы.

Земельные отношения являются сложными, комплексными отношениями, при этом регулирование их осуществляется нормами как земельного, так и гражданского, административного, экологического и иных отраслей законодательства.

Участниками земельных отношений (Субъектами земельных правоотношений), согласно статьи 5 Земельный кодекс Российской Федерации N 136-ФЗ являются физические лица, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.[1]

Участники земельных отношений (субъекты земельных отношений) могут выступать в роли:

- собственников земельных участков;
- землепользователей – лиц, владеющих и пользующихся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- землевладельцев – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- арендаторов земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;
- обладателей сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Можно констатировать, что земельные отношения являются сложными из-за немалого количества участников этих отношений.

Система построения этих отношений определяет(обуславливает) все сферы жизнедеятельности государства, влияя на эффективное и устойчивое развитие, качество и безопасность жизни людей.

Основные тенденции в сфере земельных отношений в России обусловлены изменениями на рынке земель:

- увеличение спроса на земельные участки в пригородных зонах;
- рост цен на землю в крупных городах;
- увеличение объемов инвестиций в земельные проекты;
- изменения в законодательстве, направленные на упрощение процедур получения земельных участков.

Многонаправленность земельных отношений порождает разнообразные экономические методы управления.

Нами были рассмотрены:

- земельные рынки;
- земельные аукционы;
- аренда земли;
- земельные сертификаты;
- земельные фонды;
- лизинг земли.

Анализ *земельных рынков* позволил нам выделить риски, обусловленные следующими факторами:

- Ограниченность предложения земельных участков, особенно в густонаселенных городах, что может привести к росту цен на землю и исключению малых игроков с рынка.
- Неравенство владения землей, когда крупные игроки могут контролировать значительную часть земельных ресурсов, что может привести к монополизации и ограничению конкуренции.
- Недостаточная прозрачность и эффективность регулирования земельных отношений, что может привести к несправедливым решениям и коррупции.

➤ Необходимость учета экологических и социальных факторов при использовании земельных ресурсов, что может быть недостаточно учтено на рынке.

➤ Риски связанные с изменением законодательства и правовой неопределенностью, что может отпугивать инвесторов и усложнять бизнес-планирование.

Земельные фонды могут являться важным инструментом управления земельными отношениями.

Земельные фонды это организации, которые занимаются управлением и распределением земельных ресурсов. Они могут быть как государственные, так и частными. Решают следующие задачи:

1. Разработка и реализация государственной политики в области земельных отношений.
2. Формирование земельных ресурсов и их использование в соответствии с установленными правилами и нормами.
3. Организация землеустройства и земельных кадастров.
4. Предоставление земельных участков для различных целей, включая строительство жилья, промышленность, сельское хозяйство и другие виды деятельности.
5. Контроль за использованием земельных участков и за соблюдением правил и норм использования земельных ресурсов.

Земельные фонды могут обеспечивать и социальную и экологическую составляющие устойчивого развития территорий России.

Совместное использование земельного участка так же можно отнести к экономическим методам, регулирующим земельные отношения.

Совместное использование участка земли – это использование земельного участка несколькими лицами одновременно. Для оформления договора о совместном использовании земли необходимо обратиться в органы местного самоуправления, которые занимаются земельными вопросами. В договоре

должны быть указаны все участники, условия использования земли, а также права и обязанности каждой стороны. При совместном использовании земли сособственники имеют равные права на ее использование и распоряжение, если иное не предусмотрено договором между ними. При этом каждый сособственник обязан уважать права других сособственников и не мешать им пользоваться землей. Также сособственники несут солидарную ответственность за ущерб, причиненный третьим лицам в результате использования земли. Дополнительные права и обязанности могут быть установлены законодательством или договором между сособственниками. Существует несколько видов совместного использования земли, включая:

1. Совместное пользование земельным участком – это, как правило, предоставление права пользования землей нескольким лицам одновременно. В этом случае каждый из участников имеет определенную долю в земельном участке.
2. Совместная аренда земли – это когда несколько лиц снимают земельный участок в аренду и делят расходы и доходы.
3. Совместная собственность на землю - это когда несколько лиц являются собственниками земельного участка и могут распоряжаться им согласно доле каждого из них.
4. Совместное использование земли на основе договора – это когда несколько лиц заключают договор о совместном использовании земли для определенных целей, например, для сельскохозяйственной деятельности или строительства.

Земельный сертификат – это документ, позволяющий получить земельный надел многодетной семье (семье, в которой 3 и более детей). Одна из форм социальной поддержки, разработанная нашим государством, в соответствии с Федеральным закон № 138 от 14.06. 2011 «О содействии развитию жилищного строительства».[2]

Земельный сертификат – документ на право получения участка земли.

Сертификат действует в течение 3-х лет. Если за это время заявитель его не применил, то такой документ теряет свою актуальность.

Использование земельных сертификатов в управлении земельными отношениями имеет несколько преимуществ:

- Упрощение процедуры покупки и продажи земли. Земельный сертификат является документом, подтверждающим право собственности на землю. При его наличии сделка купли-продажи земли может быть осуществлена быстро и без лишних хлопот;
- Уменьшение рисков для инвесторов. Земельный сертификат гарантирует права собственника на землю и защищает его от возможных споров и претензий со стороны третьих лиц;
- Снижение коррупционных рисков. Использование земельных сертификатов позволяет избежать случаев мошенничества и коррупции, связанных с подделкой документов и передачей земельных участков в нелегальное пользование;
- Упрощение учета земельных участков. Земельные сертификаты содержат подробную информацию о земельных участках, что позволяет упростить процедуру учета и контроля за использованием земли.

Использование земельных сертификатов несомненно способствует развитию рынка земли и созданию благоприятных условий для инвестирования в сельское хозяйство и другие отрасли экономики, связанные с использованием земли.

Лизинг земли – это аренда земельного участка на длительный срок с возможностью выкупа.

Нами выделены следующие преимущества лизинга земли:

- Снижение первоначальных затрат на покупку земли;
- Гибкие условия оплаты аренды и выкупа;
- Возможность быстрого получения земельного участка;
- Отсутствие необходимости в больших начальных вложениях.

Возможные риски, возникающие при реализации лизинга земли:

- Высокая стоимость в долгосрочной перспективе;
- Ограниченные права на использование земельного участка;
- Необходимость соблюдения условий договора лизинга;
- Риск потери земельного участка в случае невыполнения условий договора.

Таким образом, лизинг земли может быть выгодным решением для тех, кто не может позволить себе покупку земли, но при этом нуждается в земельном участке для своей деятельности.

Земельный аукцион – это одна из разновидностей торгов, где разыгрывается земля, находящаяся в собственности государства. Интересная особенность состоит в том, что в рамках такого аукциона реализуется, фактически, не сам участок, а право собственности на него или право на его аренду.

Проведение земельных аукционов регламентируется Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ статьей 39.11

Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.

Для участия в земельных аукционах необходимо выполнение следующих требований [1]:

- Наличие зарегистрированного юридического лица или индивидуального предпринимателя.
- Наличие денежных средств, достаточных для участия в аукционе и оплаты земельного участка.
- Отсутствие задолженности перед налоговыми органами и другими государственными органами.

- Соблюдение требований, установленных законодательством РФ для участников аукционов.

Для каждого конкретного аукциона могут быть установлены дополнительные требования, которые необходимо уточнять в каждом отдельном случае.

Земельные кооперативы – это объединения граждан, которые занимаются совместной деятельностью по управлению земельными ресурсами. Они могут быть полезны при управлении земельными отношениями, так как позволяют снизить затраты на содержание и обслуживание земли, повысить эффективность использования земельных ресурсов, а также защитить права и интересы участников кооператива. Особенности земельных кооперативов включают в себя демократический принцип управления, обязательное членство и равные права всех участников. Кроме того, земельные кооперативы могут предоставлять своим членам услуги по обработке земли, хранению и продаже урожая, а также поставке семян и удобрений.

Выводы.

В результате проведенного системного анализа экономических методов регулирования земельных отношений в Российской Федерации, нами выделены следующие возможные риски, связанные с регулированием земельных отношений:

1. Риски финансовых потерь, связанные с изменением рыночных условий.
2. Управленческие риски, риск правовой неопределенности, связанные с изменением законодательства в области земельных отношений.
3. Риски недостаточной финансовой грамотности участников земельных отношений.
4. Риск недостаточной ликвидности земельных участков.
5. Экологические риски.

Для нейтрализации рисков, обусловленных неопределенностью законодательной базы, регулирующей земельные отношения в настоящее время предпринимаются активные инициативы.

В законодательстве о земельных рынках произошло несколько изменений. В частности, был принят новый закон «О регулировании земельных отношений», который вступил в силу 1 марта 2020 года. Он устанавливает новые правила использования земельных участков, в том числе введены новые процедуры аренды и аукционов на право пользования землей.

Федеральный закон от 24 июля 2020 года № 229-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам земельных отношений». Этот закон уточняет порядок использования земельных участков, устанавливает новые требования к размещению объектов капитального строительства, а также регулирует вопросы, связанные с арендой земельных участков.

Кроме того, был принят Федеральный закон от 31 декабря 2020 года № 519-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности». Этот закон регулирует порядок использования земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также устанавливает новые требования к оформлению прав на такие участки.

Также были внесены изменения в налоговое законодательство, касающиеся налогообложения земельных участков и объектов недвижимости. Введены новые формы льготного налогообложения для инвесторов, которые инвестируют в развитие сельского хозяйства и других отраслей экономики, связанных с использованием земли. В целом, эти изменения направлены на упрощение процедур использования земли и привлечение инвестиций в различные отрасли экономики.

В России запущен процесс цифровизации. Процесс внедрения цифровых технологий в управление земельными ресурсами, земельными отношениями

значительно уменьшит риски во всех областях землепользования: управленческой, финансовой, социальной и экологической.

Заключение.

В России для повышения эффективности управления земельными отношениями можно предпринять следующие меры:

1. Улучшение кадастровой системы и ее связи с реестром недвижимости. Это позволит упростить процедуры постановки на кадастровый учет и регистрации прав на земельные участки.
2. Развитие рынка земельных отношений. Это включает в себя создание условий для свободной купли-продажи земельных участков, аренды и других форм использования земли.
3. Усиление контроля за использованием земельных ресурсов. Это важно для предотвращения незаконного захвата земельных участков и нарушения прав собственников.
4. Повышение информированности населения о земельных отношениях. Это позволит снизить число конфликтов и споров в этой сфере, а также повысить эффективность использования земельных ресурсов.
5. Внедрение новых технологий в управление земельными отношениями. Это может включать в себя использование геоинформационных систем, дистанционного зондирования и других инструментов для более точного и эффективного управления земельными ресурсами.

Список источников

1. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 28.04.2023)
2. Федеральным закон N 138 от 14.06.2011 «О содействии развитию жилищного строительства»
3. Беляев В.И., Варлагин А.В., Дридигер В.К., Курганова И.Н., Орлова Л.В., Орлов С.В., Попов А.И., Романовская А.А., Тойгильдин А.Л., Троц Н.М., Фомин А.А., Хомяков Д.М. Мировая климатическая повестка. Почвозащитное

ресурсосберегающее (углеродное) земледелие как стандарт межнациональных и национальных стратегий по сохранению почв и аграрных карбоновых рынков //

International Agricultural Journal. 2022. Т. 65. № 1.

4. Volkov S.N., Shapovalov D.A., Fomin A.A. Development of cartographic materials for optimal placement of objects and lands using the information logical system of automated land management design В сборнике: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. Серия «International Symposium «Earth Sciences: History, Contemporary Issues and Prospects». 2020. С. 012155

5. Фомин А.А., Мамонтова И.Ю. Состояние земельных и водных ресурсов планеты и методы устойчивого ведения сельского хозяйства // Международный сельскохозяйственный журнал. 2022. Том 65. № 4

6. Мамонтова И.Ю. Рациональное использование и охрана земель сельскохозяйственного назначения // International agricultural Journal. 2020. № 1

7. Коростелев С.П., Иванов Н.И., Горбунов В.С., МАРГАЛИТАДЗЕ О.Н., Чемодин Ю.А., Мамонтова И.Ю., Михайлина Е.И. Управление собственностью и устойчивым развитием территорий : Учебное Том Часть 1. Москва : Общество с ограниченной ответственностью «Научный консультант», 2021. 354 с.

References

1. «*Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii*» ot 25.10.2001 N 136-FZ (red. ot 28.04.2023)

2. Federal'nyy zakon N 138 ot 14.06.2011 «*O sodejstvii razvitiyu zhilishchnogo stroitel'stva*»

3. Belyaev V.I., Varlagin A.V., Dridiger V.K., Kurganova I.N., Orlova L.V., Orlov S.V., Popov A.I., Romanovskaya A.A., Toigildin A.L., Trots N.M., Fomin A.A., Khomyakov D.M. (2022). *Mirovaya klimaticheskaya povestka. Pochvozashchitnoye resursosberegayushcheye (uglerodnoye) zemledeliye kak standart mezhnatsional'nykh i natsional'nykh strategiy po sokhraneniyu pochv i*

agrarnykh karbonovykh rynkov [World Climate Agenda. Soil conservation (carbon) agriculture as a standard for transnational and national strategies for soil conservation and agrarian carbon markets]. International Agricultural Journal, no. 1, vol. 65.

4. Volkov S.N., Shapovalov D.A., Fomin A.A. (2020). Development of cartographic materials for optimal placement of objects and lands using the information logical system of automated land management design In the collection: IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. «International Symposium «Earth Sciences: History, Contemporary Issues and Prospects», p. 012155

5. Fomin A.A., Mamontova I.YU. (2022). Sostoyanie zemel'nykh i vodnykh resursov planety i metody ustoichivogo vedeniya sel'skogo khozyaistva [The state of the land and water resources and methods of sustainable agriculture]. *Mezhdunarodnyi sel'skokhozyaistvennyi zhurnal* , vol. 65, no.4

6. Mamontova I.Yu. (2020). *Ratsional'noe ispol'zovanie i okhrana zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya* [Rational use and protection of agricultural lands]. International agricultural Journal, no. 1

7. Korostelev S.P., Ivanov N.I., Gorbunov V.S., Margalitadze O.N., Chemodin YU.A., Mamontova I.YU., Mikhajlina E.I. (2021). *Upravlenie sobstvennost'yu i ustojchivym razvitiem territorij* : Uchebnoe, vol. 1, Moscow: *Nauchnyj konsul'tant*, 354 p.

© И.Ю.Мамонтова, А.А.Фомин, 2023 International agricultural journal. № 3, 806-818

Для цитирования: И.Ю.Мамонтова, А.А.Фомин Экономические методы регулирования земельных отношений в России// International agricultural journal. №3, 806-818