

## ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

**В.Ф. Бондарчук**

*БелНИИАЭ*

<http://edoc.bseu.by>

**В.В. Мацукевич**

*Пинский межрайонный Комитет государственного контроля*

В переходный период к рыночным отношениям самые острые и противоречивые проблемы сфокусированы на земельной политике, земельных отношениях, которые стали определяющими во всей системе производственных отношений в сельском хозяйстве.

Земельные отношения – специфическая сфера производственных отношений общества, возникающих между отдельными людьми по поводу владения, пользования и распоряжения землей, всеобщим условием труда и средством производства в сельском хозяйстве. Эта очень сложная многоаспектная проблема включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования на земле; земельную ренту; платность землепользования (земельный налог); аренду и залог земли; рынок и цену земли; государственное регулирование и управление земельными ресурсами и т.д.

Исходя из изложенного, в экономический механизм земельных отношений нужно встраивать только те элементы, которые наилучшим образом обеспечивают достижение поставленной цели – повышение эффективности использования земли и на этой основе улучшение жизненного уровня трудящихся. Такой подход и отправная база формирования земельных отношений позволит Беларуси выбрать путь развития, отвечающий интересам народа, создать свою систему землепользования, позволяющую соединить свободу землепользования землевладения, эффективное ее использование, а также реализовать нравственную составляющую, присущую белорусскому народу.

Принятые за последние годы законодательные акты и правительственные постановления ликвидировали монополию государственной собственности на землю, ввели платность землепользования и создали определенные предпосылки для изначального становления рыночных отношений. Важнейшее достижение в этом направлении – законодательное признание права частной собственности на землю в соответствии с принятым в 1993 г. Законом Республики Беларусь “О праве собственности на землю”, соглас-

но которому в настоящее время заканчивается передача в частную собственность граждан 1,4 млн.га земель сельскохозяйственного назначения, что составит 15,3 % от их общей площади (9,2 млн.га). Остальные 7,8 млн.га сельскохозяйственных угодий (84,7 %) остаются, согласно принятого в 1999 г. нового Кодекса о земле, в пользовании колхозов и госхозов, а также крестьянских (фермерских) хозяйств, располагающих лишь 0,63 % сельхозугодий. Так, например, в Пинском районе Брестской области в 2000 году за колхозами и совхозами было закреплено 129 тыс. га сельскохозяйственных угодий, за крестьянскими (фермерскими хозяйствами) – 226 га сельхозугодий; в Лунинецком районе – соответственно 78 тыс. и 413 га сельскохозяйственных угодий.

Происходящие значительные изменения в формах земельной собственности и землепользования позволили существенно повысить долю мелко-товарных хозяйств, увеличить число участников земельных отношений. В то же время появилась настоятельная необходимость законодательного решения ряда вопросов, связанных с развитием земельных отношений применительно к условиям рынка: форм собственности и хозяйствования на земле, платы за землю, в частности размера ставок земельного налога на 1 га площади, нормативной цены земли, арендной платы, залоговой стоимости земли и т.д.

Изучение и оценка причин, сдерживающих дальнейшее проведение земельной реформы, показывает, что охвативший аграрный сектор экономики кризис, связанный с диспаритетом цен, отсутствием реальной помощи государства, подорвали материальную базу сельского товаропроизводителя. Уже на данном этапе проведения реформ целесообразно некоторое расширение границ частной собственности на земли, предназначенные для функционирования фермерских хозяйств, а также на часть земель коллективных хозяйств-банкротов, вывод самых низкопродуктивных земель из сельскохозяйственного оборота для их дальнейшего залесения, а возможно и консервации и т.д. Так, в соответствии с разработанной государственным предприятием “Проектный институт Белгипрозем” методикой оптимизации землепользования в сельскохозяйственных предприятиях на основе поучастковой кадастровой оценки земель в целях ресурсосбережения, по Пинскому району по прогнозу на перспективу возможен перевод участков пахотных земель, улучшенных сенокосов и пастбищ по направлениям использования под залесье – 1506 га, в естественное состояние (вторичное заболачивание и т.п.) – 185 га.

Вместе с тем проводимая в настоящее время со стороны государства земельная политика должна быть подчинена не только решению задачи

смены форм собственности на землю, а прежде всего формирование комплекса факторов, обеспечивающих рост сельскохозяйственного производства и повышению его эффективности. В этой связи необходимо искать пути качественной эволюции коллективных сельскохозяйственных предприятий – колхозов, совхозов, включающую не формальное, а действительное изменение земельных отношений, основанных на законах рынка, трезво учитывать как отечественную практику, так и накопленный зарубежный опыт.

Следовательно, научные разработки по данной проблеме должны быть направлены на решение теоретических и практических вопросов, способствующих успешному осуществлению реформирования земельных отношений, в первую очередь их экономического механизма, и на этой основе включению земли в рыночный оборот, повышению эффективности ее использования.

Разработка теоретических основ дальнейшего проведения земельной реформы предлагает оценку и апробацию различных моделей экономического механизма земельных отношений, основанных как на частной, так и на смешанной формах собственности, а также прогнозирование социально-экономических последствий от их осуществления.

Итак, можно сделать вывод, что проводимая сегодня земельная политика должна быть подчинена решению задачи не только смены форм собственности, а прежде всего формированию комплекса факторов, обеспечивающих рост сельскохозяйственного производства. Переход же к смешанной экономике, к новым формам собственности – лишь одно из условий, обеспечивающих достижение поставленной цели.

В настоящее время стратегической проблемой является включение земли в экономический оборот на основе широкого развития долгосрочной аренды земли по двум основным моделям. Согласно первой модели, рассчитанной на преобладание государственной собственности на землю, долгосрочная аренда земельных участков постепенно будет включать форму бессрочной аренды и др. При организации арендных подразделений в их экономические отношения на внутривладельческом уровне проникают элементы рыночного механизма: арендная плата; договорная (рыночная) цена; арендный подход; признание функции финансов и кредита.

Постепенная трансформация коллективных сельхозпредприятий в структуры принципиально новых началах: крестьянин становится арендодателем, а хозяйства (включая фермерские) приобретают статус арендатора. Одна из моделей санации неплатежеспособных хозяйств также предполагает проведение приватизации земли с делением ее на доли и развитие

долгосрочной (на срок не менее 5-10 лет) или бессрочной аренды земли. В то же время, деление земли в коллективных хозяйствах на доли имеет и отрицательные последствия, так как основная ее часть попадает к неработающей части сельского населения (пенсионеры и др.).

Величина арендной платы на землю не должна превышать 15-20 % полученного урожая (в натуральном или стоимостном исчислении). В странах с развитой рыночной экономикой размер арендной платы, как правило, составляет 1,5-2,5 % от рыночной цены земли.

В налоговой политике в сельском хозяйстве в качестве основного необходимо признать единый земельный налог. Его основная функция - заинтересовать производителя в наиболее эффективном использовании земли, а с другой стороны – способствовать выравниванию условий производства в хозяйствах, находящихся в различных природно-климатических условиях.

Однако в настоящее время удельный вес земельного налога в структуре налоговых сборов составляет 20 % (около 2,0 долл. США/га) и не оказывает существенного влияния на сохранность и эффективное использование земли. Поэтому размеры ставок земельного налога следует увязывать с общими налоговыми изъятиями, которые в свою очередь необходимо соотносить с прибылью. В конечном счете все налоговое давление в сельскохозяйственных предприятиях не должно превышать 30 % от общей суммы прибыли, в т.ч. земельный налог – на уровне 1-2 % от рыночной цены земли.

Землепользователи, которые не в состоянии платить такой налог, к примеру, равный стоимости 0,3 т зерна (что составляет 30-35 долл. США в среднем за 1 гектар пашни) вынуждены будут уступить лишнюю землю другим. Сегодня многие товаропроизводители не в состоянии обработать всю свою землю, но из-за мизерного налога на землю (не превышающего в нашей стране 1-2 доллара США за 1 га) и такого же низкого уровня арендной платы, не хотят отказываться от нее.

При таком положении, когда по сути дела отсутствует выход земли из хозяйственного оборота, другие сельхозтоваропроизводители, желающие работать на земле, не могут ее получить. Введение же единого земельного налога ускорит оборот земли. К тому же такой налог может стать надежным и устойчивым источником пополнения местного и республиканского бюджета. В настоящее время, когда Республика Беларусь подошла к выбору окончательного направления своего движения по пути реформ, пока еще не имеется возможности дать отдельным гражданам и коллективам

граждан право получить землю в исключительное пользование при условии ежегодной выплаты ренты за это право.

Таким образом, все вышеизложенное свидетельствует о необходимости усиления роли земельных платежей и как источника формирования доходной части бюджета, и как инструмента реализации эффективного землепользования. Важное значение в этом отношении имеет существенное сокращение льгот по земельному налогу и арендной плате за пользование землей, исчисленных на основе правильно установленной нормативной цены земли.

В связи с тем обстоятельством, что основой определения цены земельных участков, ставок земельного налога, арендной платы и дивидендов на земельные доли является земельная рента, возникает необходимость в разработке методики ее определения по районам, сельскохозяйственным предприятиям и отдельным земельным участкам.

Проведенные исследования по определению цены земли с учетом рентного дохода и срока его капитализации показали, что в среднем по республике (при качественной оценке сельскохозяйственных угодий, равной 34 балла) цена 1 га составляет 1,2 тыс. долл. США и колеблется от 0,8 тыс. долл. США при оценке земли, равной 20 баллам, до 2,0 тыс. долл. США – при 48-50 баллах.

В этой связи на данном этапе важное значение имеет разработанная институтами Академии аграрных наук методика кадастровой оценки земли, которая может быть практически использована для широкого спектра задач: денежной оценки земли, определения ставок земельного налога и арендной платы, залоговой ее стоимости, обоснования зональной специализации, ценообразования на сельскохозяйственную продукцию, распределения государственных дотаций сельхозтоваропроизводителям и др.