

# Земельная собственность как элемент системы земельных отношений

## Аннотация

Статья посвящена актуальным вопросам развития земельной собственности в РФ. В статье рассматривается классификация собственности по отношению к конкретным субъектам. Автором исследуются основные отличия государственной и частной форм собственности, предлагается использование аренды и обосновываются ее преимущества перед частной собственностью.

**Ключевые слова:** земельная собственность, права собственности, формы собственности, аренда

Развитие земельных отношений главным образом связано с развитием отношений собственности. Именно они определяют место человека в обществе и экономическую структуру всей социально-экономической жизни общества.

## Собственность на землю

Собственность на землю всегда являлась особой категорией: ее использование ограничено существующими в данной стране законами и правилами, она является источником доходов, определяет границы государства, разграничивает внутренние территории [3].

К. Маркс относительно собственности высказывался, что собственность развивается различно в каждую историческую эпоху, при совершенно различных общественных отношениях [8]. Любое распределение предметов потребления является следствием распределения самих условий производства. Распределение условий производства выражает собой характер самого способа производства.

## Чередникова

**Ангелина Олеговна**

д-р экон. наук, ведущий научный сотрудник отдела налогов и финансово-кредитных отношений,  
ГНУ НИИ ЭО АПК ЦЧР  
России, г. Воронеж  
lina760@yandex.ru

## Солодовникова

**Марина Петровна**

ст. преподаватель кафедры экономики,  
Воронежский филиал Московского гуманитарно-экономического института  
marina.solodovnickova2015@yandex.ru

**владение в сельском хозяйстве представляет собой фактическое обладание землей и создает для обладателя возможность воздействия на нее**

Как экономическая категория земельная собственность представляет собой совокупность прав, где каждое отдельное правомочие играет роль отдельного права [7].

Отношения собственности охватывают процессы владения, пользования, распоряжения имуществом, а также другие действия, которые не противоречат закону и иным правовым актам.

Владение в сельском хозяйстве представляет собой фактическое обладание землей и создает для обладателя возможность воздействия на нее. Владельцем может быть как собственник, так и арендатор, залогодержатель и т.д.

Пользование дает законное право хозяйственного использования земли с целью не только потребления, но и извлечения из нее полезных свойств. Правомочия пользования и владения находятся в тесной взаимосвязи, т.к. пользоваться землей и имуществом возможно только при условии владения ими. Пользование вправе осуществлять не только собственник. Права владения и пользования несобственника ограничены договором с собственником и законом.

Распоряжение является основным правомочием собственника и заключается в возможности определения юридической судьбы имущества (его отчуждение в собственность другим лицам, сдача в аренду, залог и др.) [10]. Распоряжение – наивысшая степень развития отношений земельной собственности.

Собственник земли обладает правами владения, пользования и распоряжения земельными участками. Различные операции с землей осуществляются только с его согласия.

В связи с этим необходимо заметить, что предприниматель может быть как собственником, так и несобственником, но обязательно должен обладать правами владения, пользования и распоряжения.

Законодательно урегулированные государством отношения собственности приобретают право собственности [7].

### **Формы собственности на землю**

Отношения земельной собственности являются основным элементом системы земельных отно-

шений, поскольку именно форма собственности огромное влияние оказывает на эффективность сельскохозяйственного производства. В настоящее время получили развитие государственная, частная и смешанная формы собственности.

Классификацию земельной собственности необходимо осуществлять по отношению к конкретным субъектам собственности (физическое или юридическое лицо, органы государственной власти РФ), это дает возможность выделить базовые формы собственности на землю: государственную и частную, а также их разновидности [3] (см. рис. 1). В нашей стране существуют различные, порой противоположные взгляды в отношении влияния форм собственности на эффективность землепользования.

Для капитализма характерна частная капиталистическая форма земельной собственности, которая создавалась в результате подчинения земледелия капиталу и означала концентрацию земельных богатств в руках лендлордов и капиталистов, экспроприацию земли у непосредственных производителей [4].

Частная земельная собственность в нашей стране во время советской власти была ликвидирована и восстановлена только Конституцией Российской Федерации.

Сегодня право частной земельной собственности принадлежит физическим и юридическим лицам в виде земельных участков либо доли в общей собственности.

Сложившееся в настоящее время неопределенное состояние земельных отношений в значительной мере объясняется принятым пониманием сущности частной и государственной форм земельной собственности.

Частная земельная собственность представляет собой форму присвоения земли, при которой граждане и юридические лица, являющиеся субъектами отношений собственности, могут совершать по своему усмотрению в отношении принадлежащих им участков любые действия, не противоречащие закону. К числу юридических лиц можно отнести различные предприятия и организации, а также государство. Реализация частной земельной собственности осуществляется с

***предприниматель  
может быть как  
собственником,  
так и несобственни-  
ком, но обязательно  
должен обладать  
правами владения,  
пользования  
и распоряжения***



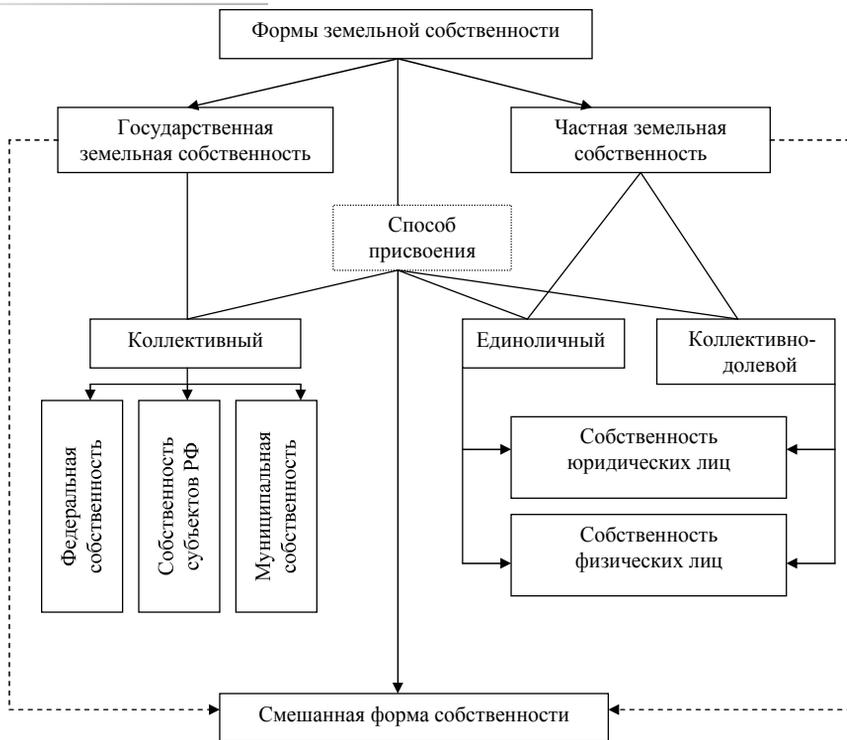


Рис. 1. Формы земельной собственности

использованием рыночных форм, которые образуют рынок земли, т.е. куплю-продажу, залог, дарение и наследование земли. Частная форма собственности на землю может существовать только в органической взаимосвязи с рынком земли.

В соответствии с Земельным кодексом России под государственной собственностью на землю понимается земля, не находящаяся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований [1]. Государственная собственность на землю подразделяется на федеральную собственность, собственность субъектов и муниципальную собственность.

### **Частная и государственная формы собственности на землю**

В рыночной системе существуют отличия частной и государственной форм по субъектам собственности, а также в ограничении сделок в

зависимости от статуса и значимости земель для общественных и государственных нужд. В разных экономических системах отличие связано с взаимосвязями форм собственности и характером экономического оборота товарно-материальных ценностей. В рамках данной взаимосвязи видим, что в экономике планового типа государственная собственность на вещественные факторы производства практически слита, сращена с управляющей функцией государства. Отделение государственной собственности от управляющей функции государства является одним из важнейших условий перехода от плановой экономики к рыночной [3].

В России происходит ежегодное перераспределение земель от одних субъектов к другим субъектам права на землю и постепенное становление института частной земельной собственности [9]. В реальности мы видим, что в государственной и муниципальной собственности по-прежнему находятся около 90% земель (см. табл.).

В 2005–2012 гг. в гражданский оборот были вовлечены значительные площади земель, а также прошёл процесс установления (или же изменения) границ населенных пунктов.

В структуре собственности на землю в нашей стране произошли существенные изменения: значительное сокращение площади земель, находившихся в собственности граждан на 5,9 млн га, в

**при частной земельной собственности происходит отделение собственника от работника на земле, рента становится для собственника большим стимулом**

Таблица

**Распределение земель по формам собственности (по состоянию на 01.01.2013)**

Категории земель	2006 г.		2011 г.		2012 г.		2013 г.		Изменение 2013 г. к 2006 г.	
	Млн га	%	Млн га	%						
Российская Федерация в целом	1709,8	100,0	1709,8	100,0	1709,8	100,0	1709,8	100,0	-	-
В государственной и муниципальной собственности	1580,4	92,4	1576,4	92,2	1576,7	92,2	1576,8	92,2	-3,2	-0,2
В собственности юр. лиц	5,2	0,3	12,0	0,7	13,5	0,8	14,7	0,9	+9,5	+0,6
В собственности граждан	124,2	7,3	121,4	7,1	119,6	7,0	118,3	6,9	-5,9	-0,4

Источник: [2].

**наряду с собственностью, аренда является инструментом, позволяющим обеспечить формирование эффективно работающих хозяйствующих субъектов**

государственной и муниципальной собственности – на 3,2 млн га, а также увеличение собственности юридических лиц на 9,5 млн га.

Динамику распределения земель по формам собственности на землях сельскохозяйственного назначения можно проследить на *рисунке 2*.

Анализ представленных данных свидетельствует об увеличении земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности с 125528,9 тыс. га в 2000 г. до 128336,7 тыс. га в 2012 г. Данный факт указывает на снижение площади земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности на 22671,5 тыс. га за 13 лет.

Анализируя формы собственности, одни исследователи высказываются за распространение частной собственности на землю, поскольку доступ к кредитам под залог земли значительно упрощается; возрастает надежность благополучия семьи: возможность наследования земли, что укрепляет веру в будущее благосостояние.

Другие же выступают против развития частной земельной собственности и приводят свои аргу-

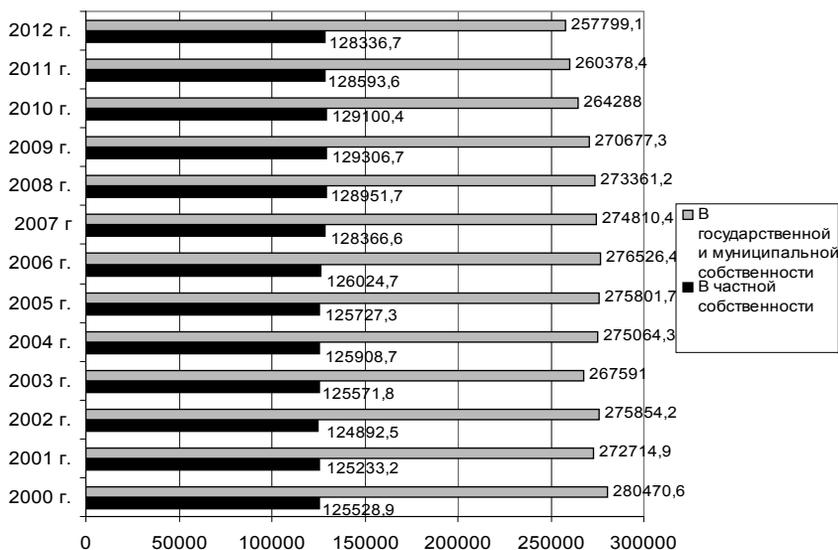


Рис. 2. Динамика распределения площади земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности, тыс. га

менты: *во-первых*, при частной земельной собственности происходит отделение собственника от работника на земле, рента становится для собственника большим стимулом, по сравнению с возможностью работать на земле по своему усмотрению; *во-вторых*, происходит перераспределение земли не в пользу бедных землевладельцев; *в-третьих*, в большинстве случаев перераспределение земли в пользу частной собственности приводит к неэффективному и часто нецелевому ее использованию.

По нашему мнению, необходимо распространение аренды взамен частной собственности, т.к. видны ее неоспоримые преимущества. Главное преимущество состоит в том, что, *во-первых*, не требуется большая сумма средств на покупку земли; а *во-вторых*, капитал, который высвобождается, эффективнее и рациональнее направить на приобретение оборудования или же внедрение достижений научно-технического прогресса.

Арендатор соединяет в себе некоторые функции владельца и пользователя земельного участка. Наряду с собственностью, аренда является инструментом, позволяющим обеспечить формирование эффективно работающих хозяйствующих субъектов, создать необходимые условия для воплощения главного принципа, присущего демократическому обществу – принципа равенства на право пользования земельными участками, не меняя при этом исторически сложившегося уклада жизни [5].

Под арендными отношениями понимают отношения, складывающиеся между арендатором и арендодателем по поводу аренды объекта недвижимости на возмездной основе.

К участникам арендных отношений относятся граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования.

В нашей стране существуют различные подходы к определению размера арендной платы за землю. Для широкого распространения аренды взамен частной собственности на землю необходимо добиться, чтобы арендатору после внесения арендной платы было обеспечено достаточно оставшейся части дохода для осуществления воспроизводственного цикла. Формирование арендной

**формирование  
арендной  
платы должно  
осуществляться  
с учетом доходности  
того вида  
деятельности,  
который  
осуществляется  
на арендуемом  
имуществе,  
т.е. на земле**

платы должно осуществляться с учетом рыночной конъюнктуры, доходности того вида деятельности, который осуществляется на арендуемом имуществе, т.е. на земле.

### **Выводы**

Основная часть земли должна находиться в руках государства, являясь важнейшим стратегическим ресурсом, защищающим продовольственную безопасность страны. Предпочтение же необходимо отдавать долгосрочной аренде как важнейшему инструменту развития земельных отношений и повышения эффективности использования земли [6].

### **Литература**

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001. № 136 – ФЗ.
2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 году. – Росреестр, 2013.
3. Зорин А.А. Земельная собственность и эффективность землепользования: дис. ... канд. экон. наук. – М., 2011. – 23 с.
4. Кирюхин К.С. Финансовое оздоровление и реструктуризация сельскохозяйственных предприятий России: проблемы и перспективы // Аналитический вестник Совета Федерации. – 1999. – № 23. – С. 40.
5. Комов Н. Земельно-имущественные отношения и социальное рыночное хозяйство России // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2007. – № 3. – С. 44–47.
6. Крохта А.В. К вопросу о земельной собственности в России и за рубежом // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 6. – С. 42–45.
7. Лукьянчикова А.А. Земельная собственность как основа формирования земельных отношений в сельском хозяйстве // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2012. – № 2. – С. 34–39.
8. Маркс К. Собрание сочинений. Т. 4 / К. Маркс, Ф. Энгельс. – 2-е изд. – М., 1955 – 1981. – С. 168.
9. Родионова И.А. Системная трансформация сельского хозяйства в условиях институционализации рыночных отношений: дис. ... д-ра экон. наук. – Саратов, 2014. – 159 с.

10. Шутьков А., Шелкоплясова Г. Формы хозяйствования в многоукладной сельскохозяйственной экономике // АПК: экономика и управление. – 2011. – № 6. – С. 54–57.

pn

**Angelina O. Cherednikova**

*Doctor of Science, Economics, leading researcher of the department of taxes and financial and credit relations, State Scientific Institution Research Institute of A.I.C. Management of Central Black Earth Region of Russia, Voronezh*

**Marina P. Solodovnikova**

*Senior lecturer at the Chair of Economics, Voronezh branch of the Moscow Humanitarian-Economic Institute*

**Land ownership as part of the system of land relations**

Abstract

The article is devoted to topical issues of development of land ownership in the Russian Federation. In the article, classification of ownership in relation to specific subjects is considered. The author examines the major differences between public and private forms of ownership, proposes to use lease, and justifies its advantages over private property.

**Keywords:** land ownership, property rights, forms of ownership, lease