Оглавление

Введение

1. Земельные ресурсы в России и эффективность их использования

1.1 Особенности земли как фактора производства

1.2 Формы хозяйствования в аграрном секторе и их эффективность

2. Земельные отношения в современной России, их регулирование

2.1 Проблемы и особенности земельных отношений в России

2.2 Государственное регулирование земельных отношений

Заключение

Список используемой литературы

# Введение

Земельные отношения - это совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права. Основу земельных отношений составляют факторы материального порядка: количество и качество земли, её местоположение, отраслевая принадлежность, территориальное устройство и другие.

Основную роль в земельных отношениях играет сама земля, которая является одним из важнейших и особенных факторов производства. В связи с этим вопрос о земельных отношениях в России является актуальным на сегодняшний день. Рассматривая данный вопрос, в своей курсовой работе, хотелось бы отметить, что земельный вопрос России это не только экономический, хозяйственный вопрос, определяющий макроэкономическое поведение нации. Что земля не только главное средство производства в сельском хозяйстве, но и основа государственности, национального самоопределения и функционирования всего народного хозяйства, пространственный базис и кладовая полезных ископаемых, бесценное богатство страны.

Земельные отношения немыслимы без государственного их регулирования, без разработки и реализации мероприятий, способствующих развитию эффективных форм земельной собственности и хозяйствования на земле, без создания эффективного земельного законодательства.

Проблемой земельных отношений занимаются такие ученые как: Буздалов И., академик Россельхозакадемии, руководитель отдела Всероссийского института аграрных проблем и информатики имени А.А. Никонова; Кресникова Н., кандидат экономических наук, ведущий научный сотрудник Всероссийского института аграрных проблем и информатики имени А.А. Никонова; Комов Н., академик Россельхозакадемии, первый заместитель председателя Госкомзема России; Югай А., доктор экономических наук, профессор, Заслуженный деятель науки Российской Федерации, заведующий отделом многоукладной экономики АПК ВНИИЭСХ; Дугин П., ректор Ярославской государственной сельскохозяйственной академии, доктор экономических наук, профессор и другие ученые. Для написания данной работы, были использованы статьи вышеперечисленных ученых из периодических изданий.

Цель курсовой работы состоит в том, чтобы проанализировать земельные отношения в современной России и отметить роль государства в их регулировании. Для достижения поставленной цели, необходимо решить следующие задачи:

Рассмотреть, что такое земля, отметить ее особенности как основного фактора производства, перечислить, что относится к данному фактору;

Описать существующие формы хозяйствования в АПК, выделить основные из них, оценить их эффективность;

Исследовать и описать проблемы и особенности земельных отношений;

Описать основу земельного законодательства, механизмы государственного регулирования земельных отношений и проанализировать их эффективность.

Теоретической основой для написания курсовой работы послужили статьи из периодических изданий, нормативная база, учебный материал.

# 1. Земельные ресурсы в России и эффективность их использования

# 1.1 Особенности земли как фактора производства

Земля в современной экономической теории это один из четырех основных факторов производства. Она стала объектом экономического анализа в теории французских физиократов, которые считали землю единственным производительным ресурсом, а труд земледельческого рабочего - единственной субстанцией общественного богатства. Промышленность и торговлю физиократы считали бесплодными отраслями человеческой деятельности.

Под землей как фактором производства понимаются все природные (воспроизводимые и невоспроизводимые) ресурсы. Они могут быть использованы для производства товаров и услуг потребительского и производственного назначения: производство сельскохозяйственной и промышленной продукции, социальной и промышленной инфраструктуры, строительства жилища, населённых пунктов, дорог и прочее. [13, с 219]

К этому фактору относятся следующие элементы природы:

1. сельскохозяйственные земли;

2. леса;

3. воды океанов и морей, озер, рек, а также подземные воды;

4. химические элементы земной коры, именуемые полезными ископаемыми;

5. атмосфера, атмосферные и природно-климатические явления и процессы;

6. космические явления и процессы;

7. пространство Земли, как место размещения вещественных элементов экономики, а также околоземное пространство.

Земля как естественно исторический элемент природы входит в состав естественных производительных сил, а, следовательно, и общественных производительных сил, но не целиком, а лишь той своей частью, которая задействована в материальном производстве и получила определенную социально-экономическую и функциональную формы. Являясь средством сельскохозяйственного производства, земля при целенаправленной деятельности человека в процессе ее использования первоначально служит предметом его труда, когда человек изменяет его свойства, и лишь потом - продуктом труда. Как продукт совместной деятельности природы и человека земля одновременно выступает и в качестве орудия труда при производстве продукции растениеводства. Таким образом, земля в общественном производстве выступает в виде всеобщего средства производства, предмета и орудия труда.

Будучи активным элементом производительных сил общества, земля имеет ряд особенностей, характеризующих ее как уникальное средство производства, существенно отличающееся от всех остальных. Она основа сохранения всего живого на планете, в том числе человека, а также природных ресурсов и элементов экономической среды, обеспечивающей ее функционирование в качестве средства производства. Как элемент окружающей среды земля проявляет природно-географическую и территориальную обусловленность: она пространственно ограничена и ее конкретные участки и площади расположены в определенной местности. Определенное местоположение земли сочетается с ее размещением в различных географических зонах. Земля имеет территориальную протяженность, неоднородна по рельефу, ландшафту и плодородию. Для каждой земельной территории характерны свои заданные природно-климатические условия.

Важнейшим свойством земли является почвенное плодородие. Оно определяет общую продуктивность биоценоза и урожайность сельскохозяйственных культур. В сельском хозяйстве средством производства служит именно почвенное плодородие, а не земельный участок как пространственный базис. При рациональном использовании, земля в сельском хозяйстве, не только не изнашивается, но и улучшает свою продуктивность.

Наряду с основными естественными свойствами земля проявляет особенности как фактор воспроизводства, то есть как орудие труда, перманентно участвующее в создании новых потребительных стоимостей.

Земля входит во все составляющие части воспроизводственного процесса (производство, распределение, обмен, потребление) и представляет объект всеобщего экономического интереса. В отличие от других факторов производства имеет не ограниченный срок службы и не воспроизводится по желанию. Ограниченность земли, так же является одной из важнейших особенностей этого фактора производства, поэтому для земли, как для фактора производства характерен закон убывающей отдачи. Этот закон имеет место для земли, используемой в сельском хозяйстве. А при добыче природных ресурсов закон убывающей отдачи распространим лишь отчасти, то есть если при добыче любого полезного ископаемого, применить дополнительные единицы труда, залежи этого ископаемого будут исчерпаны быстрее.

Согласно теории трудовой стоимости, земля как фактор воспроизводства не имеет стоимости, она авансируется человеку как всеобщее естественное достояние. Труд в целом не связан с генезисом земли. Однако, вовлекаясь в рынок, товарно-денежные отношения, она имеет определенную цену. Такая противоречивая ситуация, когда земля не обладает стоимостью, но имеет рыночную цену, возникает в связи с тем, что общество дает оценку не затратам труда на ее производство, а оценивает само благо - землю - в зависимости от того, какую пользу она приносит. Поэтому земля должна рассматриваться как определенное социально-экономическое образование, а не как природный элемент. Отсюда следует, что в сельском хозяйстве имеют место, по крайней мере, два финансовых потока движения капитала. Во-первых - вложения капитала в землю для ее улучшения, а во-вторых - купля-продажа земельных участков. Затраты на улучшение земли предстают в форме действительного капитала, в то время как стоимостная природа инвестиций в приобретение земельного участка неоднородна.

Такая стоимостная неоднородность средств, израсходованных на покупку земли, объясняется сложностью процесса формирования почвенного плодородия, которое в сельском хозяйстве и является объектом купли-продажи. С одной стороны, когда речь идет о получении прав на естественное плодородие, инвестиции в приобретение земельного участка представляют собой фиктивный капитал, во всех остальных случаях это действительный капитал, вложенный в землю в целях превращения ее в общественную производительную силу. [15, с 12]

Землевладение означает признание права (физического или юридического) лица на определенный участок земли на исторически сложившихся основаниях и подразумевает собственность на землю. Землепользование же означает пользование землей в установленном обычаем или законом порядке (без собственности на землю). Из этого можно сделать вывод: тот, кто владеет землей или использует ее, получает определенные преимущества. В связи с этим по поводу землевладения и землепользования возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму - земельную ренту. [12, с 359]

# 1.2 Формы хозяйствования в аграрном секторе и их эффективность

Проводимая аграрная реформа выдвинула на передний план земельные отношения, как определяющий элемент производственных отношений в сельском хозяйстве, возникающие между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей. Земельная реформа предполагала изменение существовавшей системы государственных земельных отношений в направлении развития различных: частных, государственных, коллективно-долевых форм собственности на землю. Созданные на базе данных отношений собственности на землю, новые, более эффективно функционирующие организационно-правовые формы хозяйствования должны были обеспечить, по сравнению с государственной системой землепользования, более рациональный подход к использованию земли, повышение ее плодородия, и, в конечном счете, рост эффективности аграрного производства. Она осуществлялась методами проб и ошибок, которые явились результатом противоречивых позиций отдельных реформаторов, использования необоснованных рекомендаций иностранных консультантов, часто не учитывающих интересов населения, особенно крестьянства. Правовое обеспечение земельной реформы фактически создавалось в ходе ее проведения, причем многие правовые положения исходили из содержания практических действий, не проверенных временем.

В качестве результата земельной реформы следует выделить крупномасштабные перераспределения сельскохозяйственных угодий по формам собственности и основным типам сельскохозяйственных предприятий, включающие в себя развитие новых видов предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйств населения. [3, с 60]

Важной частью земельной реформы является выдача документов, удостоверяющих право собственности на землю. В первоначальном варианте это были свидетельства, подтверждающие право собственности на долю в земельном участке. В настоящее время проводится переоформление земельных паёв или долей в участки с проведением их межевания, то есть определение границ каждого участка. Эти участки, так же как и доли передаются в аренду либо крестьянским (фермерским) хозяйствам, либо крупным сельскохозяйственным предприятиям с разными организационно - правовыми формами, некоторые используют их в личных подсобных хозяйствах. В ходе проведения аграрного реформирования большинство колхозов и совхозов, которые были основными формами хозяйствования в дореформенный период, были расформированы, выкуплены или реорганизованы. Появились новые формы хозяйствования, где в основе лежит частная собственность. Реформаторские идеи прогрессивных чиновников 18 - 19 веков попытались внедрить уже наши современники.

Оценки концептуальных и прикладных аспектов преобразования аграрных отношений в ходе реализации половинчатой крестьянской реформы 1861 г. и ее более радикального варианта начала XX в. (предложенного Витте С. и претворенного в жизнь Столыпиным П.) весьма многочисленны и далеко не однозначны. Бесспорно одно, фундаментальной объективной предпосылкой теоретического обоснования необходимости коренного изменения всего аграрного строя России, было последовательное, постепенное обеспечение реальным правом владения землей тех, кто ее умело обрабатывает, при свободном выборе всех или иных форм ведения хозяйства. Не менее бесспорно и то, что частное землевладение в индивидуальных или действительно добровольных кооперативных формах хозяйствования самостоятельных крестьян - собственников более эффективно, чем любая форма общины или обобществления. [2, с 36] Исторические факты, конечно же, подтверждают правильность общей концепции столыпинской аграрной реформы четко ориентированной на постепенное утверждение "врожденного" права частного землевладения, сосредоточенного в руках настоящих хозяев земли, призванных умело возделывать и улучшать землю, способны обеспечивать ее плодами себя и все остальное население страны. [2, с 40]

Дискуссия по вопросу об эффективных формах хозяйствования не утихает, при этом высказываются полярные точки зрения. Отсутствует единство взглядов относительно конкретных форм реализации многоукладности в агросфере. Сложные тенденции и реальные противоречия в жизни современного села порождают крайние позиции в полемике.

В основе формирования многоукладной экономики в сельском хозяйстве должна лежать оптимизация отношений земельной собственности, сбалансированность преимуществ и недостатков крупного и мелкого производства.

Агропромышленное производство представляет собой сложную систему предприятий, хозяйств и ассоциаций с многообразными горизонтальными и вертикальными связями. Оно характеризуется своей специфической технологией, техникой, организацией труда и управления, экономическими и социальными формами. К главным средствам производства АПК относятся земельные, биологические и технические ресурсы. Набор этих ресурсов должен быть не случайным, а упорядоченным, системным. Только единство производительных сил и производственных отношений определяет устойчивость такой системы. В сельском хозяйстве возможности концентрации капитала и труда на небольшой территории существенно ограничены. [4, c 1]

В дореформенный период основными формами хозяйствования в аграрном секторе страны были колхозы и совхозы, число которых составляло чуть более 25 тысяч. В настоящее время доля государственных предприятий в аграрном секторе экономики составляет менее 10 %. В связи с реорганизацией предприятий с государственной собственностью наблюдалась устойчивая тенденция к их сокращению.

В сельском хозяйстве формальная замена государственной и кооперативной форм собственности на другие, вследствие неподготовленности реформ и отказа государства от экономического регулирования процесса производства, привела к отрицательным последствиям, резко возросло число убыточных хозяйств. Экономические показатели новых форм хозяйствования не позволяют говорить об их преимуществах по сравнению с оставшимися не реформированными колхозами и совхозами. Анализируя и оценивая их деятельность, можно придти к выводу, что сравнительно эффективнее функционируют те крупно-товарные предприятия, у которых развиты производственный потенциал и инфраструктура. При этом они либо сумели добиться определенной помощи и поддержки федеральных и региональных органов власти, либо приспособились к рыночной экономике. К ним можно отнести, во-первых, специализированные государственные предприятия, во-вторых, ряд частных организационных структур, в том числе крестьянские хозяйства, которые образовывались до 1993 года. Организация замкнутого производственного цикла "производство - переработка - реализация продукции" позволяет им достигать, независимо от форм собственности и хозяйствования, наиболее высоких экономических показателей. Примером такой организации могут служить предприятия входящие в объединение "Иволга", часть которых находятся на территории Оренбургской области. В них входят предприятия непосредственно обрабатывающие земельные участки и предприятия переработки и хранения сельскохозяйственной продукции.

На основании статистических данных, приведенных Приложении (таблица 1), можно утверждать, что наметился рост посевных площадей. В данных, собранных за последние 3 года, наблюдается прирост посевных площадей с каждым годом и по каждой категории хозяйств. В таблице 2 приведены данные за последние 10 лет по структуре посевных площадей, и видно, что с момента проведения аграрной реформы, распределение посевных площадей изменилось. В сельскохозяйственных предприятиях количество этих площадей снижается, а в крестьянских (фермерских) хозяйствах растет. Произошло перераспределение сельскохозяйственных угодий, за счет образования фермерских хозяйств. В диаграммах 1 и 2, показана структура производства основных продуктов растениеводства и животноводства по категориям хозяйств. Приводится сравнение 2005 года с 2009 годом, резкого изменения не произошло, но по производству некоторых продуктов в растениеводстве и животноводстве заметно, что доля производства в хозяйствах населения снижается, а в сельскохозяйственных предприятиях и крестьянских (фермерских) хозяйствах растет. В 2001 году производилось валовой продукции сельского хозяйства в расчете на 100 га сельхозугодий 7159 тысяч рублей, что в 56 раз больше, чем в крупных сельскохозяйственных предприятиях, и в 89 раз - чем в крестьянских (фермерских) хозяйствах. [3, с 61] Данный показатель 2009 году, конечно, изменился, разница стала меньше, теперь в хозяйствах населения производство валовой продукции в расчете на 100 гектар сельхозугодий 34,8 млн. рублей, а это в 17 раз больше, чем в сельскохозяйственных предприятиях и в 28 раз - чем в крестьянских (фермерских) хозяйствах.

Если рассматривать три основные группы товаропроизводителей каждый в отдельности, то можно сделать ошибочный вывод, что производство в личных (подсобных) хозяйствах более эффективно. Однако анализ эффективности использования земли требует глубокого подхода, причина которого экономическая взаимосвязь между личным подворьем и сельскохозяйственным предприятием. Сегодня сельское хозяйство следует рассматривать не только как многоукладный сектор экономики, но и как смешанный сектор. При этом нельзя игнорировать то, что сельхозпредприятия и личные хозяйства дополняют друг друга, являются комплементарными. Например: оказание поддержки личному хозяйству транспортом, кормами, молодняком и так далее.

Крупные сельскохозяйственные предприятия снизили объемы производства. В ходе реорганизации из-за перераспределения земельной собственности размеры предприятий значительно сократились, что способствовало номинальной обеспеченности специалистами и рабочими. Но одновременно произошло резкое снижение использования производственного потенциала и, в первую очередь, земельных ресурсов.

Фермерское хозяйство сегодня занимает небольшой удельный вес в производстве сельскохозяйственной продукции, и говорить о его высокой эффективности при отсутствии материальных и финансовых ресурсов не приходится. Фермерская среда неоднородна, самые крупные по размерам земельных участков и степени оснащенности техникой фермерские хозяйства созданы бывшими руководителями и специалистами хозяйств. Крупным фермерским хозяйствам по силам решать многие проблемы самим, без развития кооперативных связей.

Личное подсобное хозяйство до сего времени служило, в основном, целью выживания сельского и частично городского населения. Но за последний год в этом секторе произошли изменения. В связи с мировым финансовым кризисом и сопутствующим ему ростом безработицы, с 2009 года выделяются денежные средства на обеспечение занятости населения. Для жителей села это явилось толчком для разведения личного (подсобного) хозяйства.

Сегодня перед аграрным производством стоит задача обеспечить устойчивость землепользования на основе организационно - экономических и правовых методов. В результате мирового финансового экономического кризиса сельское хозяйство России поставлено в условия, при которых рост производства аграрной продукции, повышение его эффективности - не просто декларативные тезисы, это условия выживания.

Земельный вопрос нельзя решать в отрыве от проблем аграрного производства. Сельское хозяйство - сложная и специфическая отрасль, исторически имеющая низкую конкурентоспособность, сезонный характер, высокий уровень физического труда, традиционно нуждающиеся в государственной поддержке. При самом активном участии государства должны быть созданы нормальные условия для производственной деятельности предприятий всех организационно - правовых форм. Это и эквивалентный обмен сельского хозяйства со смежными отраслями и рыночная инфраструктура, и возможность кредитования, в том числе и ипотечного под залог земли.

# 2. Земельные отношения в современной России, их регулирование

# 2.1 Проблемы и особенности земельных отношений в России

Земельные отношения - это совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченного природного ресурса, как всеобщего труда и средства производства. Земельные отношения - очень сложная многоаспектная проблема. Она включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, рынок земли, цена земли, рента, налог на землю, управление земельными ресурсами, разграничение федеральных и муниципальных земель, а так же средств, поступающих от оборота земли, в том числе от аренды. Являясь базисом производственных отношений, земельные отношения активно влияют на развитие производительных сил, ускоряют или замедляют процесс производства.

Функционирование рынка земли обусловило появление многих злоупотреблений: значительные площади передаются или продаются в собственность без изменения в установленном порядке их целевого назначения.

Мировая практика выработала четкие механизмы экономических отношений в землепользовании. Как часть природного комплекса земля является достоянием народа в целом, но как пространственный базис и как средство производства она может быть объектом собственности отдельного индивидуума или людей. Из этого вовсе не следует, что в данном случае земля становится средством наживы и спекуляции. Опять же практика выработала механизмы государственного регулирования и пресечения этих негативных явлений. [5, с 4]

Центральным звеном в процессе преобразования аграрных отношений на рациональной основе были и остаются земельные отношения и механизмы реализации земельной собственности. С появлением частной собственности на землю образовался рынок земли. Сейчас земельные участки можно купить или продать. Проблема в том, что в современной России спрос на земли не однороден. Для нашей страны характерен крайне повышенный спрос на земли расположенные вокруг крупных городов, в самих городах, курортных зонах, а также на земли имеющие запасы сырья для добычи полезных ископаемых. Одной из важнейших составляющих землепользования является определение стоимости земли для организации сельскохозяйственного производства. С одной стороны земля это основа жизни человечества, с другой стороны для сельскохозяйственных организаций она не пользуется спросом из-за низкой рыночной стоимости. Расширяется процесс криминализации необоснованного перепрофилирования земель. [11, с 43]

Причин, по которой сложилась непростая ситуация в аграрной сфере немало, но основной является аграрная политика, проводимая федеральным центром. Сельскохозяйственные товаропроизводители обречены на убыточное производство. Взять, хотя бы, к примеру, диспаритет цен на сельхозпродукцию и продукцию промышленного производства. В западных странах для обеспечения примерного ценового равенства, существуют различные дотации. Для сравнения размер поддержки фермерам на 1 га сельскохозяйственных земель составляет: в США - 69 долл., Канаде - 83, странах ЕС - 943, Швейцарии - 4214, а в России - всего 6 долл. В связи с этим необходимо иметь какие-то приемлемые положения (решения) по использованию рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. [11, с 43]

Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле - продаже. Согласно закону убывающей предельной полезности каждый дополнительно вовлекаемый в хозяйственный оборот участок с более худшими качествами будет иметь все меньшую полезность. В случае удовлетворения всех потребностей общества следующий вовлекаемый участок может иметь даже отрицательную полезность. Следовательно, в сельском хозяйстве потребительные стоимости отдельных земельных участков выступают в виде ограничений, количественных границ при распределении ресурсов и не только земельных. [4, с 84]

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой комплекс мероприятий, направленных на определение стоимости земельных участков по химическим, физическим и технологическим свойствам, климатическим и пространственным факторам, влияющим на их плодородие, удобство обработки и местоположение. [4, с 85] Она должна отражать, прежде всего, потребительную ценность.

Проведенная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий определила среднюю стоимость 1 гектара, которая оказалась существенно заниженной и намного отличается от рыночной стоимости. Поэтому рыночная стоимость - это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынке при осознанных действиях покупателя и продавца, хорошо информированных и не испытывающих давления чрезвычайных обстоятельств. Отсюда рыночная стоимость не всегда зависит от качества и местоположения земельного участка. На нее воздействует огромное количество факторов, из-за которых рыночная стоимость может значительно колебаться в ту или иную сторону. [4, с 87]

Рынок земли является объективно необходимым элементом в рыночной системе хозяйствования. Но во всех странах формирование рынка земли характеризовалось определенными трудностями и было предметом особого внимания государства.

При формировании земельного рынка нельзя рассматривать землю только как товар из-за того, что в процессе рыночного оборота потеряются её свойства, как основного природного ресурса, главного средства производства в сельском и лесном хозяйстве. Практически это может привести к тому, что в результате расширения свободной купли - продажи сельскохозяйственных земель в первую очередь будут скуплены земли - носители скрытой сверхприбыли. Например: пригодные сельскохозяйственные земли для расширения жилого и производственного строительства, земли, содержащие полезные ископаемые, для возможной разработки так далее. Причем даже запреты на изменение целевого назначения земель не смогут защитить продуктивные угодья от перепрофилирования их. Развитие земельного рынка должно выступать средством повышения эффективности сельского хозяйства России, роста доходов и улучшения социальных условий сельского населения.

Убыточность сельскохозяйственных предприятий оказывает непосредственное влияние на качество обрабатываемых земель. Отсутствие материальных средств, приводит к тому, что земли используются не рационально. При минимальной обработке или её отсутствии снижается плодородие пашни, увеличиваются площади подверженные водной и ветровой эрозиям, расширяются масштабы загрязнения почв тяжелыми металлами, нефтью, пестицидами и прочее. Улучшение ситуации не скоро произойдет, хотя и действует целевая программа "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006 - 2010 года и на период до 2012 года". Даже не смотря на то, что по отчету министра за 2008 год, все основные, запланированные действия были выполнены. В графике 1 показано внесение минеральных и органических удобрений в расчете на 1 гектар.

Как пишет в своей статье доктор экономических наук, профессор А. Югай необходимо перераспределить средства, поступающие от плательщиков земельного налога. Создавать фонды для восстановления и сохранения природных ресурсов на федеральном уровне, за счет части доходов добывающих отраслей. Так же и на уровне муниципальных органов - фонд сохранения сельскохозяйственных земель и сельских территорий, за счет земельного налога и штрафных санкций к предприятиям, наносящим ущерб природной среде и других источников.

Эти меры в свою очередь улучшили бы качество угодий, что привело бы более выгодному положению земли в рыночной экономике. Ведь экономическая суть частной собственности на землю реализуется не в абстрактной возможности купли - продажи земли, а в количественно определенном доходе от ее использования в соответствии с целевым назначением.

Формирование рынка земли, как объективно необходимого элемента рыночной экономики, невозможно и без создания государством условий для преодоления аграрного кризиса и эффективного развития сельскохозяйственного производства в стране.

Проблема использования сельскохозяйственных земель непосредственно связанна с земельными отношениями. На прошедшем заседании Комитета Совета Федерации по аграрно-продовольственной политике и рыбохозяйственному комплексу совместно с бюро отделения экономики и земельных отношений Россельхозакадемии, рассматривали правовые экономические проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения, были выработаны рекомендации, предусматривающие мониторинг и совершенствование действующего законодательства в области регулирования земельных отношений в аграрном секторе, воссоздание на региональном уровне системы землеустройства, проведение работ по классификации угодий, разработке системы охраны земель этой категории и так далее. Передача Минсельхозу России функции по управлению земельными отношениями позволит надеяться на улучшение ситуации в этой сфере. [10, с 19]

# 2.2 Государственное регулирование земельных отношений

Рыночная экономика, частная земельная собственность, новые формы хозяйствования выдвинули ряд проблем по созданию нашей, российской, модели землепользования и землевладения. В новых условиях прямые методы регулирования земельных отношений оказались малоэффективными.

Рост числа собственников, владельцев и пользователей земельных участков стимулировал земельный оборот, расширение сферы и изменение характера управления земельными ресурсами. Эти процессы во многом складывались самопроизвольно и часто опережали законодательную базу. При этом уделялось мало внимания охране земли, прежде всего ответственности землепользователей за ее использование. Контроль со стороны государства надо признать крайне неэффективным. [5, с 3] Органы государственного контроля, ежегодно проводя проверки соблюдения требований земельного законодательства, выявляют из них две трети нарушений.

Сегодня внесены существенные коррективы в содержание и методику государственного регулирования земельных отношений, составляющего основу целостной модели российского землеустройства. Сформирована система правовых механизмов воздействия на земельные отношения, закрепленных рядом законодательных актов. Кроме Земельного кодекса Российской Федерации к действующим федеральным законам относятся федеральные законы: "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 27 июля 2002 года № 101-ФЗ; "О землеустройстве" от 18 июня 2001 года №78-ФЗ и другие. В дальнейшем эти законы были доработаны, а также дополнены большим количеством подзаконных нормативно - правовых актов. На уровне субъектов Российской Федерации действуют множество земельных законов, принятых в развитие федерального законодательства и преимущественно регулирующих отдельные аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Однако многообразие законов неизбежно приводит к пересечению и дублированию соответствующих правил и норм, толкованию их группами, обладающими властью, в собственных интересах не зависимо от того, как это отразится на общем состоянии экономики аграрного сектора. Начинают действовать лишь те законы, которые в большей степени отвечают интересам господствующих социальных групп. [8, с 37]

Устанавливая правовые нормы земельного законодательства, государство в той или иной степени стимулирует или ограничивает деятельность в сфере землепользования. При этом оно предоставляет защиту прав собственности на землю контрактных прав в сфере землепользования и в то же время обеспечивает набор общественных благ и услуг, а так же доход для себя.

Содержание правовой нормы и принятие экономических решений тесно взаимосвязаны. Установленные земельным законодательством права собственности на землю влияют на экономический выбор через создаваемые стимулы. Правовые нормы, закрепляющие стимулы эффективного распределения и использования земли, вызывают у экономических субъектов побудительные мотивы к эффективной хозяйственной деятельности, но отдельные формальные ограничения в законах о земле в совокупности снижают заинтересованность субъектов земельных отношений в экономической деятельности. В целом нормы земельного законодательства не всегда являются эффективным и могут порождать неопределенность в системе землепользования.

Отнесение земель к той или иной категории, разрешение их использования регулируются законодательными актами и правовыми нормами. Любые изменения, связанные с переводом земель в другие категории, вправе осуществлять только органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. С одной стороны, такие формальные ограничения, необходимы для охраны земель особо ценных категорий, а с другой - это очередной способ не легального обогащения чиновников и заинтересованных лиц. В результате возникают неэффективные с точки зрения общего блага права собственности на землю.

Для того чтобы сохранялось аграрное землепользование, и земля не выбывала из сельскохозяйственного оборота, многие зарубежные страны применяют механизм льготного налогообложения земель сельскохозяйственного назначения. При этом практика применения механизма льготного налогообложения включает и полное освобождение сельскохозяйственных товаропроизводителей от земельного налога. Такая практика является наглядным примером для наших законодателей.

Аренда земельных участков - это ещё один из видов земельных отношений, для расширения площади возделываемых угодий сельскохозяйственные предприятия могут заключать договора аренды с собственниками земли. Эти отношения так же регулируются законодательно, установлено преимущественное право арендатора на заключение нового арендного договора и в случае продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на его покупку. Права арендатора защищены на период проведения полевых сельскохозяйственных работ, в этот период арендный договор не может быть расторгнут, что увеличивает мотивацию землепользователей к аренде земельных участков. Кроме того, Земельным кодексом Российской Федерации, за арендодателем закреплена обязанность информировать арендатора о существующих негативных факторах на сдаваемом в аренду земельном участке. Это позволяет снизить отрицательное влияние информационной асимметрии на оборот земли.

Землепользование является одним из основных инструментов государственной политики по использованию земельных ресурсов в сельском хозяйстве. Его влияние на аграрный сектор выражается в применении такого организационно-экономического механизма, который позволяет образовать и сохранить относительно жизнеспособные и рентабельные хозяйства сельхозтоваропроизводителей. Поэтому стратегически при решении проблем земельных отношений в многоукладной экономике, которая достигнута в стране, акцент следует перенести из области прав собственности на землю в сферу устойчивого землепользования и прав сельскохозяйственных товаропроизводителей не результаты использования земельных ресурсов как объекта хозяйствования. [7, с 80]

Официальные ограничения прав на землю, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", вводятся в целях сохранения окружающей среды и получения общего блага. Право собственности специфицируется государством таким образом, чтобы максимизировать свои монопольные доходы с земельных активов. Право повышать земельные налоги играет огромную роль в экономике страны. Очень высокие налоги на землю могут привести к фактической и экономической экспроприации земельной собственности у формального собственника. Данная ситуация может спровоцировать оппортунистические действия экономических субъектов. [8, с 39]

Реализация общественных интересов в базовом земельном законодательстве происходит, в основном, путем введения норм, касающихся разрешенного использования и зонирования территорий, охраны земель и других. Например, в Земельном кодексе Российской Федерации закреплены нормы о бережном и рациональном использовании земли, как природного компонента и недвижимого имущества. При этом охрана земли обуславливает значительные трансакционные издержки, требует инвестиций, обеспечить которые собственникам и пользователям земли бывает не под силу. Оставляя за собой определенные прерогативы в сфере управления земельными ресурсами, государство могло бы закрепить законодательно положения о покрытии части затрат, связанных с охраной земли. В противном случае нормы, касающиеся охраны земли, играют в системе землепользования лишь декларативную роль.

Таким образом, правовые нормы земельного законодательства создают для экономических субъектов стимулы для рационального распределения и использования земли, а также основу для продуктивного землепользования. Один базовый закон не может в полной мере обеспечить регулирование земельных отношений и реально повысить эффективность использования земельных ресурсов. Поэтому в дополнение к Земельному кодексу принимаются другие законы, регламентирующие отношения экономических субъектов в процессе распределения, использования и охраны земельных ресурсов страны. [8, с 39]

# Заключение

Основываясь на проведенном курсовом исследовании, можно сделать следующие выводы:

В первой главе были описаны земельные ресурсы, их особенность как фактора производства, формы хозяйствования в агропромышленном комплексе и эффективность их хозяйствования. Будучи активным элементом производительных сил общества, земля имеет ряд особенностей, характеризующих ее как уникальное средство производства, существенно отличающееся от всех остальных. Она основа сохранения всего живого на планете, в том числе человека, а также природных ресурсов и элементов экономической среды, обеспечивающей ее функционирование в качестве средства производства. Как элемент окружающей среды земля проявляет природно-географическую и территориальную обусловленность: она пространственно ограничена и ее конкретные участки и площади расположены в определенной местности. Определенное местоположение земли сочетается с ее размещением в различных географических зонах. Земля имеет территориальную протяженность, неоднородна по рельефу, ландшафту и плодородию. Для каждой земельной территории характерны свои заданные природно-климатические условия.

Важнейшим свойством земли является почвенное плодородие. Оно определяет общую продуктивность биоценоза и урожайность сельскохозяйственных культур. В сельском хозяйстве средством производства служит именно почвенное плодородие, а не земельный участок как пространственный базис.

Низкая эффективность землепользования в сельском хозяйстве в настоящее время обусловлено тем, что применяемые экономические методы не позволяют обосновать адекватные управленческие решения в кардинально изменившихся экономических условиях. [3, с 61] Если рассматривать три основные группы товаропроизводителей: личные (подсобные) хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства и сельскохозяйственные предприятия каждый в отдельности, то можно сделать ошибочный вывод, что производство в личных (подсобных) хозяйствах более эффективно. Однако анализ эффективности использования земли требует глубокого подхода, причина которого экономическая взаимосвязь между личным подворьем и сельскохозяйственным предприятием. Сегодня сельское хозяйство следует рассматривать не только как многоукладный сектор экономики, но и как смешанный сектор. При этом нельзя игнорировать то, что сельхозпредприятия и личные хозяйства дополняют друг друга, являются комплементарными.

Сегодня перед аграрным производством стоит задача обеспечить устойчивость землепользования на основе организационно - экономических и правовых методов. В результате мирового финансового экономического кризиса сельское хозяйство России поставлено в условия, при которых рост производства аграрной продукции, повышение его эффективности - не просто декларативные тезисы, это условия выживания.

Во второй главе были рассмотрены вопросы проблем и особенностей земельных отношений, эффективность земельного законодательства и государственное регулирование земельных отношений:

Земельные отношения - это совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченного природного ресурса, как всеобщего труда и средства производства. Земельные отношения - очень сложная многоаспектная проблема. Она включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, рынок земли, цена земли, рента, налог на землю, управление земельными ресурсами, разграничение федеральных и муниципальных земель, а так же средств, поступающих от оборота земли, в том числе от аренды. Являясь базисом производственных отношений, земельные отношения активно влияют на развитие производительных сил, ускоряют или замедляют процесс производства.

Правовые нормы земельного законодательства создают для экономических субъектов стимулы для рационального распределения и использования земли, а также основу для продуктивного землепользования. Но один базовый закон не может в полной мере обеспечить регулирование земельных отношений и реально повысить эффективность использования земельных ресурсов. Поэтому в дополнение к Земельному кодексу принимаются другие законы, регламентирующие отношения экономических субъектов в процессе распределения, использования и охраны земельных ресурсов страны.

# Список используемой литературы

1. Буздалов И. Земельный оборот как условие эффективной системы аграрных отношений // АПК: экономика и управление-2007-№10.
2. Буздалов И. Частная собственность на землю - основа эффективного сельского хозяйства // ВЭ-2000-№ 7.
3. Волкова Н., Широкова Е. Формы хозяйствования и эффективность землепользования // АПК: экономика и управление-2003-№5.
4. Дугин П. Критерий оценки земли // Экономист-2007-№3.
5. Комов Н. Государственное регулирование земельных отношений в рыночной экономике // АПК: экономика и управление-1999-№3.
6. Кресникова Н. Институты в системе аграрного землепользования // АПК: экономика и управление-2006-№11.
7. Кресникова Н. Совершенствование организационно-экономического механизма землепользования // Экономист-2009-№2
8. Кресникова Н. Эффективность земельного законодательства // АПК: экономика и управление-2007-№7.
9. Нечаев В., Барсукова Г. Повышать эффективность использования земельных долей // АПК: экономика и управление-2009 №4.
10. Ушачев И. Экономический рост и конкурентоспособность сельского хозяйства Российской Федерации // АПК: экономика и управление-2009-№3.
11. Югай А. Землепользование в аграрной сфере // АПК: экономика и управление-2005-№11.
12. Ивашковский С.Н. Микроэкономика: учебник - М.: Дело - 2002
13. Плотницкий М.И., Лобкович Э.И., Муталимов М.Г. Курс экономической теории: Учебник - Мн.: Интерпрессервис, 2003
14. Ермишин П.Г. Основы экономической теории [электронный ресурс]. Режим доступа: http://enbv. narod.ru/text/Econom\_theory/ermishin\_osn\_teor/str/54.html
15. Писакина О. Собственность на землю и ее экономическая реализация в условиях рыночной системы хозяйствования [электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.sseu.ru/netcat\_files/image/referat-Pisakina (2). doc
16. 16. Полюбина И. Формы хозяйствования в АПК: вопрос стабилизации и развития [электронный ресурс]. Режим доступа: http://elib. altstu.ru/elib/books/files/pa2000\_3/pages/16/pap\_16.html
17. Волков С.Н. Земельные отношения в России [электронный ресурс]. Режим доступа: http://www.guz.ru/media/file/rekdoc/46. doc
18. http://www.gks.ru

Приложения

Диаграмма 1



Диаграмма 2



График 1

