**Институциональные аспекты землепользования**

Земельные отношения включают в себя отношения собственности на средства производства и землю, взаимосвязанные с этими отношениями отношения, складывающиеся в ходе экономического оборота ресурсов, и отношения, возникающие в процессе взимания, распределения и использования платы за землю. Земельная реформа в России на современном этапе развития заключается в преобразовании земельных отношений, сложившихся в плановой экономике, в отношения рыночного типа. Принципы и методы преобразования земельных отношений играют решающую роль. Драматичная история преобразований земельных отношений в России служит тому наглядным подтверждением.

**Земельная собственность**

В контексте существования земельных отношений земля осмысливается прежде всего как вещественный фактор, посредством которого человеческим трудом с применением средств производства осуществляется процесс воспроизводства материальных благ и нематериальных ценностей, составляющих совокупный общественный продукт. Этот процесс представляет собой единство отношения человека к природе и отношений между людьми — экономических отношений. Процесс воспроизводства общественного продукта является, тем самым, непрерывным рядом актов присвоения субъектом процесса вещественных факторов (средств производства и земли) и результатов производства, то есть превращения субъектом условий и результатов производства в свои, только ему принадлежащие, в то, что он может употребить по своему усмотрению.

Возникает собственность на вещественные факторы производства и его результаты как экономическое отношение. В рамках общественного производства появляется потребность в совокупности норм и правил, регулирующих это отношение, формируется право собственности как государственный институт.

Содержанием права собственности является то, что собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения объектом собственности. В соответствии с этим правом собственник по своему усмотрению может совершать в отношении принадлежащего ему объекта собственности любые действия, регламентируемые законодательством, которые обеспечивают реализацию права собственности, делают его реальным правом.

Следовательно, право собственности, в данном случае на вещественные факторы производства и его результаты, не является произвольным, случайным. Оно определено состоянием экономики. Причем форма собственности на средства производства и землю определяет суть системы экономических отношений. Такова же и роль права собственности, — Sancta sanctorum (Святая святых (лат.) — прим.ред.) общественного производства.

Таким образом, содержание собственности на средства производства и землю и ее юридическая форма взаимосвязаны и взаимозависимы. И эта взаимосвязь сохраняется в ходе воспроизводства общественного продукта. Поэтому нет собственности вообще, вне конкретного титула собственности, так же, как не может быть такового вне конкретных способов владения, пользования и распоряжения объектом собственности.

Вместе с тем право собственности как юридическая форма обладает известной автономией по отношению к экономическому содержанию собственности. Например, это может выражаться в разных объемах права собственности применительно, скажем, к средствам производства и земле, с одной стороны, и к продуктам труда, — с другой; могут иметь место декларативные и даже ложные, не выражающие действительных экономических отношений, нормы права собственности. Поэтому право собственности на средства производства и землю может содействовать развитию экономики, а может, напротив, тормозить это развитие. То есть правом собственности на средства производства и землю, в силу их ключевого положения в процессе воспроизводства общественного продукта, во многом определяются все параметры экономики.

Это наглядно проявляется в периоды экономических преобразований, когда в силу назревших потребностей общественного производства возникает необходимость изменения существующей системы экономических отношений и ее юридической формы. Формулировка права собственности на средства производства и землю определяет при этом меру радикальности и методы экономических преобразований, следовательно, их результаты.

Опыт существования различных экономических систем и решение проблем земельных отношений свидетельствуют о том, что существенные особенности, связанные с землей как фактором производства, не отменяют общих экономических законов применительно к земледелию. Это относится и к земельной реформе, осуществляемой в рамках постплановой экономики.

Приватизация земли — обязательная составная часть процесса приватизации вещественных элементов производительных сил при переходе от плановой экономики к рыночной. Особенности (помимо тех, которые свойственны всему процессу приватизации) связаны с землей как природным телом. Прежде всего следует учитывать, что земля является главным средством производства в сельском и лесном хозяйствах и пространственным базисом размещения производительных сил и объектов природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения, социальных объектов. То есть при приватизации земли следует учитывать особенности той или иной категории земель и функциональное назначение соответствующей категории в ходе воспроизводства общественного продукта. Очевидно, что переход к приватизации земли с точки зрения содержания земельного права, механизма приватизации и т.д. не может быть совершенно одинаковым применительно к землям, например, сельскохозяйственного назначения и землям, служащим пространственным базисом размещения произзодительных сил. К числу особенностей, возникающих в ходе приватизации земли, относится то, что земельные участки устойчиво различаются качеством и местоположением. Поэтому процесс изменения отношений собственности по поводу земли не может быть аналогичен этому процессу применительно, например, к производственным фондам.

Приватизация земли осуществляется в рамках современной экономической реформы российской экономики уже восемь лет (1990—1997 г.г.). Это позволяет подвести некоторые ее итоги с точки зрения воздействия на состояние экономики землепользования и экономики страны в целом.

Главный итог заключается в том, что земельные отношения за этот период фактически не продвинулись в направлении их соответствия сущности рыночной экономики. Нет ни частной собственности на землю, ни земельного рынка, ни платного землепользования. Это доказывается состоянием основной сферы землепользования — сельского хозяйства. В 1996 г. в этой отрасли убытки составили 16 трлн. руб., или 20% дефицита государственного бюджета. Убыточными ныне являются сельскохозяйственные предприятия во всех регионах страны, тогда как в 1991 г. таковые были в 40% регионов (Северо-Запад, Восточная Сибирь, Дальний Восток). Плата за землю в составе доходной части государственного бюджета разных уровней не превышает 1%, то есть является величиной чисто символической.

Аграрный сектор фактически находится на содержании у государства, финансирующего, по сути, весь процесс воспроизводства сельскохозяйственной продукции в разных формах (денежные дотации, товарный кредит и т. д.).

К вопросу о сущности дотаций мы еще вернемся. Пока же отметим, что земельные отношения существуют в единой системе экономических отношений, земледелие не отгорожено "китайской стеной" от остальных сфер экономики. Взаимодействие с этими сферами в рамках единого экономического пространства, фрагменты которого в результате приватизации являются в большей степени рыночными, — то есть с отношениями, формами, институтами других блоков общественного производства, — делает земельные отношения неадекватными, а само сельское хозяйство — незащищенным от частной собственности, рынка и конкуренции. Например, цена сельскохозяйственной продукции, складывающаяся в условиях отсутствия частной земельной собственности и рынка земли, оказывается ни по структуре, ни по величине несопоставимой с ценой продукции промышленности, которая (цена) формируется по правилам рыночного хозяйства. Поэтому не случайно, что сельское хозяйство все сильнее "заваливается" прямо пропорционально увеличению продолжительности экономических реформ. Постоянная поддержка этого сектора государством, вроде бы удерживающая его "на плаву", в действительности не дает реализоваться потенциалу, который заключен в земельных отношениях рыночного типа.

Причина неизменности земельных отношений заключается прежде всего и главным образом в качестве земельного права.

Конституция Российской федерации (1993 г.) и Гражданский кодекс Российской Федерации (1994 г.) [1, 2] служат правовой основой создания земельных отношений рыночного типа. Однако результаты реализации этих законодательных актов минимальны.

В итоге в 1990—1996 г. г. сложились три группы законодательных актов в обЛасти земельного права. Это — акты, принятые органами законодательной власти, указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации. Направленность первых двух групп актов прямо противоположна: законы в основном способствуют сохранению status quo, указы же направлены на трансформацию земельных отношений. Постановления Правительства, призванные служить правовым механизмом земельной реформы, имеют эклектический и ведомственный характер. В результате земельные отношения как бы застыли в своей содержательной неопределенности. Вследствие этого экономика аграрного сектора неизбежно ухудшается.

Введение нового Земельного кодекса способствовало бы Перелому сложившегося положения в Земельном праве, поскольку большинство статей прежнего кодекса (1991 г.) [3] согласно Указу Президента [4] признаны недействующими. Но Земельный кодекс в новой редакции пока не принят Государственной Думой.

Земельный кодекс призван регламентировать правовой статус и регулирование отношений земельной собственности и характер движения земли в экономическом обороте. С этой точки зрения современное неопределенное состояние земельных отношений можно в значительной мере объяснить трактовкой сущности земельной собственности и земельного рынка, содержащейся в статьях Земельного кодекса 1991 г. В нем провозглашалось многообразие форм земельной собственности и их равенство в многоукладной экономике, узаконивались государственная, частная коллективно-долевая, колхозно-кооперативная виды земельной собственности. Правда, чем один титул земельной собственности отличается от другого, установить трудно. Экономический оборот земли прописан в таком куцем виде, что земельный рынок не просматривается вовсе.

Следовательно, реальная трансформация земельных отношений — в части соответствия их сущности рыночной экономики — в течение 1991—1996 г. не произошла. Это можно объяснить также принятым пониманием сущности частной и иных форм земельной собственности. Определим эти понятия.

Частная собственность на средства производства, капи тал и землю — это такая форма их присвоения, при которой субъектом права владения, пользования и распоряжения являются граждане и юридические лица, которые вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащих им объектов собственности любые действия, регламентируемые законодательством.

При подготовке данной работы были использованы материалы с сайта http://www.studentu.ru