

Экономика сельского хозяйства

- 2 Алексей Борель**
Совершенствование методики оценки конкурентоспособности сельского хозяйства
- 13 Елена Моложавая**
Методические основы разработки комплекса индикаторов для оценки экономической интеграции стран – членов Единого экономического пространства
- 20 Фадей Субоч**
Поливариантная институциональная интеграция предприятий в инновационно-кластерной продовольственной системе
- 30 Михаил Запольский**
Методологические основы функционирования внутрикорпоративного экономического механизма
- 36 Александр Шпак, Юрий Селюков, Виталий Чабаткуль, Николай Артюшевский, Елена Соколовская**
К вопросу о критериях конкурсного отбора инвестиционных проектов строительства молочно-товарных ферм
- 44 Георгий Колосов**
Сущность и содержание категории «земельные отношения», место мониторинга и кадастровой оценки земель в системе земельных отношений
- 50 Анна Петракович**
Концепция формирования и стратегия развития кредитной кооперации в Беларуси
- 55 Елена Киеня, Вероника Гуз**
Оценка результатов труда персонала для усиления мотивации его труда

Проблемы отраслей агропромышленного комплекса

- 64 Ольга Мерзлова**
Повышение экономической эффективности агрохимических защитных мероприятий в кормопроизводстве

Справочная информация

- 71** Новые поступления в фонд Белорусской сельскохозяйственной библиотеки им. И. С. Лупиновича (*И. Фомина*)

Издается с 1995 года
Выходит 12 раз в год
На русском и белорусском языках
№ 9 (244), 2015

Зарегистрирован
в Министерстве информации
Республики Беларусь,
свидетельство о регистрации
от 18.05.2009 № 397

Учредители:

Национальная
академия наук Беларуси

Республиканское научное
унитарное предприятие
«Институт системных
исследований в АПК
Национальной академии
наук Беларуси»

Издатель и полиграфическое исполнение:

Республиканское унитарное
предприятие «Издательский дом
«Беларуская навука»

Свидетельство о ГРИИРПИ
№ 1/18 от 02.08.2013
ЛП № 02330/455 от 30.12.2013
Ул. Ф. Скорины, 40, 220141, г. Минск

**Заместитель
главного редактора**
Владимир Люштик

Редактура и набор:
Владимир Понада

Компьютерная верстка:
Людмила Кудерко

Подписано в печать 08.09.2015
Формат 60×84¹/₈
Бумага офсетная № 1
Усл. печ. л. 8,37
Уч.-изд. л. 7,3
Тираж 116 экз.
Заказ 158

Цена номера:
индивидуальная подписка – 32100 руб.;
ведомственная подписка – 53270 руб.

Редакция не несет ответственности
за возможные неточности
по вине авторов

Мнение редакции может
не совпадать с позицией автора

Перепечатка или тиражирование
любым способом оригинальных
материалов, опубликованных
в настоящем журнале, допускается
только с разрешения редакции

УДК 332.2.01

Сущность и содержание категории «земельные отношения», место мониторинга и кадастровой оценки земель в системе земельных отношений

Введение

В агропромышленном комплексе важнейшим и незаменимым фактором производства является земля. Выполняя функции пространственного базиса, основного природного ресурса, главного средства труда и производства в сельском хозяйстве, она со всей очевидностью является базовым элементом общественных социально-экономических отношений в целом и земельных – в частности.

Становление и совершенствование в Республике Беларусь рыночной экономики как саморегулирующейся системы, базирующейся на единых экономических законах и развивающейся

на основе принципов товарного рынка, делает реформирование земельных отношений одной из важнейших задач. Внедрение в аграрную экономику рыночного механизма, предполагающего взаимодействие предложения, спроса и цен (как на основные средства производства, так и на сельскохозяйственную продукцию), обуславливает необходимость совершенствования правовых и организационно-экономических аспектов земельных отношений. С учетом этого всестороннее исследование и анализ последних представляются актуальными и практически значимыми.

Основная часть

Следует отметить, что в научной среде нет единого понимания сущности категории «земельные отношения». В результате исследований нами выявлены 5 основных подходов к определению внутреннего содержания данного понятия (см. табл.).

Рассмотрение научных подходов к трактовке категории «земельные отношения» показало, что наряду с конкретизированными и емкими определениями встречаются формулировки, описывающие только объект и сферу применения понятия [9, 10, 11, 12, 13]. Анализ полученных в ходе исследования данных позволяет утверждать, что приведенные определения не противоречат друг другу, а органично взаимодополняются аспектами, раскрытыми различными авторами. Тем не менее ни один из существующих подходов объективно не может претендовать на право называться исчерпывающим.

Детальное изучение рассмотренных определений позволяет сделать вывод о том, что основными структурными элементами категории «земельные отношения» являются правовые, организационные и организационно-экономические аспекты. Исследования показали, что

на государственном уровне данные группы аспектов отнесены к сферам земельного права, землеустройства и земельного кадастра соответственно.

В нашей стране правовое регулирование земельных отношений осуществляется на основе Конституции Республики Беларусь и актов, утвержденных Президентом Республики Беларусь. Базовые положения определяются Кодексом Республики Беларусь о земле [14]. В соответствии с последним объектами земельных отношений являются земли, земельные участки, а также соответствующие права и ограничения прав. Исследование семантики слова «объект» вынуждает не согласиться с такой трактовкой. Согласно С. И. Ожегову, объект – все то, что является местом какой-нибудь деятельности [15]. В словаре Т. Ф. Ефремовой под объектом понимается существующий вне нас и независимо от нашего сознания внешний мир, являющийся предметом познания и практического воздействия субъекта [16]. Толкование, практически идентичное с приведенным выше, встречается в словаре Д. Н. Ушакова [17, с. 385]. Следовательно, относящиеся к земельным участкам права и их ограничения не могут являться

Подходы к определению сущности категории «земельные отношения»

Авторы, источники	Особенности подходов	Определения
Н. А. Шингель [1]. С. А. Шоба [2]	Отсутствие четкого описания основных элементов, обозначена только сфера влияния	Комплекс имущественных и управленческих отношений [1]. Особая сфера общественных отношений, связанных с землей как специфическим объектом [2]
С. Н. Волков [3]. Д. И. Файзрахманов, Х. З. Каримов [4]. Р. М. Назимов [4]. М. А. Гендельман, Ж. К. Крываютов [5]	В определении включены исключительно правовые вопросы форм собственности на землю	Общественные отношения, связанные с присвоением земельных участков, владением, пользованием и распоряжением ими [3]. Отношения между органами государственной власти и местного самоуправления, юридическими лицами, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также по поводу государственного управления земельными ресурсами [4]. Важная составная часть совокупности производственных отношений, основой которой служат формы земельной собственности, землевладения и землепользования на территории страны [5]
С. А. Балашенко, Н. А. Шингель [6]. В. М. Чулахин, М. В. Андришин [7]. М. А. Сулин [8]	Помимо правовых аспектов, в определении включены вопросы и механизмы управления процессом использования земель	Отношения, связанные с созданием, изменением, прекращением существования земельных участков; возникновением, переходом, прекращением относящихся к упомянутым участкам прав и их ограничений (обременений), а также с использованием и охраной земель и их участков [6]. Общественные производственные отношения по владению и пользованию землей, определяющие характер ее организации и использования [7]. Специфическая форма производственных отношений в области владения и пользования землей, важнейшими элементами которых являются виды и формы собственности на землю, система хозяйствования на ней, а также механизмы управления земельными ресурсами и методы регулирования земельных отношений [8]
А. А. Варламов, В. Н. Хлыстун, С. А. Гальченко, М. М. Демидова [9]. В. В. Милосердов [10]. О. В. Орешникова, Н. Л. Кулакова, Е. С. Лозицкая [11]. В. Г. Гусаков, З. М. Ильина, В. И. Бельский, Н. Н. Батова, Г. А. Баран, Л. Т. Ёнчик, С. А. Кондратенко, Л. А. Лобанова, О. В. Стешиц, Н. Н. Лепетило, О. В. Туркова [12]. В. Г. Гусаков, Е. И. Дереза [13]	Организационно-правовые аспекты дополнены организационно-экономической составляющей	Система социально-экономических связей по поводу владения, пользования и распоряжения землей, включающая ее куплю-продажу, сдачу в аренду, организацию использования и т.д. [9]. Совокупность отношений, возникающих между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей как ограниченным природным ресурсом, всеобщим условием труда и средством производства, включающих в себя вопросы, касающиеся форм собственности и хозяйствования, рынка земли, цены последней, ренты, налога на землю, управления земельными ресурсами, разграничения земель, а также использования средств, поступающих от оборота земли, в том числе от аренды [10]. Отношения, главным объектом которых выступает земля в трех основных качествах: как объект недвижимого имущества, как товар и как объект хозяйственной деятельности [11].
В. И. Бельский, Н. Н. Батова, Г. А. Баран, Л. Т. Ёнчик, С. А. Кондратенко, Л. А. Лобанова, О. В. Стешиц, Н. Н. Лепетило, О. В. Туркова [12]. В. Г. Гусаков, Е. И. Дереза [13]	В определении включены организационно-правовые аспекты, а организационно-экономические вопросы рассмотрены с позиции факторов материального порядка	Отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением землей, а также организацией ее эффективного использования и охраны, включающие в себя отношения собственности на землю, а также отношения, возникающие в ходе ее оборота и в процессе взаимания, распределения и использования платы за землю [12]. Специфическая форма возникающих между людьми в процессе владения, пользования и распоряжения землей производственных отношений, основными элементами которых являются формы собственности на землю, рынок и цена последней (рыночная, нормативная), залоговая стоимость, земельный налог, арендная плата, государственное регулирование процессов рационального использования и охраны земли [13]
С. И. Носов [10]	В определении включены организационно-правовые аспекты, а организационно-экономические вопросы рассмотрены с позиции факторов материального порядка	Результат длительного общественного развития практики использования и охраны земель, применяемых форм собственности и хозяйствования, приоритетных способов устройства территорий, основу которых составляют факторы материального порядка – количество и качество земли, ее местоположение, отраслевая принадлежность, территориальное устройство и иные [10]

Примечание. Разработана автором по результатам исследований.

объектами земельных отношений, поскольку они по своей сути не способны быть местом какой-либо деятельности, а их существование напрямую связано с человеческим сознанием и зависит от него. Данные категории следует отнести к аспектам земельных отношений [16].

Сопоставление категорий «земля» (как ресурса, который может быть использован в хозяйственной деятельности) и «земельный участок» (как части земной поверхности, имеющей границу и целевое назначение) показывает, что в качестве объекта земельных отношений можно рассматривать только земельный участок [14]. Отношения собственности, использования и охраны (а также возникающие в ходе оборота и взимания платы) неприменимы к земной поверхности, не имеющей четко установленных границ. Можно утверждать, что именно факт отвода земельного участка, подразумевающий осуществление процедур формирования, изъятия и (или) предоставления надела, а также установления и закрепления его границы с последующей государственной регистрацией процесса создания, является обязательным условием начала земельных отношений, поскольку позволяет сформировать их объект – земельный участок [14].

Изучение положений Кодекса Республики Беларусь о земле позволило нам выделить аспекты земельных отношений, которые могут быть отнесены к группе правовых. Таковыми являются права государственной либо частной собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного или временного пользования, аренды или субаренды, а также различные ограничения (обременения) прав.

Комплекс государственных мероприятий организационного характера, направленных на повышение эффективности использования и охраны земель, является прерогативой землеустройства [14]. Поскольку соответствующие мероприятия имеют изначально проектный характер, для выявления организационных аспектов земельных отношений нами проведен анализ составных частей и элементов проекта внутрихозяйственного землеустройства, а также предъявляемых к ним требований [18, 19]. Для причисления того или иного из анализируемых землеустроительных действий к организационным аспектам земельных отношений нами использован критерий наличия распространяющегося на их объект (земельный участок) физически осязаемого изменения состояния, проявляющегося в обусловленном организационными воздействиями непосредственном повышении эффективности его хозяйственного использования и охраны. Размещение элементов устройства

территории (полевых дорог, защитных лесополос и иных) не отнесено нами к организационным аспектам земельных отношений, поскольку их воздействие на земельный участок носит косвенный, опосредованный характер. Таким образом, к организационным аспектам земельных отношений нами отнесены:

охрана – система мероприятий по предотвращению деградации и восстановлению деградированных земель [14];

трансформация – перевод земель из одного вида в другой (например из луговых в пахотные);

размещение посевов сельскохозяйственных культур.

Отнесение определенных аспектов земельных отношений к организационно-экономическим осуществлено нами по критерию наличия функциональной взаимосвязи с совокупностью свойств земельных участков, характеризующих условия ведения сельского хозяйства и обуславливающих дифференциацию эффективности осуществляемого на них производства. Исходя из результатов исследований, к организационно-экономическим аспектам земельных отношений объективно можно отнести входящие в компетенцию земельного кадастра мониторинг и оценку сельскохозяйственных земель. Мониторинг – это система наблюдений за состоянием земель, оценки и прогноза изменений их состояния под воздействием антропогенных и (или) природных факторов [14]. Под кадастровой оценкой сельскохозяйственных земель, которая по своему содержанию является экономической категорией, понимается определение показателей, характеризующих плодородие, местоположение, технические и иные свойства сельскохозяйственных земель, являющихся средством производства в аграрной сфере [20]. Осуществляемый с общеэкономических позиций анализ содержания кадастровой оценки земель позволил выявить, что в условиях совершенствования хозяйственного механизма и развития рыночных отношений она призвана обеспечить принцип платности землепользования [20, 21]. Ценность свойств земельного участка (как средства производства) отражают следующие показатели: нормативный чистый и дифференциальный доход, совокупный балл кадастровой оценки, нормативная цена земли. На их основе в хозяйственной практике устанавливаются:

ставка земельного налога;

арендная плата за пользование земельным участком;

размер убытков при изъятии либо временном занятии последнего.

Особое внимание хотелось бы обратить на организационно-экономический аспект земель-

ных отношений, наличие которого исследователями не всегда принимается во внимание, а именно – распределение бюджетных средств в рамках существующей в Республике Беларусь государственной системы поддержки сельского хозяйства. В соответствии с положениями реализуемой в нашей стране Государственной программы устойчивого развития села на 2011–2015 годы, субсидии на закупку удобрений, средств защиты растений, горюче-смазочных материалов и иных товарно-материальных ценностей выделяются непосредственно сельскохозяйственным организациям по нормативам, установленным исходя из объемов производства сельскохозяйственной продукции и площади земель сельскохозяйственного значения

(с учетом результатов их кадастровой оценки) [22]. Поскольку последние основываются на свойствах сельскохозяйственных земель как средства производства в сельском хозяйстве, распределение бюджетных вложений объективно нацелено на преимущественную поддержку производителей, изначально оказавшихся в худших условиях ведения хозяйства (например обрабатывающих менее плодородные земли). Данная практика способствует выравниванию возможностей экономического роста и, соответственно, сближению уровней социально-экономического развития различных регионов.

По результатам исследований нами систематизированы аспекты, входящие в сферу земельных отношений (см. рис.)



Аспекты земельных отношений (составлен автором по результатам исследований)

Заключение

Обобщение результатов исследований позволило нам определить земельные отношения как комплекс правовых, организационных и организационно-экономических аспектов взаимодействия государства и общества (относительно соответственно к сферам земельного права, землеустройства и земельного кадастра), включающих правовые основания для владения, распоряжения и пользования земельными участками как объектами земельных отношений, а также государственные мероприятия и методы организации использования, охраны, оценки состояния и установления хозяйственно-экономической ценности наделов при осуществлении налогообложения, продажи, залога, аренды, возмещения убытков и распределения бюджетных средств в рамках реализации мер по государственной поддержке сельского хозяйства.

Следует отметить, что по результатам исследований среди организационных и организационно-экономических аспектов земельных отношений, представляющих особый интерес в рамках данного исследования, системообразующее и определяющее значение имеют мониторинг и кадастровая оценка земельных участков. Очевидно, что от полноты и достоверности сведений о количественном и качественном состоянии последних, объективности оценки и точности прогнозов, касающихся изменений их состояния под воздействием антропогенных и (или) природных факторов, зависит научная обоснованность и эффективность соответствующих управленческих решений. Так, проектирование землеустроительных мероприятий, направленных на предотвращение деградации почв,

рост их плодородия, оптимизацию расположения посевов сельскохозяйственных культур, уменьшение интенсивности антропогенного воздействия, а также повышение хозяйственной эффективности, требует наличия полных, достоверных и объективных сведений, обеспечиваемых мониторингом и кадастровой оценкой. Помимо того, получаемые в ходе последней показатели, характеризующие плодородие, местоположение, технические и иные свойства земель как средства производства в сельском хозяйстве, используются для расчета сумм:

- аренды и залога земельных участков;
- убытков от их изъятия либо временного занятия;
- ставки земельного налога;
- бюджетных ассигнований, осуществляемых в рамках деятельности государственной системы поддержки сельского хозяйства.

Отметим, что полнота, достоверность и объективность данных мониторинга и кадастровой оценки в значительной степени зависят от качества применяемых для этого методик.

Проведенные исследования позволяют сформулировать методологический подход к определению места мониторинга и кадастровой оценки земель, а также методик их проведения в системе организационных и организационно-экономических аспектов земельных отношений. Данный подход заключается в рассмотрении методической базы мониторинга и кадастровой оценки как фундаментальной основы для организации эффективного использования, охраны, оценки состояния и хозяйственной ценности земельных участков.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Шингель, Н. А. Земельное право / Н. А. Шингель. – Минск, 2003. – С. 12.
2. Шоба, И. Е. Курс лекций по основам землепользования / С. А. Шоба, И. О. Алябина. – М.: НИА-Природа, 2006. – С. 5.
3. Волков, С. Н. Землеустройство. Теоретические основы землеустройства. / С. Н. Волков. – М.: Колос, 2001. – Т. 1. – С. 38.
4. Файзрахманов, Д. И. Землеустройство: термины и справочный материал для составления проектов внутрихозяйственного землеустройства / Д. И. Файзрахманов, Х. З. Каримов, Р. М. Назимов. – Казань: Казанский ГАУ, 2010. – С. 20.
5. Гендельман, М. А. Научные основы землеустройства и кадастра / М. А. Гендельман, Ж. К. Крыкбаев. – Астана: Фолиант, 2004. – С. 35.
6. Балашенко, С. А. Комментарий к Кодексу Республики Беларусь о земле / С. А. Балашенко, Н. А. Шингель. – Минск: Дикта, 2009. – С. 12.
7. Чупахин, В. М. Ландшафты и землеустройство / В. М. Чупахин, М. В. Андришин. – М.: Агропромиздат, 1989. – С. 124.
8. Сулин, М. А. Землеустройство сельскохозяйственных предприятий / М. А. Сулин. – СПб.: Лань, 2002. – С. 43.
9. История земельных отношений и землеустройства / А. А. Варламов [и др.]; под ред. А. А. Варламова. – М.: Колос, 2000. – С. 8.

10. Земельные отношения в России: материалы круглого стола // Экономика сельского хозяйства. – 1998. – № 10. – С. 10–11.
11. Орешникова, О. В. Земельные ресурсы организаций АПК и повышение эффективности их использования / О. В. Орешникова, Н. Л. Кулакова Е. С. Лоцицкая; под ред. О. В. Орешниковой. – Пинск: ПолесГУ, 2011. – С. 6.
12. Гусаков, В. Г. Продовольственная безопасность / В. Г. Гусаков [и др.]. – Минск: Белорусская наука, 2008. – С. 102.
13. Гусаков, В. Г. Аграрная экономика: термины и понятия / В. Г. Гусаков, Е. И. Дереза. – Минск: Белорусская наука, 2008. – С. 132.
14. Кодекс Республики Беларусь о земле: 23 июля 2008 г., № 425-3 // Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://www.pravo.by/pdf/2008-187/2008-187\(003-061\).pdf](http://www.pravo.by/pdf/2008-187/2008-187(003-061).pdf). – Дата доступа: 19.07.2015.
15. Ожегов, С. И. Словарь русского языка; под ред. Н. Ю. Шведовой. – 15-е изд., стереотип. – М.: Русский язык, 1984. – С. 387.
16. Ефремова Т. Ф. Современный толковый словарь русского языка: в 3 т. / Т. Ф. Ефремова. – М.: АСТ, Астрель, Харвест, 2006. – Т. 2: М–П. – С. 456.
17. Ушаков, Д. Н. Большой толковый словарь современного русского языка / Д. Н. Ушаков. – М.: Альта-Принт, 2009. – С. 648.
18. Инструкция о порядке разработки проектов внутрихозяйственного землеустройства сельскохозяйственных организаций / Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии и картографии Республики Беларусь. – Минск, 2001. – 29 с.
19. Волков, С. Н. Землеустройство: в 9 т. – М.: Колос, 2001. – Т. 2: Землеустроительное проектирование. Внутрихозяйственное землеустройство. – С. 45–46.
20. Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. Содержание и технология работ. Технический кодекс установившейся практики ТКП 302-2011 (03150) // Государственный комитет по стандартизации Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – 2008. – Режим доступа: [http://www.tnra.by/ViewFileText.php?UrlRid=219352&UrlOnd=%D2%CA%CF%20302-2011%20\(03150\)](http://www.tnra.by/ViewFileText.php?UrlRid=219352&UrlOnd=%D2%CA%CF%20302-2011%20(03150)). – Дата доступа: 11.08.2015.
21. Показатели кадастровой оценки земель сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств / Г. И. Кузнецов [и др.]. – Минск: Проектный институт «Белгипрозем», 2010. – С. 14–15.
22. Об утверждении Основных направлений социально-экономического развития Республики Беларусь на 2006–2015 года: постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 04 нояб. 2006 г., № 1475 // Банк законов: информационный портал Беларуси [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://bankzakonov.com/republic_pravo_by_2010/blockc0/rf-e8e8b2/str5n.htm. – Дата доступа: 11.08.2015.

РЕЗЮМЕ

Установлена сущность и содержание категории «земельные отношения». Определено место мониторинга и кадастровой оценки земель в системе земельных отношений.

SUMMARY

The article identifies the essence and content of the category «land relations». The place of monitoring and cadastral valuation of lands in the system of land relations.