ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ

ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«СМОЛЕНСКАЯ ГОСУДАРСТВЕННАЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННАЯ АКАДЕМИЯ»

Экономический факультет

Специальность 080100.62 «Экономика»

Кафедра экономики и организации производством

Анищенкова Екатерина Сергеевна

ИССЛЕДОВАНИЯ В ОБЛАСТИ ГУМАНИТАРНЫХ НАУК

**КОНКУРСНАЯ РАБОТА**

**на тему:**

**ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СОВРЕМЕННЫХ УСЛОВИЯХ (НА ПРИМЕРЕ ЗАО «ИМЕНИ МИЧУРИНА»)**

Глубокие и масштабные экономические преобразования, происходящие в России затронули практически все сферы национальной экономики, в том числе и те, которые связаны с земельными отношениями и использованием земельных ресурсов.

В ходе земельных преобразований возник институт частной собственности на землю, начал развиваться земельный рынок. В то же время на современном этапе возникли проблемы, которые оказывают серьезное влияние на эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения, поэтому требуется поиск путей совершенствования управления землями сельхозназначения в целях недопущения деградации, обеспечения продовольственной безопасности, сохранение сельского населения.

Прежде всего, не разработана в достаточной степени единая концептуальная земельная политика, определяющая приоритетные задачи земельной реформы и стратегию их решения как на уровне Российской Федерации, так и на уровне ее субъектов. Отсутствует полноценная правовая база, регулирующая вопросы оборота земель. До сих пор не осуществлено разграничение земель по уровням собственности, что ограничивает применение экономических мер реализации прав и интересов Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований.

Одним из важнейших направлений в развитии земельной реформы является создание системы управления земельными ресурсами и регулирование земельных отношений.

Схема управления земельными ресурсами на региональном уровне

1. Государственный кадастр недвижимости

2. Государственный мониторинг земель и землеустройство

3. Государственная кадастровая оценка земель

Рисунок 1 - Общая схема обеспечения управлением земельными ресурсами в регионе

В соответствии с федеральным и областным законодательством по вопросам оборота земель сельскохозяйственного назначения, путем использования преимущественного права приобретения земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в государственную собственность области приобретено более 100 тысяч гектаров сельскохозяйственных земель. Кроме того, в настоящее время ведется конкретная работа по оформлению в государственную собственность области земельных участков, выделяемых в счет невостребованных земельных долей, а также входящих в состав фонда перераспределения земель. С учетом этого общая площадь земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности Смоленской области достигает 150 тысяч гектаров, в связи с чем государство в лице субъекта Российской Федерации становится собственником части сельхозугодий, что дает возможность серьезного влияния на обеспечение устойчивого землепользования и недопущения негативных явлений.

Решение этих задач в значительной мере можно осуществлять через ОАО "Земельный фонд" как основную специализированную организацию в вопросах оборота земель сельскохозяйственного назначения. Особое внимание при этом должно быть уделено ускорению оформления прав собственности области на земли, проведение землеустроительных работ, в необходимых случаях - обеспечение процедуры выдела земельных участков в натуре, оформлению долгосрочных договоров аренды. Одновременно с этим четко должны выполняться обязательства по поддержке сельских жителей, которые продали свои земельные доли в государственную собственность области.

Земельные ресурсы государственной собственности

Муниципальное образование

1. Оказывает содействие в оформлении земель в государственную собственность. 2. Принимает участие в исполнении обязательств по поддержке граждан, продавших свои земельные доли государству

ГСУ "Фонд государственного имущества

Смоленской области

1. Приобретение земель с/х назначения в государственную собственность области (земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки).

2. Регистрация прав собственности области.

ОАО "Земельный фонд"

Распоряжение земельными ресурсами,

1. Передача земельных участков в в долгосрочную аренду сельхозтоваропроизводителям.

Контроль за соблюдением условий договоров.

2. Управление долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхозназначения (через собрания участников общей долевой собственности).

3. Обеспечение выполнения определенных обязательств по поддержке граждан, реализовавших земельные доли и государственную собственность области

Департамент имущественных и земельных отношений

1. Внесение земельных участков и земельных долей в праве общей собственности на земельные участки с/х назначения в Реестр гос. собственности области. Проведение выдела земельных участков в счет земельных долей, приобретенных в гос.собственность области со всеми вытекающими обязательствами.

2. Принятие решения и организация выдела земельных участков в счет невостребованных земельных долей, обращение в судебные органы о признании прав собственности области на эти земельные участки.

3. Оформление земель фонда перераспределения

Рисунок 2 - Схема управления земельными ресурсами, находящимися

в государственной собственности.

Земельные участки и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной собственности области, передаются в управление ОАО "Земельный фонд".

ОАО "Земельный фонд" управление и распоряжение землями сельхозназначения осуществляет преимущественно путем передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду сельскохозяйственным товаропроизводителям. Договоры аренды заключаются на срок от 1 до 49 лет.

Преимущественное право на заключение договора аренды на земельный участок сельскохозяйственного назначения, находящийся в управлении ОАО "Земельный фонд", имеют сельхозтоваропроизводители, ранее эффективно использовавшие соответствующие земли, а также агропромышленные формирования, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов.

Рассмотрим возможные, опирающиеся на статьи законодательных документов или иные прямо не совпадающие с ними, но существенные документы, мотивы, направления и методы, способствующие сохранению устойчивости необходимых площадей землепользования сельскохозяйственных организаций.

Первое направление *- изъятие из состава земель сельхозорганизаций неиспользуемых сельскохозяйственных угодий и невостребованных земельных долей.*

Второе направление - *безвозмездная передача земельных долей в состав земель субъектов Российской Федерации и муниципалитетов.*

Третье направление - *Оплачиваемая передача земельных долей хозяйствам, муниципалитетам или субъектам Федерации.*

Четвертое направление - *Передача земельной доли в форме дарения в собственность сельскохозяйственной организации, как юридического лица.*

Пятое направление - *Преобразование общей долевой собственности в собственность совместную.*

Шестое направление - *Передача земельных долей в уставный (складочный) капитал организации*.

Седьмое направление - *Передача земельных долей сельскохозяйственным организациям на условиях договоров.*

Подводя итог, сравним выгодность изложенных выше разных способов концентрации земельных долей в землепользовании ЗАО имени Мичурина, то есть безвозмездную передачу с последующей арендой, дарение сельхозорганизации, преобразование общей долевой земельной собственности в общую совместную, передачу в уставный капитал и выкуп земельных долей.

Таблица 1 - Затраты при разных вариантах концентрации земельных долей в ЗАО имени Мичурина, тыс.руб

|  |  |
| --- | --- |
| Способ концентрации земельных долей | Стоимость |
| Безвозмездный возврат земельных долей в состав земель субъектов Российской Федерации с последующей арендой земли (в год) | 3548,4 |
| Передача земельной доли в форме дарения в собственность сельскохозяйственной организации, как юридического лица (землеустройство, регистрация, налог на дарение) | 9523,0 |
| Преобразование в общую совместную собственность  с проведением землеустроительных работ  без проведения землеустроительных работ | 44320,9  7,5 |
| Передача в уставный капитал организации  с проведением землеустроительных работ  без проведения землеустроительных работ | 44320,9  7,5 |
| Возмездная передача земельных долей в фонд земель предприятия | 38884,6 |

Из данных таблицы видно, что, предприятию целесообразно иметь дело с земельными долями в размере площади используемых земель, во-вторых, что наиболее дешевый способ концентрации земель в собственность сельхозорганизаций – это преобразование общей долевой в общую совместную собственность, при отсутствии работ по землеустройству. Возмездный возврат земельных долей в фонд земель хозяйства для него дорог.

Обращают на себя внимание суммы оплаты землеустроительных работ. Высокие ставки не позволяют владельцам земельных долей самим совершать операции, связанные с выделением земельных участков. Это стимулирует использование привлеченных средств скупщиков через проведение с ними предварительных теневых сделок и заключение негласных договоров. Одновременно высокие ставки лишают и сельхозорганизации возможности взять на себя расходы по выделению участков даже в случае согласия владельцев земельных долей оставить их в землепользовании хозяйства без какой-либо оплаты. Очевидно, способствовать сохранению земель в коллективном использовании может решение о снижении ставок оплаты землеустроительных работ, выполненных для сельскохозяйственных организаций в связи с формированием рационального по размерам землепользования при общей земельной собственности.

В целях создания благоприятных условий для развития сельскохозяйственного производства, поддержки и реализации инвестиционных проектов в аграрном комплексе области, а также эффективного управления и распоряжения сельскохозяйственными землями, необходимо:

1. Разработать порядок управления и распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности.

2. Определить ОАО "Земельный фонд" уполномоченной организацией по управлению и распоряжению земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, находящимися в государственной собственности области.

3. Подготовить проект закона о доходах бюджета от аренды земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности области, и в пределах полученных доходов от использования этих земель осуществлять направление средств по следующим видам расходов: на оказание гражданам, продавшим свои земельные доли в государственную собственность области, социальной поддержки; на осуществление деятельности ОАО "Земельный фонд".

4. Подготовить изменения в нормативные акты области, направленные на повышение ответственности собственников земли и землепользователей за неэффективное использование и нарушение земельного законодательства в отношении земель сельскохозяйственного назначения.

**Список публикаций по теме научной работы**

Анищенкова Е.С. «Экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях»// Экономичкский потенциал 21 века. Материалы Межвузовской нау3чно-практической конференции студентов: Сборник научных трудов – Киров: ФГБОУ ВПО Вятская ГСХА, 2014- 150 с.

Анищенкова Е.С. «Совершенствование путей управления землепользованием сельхоз товаропроизводителей (на примере ЗАО имени Мичурина Смоленского района Смоленской области)», Смоленск: ФГБОУ ВПО «Смоленск ГСХА», 2014

Анищенкова Е.С. Обоснование направлений совершенствования управления землями сельскохозяйственного// Социально-экономическое развитие региона: опыт, проблемы, инновации: сборник научных статей по материалам докладов и сообщений IV международной научно-практической конференции (19 декабря 2013 г.) – Смоленск: Изд-во « Остров свободы», 2014.- 361 с.