

5.2.3. РЕГИОНАЛЬНАЯ И ОТРАСЛЕВАЯ ЭКОНОМИКА (ЭКОНОМИЧЕСКИЕ НАУКИ)

Научная статья
УДК 001.895:332.3
DOI: 10.53914/issn2071-2243_2022_4_256

Эволюционные этапы нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений

Виктор Дмитриевич Постолов¹, Лариса Викторовна Брянцева^{2✉},
Владислав Михайлович Брянцев³

^{1, 2, 3}Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I, Воронеж, Россия
²blv2466@mial.ru✉

Аннотация. Исследования свидетельствуют о том, что проблема земельно-имущественных отношений в стране всегда была острой на всех этапах земельных преобразований. В девяностые годы двадцатого века в рыночной экономике все острее проявлялась проблема земельных и имущественных отношений в России. Ранее существовавшая монополия государственной собственности на землю не решала проблему эффективного использования и охраны земельных ресурсов, поэтому в стране были введены две основные формы собственности на землю – государственная и частная. В этот период в Российской Федерации начались широкомасштабные и перспективные земельно-имущественные преобразования. В ходе проводимых реформ был создан новый по форме, существу и содержанию земельный строй, учитывающий различные виды пользования, владения и распоряжения землей. Все преобразования собственности следовало провести не однократно, а в намеченные сроки, вполне достаточные для проведения необходимых изменений. Использование земли в стране становится платным с введением земельного налога и арендной платы. Платность использования земли предполагает организацию охраны земель, повышение их плодородия, проведение землеустроительных и кадастровых мероприятий, направленных на социальное и инженерное обустройство территории. Ставилась задача ускоренного преобразования совхозов и колхозов в новые организационно-правовые формы хозяйствования, ориентированные на рыночную экономику, что должно было сыграть положительную стимулирующую роль в эффективном использовании земель и развитии предпринимательства. Развитие землепользования в стране в отрыве от экономики вело к дисбалансу совокупного социально-экономического и производственного развития, что способствовало деградации села.

Ключевые слова: земельная реформа, собственность, монополия, разграничения земли, земельно-имущественные отношения, аренда, продажа земли, плата за землю, земельный налог

Для цитирования: Постолов В.Д., Брянцева Л.В., Брянцев В.М. Эволюционные этапы нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2022. Т. 15, № 4(75). С. 256–261. https://doi.org/10.53914/issn2071-2243_2022_4_256-261.

5.2.3. REGIONAL AND SECTORAL ECONOMICS (ECONOMIC SCIENCES)

Original article

Evolutionary stages of legal regulation of land and property relations

Victor D. Postolov¹, Larisa V. Bryantseva^{2✉}, Vladislav M. Bryantsev³

^{1, 2, 3}Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Voronezh, Russia
²blv2466@mial.ru✉

Abstract. The results of research show that the problem of land and property relations in the country has always been acute at all stages of land transformations. In the nineties of the twentieth century, the problem of land and property relations in Russia became more and more acute in the market economy. The previously existing monopoly of state land ownership did not solve the problem of effective use and protection of land resources, that's why two main forms of land ownership were introduced in the country, i. e. state and private. During this period, large-scale and promising land and property transformations started in the Russian Federation. In the course of the ongoing reforms, a new land system according to form, substance and content was created, taking into account various types of use, ownership and disposal of land. All property transformations had to be carried out not once, but within the target time frame, quite sufficient to carry out the necessary changes. Land use in the country becomes paid with the introduction of land use tax and rent. Payment for land use suggests land

protection aiming at land fertility preservation, land management and cadaster carrying out, social and engineering development of the territory. The task was to accelerate the transformation of state farms and collective farms into new organizational and legal forms of management focused on a market economy, which was supposed to play a positive stimulating role in the effective use of land and the development of entrepreneurship. Land management regardless of national economy led to an imbalance in the overall socio-economic and industrial development and contributed to countryside degradation.

Keywords: land reform, ownership, monopoly, land delimitation, land and property relations, rent, sale of land, land use fees, land use tax

For citation: Postolov V.D., Bryantseva L.V., Bryantsev V.M. Evolutionary stages of legal regulation of land and property relations. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University*. 2022;15(4):256-261. (In Russ.). https://doi.org/10.53914/issn2071-2243_2022_4_256-261.

Научно-методические разработки в области землеустройства и землепользования в современных условиях развития аграрной рыночной экономики имеют большое значение. Это в первую очередь тесно связано с проблемой последующего развития земельно-имущественных отношений в России, с оценкой их современного состояния, направленного на эффективное управление в рамках развивающихся рыночных отношений и преобразований. Следует заметить, что начальные земельные преобразования напрямую связаны с законом РСФСР «О земельной реформе» [11] и явились основанием формирования политических, юридических и социально-экономических рыночных условий для перспективных и радикальных изменений всей системы земельно-имущественных преобразований в стране. Вышеобозначенное обстоятельство послужило предпосылкой реформирования агропромышленного комплекса страны и связанных с ним смежных отраслей экономики и определило задачи, сущность и содержание изменений в многоукладном земельном строе. Данный факт по сути открывал новые возможности в развитии и совершенствовании отношений общественной собственности на земельные ресурсы и в организации эффективного, полного и рационального землепользования.

Земельно-имущественные отношения в России всегда были традиционно проблемными на всех этапах исторического развития страны, так как земельные ресурсы составляют основное богатство всех регионов и являются незаменимым источником жизни и благосостояния народа [1, 4].

Проводимые в стране земельные реформы (преобразования) до сегодняшнего дня не обеспечили справедливое социально-экономическое перераспределение, распределение, рациональное использование и охрану земель. Несмотря на проводимые реформы в разные годы не были созданы необходимые условия для снижения монополии государственной собственности на землю, увеличения вложений на освоение земель, мелиорацию и поддержку технико-экономического развития агропромышленного комплекса, напрямую связанного с эффективным (рациональным) использованием и охраной земельных ресурсов [5, 9].

Низкая продуктивность угодий (пашня, пастбища, сенокосы) обострила проблему получения высоких урожаев сельскохозяйственных культур. Негативные природно-климатические явления, деградация земельных угодий и другие факторы все более остро и проблемно ставили на повестку дня вопрос о соответствии сложившихся и, по существу, слабо развивающихся земельно-имущественных отношений современным потребностям общества и государства.

Таким образом, наступило время решения научно-практических задач и формирования новых подходов к организации и ведению сельского хозяйства на основе более полного учета закономерностей развития экономики, возрождения хозяйственно-рыночной заинтересованности собственников земли.

В перестроечный период впервые публично прозвучали предложения об отказе от монополии государственной собственности на землю и введение наряду с ней раз-

личных форм частной собственности. Бурные обсуждения вышеназванной проблемы завершились введением при сохранении монополии государственной собственности категории пожизненно наследуемого владения и пользования землей. Необходимо было реформировать земельные отношения, которые в дальнейшем получили название земельно-имущественных, и определить задачи, сущность и содержание земельных преобразований в стране и ее регионах [6].

Одной из важных и первостепенных задач явилось создание организационно-правовых форм хозяйствования на земле и формирование многоукладной экономики – государственной и частной собственности на землю. Частная форма собственности реализуется в виде индивидуальной и коллективно-долевой собственности граждан, а также совместной.

Важным в земельных преобразованиях явилось то, что юридическое закрепление земель в собственности должно быть проведено в течение двух лет и до завершения этого срока сохраняется ранее установленное право, то есть все намеченные преобразования собственности необходимо провести с учетом обоснованного принятия решений в намеченные сроки, достаточные для проведения изменений.

Передача земли в частную собственность бесплатно и за плату определила четкий порядок осуществления таких действий при различных ситуациях (фермерство, садоводство, огородничество, жилищное строительство и др.). Продажа земли ее собственникам в течение пяти лет после ее приобретения возможна только на земельном рынке с учетом активного участия властных структур в цивилизованном регулировании сделок с землей [2, 3].

Заметим, что определение широких прав обладателей участков должно было сыграть положительную стимулирующую роль в эффективном использовании земель и развитии предпринимательства. Платность использования земли предполагает организацию охраны земель, повышение их плодородия, проведение землеустроительных и кадастровых мероприятий, направленных на социальное и инженерное обустройство территории.

Важно было также своевременно установить ответственность с ориентацией на необходимые поощрения (стимулирование) правообладателей земельных участков за улучшение качества земельных ресурсов, повышение плодородия почв, производство экологически безопасной сельскохозяйственной продукции, восстановление и сохранение угодий.

При реформировании сельского хозяйства постоянно возникала проблема необходимости создания фондов распределения и перераспределения земель как института регулирования возможностей и потребностей в предоставлении земель для осуществления поэтапности начатых реформ и эффективного их продолжения [7].

Важность разграничения земель состояла в установлении точных границ административно-территориальных образований в рамках субъектов РФ, объектов государственной и муниципальной собственности, а также объектов собственности юридических лиц. Решалась задача по эффективной организации управления земельными ресурсами без острых социальных конфликтов. Необходимо было выявить земли, неиспользуемые по целевому назначению и (или) неэффективно используемые, а также бесхозные и выбывшие из сельскохозяйственного оборота. В дальнейшем реформированию способствовала активная информационно-практическая поддержка средств массовой информации через различные источники (печать, радио, телевидение, интернет и т. д.) [8, 10].

На наш взгляд, необходимо отметить следующие позиции, значимые в процессе земельных преобразований и отношений:

- во-первых, новое начало этапа развития земельных отношений;
- во-вторых, формирование многообразия форм хозяйствования;
- в-третьих, повышение рыночной эффективности аграрного производства, что является актуальным в настоящее время и в перспективе;
- в-четвертых, восстановление единого органа управления земельными ресурсами, разграничение и юридическое оформление земельных участков на различных этапах преобразований, а также стимулирование эффективного землевладения и землепользования.

Замечено, что из года в год растет антропогенно-техногенная интенсивность использования земельных ресурсов, поэтому возникает необходимость поиска наиболее совершенных методов снижения нарастающей экологической напряженности. Улучшение экологии предполагает сохранение почвенного плодородия, чистоты воздуха и воды.

Одним из перспективных и экологически безопасных направлений в организации агропромышленного производства является биоэкологизация землепользования и земледелия. Эта система мероприятий позволит существенно сократить процессы деградации земель (загрязнение, ветровую и водную эрозию), а также осуществить переход товаропроизводителей всех форм собственности и владения на низкокзатратные эффективные технологии возделывания культур.

Пути решения этой проблемы связаны с анализом и обоснованием эволюционных этапов нормативно-правового регулирования земельно-имущественных отношений. В современных рыночных отношениях следует пересмотреть в сторону ужесточения требования к организациям, предприятиям, гражданам, юридическим лицам, продолжающим наносить эколого-экономический вред окружающей природной среде.

Решение поставленной задачи частично найдено с помощью внедрения ландшафтного землеустройства, за счет комплексного и более полного использования естественного потенциала природно-климатических факторов.

Для грамотного регулирования земельно-имущественных отношений необходимо получение достоверной (репрезентативной), полной и актуальной аналитической информации из различных источников. Проведение комплексных работ в землеустройстве способствует развитию предпринимательства с учетом соблюдения норм и правил как при осуществлении камеральных работ, так и при подготовке и оформлении окончательно-выходной текстовой и графической документации для заказчика проекта.

Возрастает потребность в разработке механизма системного подхода в нормативно-правовом регулировании и взаимодействии земельно-имущественных отношений и объектов недвижимости, расположенных на управляемой земельной территории. Важная роль отводится соблюдению законодательства на различных иерархических уровнях на основе учета особенностей землепользования (землевладения), применению адаптивного подхода при проектировании и соблюдении мер, направленных на повышение экологической устойчивости агроландшафтных систем, повышению продуктивности угодий на основе инженерно-технических требований при функционировании хозяйств всех видов собственности.

Список источников

1. Агропромышленный комплекс России в 2018 году. Москва: ФГБНУ «Росинформагротех», 2019. 556 с.
2. Алакоз В.В., Никонов А.В. Землеустроительное обеспечение земельных преобразований в Российской Федерации // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2020. № 2. С. 5–14.
3. Брянцева Л.В. Системная методология технологических процедур сбалансированного управления развитием перерабатывающих организаций // *Вестник ИНЖЭКОНа (Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета)*. Серия: Экономика. 2008. № 3 (22). С. 22–32.
4. Воробьев А.В., Оганесян Л.О., Никульчев А.А., Федюнина Е.Н. Специфика процесса воспроизводства земельных ресурсов в сельском хозяйстве // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2020. № 12(191). С. 38–43. DOI: 10.33920/sel-04-2012-05.
5. Демидов П.В., Улезько А.В. Стратегическое управление землями сельскохозяйственного назначения: сущность, принципы и оценка эффективности // *Вестник Воронежского государственного аграрного университета*. 2018. Т. 11, № 2(57). С. 237–247. DOI: 10.17238/issn2071-2243.2018.2.237.
6. Кононов В.М., Кононова Н.Д. Концепция оптимизации сельскохозяйственного землепользования и землеустройства // *Известия Оренбургского государственного аграрного университета*. 2017. № 1(63). С. 171–173.
7. Полуниин Г.А., Алакоз В.В., Носов С.И., Бондарев Б.Е. Оптимизация сельскохозяйственного землепользования // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2015. № 5-6(125). С. 6–13.
8. Постолов В.Д., Брянцева Л.В., Недикова Е.В., Кривцова Г.А. Сущностные и содержательные особенности землеустройства как социально-экономической категории // *Модели и технологии природообустройства (региональный аспект)*. 2019. № 9. С. 60–66.
9. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2019. Статистический сборник. Москва: Росстат, 2019. 1204 с.
10. Трофимов И.А. Сохранение и оптимизация агроландшафтов Центрального Черноземья // *Известия РАН. Серия географическая*. 2017. № 1. С. 103–109. DOI: 10.15356/0373-2444-2017-1-103-109.
11. Хлыстун В.Н. Закон «О земельной реформе» 1990 года как веха в истории развития земельных отношений и землеустройстве в России // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2020. № 12 (191). С. 18–24. DOI: 10.33920/sel-04-2012-02.

References

1. Agropromyshlennyj kompleks Rossii v 2018 godu [Agro-Industrial Complex of Russia in 2018]. Moscow: Rosinformagrotekh Press; 2019. 556 p. (In Russ.).
2. Alakoz V.V., Nikonov A.V. Zemleustroitel'noe obespechenie zemel'nykh preobrazovanij v Rossijskoj Federatsii [Land management support of land reforms in the Russian Federation]. *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' = Land Management, Monitoring and Cadastre*. 2020;2:5-14. (In Russ.).

3. Bryantseva L.V. Sistemnaya metodologiya tekhnologicheskikh protsedur sbalansirovannogo upravleniya razvitiem pererabatyvayushchikh organizatsij [System methodology of technological procedures for balanced management of the development of processing organizations]. *Vestnik Sankt-Peterburgskogo gosudarstvennogo inzhenerno-ekonomicheskogo universiteta. Seriya: Ekonomika = Bulletin of INGECON (Vestnik of St. Petersburg State Engineering Economic University). Series: Economis.* 2008;3(22):22-32. (In Russ.).
4. Vorobyov A.V., Oganessian L.O., Nikulichev A.A., Fedjunina E.N. Spetsifika protsessa vosпроизводства zemel'nykh resursov v sel'skom khozyajstve [Specifics of the process of reproduction of land resources in agriculture]. *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' = Land Management, Monitoring and Cadastre.* 2020;12(191):38-43. (In Russ.).
5. Demidov P.V., Ulez'ko A.V. Strategicheskoe upravlenie zemlyami sel'skokhozyajstvennogo naznacheniya: sushchnost', printsipy i otsenka effektivnosti [Strategic management of agricultural lands: its essence, principles and efficiency assessment]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University.* 2018;11(2):237-247. DOI: 10.17238/issn2071-2243.2018.2.237. (In Russ.).
6. Kononov V.M., Kononova N.D. Konceptsiya optimizatsii sel'skokhozyajstvennogo zemlepol'zovaniya i zemleustrojstva [Concept of agricultural land use optimization and land improvement]. *Izvestiya Orenburgskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Izvestia Orenburg State Agrarian University.* 2017;1(63):171-173. (In Russ.).
7. Polunin G.A., Alakoz V.V., Nosov S.I., Bondarev B.E. Optimizatsiya sel'skokhozyajstvennogo zemlepol'zovaniya [Optimization of agricultural land use]. *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' = Land Management, Monitoring and Cadastre.* 2015;5-6(125):6-13. (In Russ.).
8. Postolov V.D., Bryantseva L.V., Nedikova E.V., Krivtsova G.A. Sushchnostnye i sodержatel'nye osobennosti zemleustrojstva kak social'no-ekonomicheskoy kategorii [Essential and content features of land management as a socio-economic category]. *Modeli i tekhnologii prirodoobustrojstva (regional'nyj aspekt) = Models and Technologies of Environmental Engineering (regional aspect).* 2019;9:60-66. (In Russ.).
9. Regiony Rossii. Social'no-ekonomicheskie pokazateli. 2019. Statisticheskij sbornik [Regions of Russia. Socio-economic indicators. 2019. Statistical Handbook]. Moscow: Rosstat; 2019. 1204 p. (In Russ.).
10. Trofimov I.A. Sokhranenie i optimizatsiya agrolandshaftov Tsentral'nogo Chernozem'ya [Preservation and optimization of agrolandscapes of the Central Chernozem Zone]. *Izvestiya Rossiiskoi Akademii Nauk. Seriya Geograficheskaya = Izvestiya RAN. Seriya Geograficheskaya.* 2017;1:103-109. DOI: 10.15356/0373-2444-2017-1-103-109. (In Russ.).
11. Hlystun V.N. Zakon «O zemel'noj reforme» 1990 goda kak vekha v istorii razvitiya zemel'nykh otnoshenij i zemleustrojstva v Rossii [The law "Land Reform" of 1990 as a milestone in the history of development of land relations and land management in Russia]. *Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel' = Land Management, Monitoring and Cadastre.* 2020;12(191):18-24. DOI: 10.33920/sel-04-2012-02. (In Russ.).

Информация об авторах

В.Д. Постолов – доктор сельскохозяйственных наук, профессор кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», proect@landman.vsau.ru.

Л.В. Брянцева – доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», blv2466@mial.ru.

В.М. Брянцев – обучающийся факультета землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», vladislav2.02@mail.ru.

Information about the authors

V.D. Postolov, Doctor of Agricultural Sciences, Professor, the Dept. of Land Management and Landscape Design, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, proect@landman.vsau.ru

L.V. Bryantseva, Doctor of Economic Sciences, Professor, the Dept. of Finance and Credit, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, blv2466@mail.ru.

V.M. Bryantsev, Student, the Faculty of Land Management and Cadastres, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, vladislav2.02@mail.ru.

Статья поступила в редакцию 20.08.2022; одобрена после рецензирования 24.09.2022; принята к публикации 28.09.2022.

The article was submitted 20.08.2022; approved after reviewing 24.09.2022; accepted for publication 28.09.2022.

© Постолов В.Д., Брянцева Л.В., Брянцев В.М., 2022