

Ханбабаев Т. Г.

*кандидат экономических наук,
Дагестанский НИИСХ*

Надиров Р. Н.

*соискатель,
ДГСХИ, (г. Махачкала)*

Проблемы земельных отношений в Республике Дагестан

Аннотация. В статье анализируется современная ситуация на земельном рынке республики, который автор оценивает как нестабильную.. Задержка становления земельного рынка в республике связана с тем, что при проведении первого этапа земельной реформы не были определены эффективные модели землепользования с учетом особенностей региона, не был отработан механизм построения рынка земли через структуру земельных банков и систему регистрации прав на землю.

Ключевые слова: земельные отношения, земельная реформа, земельный налог, оценка земли, экономический механизм землепользования.

Problems of ground relations in Republic Dagestan

The summary. In article the modern situation in the ground market of the republic is analyzed, which author estimates as unstable. The Delay of formation of the ground market in republic is connected by that at carrying out of the first stage of land reform effective models of land tenure taking into account features of region haven't been defined, the mechanism of construction of the market of the earth through structure of ground banks and system of registration of the rights to the earth hasn't been fulfilled.

Keywords: ground relations, land reform, the ground tax, an earth estimation, the economic mechanism of land tenure.

Объектами земельных отношений являются земельные участки, реализующие в виде прав собственности, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования, временного пользования, аренды и используются в качестве основного средства производства в сельском хозяйстве. Субъектами земельных отношений выступают физические и юридические лица.

Земельная реформа в Дагестане проводится в условиях чрезвычайно низкой эффективности использования земель и ускоряющейся их деградации. Поэтому она здесь должна быть связана не с простым перераспределением земель, а со сложным и многогранным комплексом мер, направленным на:

- переход к многообразию форм собственности на землю;
- социально справедливое и экономически обоснованное перераспределение земель, создание равных условий всем формам хозяйствования;
- создание экономического механизма регулирования земельных отношений и стимулирования рационального использования и охраны земель;
- прекращение процессов деградации земли и других природных ресурсов и их расширенное воспроизводство.

Земельную реформу следует рассматривать как процесс целенаправленного изменения системы земельных отношений и структуры землепользования, включая:

- преобразование земельной собственности и перераспределение земли;
- внедрения экономического механизма регулирования земельных отношений;
- разработку и овладение прогрессивными методами землеустройства;
- создание экологически безопасного земледелия.

Земельная реформа предполагает введение института частной собственности на землю, наделение собственников правами самостоятельного использования земли, ее купли-продажи, аренды, залога, обмена, наследования, дарения, перераспределение земель между пользователями, формирование государственных административных и экономических регуляторов земельных отношений. Преобразование земельных отношений было начато в условиях, когда основными землепользователями являлись совхозы и колхозы, причем доля совхозов в земельных угодьях систематически возрастала. Остальным категориям землепользователей принадлежала очень незначительная часть сельскохозяйственных угодий и пашни. В связи с тем, что в ходе реформы возрастает роль новых форм хозяйствования, основной проблемой земельной реформы стало передача земли от колхозов и совхозов другим формам хозяйствования.

Главная цель аграрной реформы и развития АПК — обеспечение населения продуктами питания, а предприятия перерабатывающих

отраслей сельскохозяйственным сырьем путем повышения его эффективности. Основой предстоящих преобразований станут формирование многоукладной экономики, перестройки инвестиционной и технической политики, обеспечения эквивалентности обмена между городом и деревней, сокращение потерь продукции путем улучшения ее переработки и хранения, социальное развитие села.

Реальное многообразие форм собственности на землю и платность землепользования создают объективные условия для становления и развития в Дагестане земельного рынка, как одного из основных экономических механизмов современного землепользования.

Современную ситуацию на земельном рынке республики следует оценить как нестабильную. Однако, как показывает теневая экономика, динамика сделок купли-продажи домов с земельными участками характеризуется постепенным ростом. Задержка становления земельного рынка в республике связана с тем, что при проведении первого этапа земельной реформы не были определены эффективные модели землепользования с учетом особенностей региона, не был отработан механизм построения рынка земли через структуру земельных банков и систему регистрации прав на землю.

Правовой вакуум в области федерального земельного законодательства привел к кризисному состоянию в земельных отношениях. Во многом это явилось следствием недооценки важности и масштаба земельных преобразований, чрезмерной политизации земельного вопроса, а также отсутствием четких и обоснованных концепций, программ и планов реализации земельной политики. Принцип платности всех неосвобожденных по закону землевладений и землепользования, должен сочетаться с системой льгот по взиманию платежей и мерами экономического стимулирования природоохранных мероприятий, развития крестьянских хозяйств и аренды, производства наиболее дефицитных видов продуктов и внедрения научно-технического прогресса. Учитывая различные стартовые условия функционирования крестьянских хозяйств, целесообразно на ближайшие годы ввести для них режим наибольшего экономического благоприятствования, в частности:

- практиковать льготное налогообложение крестьянских хозяйств в период их становления;
- содействовать созданию специальной системы учреждений мелкого кредита в сельской местности, установить режим кредитования крестьянских хозяйств с компенсацией государством разницы в процентных ставках коммерческих и государственных банковских учреждений;

- разработать программы бюджетного финансирования инфраструктурного обеспечения территорий компактного размещения вновь создаваемых крестьянских хозяйств;

Платность землепользования является одним из актуальных направлений экономической реформы, проводимой в обществе. Причина в том, что ситуация бесплатного пользования землей привела к неэффективному ее использованию в сельском хозяйстве, высокой землеёмкости в градостроительстве и промышленности. В такой ситуации при массовом нерациональном землепользовании, наличии огромных площадей заброшенных и неиспользуемых земель одновременно сохранялся искусственный дефицит земли для желающих получить ее под крестьянское (фермерское) хозяйство, личное подворье, сад и огород.

Основная цель земельного налога — стимулирование рационального использования и охраны земель, повышение их плодородия, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества и формирование целевых средств для финансирования этих мероприятий.

Необходимость и цель земельного налога вытекает также из развития рыночного механизма, предпринимательской деятельности, коренного изменения отношения к природным ресурсам и в первую очередь к земле. Посредством налогового регулирования создаются условия, когда будет невозможно иметь неиспользуемые земли и невыгодно использовать их неэффективно.

Закон РД «О земельном налоге» является важнейшим документом по осуществлению аграрной реформы. Это — создание различных форм хозяйствования на земле, устранение со стороны государства монополии на землепользование и землевладение, формирование многоукладной экономики в условиях перехода агропромышленного комплекса к рыночным отношениям. Даже одно установление обоснованных и стабильных нормативов земельного налога поставит всех работающих на земле в равные экономические условия. Указанный Закон безусловно обеспечивает решение социально-экономических проблем как в масштабе республики, так и в отдельности по каждому муниципальному образованию.

Субъектами земельного налога и арендной платы являются предприятия, объединения, организации и учреждения, независимо от их организационно-правовых форм и форм землевладения и пользования, на которой они основаны, включая международные неправительственные организации(объединения), совместные предприятия с участием

советских юридических лиц и граждан, иностранные юридические лица, а также граждане республики, иностранные граждане и лица без гражданства, которым предоставлена земля во владение, пользование или в аренду на территории РД.

В качестве объективной величины налога на основные объекты налогообложения — сельскохозяйственные угодья — должна быть принята земельная рента, которая не зависит от индивидуальных результатов хозяйственной деятельности.

В сельском хозяйстве рента представляет собой дополнительный чистый доход, получаемый на средних и лучших по качеству землях. При этом ставки земельного налога на сельскохозяйственные угодья установлены по оценочным группам почв. Также рентную основу имеют ставки налога на земли, предоставленные в черте населенных пунктов юридическим лицам и гражданам для предпринимательской деятельности. Их расчет базируется на нормативах экономической оценки городских земель. Ставки земельного налога за участки, предоставленные гражданам для индивидуального, государственного, общественного, кооперативного жилищного строительства, под дачи и индивидуальные гаражи в границах городской и поселковой черты значительно ниже ставок налога на этих территориях для юридических лиц.

Платежи за землю поступают на специальные бюджетные счета соответствующих городов и районов с частичной централизацией их на специальных счетах республики. Использование средств строго целевое и определено Законом,

По части механизма установления и взимания земельного налога, ставки по сельскохозяйственным угодьям установлены на единицу земельной площади в расчете на год и будут пересматриваться в случае изменения системы цен, переоценки земель изменения целевого назначения земель и других, независящих от пользователей земли причин, повлекших изменение условия хозяйствования.

Доля средств земельного налога, перечисляемых районами и городами на специальный бюджетный счет республики, исходит из потребности в средствах на централизованно выполняемые мероприятия. Процент изымания средств от земельного налога в бюджет республики непостоянный, он может быть изменен в сторону увеличения или уменьшения в зависимости от объемов работ. Эти изменения производятся по представлению Правительства РД одновременно с утверждением проекта бюджета на предстоящий финансовый год.

Размер земельного налога не зависит от результатов хозяйственной деятельности землевладельцев, землепользователей и устанавливается в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. На практике множество примеров, когда на одной и той же земле разная эффективность. Хозяйства с высокой и низкой прибылью на одинаковых землях будут платить одинаковые ставки.

Основные показатели оценки земель составляют единую систему, в которой каждый показатель имеет своё назначение и связан с остальными функционально. Показатели урожайности и продуктивности выражают достигнутый уровень производства, который зависит как от качества земли, так и от уровня интенсивности земледелия, причём во многих случаях различия в величине произведённой продукции определяются в большей мере уровнем интенсивности, чем различиями в естественном плодородии. Результаты оценки земель представляются как в натуральных единицах измерения, так и в относительных баллах.

На основе земельно-оценочных работ проведено распределение сельхозугодий по категориям и классам, которое положено в основу качественной характеристики земель сельскохозяйственного назначения в земельном кадастре. Следует отметить, что полученные результаты земельно-оценочных работ по общероссийской методике не в полной мере учитывают функционирование земельных отношений в рыночной экономике Дагестана. Поэтому необходимым условием в настоящее время является проведение исследований по усовершенствованию методики таких работ, учитывающей новые реалии рыночных отношений в сфере землепользования.

Литература

1. Гаджиев И. А. Управление земельными ресурсами Республики Дагестан в сельском хозяйстве. Махачкала, 2009 г.
2. Строева О. Г. преобразование и регулирование земельных отношений в экономике. М.: Диалог — МГУ, 1999.