

«Экономический рост России»

**ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНО-
ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ В
КОНТЕКСТЕ МЕНТАЛЬНОСТИ ЖИТЕЛЕЙ СЕЛА**

**Problems formation of land-property complex of rural areas in the
context of the mentality of the villagers**

АВТОР: Титкова Е.А., аспирант кафедры «Организации
предпринимательской деятельности и менеджмента в АПК»

AUTHOR: Titkova E.A., graduate student «Organization of business and
management in agriculture».

Орловский государственный аграрный университет

Orel State Agrarian University

НАУЧНЫЙ РУКОВОДИТЕЛЬ: Третьякова Л.А., доктор
экономических наук, доцент кафедры «Организации предпринимательской
деятельности и менеджмента в АПК»

Орловский государственный аграрный университет

Оглавление

| | |
|---|----|
| Введение | 4 |
| 1. Устойчивое развитие сельских территорий на основе управления земельно-имущественным комплексом | 6 |
| 2. Ментальность сельского населения – как негативный фактор формирования земельно-имущественного комплекса..... | 12 |
| 3. Перспективные направления эффективного функционирования земельно-имущественного комплекса сельских территорий..... | 17 |
| Заключение..... | 23 |
| Библиографический список..... | 24 |

Аннотация

Работа посвящена актуальной на сегодняшний день проблеме – формированию и развитию земельно-имущественного комплекса сельских территорий. В России в последнее время очень актуален вопрос о развитии и использовании земельного фонда. Однако, многие факторы мешают данному процессу. Как основной негативный фактор, препятствующий формированию земельно-имущественного комплекса, рассматривается ментальность сельского населения. Также выделяются и описываются характерные особенности ментальности сельского населения, на основе исторического анализа. По мнению автора, эффективное управление земельно-имущественным комплексом должно способствовать развитию сельских территорий, эффективному использованию ресурсов этих территорий, защите прав и соблюдению интересов субъектов земельно-имущественных отношений, решению экономических, социальных и экологических проблем сельских территорий. Особое внимание уделено комплексному характеру формирования системы управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий, который определяет необходимость учета при создании модели управления совокупности организационно-правовых, экономических, маркетинговых, технико-технологических, социальных и экологических факторов развития территории.

Abstract

The work focuses on an important issue today - the formation and development of land and property complex of rural areas. Russia has recently become very topical issue of the development and use of land. However, many factors prevent this process. As a major negative factor that prevents the formation of land-property complex, considered the mentality of the rural population. Allocate and describing the characteristics of the mentality of the rural population, based on historical analysis. According to the author, the effective management of land and property shall contribute to the development of rural areas, the efficient use of resources in these areas, the protection of rights and the interests of the subjects of land and property relations, addressing the economic, social and environmental problems in rural areas. Particular attention is paid to the formation of the integrated nature of the control system of land-property complex of rural areas, which defines the need to consider when creating a management model combined organizational, legal, economic, marketing, technical, technological, social and environmental development of the area.

Ключевые слова: земельно-имущественный комплекс, землепользование, сельские территории, ментальность сельского населения.

Keywords: land-property complex, land use, rural areas, the mentality of the rural population.

Введение

В современных условиях трансформации аграрного сектора экономики страны одним из важнейших направлений, способствующих устойчивому экономическому развитию сельских территорий, является эффективное использование земель, которое позволит обеспечить продовольственную безопасность, повысить конкурентоспособность российской экономики и благосостояние сельских граждан.

Развитие земельно-имущественных отношений и формирование земельно-имущественного комплекса — это сложная многоаспектная проблема, которая включает в себя большой круг вопросов: формы собственности и хозяйствования, функционирование рынка земли и недвижимости, земельный налог и налог на имущество, землепользование, структура и органы управления земельно-имущественным комплексом и т.д. Однако, в настоящее время крайне медленно идут процессы постановки на Государственный кадастровый учет и Государственной регистрации прав на объекты недвижимости сельских территорий, в том числе земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время в регионах складывается не совсем верное понятие об использовании земельно-имущественного комплекса сельских территорий, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. С одной стороны, эти земли в соответствии с действующим законодательством постоянно меняют свой статус, с другой стороны — они граничат с постоянно развивающимися поселениями, предприятиями и другими объектами, которые представляют собой потенциальную угрозу их поглощения.

В этой ситуации объективной необходимостью является решение вопросов, связанных с проблемами формирования системы земельно-имущественных сельских территорий, выявление факторов, препятствующих развитию земельно-имущественного комплекса и т.д. Это и определяет актуальность исследования.

Вопросы состояния системы земельно-имущественных отношений субъектов Российской Федерации нашли отражение в трудах плеяды отечественных ученых, ими выделялись экономические, законодательные факторы, оказывающие влияние на становление данных отношений. Оригинальность авторского подхода заключается в том, что проблема рассматривается с позиции историко-психологических особенностей сельского населения, уклада жизни.

Целью исследовательской работы является определение влияния ментальности сельского населения на формирование земельно-имущественного комплекса сельских территорий.

В соответствии с целью работы выделим основные **задачи исследования:**

1. определить основные принципы развития земельно-имущественного комплекса сельских территорий;
2. выявить особенности ментальности сельского населения;
3. обосновать влияние ментальности сельского населения на формирования земельно-имущественного комплекса сельских территорий.

Объектом выступает система отношений в земельно-имущественном комплексе.

Предмет исследования – ментальность сельского населения.

Теоретико-методологические основы исследования представлены концептуальными положениями таких фундаментальных направлений классической и неоклассической экономической науки, как теории внешних эффектов, общественного благосостояния, имущественных прав, экономической эффективности.

В процессе проведенного исследования были использованы методы категориального анализа, идентификации субъектно-объектной определенности, монографического обследования, экономико-статистических группировок, использование эвристических возможностей которых в рамках системно-функционального подхода позволило в контексте алгоритма достижения поставленной в работе цели обеспечить надежность общего метода исследования и научную достоверность итоговых результатов.

В качестве **нормативно-институциональной основы работы** были использованы законодательные акты государства, указы Президента Российской Федерации, нормативно-правовые документы органов законодательной и исполнительной власти, федеральные, региональные и муниципальные программы социально-экономического развития.

1. Устойчивое развитие сельских территорий на основе управления земельно-имущественным комплексом

Земля - уникальный природохозяйственный ресурс. С одной стороны, земельные ресурсы - объект гражданско-правового оборота, с другой стороны - это объект недвижимого имущества (согласно Гражданскому Кодексу РФ ст. 130), т.е. объект, характеризующийся финансово-ценностным потенциалом, с третьей стороны - земельные ресурсы выступают в качестве пространственно-исторической основы развития человеческого общества.

Понятие «земельно-имущественный комплекс» можно рассматривается с нескольких позиций: социально-правовой, экономической.

Социально-правовая трактовка земельно-имущественного комплекса подразумевает совокупность двух понятий: земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимого имущества. Согласно статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». Статья 132 ГК РФ относит к недвижимому имуществу предприятие в целом как имущественный комплекс.

Можно сказать, что земельно-имущественный комплекс это сложная недвижимая система и комплекс материальных и нематериальных активов.

Экономический подход определяет земельно-имущественный комплекс с позиции совокупности земельных и иных имущественных ресурсов в многообразии форм собственности и управления, а также с учетом структуры и развития земельно-имущественных отношений в обществе¹.

Понятие «земельно-имущественный комплекс» означает совокупность земельно-имущественных благ в многообразии форм их хозяйственного использования.

По нашему мнению, эффективное управление земельно-имущественным комплексом должно способствовать развитию сельских территорий, эффективному использованию ресурсов этих территорий, защите прав и соблюдению интересов

¹ Хаметов, Т.И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования [Текст]: монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 159 с. – 10 п. л.

субъектов земельно-имущественных отношений, решению экономических, социальных и экологических проблем сельских территорий.

В соответствии с Концепцией устойчивого развития сельских территорий РФ до 2020 года, под устойчивым развитием сельских территорий следует понимать «стабильное социально-экономическое развитие сельских территорий, увеличение объема производства сельскохозяйственной и рыбной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства и рыбохозяйственного комплекса, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, а также рациональное использование земель». В широком смысле, устойчивое развитие – это стабильное социально-экономическое развитие, не разрушающее своей природной основы и обеспечивающее непрерывный прогресс общества. Переход к устойчивому развитию означает постепенное обеспечение целенаправленной самоорганизации общества в экономической, социальной и экологической сферах. Таким образом, устойчивое развитие характеризуется экономической эффективностью, экологической безопасностью и социальной справедливостью. К сожалению, в определении, установленном Концепцией, полностью отражен только первый из факторов и отчасти - третий, связанный с повышением уровня доходов и занятости сельского населения, хотя социальная справедливость и устойчивое развитие сельского социума этим не ограничивается.

Изучение эволюции категории «устойчивое развитие» позволяет сделать вывод, что на современном этапе эволюции человечества - это концепция перехода цивилизации к альтернативным путям экономического развития, позволяющим настоящим и будущим поколениям людей иметь стабильную систему жизнеобеспечения. Анализ зарубежных исследований проблемы устойчивого сельского развития позволил выделить две группы направлений изучения сельских территорий - экологическую и социальную. При этом диапазон научных изысканий российских ученых позволил расширить понятие устойчивого развития, охватывая все функции и составляющие сельских территорий, включая социально-экономический аспект, вопросы диверсификации сельской экономики, воспроизводства трудовых ресурсов, природообустройства, сохранения и развития культурно-исторического наследия и т.д.²

В настоящее время сельские территории выполняют многообразные народнохозяйственные функции³:

² Третьякова, Л.А. Стратегические направления формирования устойчивого жизнеобеспечения населения сельских территорий [Текст] / Л.А. Третьякова. – Орел: изд-во ОрелГАУ, 2010. – 365 с.

³ Белоусов, В., Белоусов, А. Об инвестиционных инструментах обеспечения устойчивого развития сельских территорий

□ производственную - удовлетворение потребностей общества в продовольствии и сырье для промышленности, продукции лесного, охотничье-промыслового и рыбного хозяйства, а также в другой, в том числе несельскохозяйственной продукции;

□ демографическую - увеличение демографического потенциала страны, так как экологические условия села значительно лучше экологических условий городов, то и рождение здоровых детей здесь гораздо выше;

□ трудовую - обеспечение городов мигрировавшей из села рабочей силой (прежде всего для занятия рабочих мест, не востребованных горожанами) использование в городских организациях трудоспособного сельского населения, проживающего в пригородах, а также привлечение трудоспособного сельского населения для работы в организациях (филиалах), размещаемых в сельской местности городскими хозяйствующими субъектами;

□ жилищную - размещение на сельских территориях жилых домов граждан, имеющих доходное занятие в городе, а также предоставление им в пользование объектов сельской инженерной и социальной инфраструктуры;

□ пространственно-коммуникационную - размещение и обслуживание дорог, линий электропередач, водопроводов и других инженерных коммуникаций, а также создание условий для обеспечения жителей сельских территорий услугами связи;

□ социальный контроль над сельской территорией - содействие органам государственной власти и местного самоуправления в обеспечении общественного порядка и безопасности на малолюдных территориях, а также охрана пограничных зон;

□ экологическую - поддержание устойчивого равновесия в агробиоценозах и на всей территории страны, содержание заповедников, заказников и т.д.;

□ рекреационную - создание условий для восстановления здоровья и отдыха городского и сельского населения;

□ политическую - обеспечение стабильности в обществе;

□ культурную и этническую – сохранение самобытных национальных языков и культуры, народных традиций, обычаев, фольклора, накопление исторического опыта ведения хозяйства и освоение природных ресурсов, охрана памятников природы, культуры, истории.

Основой реализации народнохозяйственных функций является земельно-имущественный комплекс сельских территорий, так как именно он определяет взаимосвязь и взаимозависимость сельскохозяйственного производства, экологических процессов, среды жизнедеятельности человека и интегрируя, таким образом, экономику,

экологию и социальные процессы. Однако, именно земельный вопрос вызывает негодование большинства сельских жителей. Отметим, что с начала осуществления «земельной реформы» и по настоящее время остается весьма сложной ситуация с ненадлежащим оформлением прав в отношении земельных участков, приобретенных гражданами в долевую собственность в порядке приватизации сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Россия истари была земледельческой страной. Н.М. Карамзин в «Истории государства Российского» писал, что истинным богатством славян являлись «земли, плодоносные для хлебопашества, в коем они издревле упражнялись и которое вывело их - может быть еще за несколько веков до Рождества Христова - из дикого, кочевого состояния: ибо сие благодетельное искусство было везде первым шагом человека к жизни гражданской, вселило в него привязанность к одному месту и домашнему крову, дружество к соседу и, наконец, самую любовь к отечеству». На протяжении всей своей последующей истории Россия оставалась преимущественно крестьянской страной. Это нашло проявление в национальном характере, материальной и духовной культуре.

Сельские территории занимают две трети площади страны (около 5691,8 тыс. кв. км). Демографические ресурсы сельских территорий составляют 38 млн. человек (около 30 % общей численности населения), в том числе трудовые ресурсы - 23,6 млн. человек, плотность населения - 2,3 человека на 1 кв. м. Поселенческий потенциал состоит из 155,3 тыс. сельских населенных пунктов, из которых 72% имеют численность жителей менее 200 человек, а поселения с численностью свыше 2 тыс. человек составляют 2 %. В стране насчитываются 24 400 сельских администраций и 1865 административных районов⁴.

В Постановлении от 14 июля 2012 г. N 717 «О государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы» определены основные стратегические цели:

- повышение конкурентоспособности российской сельскохозяйственной продукции на внутреннем и внешнем рынках в рамках вступления России в ВТО;
- повышение финансовой устойчивости товаропроизводителей агропромышленного комплекса;
- устойчивое развитие сельских территорий;

⁴ Распоряжение Правительства РФ от 30 ноября 2010 г. N 2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года»

- воспроизводство и повышение эффективности использования в сельском хозяйстве земельных и других ресурсов, а также экологизация производства.

Остановимся подробнее на последней цели. Для ее достижения предусматривается решение следующих задач: создание условий для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения; развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения; экологически регламентированное использование в сельскохозяйственном производстве земельных, водных и других возобновляемых природных ресурсов, а также повышение плодородия почв до оптимального уровня в каждой конкретной зоне.

Однако, данные мероприятия не возможны до тех пор, пока не будут сформированы данные земли. Доступ к пустующим сельскохозяйственным угодьям широких слоёв сельского населения в настоящее время ограничен. Основная проблема заключается в сложности и больших издержках, связанных с формированием земельных участков за счёт долей в праве общей собственности из земель сельскохозяйственного назначения. Стоимость проведения землеустроительных работ и кадастрового учёта сельскохозяйственных земель в настоящее время составляет сумму, которая для большей части сельского населения является обременительной. Наряду с этой проблемой можно выделить и ряд других: наличие большого числа собственников земельных долей – участников долевой собственности; преклонный возраст собственников земельных долей; сложность процедур по принятию соответствующих решений, связанных с владением и распоряжением общим земельным участком, его кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на него и т.д.

Многие собственники земельных долей продолжают оставаться участниками долевой собственности на исходный земельный участок, который изначально передавался в общую долевую собственность граждан в процессе приватизации сельскохозяйственных угодий. В составе участников долевой собственности в настоящее время имеются умершие граждане или выехавшие за пределы территории места расположения данного участка. В результате выделить именно свой земельный участок у многих граждан нет возможности, а без этого не получится поставить земельный участок на кадастровый учет.

Если подробно рассмотреть процедуру выделения земельного участка и постановку его на кадастровый учет, то становится ясно, почему многие сельские жители не спешат оформлять участки, принадлежащие им.

Законодательно установлено два способа образования земельного участка:

- на основании решения общего собрания;

□ на основании проекта межевания, подготовленного кадастровым инженером по договору с собственником земельной доли.

Оба порядка образования земельного участка предполагают подготовку проекта межевания, а для этого необходимо заключить договор с кадастровым инженером.

Так как процедура образования земельного участка является сложной на законодательном уровне, то использование и обработка подобных земельных участков ведется сельхозтоваропроизводителями на основе договоров, оформленных с многочисленными правовыми ошибками, либо без оформления права пользования вообще. Часть участков из земель сельскохозяйственного назначения выводится из сельскохозяйственного оборота, зарастают сорной растительностью, кустарником и мелколесьем.

В процессе формирования и управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий можно выделить следующих участников:

- муниципалитет;
- бизнес-сообщества;
- сельское население.

Причем главной особенностью отношений вышеперечисленных участников является построение партнерских отношений.

Остановимся подробнее на таком участнике отношений, как сельское население, а точнее на ментальности сельского населения. По нашему мнению именно ментальность населения в настоящий период не способствует рациональному и эффективному формированию и развитию земельно-имущественного комплекса сельских территорий.

2. Ментальность сельского населения – как негативный фактор формирования земельно-имущественного комплекса

Под ментальностью, согласно Большому толковому словарю русского языка, понимается совокупность общественных навыков и культурных особенностей народа, социальной группы или отдельного человека, проявляющихся в поведении, мировосприятии, умонастроении. Ментальность формируется и в процессе воспитания в семье, и под влиянием культурной среды, и через влияние религии, и под воздействием национальных традиций.

В сущности, ментальность и представляет собой исторически переработанные архетипические представления, через призму которых происходит восприятие основных аспектов реальности: пространства, времени, искусства, политики, экономики, религии, и шире, культуры, цивилизации. Рассмотрение ментальных особенностей сознания той или иной социальной группы позволяет проникнуть в «скрытый слой» общественного сознания, понять восприятия, образные представления, скрытые за идеологией. Таким образом, основной характерной чертой ментальных структур выступает устойчивость. Образцы поведения, ценностные ориентиры закрепляются в ментальности народа на долгие десятилетия и века. Социальная дифференциация ментальности отражает существующее в обществе разделение на общественные группы с присущими им материальными интересами, образом жизни и т.д. Например, сельской ментальности, которой мы уделим особое внимание, присущ больший консерватизм, чем жителям городов. В основе подобного движения ментальности лежит образ жизни. Так в сельской местности ритм жизни и сегодня во многом зависит от сельскохозяйственного календаря, т.е. он менее динамичен в плане трансформации жизненных устоев⁵.

Как мы уже отметили, ментальность – это исторические представления. Для того чтобы понять особенности сельской ментальности необходимо заглянуть в недалекое дореволюционное прошлое нашей страны. В то время сельское население, крестьяне, составляли большую часть Российской империи. Основным видом деятельности крестьян, как известно, было земледелие. Именно эта деятельность, продукты ее переработки и лес, являлась основой национального дохода и экспорта страны. Конечно в то время существовал и рабочий класс, но он, в отличии от сельского, был не так многочислен. К тому же он был представлен вчерашними сельскими жителями.

⁵ Колесникова, С.В. Психологические аспекты ментальности больших социальных групп – научно-практический журнал Омского экономического института «Социальное управление»

Отметим некоторые черты тогдашней крестьянской семьи. Важным фактом является то, что семья не оставляла места для выражения какой-либо индивидуальности. На наш взгляд это происходило потому, что:

- семья была коллективом, который подчинял интересы личности интересам группы;
- воля главы семьи была фактически законом, а его распоряжения не подвергались обсуждению;
- жизнь и быт семьи приучали крестьянина к авторитарной власти и отсутствию каких-либо норм и правил (законов), регулирующих личные отношения;
- хозяйство двора не знало частной собственности, все имущество (в том числе и орудия труда) было обобщено.

Именно консерватизму, домострою, архаичности можно отвести роль тормозящего фактора, препятствующему внедрению прогрессивных форм ведения сельского хозяйства. Уже в то время возникла необходимость реорганизации землевладения и всей системы сельского хозяйства.

Решением данной проблемы, а точнее сказать попыткой решения проблемы, явилась реформа Столыпина П.А. Основной идеей реформы было создание крестьянских хозяйств, за которыми планировалось закрепить земельные участки, размеры которых позволили бы создать на их основе деятельность - фермерское производство. Однако, реформа не оправдала надежды, которые на нее возлагали. Мнений по этому поводу существует огромное количество. Некоторые исследователи и специалисты считают, что неудача заключалась в оппозиции, которая исходила со стороны бывших помещиков – владельцев крупных земельных наделов. Еще одна причина неудачи - срок ее осуществления, период с 1906 г. по 1917 оказался слишком коротким.

Следующим потрясением, как для села, так и для других сфер (промышленность, транспорт) стала Октябрьская революция и постреволюционная разруха. «Новшеством» для села стала коллективизация, которая должна была повысить производительность труда за счет ликвидации частной собственности, которой, по сути, у сельских жителей и не было.

20-е - 30-е годы 20-го столетия связаны с понятием индустриализации, характерной чертой которой был быстрый рост городского населения и, следовательно, сокращение численности сельского. Индустриализация (согласно Большому энциклопедическому словарю) - это процесс создания крупного машинного производства и на этой основе переход от аграрного к индустриальному обществу. В этой ситуации село выступило как источник трудовых ресурсов, которые были необходимы при создании новых рабочих мест.

Очередное испытание для села - Великая Отечественная война, в ходе которой были разграблены и разрушены сотни сел и деревень. Численность сельского населения сократилась в разы, т.к. население страны было представлено, в основном, сельскими жителями. В послевоенные годы именно сельское население стало теми «рабочими руками», которые должны были восстановить страну.

В последующий советский период на сельских жителей была возложена огромная ответственность за развитие страны в целом. Ведь на всем протяжении своего существования Россия считалась аграрной страной.

Все эти события не могли не оставить отпечаток на ментальные черты сельского населения. Ведь ментальность - это не нечто данное сверху, а совокупность черт сформированных в течении сотен лет под воздействием объективных и, в некоторой степени, субъективных факторов.

К определяющим чертам ментальности сельского населения, на основе вышеописанного, можно отнести: коллективизм, уравнительность, соборность.

Однозначной трактовки этого понятия «коллективизм» нет, например Толковый словарь Ожегова определяет коллективизм, как принцип общности, коллективное начало в общественной жизни, в труде, в какой-нибудь деятельности.

С психологической точки зрения коллективизм, как свойство личности, выражающее уровень социального развития человека, проявляемое в личной ответственности за общественный прогресс, за коллектив, в постоянных действиях на благо общества. В структуре коллективизма большую роль играют общественные интересы личности, ее стремление к общению с людьми и совместной работе с ними, умение сочетать общественное с личным и — при необходимости — предпочесть интересам личным интересы коллектива и общества. Коллективизм — принцип организации взаимоотношений и деятельности совместной людей, проявляемый в осознанном подчинении личных интересов общественным интересам, в товарищеском сотрудничестве, в готовности к взаимодействию и взаимопомощи, во взаимопонимании, доброжелательности и тактичности, интересе к проблемам и нуждам друг друга. Особенно характерен для групп высокого уровня развития и коллективов, где сочетается с самоопределением коллективным и идентификацией коллективной, являясь основой сплоченности групповой и единства группы⁶.

Если городской житель, в основном, решает проблемы единолично, то сельский — коллективно. Не всегда это приводит к принятию правильного решения, т.к. не все жители компетентны в решении тех или иных вопросов. Так если кто-то из жителей,

⁶ Большая психологическая энциклопедия

руководствуясь личными причинами, не занимается оформлением земельного участка, то и другие жители не спешат с данной процедурой.

На наш взгляд, уравнительность как черта менталитета - принцип социальной организации, основанный на утверждении имущественного равенства, которое в традиционном понимании уравнительность рассматривается как необходимое условие социального равенства и залог сохранения равенства гражданских прав⁷.

Понятие «соборность» введено (применительно к русской деревенской общине) русским философом А. С. Хомяковым (1804—1860), развитое в XIX славянофилами, выводимое первоначально из принципа соборности Церкви. Впоследствии, стало трактоваться значительно шире, охватывая весь уклад жизни, комплекс морально-этических норм внутри сообщества. Эти нормы безоговорочно осуждают индивидуализм, стремление отдельного человека противопоставить себя общности «единоверцев». Соборность отвергает такое понятие, как «личное счастье», утверждая, что «быть счастливым в одиночестве невозможно». Впрочем, индивидуализм и одиночество - это разные вещи⁸.

Таким образом, ментальность селян, по нашему мнению, опирается на принципы традиционной трудовой этики и своеобразного коллективизма.

К сожалению, мало кто из типичных жителей села готов взять на себя ответственность, создавая рабочие места. Причем жители села желают и могут трудиться, но практически никто не проявляет личной инициативы в виде создания какого-либо дела. По-прежнему считается, что предпринимательством заниматься не хорошо, поскольку оно содержит в себе стремление к наживе, а это качество на селе осуждается. В то же время сельчане не боятся сложной и рутинной работы. Трудолюбие является одной из важнейших ценностей.

Сельчане, как правило, ничего не хотят менять в своей жизни сами. Возможно это пережиток советского прошлого, когда за человека, практически, все решало государство, а учитывая средний возраст сельского населения, данный факт только подтверждается.

Если говорить о развитии земельных отношений, то подавляющее большинство сельских жителей, наделенных земельными долями (5-7 га), не могут использовать их по назначению, поскольку не располагают стартовым капиталом, необходимым для начала ведения производства, поэтому многие или воспользовались правом их продажи, или планируют это в дальнейшем. При массовом выделении земельных долей в натуре и продаже их новым владельцам за пределы сельскохозяйственных предприятий, последние

⁷ Энциклопедический словарь. — М.: Гардарики. Под редакцией А.А. Ивина.

⁸ Свободная энциклопедия «Википедия»

лишаются земельного фонда – основного средства производства со всеми вытекающими последствиями: нарушение системы севооборота, сокращение возможностей для производства кормов, уменьшению поголовья скота и объемов производства. Однако и процедура продажи земельных долей вызывает много вопросов. Распространены случаи скупки девелоперами земель сельскохозяйственного назначения с целью изменения ее статуса и последующей продажи. Ставится ясно, что «новые собственники» земельных участков, не планирующих использовать их по целевому назначению, не будут вкладывать средства в мелиорацию земель, в воспроизводство их качественного состояния и т. д. В результате земли теряют свои качественные свойства. В тоже время трудоспособные жители села, лишившиеся по своей же воле земли, вынуждены искать источники дохода на стороне, мигрировать.

Именно своеобразная ментальность селян играет огромную роль в формировании и развитии земельно-имущественного комплекса сельских территорий России.

3. Перспективные направления эффективного функционирования земельно-имущественного комплекса сельских территорий

В России в последнее время очень актуален вопрос о развитии и использовании земельного фонда. Однако, многие факторы мешают данному процессу. С предложениями совершенствования земельных отношений выступают ведущие специалисты всех отраслей экономики, которые «прочно» связаны с землей, что подтверждает необходимость процесса реформирования и совершенствования в данной сфере.

В результате научных исследований ведущих специалистов страны была разработана стратегия дальнейшего развития системы управления земельно-имущественными отношениями и земельным фондом, основные направления которой получили отражение в Распоряжении Правительства РФ № 297-р от 3 марта 2012 года «Основы государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012-2017 годы». Данный документ определяет основные цели, задачи и направления реализации государственной политики по управлению земельным фондом и содержит ряд инновационных положений, рассмотрение которых необходимо для формирования представления о перспективах развития земельных отношений в нашей стране.

В Распоряжении указано, что целями государственной политики по управлению и развитию земельного фонда являются:

- повышение эффективности использования земель;
- охрана земель как основного компонента окружающей среды;
- охрана земель как главного средства производства в сельском хозяйстве при обеспечении продовольственной безопасности страны.

На наш взгляд, наиболее значимыми нововведениями данного Распоряжение является обозначенная необходимость совершенствования порядка определения правового режима земельных участков путем исключения из земельного законодательства принципа деления земель по целевому назначению на категории; обеспечение гарантий прав на землю и защита прав и законных интересов собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также совершенствование системы земельного контроля и развитие государственного мониторинга земель.

Иными словами, документ предполагает отмену деления земель на категории. Действующий Земельный Кодекс РФ предусматривает деление земельного фонда нашей страны на семь категорий:

1. земли сельскохозяйственного назначения;

2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

В соответствии с данным Распоряжением, правовой режим земельных участков будет определяться на основании видов разрешенного использования в соответствии с документами территориального планирования, для чего будет создан классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Вероятно, эта работа потребует значительных временных и материальных затрат, ведь после разработки классификатора каждому учтенному земельному участку необходимо будет присвоить новый вид разрешенного использования, если он не совпадет в формулировке с существовавшим ранее.

Эти и другие изменения земельного законодательства пугают сельское население, земельный вопрос требует знания огромного количества нормативно-правовых актов и значительных денежных затрат, которые необходимы для проведения кадастровых работ в отношении земельного участка, а также консультаций со специалистами. Все это, учитывая ментальность сельского населения, приводит к его бездействию и ожиданию изменения ситуации в пользу населения.

Также в настоящее время у сельских жителей складывается не совсем верное понятие об использовании земельно-имущественного комплекса сельских территорий, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Не располагая начальным капиталом селяне предпочитают избавиться от своих сельскохозяйственных наделов, что зачастую приводит к продаже или аренде земельных долей на незаконных основаниях различным структурам или гражданам. В результате эти земли, в соответствии с действующим законодательством, постоянно меняют свой статус. Так как продукция сельскохозяйственных отраслей занимает далеко не последнее место для отдельных регионов нашей страны, а земля является основным средством производства в сельском хозяйстве, необходимо уделить данному вопросу повышенное внимание. И если отношения в данной сфере будут складываться данным образом, то процессы формирования и развития земельно-имущественного комплекса сельских территорий

будет проходить крайне низкими темпами, а значит, возрождение сельского хозяйства станет невыполнимой задачей.

Не стоит забывать о том, что не только сельские жители участниками земельных отношений. Отметим, что Земельный кодекс Российской Федерации перечисляет основные субъекты, которые вправе приобретать в собственность и использовать земли данной категории:

- граждане, в том числе ведущие крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Участниками отношений по поводу участков земель сельскохозяйственного назначения являются, кроме граждан и юридических лиц, также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования. Данные участники не используют земельные участки, а предоставляют их на том или ином праве гражданам и юридическим лицам для использования в сельскохозяйственных целях.

Таким образом, наряду с сельскими жителями – гражданами, в процессе формирования и развития сельских территорий, основанного на развитии земельных отношений, выступают юридические лица и Российская Федерация. В связи с этим необходимо разработать модель управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий.

Основная цель управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий заключается в анализе, оценке и развитии данных территорий.

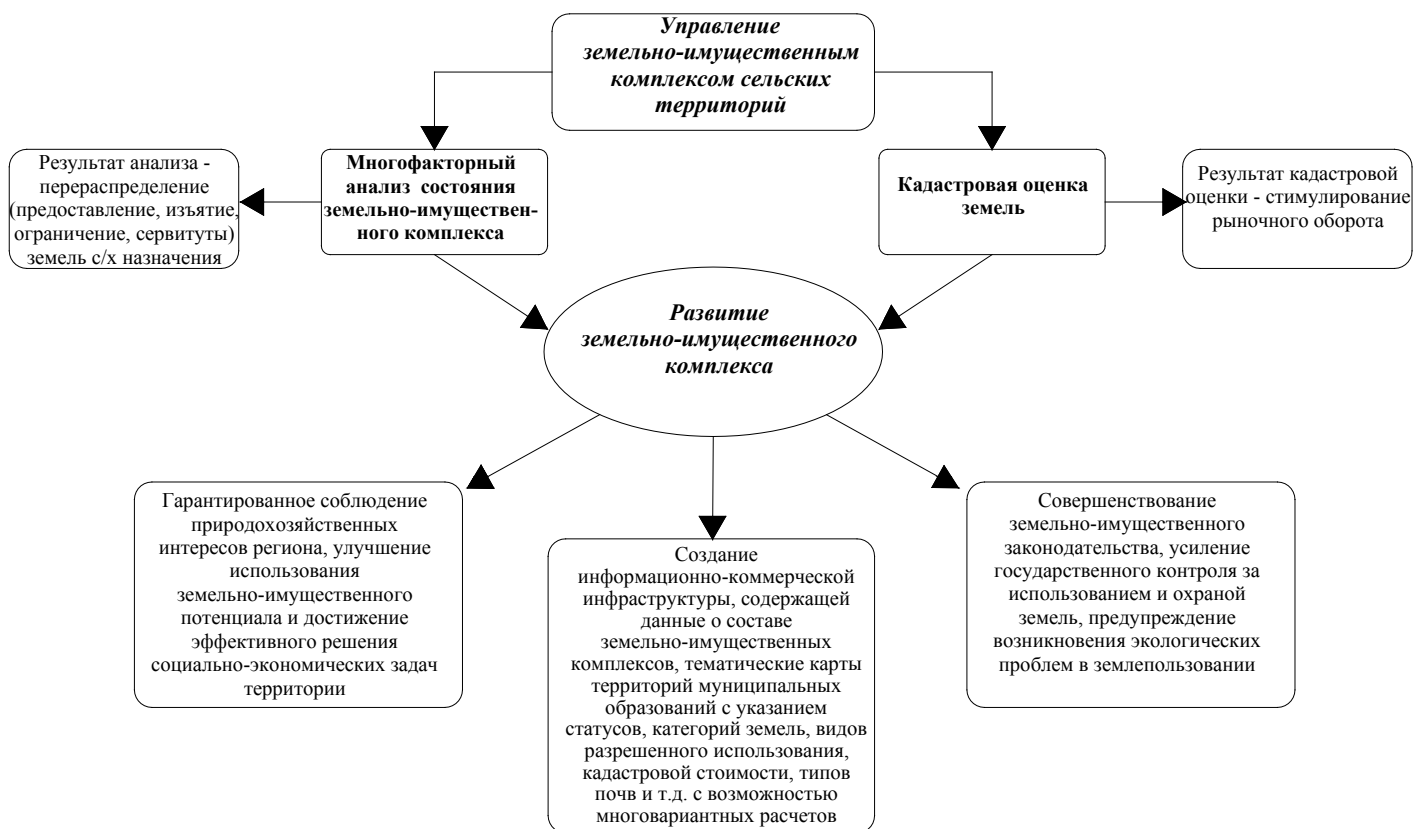


Рис. 1. Модель управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий

При анализе состояния земельно-имущественного комплекса должны учитываться не только факторы макроокружения и внутреннего окружения, но и такие факторы, как уровень развития сельскохозяйственного производства, организация землеустройства, развитие промышленности, энергетики, транспорта и т.д.

Комплексный характер формирования системы управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий определяет необходимость учета при создании модели управления совокупности организационно-правовых, экономических, маркетинговых, технико-технологических, социальных и экологических факторов развития территории.

Многообразие и активная динамика изменений факторов каждой группы обуславливают проблематичность их непрерывного мониторинга и анализа. Для сбора, оперативного доступа и обработки информации о состоянии земельно-имущественного комплекса инновационным решением является внедрение и использование

информационно-аналитических систем управления земельно-имущественным комплексом, разнообразные варианты которых в настоящий момент уже широко представлены на рынке российского программного обеспечения. Обязательным условием для данных систем должна быть возможность обработки данных государственного кадастра недвижимости и документов территориального планирования поселений, а также правил землепользования и застройки. Эти документы должны являться основой при разработке концепции устойчивого развития населенных пунктов, содержащей все сведения о потенциале данной территории и направлениях её перспективного развития. Однако в настоящее время в большинстве сельских поселений и муниципальных образований такие документы отсутствуют или находятся в стадии разработки. И именно сейчас необходимо с учетом зарубежного и отечественного опыта, в разрезе обозначенных проблем и новых направлений развития в условиях вступления России в ВТО, оценить эффективность современной территориальной организации сельских поселений.

Именно такой подход обеспечит:

- территориальную стабильность общества на основе создания повсеместно на территории России слоя реальных владельцев, арендаторов и собственников земли сельскохозяйственного назначения;
- создание территориальных предпосылок для существенного увеличения производства продовольствия (на первом этапе – до полного обеспечения россиян на следующем этапе – до создания мощных экспортных фондов продовольствия);
- включение земли как ресурса в активный экономический оборот, земля в рыночной экономике должна стать одним из основных финансовых активов модернизация развития всех отраслей народного хозяйства и экономики страны в целом.

Анализируя существующую в России структуру управления, можно сказать, что в ней отсутствует ведомство, наделенное всеми полномочиями для принятия решений в области управления земельными ресурсами. В Российской Федерации функции управления земельными ресурсами поделены между такими правительственными организациями, как Министерство экономического развития РФ, Министерство сельского хозяйства РФ, Министерство юстиции РФ, Министерство природных ресурсов и экологии РФ. Такая ситуация препятствует определению общей земельной политики и делает ее менее эффективной.

Сегодня есть острая необходимость на всех уровнях власти и управления в кратчайшие сроки воссоздать государственную земельную службу на всей территории России. Такие службы давно и эффективно работают в США, Китае, Европе и ряде стран

Азии. Они там управляют не отдельно стоящими имущественными объектами, как у нас, а единой земельной территорией страны и ее регионов, то есть там, где есть земля и все связанные с ней ресурсы (леса, водные объекты, недра, города и другие поселения), а точнее, все то, что создает надежную систему жизнеобеспечения людей.

Особое внимание следует уделить комплексному нормативно-правовому обеспечению земельных проблем сельских территорий с учетом федеральных, региональных и муниципальных особенностей развития, а также методологическим подходам с учетом различных видов землепользования и землевладения форм собственности, их взаимосвязи и взаимозависимости с градостроительными, имущественными, экологическими, землеустроительными, кадастровыми видами деятельности. И все это должно быть в единой системе государственного управления земельными ресурсами сельских территорий. При этом, приоритетными направлениями должны стать: охрана земли, охрана жизни и здоровья человека, сохранение особо ценных земель для будущих поколений.

Заключение

Одним из наиболее актуальных направлений в области развития сельских территорий и АПК является совершенствование процессов управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий, представленным земельными участками и связанными с ними объектами недвижимого имущества и инфраструктуры. Так как земельно-имущественный комплекс сельских территорий содержит в себе, помимо объектов, принадлежащих Российской Федерации и юридическим лицам на различных видах права, еще и объекты принадлежащие гражданам, важно, чтобы в условиях рыночной экономики его элементы представляли собой полностью сформированные объекты управления, готовые к использованию в рамках социально-экономического развития данной территории. Поэтому в ходе исследования было уделено особое внимание такому фактору, как ментальность сельского населения.

В ходе работы были рассмотрены земельные ресурсы сельских территорий с нескольких позиций. С одной стороны, земельные ресурсы - объект гражданско-правового оборота, с другой стороны - это объект недвижимого имущества (согласно Гражданскому Кодексу РФ ст. 130), т.е. объект, характеризующийся финансово-ценностным потенциалом, с третьей стороны - земельные ресурсы выступают в качестве пространственно-исторической основы развития человеческого общества.

Многие нормативно-правовые акты предусматривают создание условий для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Однако, данные мероприятия не возможны до тех пор, пока не будут сформированы данные земли. Доступ к пустующим сельскохозяйственным угодьям широких слоёв сельского населения в настоящее время ограничен. По нашему мнению, эффективное управление земельно-имущественным комплексом должно способствовать развитию сельских территорий, эффективному использованию ресурсов этих территорий, защите прав и соблюдению интересов субъектов земельно-имущественных отношений, решению экономических, социальных и экологических проблем сельских территорий.

При проведении исследования было установлено, что не только сельское население участвует в процессе формирования земельно-имущественного комплекса, но и бизнес-структуры и Российская Федерация. В результате была разработана модель управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий.

При отсутствии ведомства, наделенного всеми полномочиями для принятия решений в области управления земельными ресурсами, имеется необходимость воссоздания государственной земельной службы на всей территории России.

Библиографический список

1. Белоусов, В. Об инновационных инструментах обеспечения устойчивого развития сельских территорий [Текст] / В. Белоусов, А. Белоусов // Экономист. - 2011. - N 4. - С. 77-91.
2. Буреш, О. В., Гербеева, Л. Ю. Развитие земельного менеджмента в контексте управления трансформацией отношений собственности на землю // Вестник Оренбургского государственного университета. – 2008.– № 2. – С. 80-87.
3. Василенко, С. С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России / С.С. Василенко. - М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2006. – 63 с. ISBN 5-282-02614-7
4. Кирин, С. Г. Система информационного обеспечения планирующей функции управления развитием аграрных хозяйств и сельских территорий // Аграрный вестник Урала. – 2010. - № 4 (70).
5. Комов, Н. В. Российская модель землепользования и землеустройства / Н. В. Комов. - М.: Изд-во ООО «Институт оценки природных ресурсов», 2001. – 620 с. ISBN 5- 89722-041-7.
6. Панасенкова, Т. В. Концепция эволюции региональной системы земельно-имущественных отношений современной России. - Ростов н/Д: Издательство Южного федерального университета. – 2009. – 300 с.
7. Прока, Н. И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий // Вестник Орел ГАУ. – 2011. - №5.
8. Психологические аспекты ментальности больших социальных групп – научно-практический журнал Омского экономического института «Социальное управление».
9. Распоряжение Правительства Российской Федерации от 30.11.2010г. №2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий РФ на период до 2020 г.» [Электронный ресурс]. Доступ из справ. - правовой системы КонсультантПлюс.
10. Распоряжение Правительства РФ от 3 марта 2012 г. № 297-р. Доступ из справочно – правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 23 марта 2012).
11. Синицына, И. В. Повышение эффективности управления земельно-имущественным комплексом сельских территорий // Сборник материалов 3 молодежной научно-практической конференции ИСИ ФГБОУ ВПО ОрелГАУ . – 2012. 2012. – 216 с.
12. Третьякова, Л.А. Стратегические направления формирования устойчивого жизнеобеспечения населения сельских территорий [Текст] / Л.А. Третьякова. – Орел: изд-во ОрелГАУ, 2010. – 365 с.
13. Федеральный Закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ «Земельный Кодекс РФ» [Электронный ресурс] Доступ из справочно – правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 22 марта 2012).
14. Федеральный Закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ «Градостроительный Кодекс РФ» [Электронный ресурс] Доступ из справочно – правовой системы «КонсультантПлюс» (дата обращения 23 марта 2012).
15. Хаметов, Т. И. Основы формирования объектов земельно-имущественного комплекса и их эффективного использования [Текст]: монография. / Т.И. Хаметов. – Пенза: ПГУАС, 2008. – 159 с.

Bibliographical list

1. Belousov, V. About innovative tools to ensure sustainable development of rural areas [Text] / Belousov, Belousov // Economist. - 2011. - N 4. - P. 77-91
2. Buresh O. V., Gerbeeva L. Y. Development of land management in the context of managing the transformation of land ownership relations // Bulletin of the Orenburg State University. - 2008. - № 2. - P.80-87.
3. Vasilenko, S. S. The evolution of the principles of land valuation in land reform in Russia / S. S. Vasilenko. - Moscow: ZAO "Izdatelstovo" Economy ", 2006. - 63 p. ISBN 5-282-02614-7
4. Kirin, S. G. Information Management System for planning management of farms and the development of rural areas // Agrarian Bulletin of the Urals. - 2010. - № 4 (70).
5. Panasenkova, T. V. The concept of the evolution of the regional system of land and property relations of modern Russia. - Rostov n / D: Publisher of the Southern Federal University. - 2009. - 300 p.
6. Comov, N. V. Russian model of land use and management / N. V. Comov. - Moscow: Publishing House of the "Institute assessment of natural resources", 2001. - 620 p. ISBN 5 - 89722-041-7.
7. Proka, N. I. Socio-economic benefits of the potential of rural areas // Bulletin Orel GAU. - 2011. - № 5.
8. Psychological aspects of the mentality of large social groups - scientific journal Omsk Economic Institute "Social Control".
9. Order of the Government of the Russian Federation of 30.11.2010. № 2136-r "On approval of the concept of sustainable development in rural areas of the Russian Federation for the period up to 2020" [electronic resource]. Access from ref. - Consultant of the legal system "
10. RF Government on March 3, 2012 № 297-p. Access of reference - the legal system of "Consultant" (date accessed 23 March 2012).
11. Tretjakova, L. A. Strategic of the direction of formation of steady life support of the population of rural territories of [Text] / L.A. Tretjakova. – Orel: publishing house of ORELGAU, 2010. – 365 pages.
12. Sinitsyna, I. V. Improved management of land-property complex rural // Proceedings of the three youth scientific conference ISI FGBOU VPO OrelGAU. - 2012. 2012. - 216
13. The Federal Law of 25.10.2001 № 136-FZ "Land Code of the Russian Federation" [electronic resource] Access of reference - the legal system of "Consultant" (date accessed 22 March 2012).
14. The Federal Law of 29.12.2004 № 190-FZ "Town Planning Code," [electronic resource] Access of reference - the legal system of "Consultant" (date accessed 23 March 2012).
15. Khametov, T. I. Foundations for objects land prop-vennogo complex and their effective use [text]: monograph. / T.I. Khametov. - Penza: PGUAS, 2008. - 159 p.