

6. Хлебников Д. Матрица аутсорсинга. [Электронный ресурс]. URL: [https://www.youtube.com/watch?v=9\\_QTHUYgeFM](https://www.youtube.com/watch?v=9_QTHUYgeFM)

7. Хлебников Д. Аутсорсинг как инструмент снижения затрат и оптимизации бизнес-системы. [Электронный ресурс]. URL: <https://blog.iteam.ru/outsorsing-kak-instrument-snizheniya-zatrat-i-optimizatsii-biznes-sistemy/>

Рекомендовано кафедрой  
бухгалтерского учета  
и аудита БГТУ

д-р экон. наук, профессор

**С.А. Шанин,**

канд. экон. наук

**Е.Н. Шанина**

ФГБНУ «Федеральный научный  
центр аграрной экономики  
и социального развития сельских  
территорий –Всероссийский научно-  
исследовательский институт  
экономики сельского хозяйства»

## **БАЗОВЫЕ МОДЕЛИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ И СИСТЕМЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

В нашей стране, если не вдаваться в глубокую древность, а начать, к примеру, с XVII века и проследить происходившие изменения до наших дней, то исходный массив информации для анализа огромен, это относится как к численности самих реформ, так и методов их проведения и результатов.

Рассмотрим для начала понятийный аппарат. Итак, земельные отношения – это общественные отношения в системе государственного управления, охраны и использования земель, регулируемые нормами существующего земельного права, состоящие в тесной связи юридических обязанностей и субъективных прав всех его участников.

Субъектами земельных отношений выступают лица, наделенные земельными правами и несущие все обязанности в отношении таких прав, предусмотренные земельным законодательством.

Напомним, что объектом земельных отношений по праву считается то, по поводу чего они возникают, т.е. по поводу земли, иначе говоря,

объект земельных отношений представляет собой юридически однородный и ограниченный в пространстве земельный массив, в отношении которого возникают земельные отношения (земельные фонды государства и его субъектов, отдельные участки).

В свою очередь, под содержанием земельных отношений понимаются те обязанности и права, в рамках которых и должны действовать его участники.

В зависимости от того, насколько эффективно собственники осуществляют реализацию своих прав на землю и определяется соответствующая политика каждого периода развития социума.

История говорит нам о том, что система земельных отношений в феодальной России включала всего три типа, а именно – государственную собственность на земельные ресурсы, частное владение землёй и общинное землепользование.

В современной России эти формы более разнообразны – государственная, частная и общая. Кроме того различны и формы землепользования и владения землей.

Подчеркнем, что управление землей является одной из составных частей земельных отношений. Методы же управления земельными ресурсами определяются доминирующими формами собственности на землю и характеризуются сформировавшейся системой политических, правовых, социально-экономических и организационно мер, которые направлены на эффективное пользование землёй в интересах всего социума. В первую очередь – это землеустройство, мониторинг земель, государственный кадастр недвижимости и контроль за использованием земель и их охрана.

Регуляторами земельных отношений с экономических позиций выступают земельный налог, арендная плата, штрафы, если произошло изъятие земель или за ущерб экологии, плата за повышение качества земли и за право аренды и т.д.

С нашей точки зрения, экономический механизм регулирования земельных отношений должен обеспечивать равные базовые производственные возможности всем пользователям земельных ресурсов, равноправие пользования землей всех социальных групп, эффективное изъятие земельной ренты и кроме того совершенствование различных форм землепользования.

Все выше названные составляющие земельных отношений на протяжении развития государства имели огромное значение в политическом, экономическом, социальном и др. сферах.

Необходимость в упорядочении владения землей, закреплении ее за теми или иными владельцами, родилась еще в недрах феодального строя.

Средством достижения этой цели и тех, которые возникали в дальнейшем, обычно служили реформы.

Так в XVII в. реформа называлась «писцовые межевания» или «валовое межевание», потому что проводились такие работы специальными комиссиями, которые состояли из подьячих и писцов, задачи которых определялись специальными наказами, называемыми валовыми. Данные работы включали в себя как описание, так и обозначение границ владений межевыми знаками.

Вследствие этой реформы к середине XVII в. российское крестьянство было закрепощено окончательно,

В 1649 г. соборное уложение ввело принцип крепостной зависимости, проведение валового межевания позволило феодалам (вотчинникам и помещикам) путем закрепления границ своих землевладений закрепить и крестьян, проживающих на этих землях. Крестьянин превратился в абсолютно зависимого человека, его могли продать, обменять, подарить, распорядиться его бытом, поступками, наказывать по усмотрению барина и т.д. Согласно переписи, проведенной в 1678 году дворянские крестьяне составляли 57% монастырские – 13,3%, посадские (свободные) и черные – 10,4%, церковные и боярские – 10% дворцовые – 9,3%.

Валовое межевание земель проводилось до 1686 г., выполняя при этом ряд функций: административную, юридическую, финансовую и хозяйственную.

В истории России данный период принято считать первым этапом развития земельных отношений, к этому времени полностью сформировалось феодальное землевладение.

Следующий этап развития земельных отношений – реформы Петра I. Это переустройство поместной системы, вместо вотчин и поместий вводится имение, (понятие – недвижимая собственность), изменение порядка взимания налогов (вместо земельного налога вводится подушная подать), изменение в структуре управления земельным имуществом (создана Вотчинная коллегия), изъятие в пользу государства церковных и монастырских земель (секуляризация), развитие технического образования (создание первых географических карт, написание учебников и инструкций для выполнения геодезических и картографических работ, изменение мер длины, при помощи которых выполнялись работы по определению площади и др.), развитие оценочных работ («Справка о четвертой пашни»).

В 60-х годах XIX в. в различных кредитных учреждениях страны помещики заложили свыше 2/3 крепостных крестьян. Общая сумма их задолженности составляла ни много ни мало – 425 млн. руб., что в два раза превышало весь годовой доход российского бюджета. Происходила закладка и перезакладка имений. Однако впоследствии реформа 1861 г.

предоставила возможность помещикам погасить имеющиеся долги за счет вычета их из выкупных крестьянских платежей [1].

Стремления кардинально изменить и систематизировать отношения между крестьянами и помещиками осуществлялись правительством Российской империи еще во время Павла I: Так, его Указом 1797 г. была установлена так называемая трехдневная барщина.

В свою очередь Александр I рассматривал спектр сложнейшие и актуальнейшие проблем крепостничества.

Впервые об отмене крепостного права в России на официальном уровне было заявлено Александром II в его выступлении перед московским дворянством в 1856 г.

Согласно «Положениям 1861 года» крестьяне получали личную свободу, однако экономическое же освобождение они получали не сразу, поэтапно и так, например, помещик мог обменивать наделы крестьян на собственные земли и свободно переносить крестьянские усадьбы. Сдача земельного надела в аренду было возможно лишь внутри общины. Также крестьяне, которые вышли из крепостной зависимости, должны были нести целый ряд казенных и земских денежных повинностей: подушную подать, сбор на обеспечение продовольствия, государственные, общие и частные земские сборы, плату на заготовление окладных листов по податям и сборам.

Несмотря на трудный и длительный процесс реализации этой реформы, страна перешла к капиталистическому строю. В результате юридического освобождения и существенного обезземеливания российского крестьянства росла численность рабочих в промышленности и наемных работников сельском хозяйстве. Кроме того, значительно расширились посевные площади технических культур и трав для развития молочного животноводства, распахивались заброшенные земли и степи под посеvy пшеницы.

В результате реформы 1861 г. российские крестьяне оказались свободными не только с крайне недостаточным для обеспечения своей жизни и жизни своей семьи наделом, но и с непосильными для них финансовыми выплатами, что, в конечном счете, не давало им возможности накопить денежные средства для того, чтобы обустроить свою жизнь. Крестьяне, тем не менее, еще оставались в значительной зависимости от помещиков ввиду недостаточности собственного земельного надела.

В результате земельного устройства крестьян после реформы 1861 г. многие селения имели общие владения, что вызывало много споров. Земельные отношения еще больше были запутаны наличием нескольких крестьянских общин в селении.

Начало XIX в. ознаменовалось крупными земельными преобразованиями, получившими название Столыпинской реформы. Одним из основных ее направлений было культивирование частной собственности на землю, ускорение процесса расслоения крестьянства, создание многочисленного класса зажиточных крестьян, на который бы опиралось государство. Содержание новой системы землеустройства определилось рядом важнейших законов и положений, среди которых были: «Указ от 9 ноября 1906 г.», рассмотренный и принятый Думой как «Закон от 14 июня 1910 г.», «Наказ землеустроительным комиссиям от 19 июня 1911 г.» и «Закон о землеустройстве от 29 мая 1911 г.».

В итоге реформы, посевные площади увеличилась с 1905 по 1913 гг. почти на 10%, повысилась урожайность зерновых культур. В период с 1909 по 1913 гг. производство важнейших видов зерновых культур в стране превышало на 28% продукцию ведущих производителей зерна – Америки, Канады и Аргентины вместе взятых.

С 1910 г. начали расти акционерные предприятия. За период 1906-1914 гг. произошел существенный взлет кооперации в России. Уже в 1914 г. в систему кредитной кооперации было вовлечено более четверти всех крестьянских домохозяйств, а к 1915 г. количество участников кооперативного движения достигало 10 млн. человек.

Следует отметить, что были созданы максимально необходимые социально-экономические предпосылки для дальнейшего перехода к новой стадии преобразований в аграрных отношениях, а именно переходу сельского хозяйства России в капиталоемкий сектор экономики.

Между тем темпы роста производительности труда в сельском хозяйстве страны были достаточно медленными по сравнению с другими государствами, поскольку экономический рост развивался за счет увеличения интенсивности крестьянского ручного труда, а не интенсификации производства.

Следующий период реформ связан с революционным переворотом. Первым документом, который изменил существовавший до революции 1917 г. земельный строй, стал декрет «О земле», который провозглашал, что вся земля – государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, частновладельческая, общественная и крестьянская отчуждается безвозмездно и обращается во всенародное достояние, переходя в пользование всех трудящихся на ней[2].

К 1919 г. страна уже располагала определенным опытом организации сельскохозяйственных коллективов и советских хозяйств и на его основе было принято решение форсировать этот процесс и 14 февраля 1919 г. ВЦИК утвердил документ – «Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию».

На рубеже окончания гражданской войны сельское хозяйство находилось в депрессивном состоянии и тяжелого кризиса, в результате чего сократились посевные площади, значительно снизились валовые сборы зерна, что привело к дефициту хлеба в стране. Такое тяжелое положение еще сильнее усугубил неурожай 1920 г.

В создавшихся условиях Россия нуждалась в кардинальном изменении экономической политики, и в марте 1921 г. было принято решение «О замене разверстки натуральным налогом» и переходе к осуществлению новой экономической политики (НЭП).

НЭП в сельском хозяйстве давал крестьянину право на свободу продажи излишков сельхозпродукции после уплаты твердого продналога, для создания у него заинтересованность в расширении производства. Его размер в 1921-1922 гг. был установлен почти в два раза меньше, чем существовавшая до сих пор продрозверстка. И хотя в стране недостаточно было продовольствия, поступавшего в результате продрозверстки, введение продналога способствовало увеличению производства сельскохозяйственной продукции, так как крестьяне были заинтересованы в расширении посевных площадей и рациональном использовании земли. Все излишки зерна (сверх нормы налога) крестьяне могли использовать для расширения посевов зерновых культур и обмена на другую продовольственную продукцию. Помимо этого облегчался порядок взимания налога, отменялась круговая порука крестьян об уплате налога. Бедняцкие хозяйства от налога освобождались, а для других семей он устанавливался в зависимости от ожидаемой урожайности, площади пашни, количества едоков в семье. На 1922–1923 гг. налог был еще больше снижен.

В результате осуществления новой экономической политики в 1921–1923 гг. стал развиваться процесс выхода крестьян из сельскохозяйственных коммун и сельскохозяйственных артелей, в которых в наибольшей степени обобществлялись земля, орудия и труд крестьян, рост единоличных хозяйств, а также объединений крестьян в товарищества по совместной обработке земли [3].

Законодательство того времени, в том числе Земельный кодекс 1922 г., предоставило возможность пользования земельными ресурсами из состава государственного земельного фонда, Прочие же земли являлись государственным земельным имуществом и находились в распоряжении Наркомзема. Такие земли могли предоставляться отдельным лицам и учреждениям на особых условиях и по особым постановлениям.

На начальном этапе объединение крестьян в коллективные хозяйства осуществлялось на добровольной основе, без принуждения. Правительство проводило агитацию единоличников по организации коллективных хозяйств, организовывало поездки в колхозы и оказывало материальную

помощь. Однако вторая половина 1929 г. стала началом сплошной коллективизации[4].

Одновременно с землеустройством колхозов в период сплошной коллективизации проводились широкомасштабные работы по изысканиям земель и созданию новых совхозов. Всего было создано 1971 совхоз на площади более 65,5 млн. га. Принятые меры позволили резко увеличить производство сельскохозяйственной продукции, освоив новые земли, однако в организации совхозов проявились серьезные недостатки. в том числе и то, что они были узкоспециализированными и очень крупных размеров.

Земельные отношения в условиях колхозно-совхозного производства были связаны с выдачей им Государственных актов на вечное (бессрочное) пользование землей и проведением внутрихозяйственной организации территории колхозов и совхозов. По мере завершения работ по выдаче Госактов и освобождения землеустроительных сил все большее число специалистов переключалось на внутрихозяйственное землеустройство, связанное в большинстве случаев с введением правильных севооборотов. Изменившиеся условия и потребность в углублении землеустройства обусловили отмену инструкции (1933 г.) по землеустройству колхозов, обслуживаемых МТС 17 января 1937 г. НКЗ СССР утвердил новую инструкцию по внутриколхозному землеустройству.

Крупным мероприятием по укреплению земельного строя явились проведенные в 1939-1941 гг. работы по урегулированию приусадебного землепользования в колхозах в соответствии с постановлением СНК СССР и ЦК ВКП(б) «О мерах охраны общественных земель колхозов от разбазаривания» от 27 мая 1939 г.[5].

В начале 50-х годов XX в. в стране начался процесс укрупнения колхозов, а еще одним важным этапом в сфере земельных отношений в 1953-1961 гг. стало освоение целинных и залежных земель.

Рост потребности в трудовых ресурсах в городах с одной стороны и недостаточно благоприятные условия труда и быта на селе повлекли за собой в этот период большие изменения в структуре населения, связанные с отливом рабочей силы из сельской местности в города и рабочие поселки. На фоне резкого увеличения потребности в продуктах питания сельское хозяйство развивалось очень медленно, особенно его зерновая отрасль.

Период 1961-1990 гг. для земельных отношений и землеустройства стал знаменательным расширением научных разработок в области землеустройства, земельного кадастра, развитием отдельных отраслей народного хозяйства страны. Это период «науки», создания научных и производ-

ственных центров, это период упорядоченных законодательных норм и правил.

Земельная реформа, начатая в России в 1990 г., имела цель ввести множество форм земельной собственности и использования земель, ликвидировав монополию государственной собственности на землю. В стране значительно расширился круг субъектов земельных правоотношений собственности. В связи с этим субъекты Российской Федерации стали субъектами правоотношений государственной собственности на землю.

Одновременно в этот период проводилась работа по развитию инфраструктуры земельного рынка. Стержневым вопросом оставалась разработка автоматизированной информационной системы Госземкадастра в городах, она должна быть наиболее тесно связана с мониторингом земель, а также с регистрацией прав и учетом всей недвижимости.

Земельная реформа следующего периода была подчинена реализации ряда законодательных актов – Земельный кодекс, Гражданский кодекс, часть 3, Федеральный закон № 28 от 02.01.2000 г. «О государственном земельном кадастре», Федеральный закон № 78 от 18.06.2001 г. «О землеустройстве», Федеральный закон № 101 от 24.07.2002 г. «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон № 172 от 21.12.2004 г. «О переводе земель из одной категории в другую» и других нормативно-правовых актов, направленных на создание правового механизма регулирования земельных отношений.

В аграрном секторе реформа не повлияла на повышение эффективности использования сельскохозяйственных земельных ресурсов.

Информационное обеспечение реализовывалось через проведение государственного земельного кадастра.

Между тем, следует отметить, что например 2016 г. был особенно продуктивным для крупных агрохолдингов в отношении увеличения земельных ресурсов. Так статистика показывает, что площадь сельхозугодий в собственности юридических лиц продолжает увеличиваться (17,3 млн. га на 01.01.2016 г., что почти на 1 млн. га больше, чем в предыдущем году). С учетом того, что земельные активы находятся под контролем (т.е. на праве собственности, аренды или ином законном праве), а суммарный земельный банк, например, пятерки крупнейших сельхозтоваропроизводителей составляет – 3,249 млн. га. Общий же объем земельных ресурсов под контролем крупных агрохолдингов на апрель 2017 г. составлял более 12 млн. га, а у каждой из компаний уже более полумиллиона гектаров земли под контролем (табл. 1).

*Таблица 1*

### **Рейтинг компаний по наличию земельных ресурсов**



Позиция в 2015 г.	Позиция в 2016 г.	Бизнес-структура	Земельные ресурсы в 2015 г., тыс.га	Земельные ресурсы в 2016 г., тыс.га
1	1	Продимпекс-Агрокультура	790	790
3	2(+1)	Русагро	594	670
2	3(-1)	Мираторг	594	644
6	4(+2)	Агрокомплекс	456	640
5	5	Холдинговая компания «Ак Барс»	505	505

Источник: составлено автором

Современный характер административных и политических преобразований в России направлен на формирование механизмов интенсивного развития сельского хозяйства. Поскольку в сельском хозяйстве земля является средством производства в большей степени, чем в любой другой области, роль оптимальных регуляторов земельных отношений выступает на передний план. Анализ истории развития вопроса указывает на то, что формирование земельной политики и адаптация норм и правил, составляющих содержание земельных отношений, в русле реализации политических задач были свойственны множеству эпох и систем правления. Для того, чтобы физические или юридические лица сознательно становились собственниками земель сельскохозяйственного назначения и использовали такие земли, должны быть гарантии со стороны государства в стабильности на достаточно длительный период. Важным в определяющем земельном правопорядке должны быть стабильность и обеспеченность этой стабильности государством.

#### Библиографический список

1. Исследовать основные экономические процессы и явления в сельскохозяйственном землепользовании страны и разработать информационные модели их описания /Алакоз В.В., Черкашин К.И., Жуйков В.И., Шанин С.А., Носов С.И., Кочанов М.А., Бондарев Б.Е., Софьина Е.В., Полякова Л.П., Шанина Е.Н., Овсянников Д.А., Шипунова М.В./ отчет о НИР (Федеральное агентство научных организаций), 2018.
2. Декрет «О земле», принятый на Втором всероссийском съезде советов 26 октября (8 ноября по новому стилю) 1917 года.
3. Полунин Г.А. Инновационная модель мониторинга оптимальной отдачи сельскохозяйственных угодий // Экономика сельского хозяйства России. 2017. № 7. С. 60–65.
4. Шанин С.А., Шанина Е.Н. Государственное регулирование системы земельных отношений: проблемы и особенности // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2019. № 2 (47). С. 34–38.

5. Орлова Н.Л. Оперирование геофинансовым ресурсом в условиях глобализации // Актуальные проблемы развития международных валютных, кредитных, финансовых отношений в условиях глобализации и регионализации / Сборник научных статей, 2016. С. 53–56.