

УДК 331:65.05

**ПРОБЛЕМЫ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
ПРОМЫШЛЕННЫМИ ПРЕДПРИЯТИЯМИ АВИАЦИОННОЙ ОТРАСЛИ**

© 2017 Ю.В. Нуретдинова, И.Г. Нуретдинов

Институт авиационных технологий и управления
Ульяновского государственного технического университета

Статья поступила в редакцию 29.09.2017

В статье рассматриваются вопросы рационального применения земельных ресурсов предприятиями промышленности. Произведена классификация проблем, выявлены их причины. Отдельно рассматриваются экологические вопросы землепользования в промышленности. Предложены возможные пути решения экономических и экологических вопросов использования земель.

Ключевые слова: земельные ресурсы, рациональное использование, Земельный Кодекс, вид земель, охрана земель.

На 2014 год многие промышленные предприятия в России имеют в собственности земельные ресурсы, например, в виде земли, на которой расположено предприятие. Однако земельные ресурсы не могут непосредственно использоваться в промышленности (кроме добывающей промышленности), а необходимость использования данного актива ставит проблемы наиболее эффективного использования земли.

В самом общем виде земельные отношения можно определить как одну из сфер общественных отношений, связанную со специфическим объектом – землёй. Отдельные авторы определяют земельные отношения, как систему, образуемую совокупностью многообразных социально-экономических связей по поводу земли, её купли-продажи, сдачи в наём, организации использования и других. Выделение земельных отношений в особую систему закономерно и представляет исторически объективный процесс, истоки которого кроются в естественном исходном значении земли, в её функциональном многообразии.

Эти свойства земли не только сохранили своё исключительное и ничем пока незаменяемое значение, но, учитывая современную и возрастающую численность населения Земли и относительное сокращение пригодной для нормального жизнеобитания людей площади, даже неизмеримо усилилось.

В конце концов, сложилась определённая иерархия субъектов земельных отношений: фи-

Нуретдинова Юлия Викторовна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, управления и информатики. E-mail: nur.il.gab@yandex.ru

Нуретдинов Ильдар Габбасович, кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики, управления и информатики. E-mail: nur.il.gab@yandex.ru

зические лица (индивидуумы), их отдельные мелкие общества (общины), деловые организации (юридические лица) и государство их объединяющее и представляющие их интересы.

В качестве объекта отношений всегда оставалась земля. Однако, представление о ней, её возможностях и функциях постепенно уточнялось и обогащалось. Земля всё более выдвигалась в качестве предмета всеобщего особенного и повышенного интереса. Если в начале это была только территория обитания, которая располагала, несла на себе, на своей поверхности вещные определённости, обеспечивающие жизнь, то постепенно люди узнали строение и биологические свойства первого, верхнего слоя – почвы как кладовой, запасы которой способны с помощью человеческого труда производить больше продуктов, чем давал их естественный, природный процесс.

Как и в целом общественные отношения, отношения по поводу земли развиваются на основе решения базовых вопросов, основным из которых является собственность, в данном случае – земельная. Правовое положение земли во всех её ипостасях предопределяет содержание всей системы земельных отношений. Земельная политика каждого конкретного периода во многом складывается под влиянием ситуации с демографией и экономикой страны, а выражается – в правилах распределения и использования земельного пространства, ограничениях и стимуляции последнего через разного рода нормативы и льготы. Решения по этим вопросам стараются принимать во имя общего интереса, соединения, в т.ч. и способами компромисса основанного на взаимных уступках, интересов индивидуумов, коллектива и государства.

Разграничение владения и собственности на землю существовало и в России в виде по-

местной формы землевладения. В Советском Союзе владение землей тоже не соединялось с правом собственности. В современной России эта особенность, несмотря на качественно иную основу, формально также была сохранена. В Земельном кодексе употребление понятий «собственник земельного участка» и «земледелец» в содержательном плане различаются. Частная собственность на землю в аграрном секторе экономики делает достаточно сложным процесс регулирования рентных платежей с точки зрения их социализации (его подробный механизм изложен ниже).

Поскольку земля - ресурс фиксированный, а при возрастающей потребности в ней - еще и ресурс дефицитный, в условиях частной земельной собственности (предусматривающей в качестве одного из прав функции распоряжения ее свободную продажу и покупку) существует также реальная угроза крупномасштабной земельной спекуляции, Фиксированность общего размера пригодных для использования земель ведет к росту площадей, временно (а иногда долговременно, учитывая сложности поиска выгодного покупателя) выпадающих из производственного оборота.

В основе этих вариантов лежит принцип отделения прав владения и использования от собственности, когда субъект собственности на землю не совпадает с субъектом прав владения или пользования. Этот принцип особенно эффективен в модели, где собственником выступает государство, и нуждающиеся в земельных площадях юридические и физические лица по отношению к этому генеральному собственнику приобретают статус частных (единоличных) и коллективных владельцев и землепользователей, использующих их на правах аренды.

Привлекательность этой хозяйственной модели состоит в том, что аренда - наиболее массовая и апробированная в мировой практике форма хозяйственного использования земли, реализуемая на базе как частной, так и общественной (государственной, коллективной) собственности. Она носит договорный характер, сугубо добровольна и не затрагивает глубинные отношения собственности на землю. Платное землепользование на основе аренды обеспечивает не только полную свободу и самостоятельность хозяйствования, но и позволяет сочетать интересы личности, коллектива и общества.

Таким образом, решение вопроса о создании эффективного механизма регулирования земельных отношений, работающего в интересах всего общества, в свете имеющегося мирового опыта нельзя сводить к бытующим упрощенным представлениям ее решения только путем введения или запрета частной собственности на землю и ее свободной купли и продажи.

Вместе с тем в этом опыте заслуживает внимания тенденция смещения акцентов в праве земельной собственности независимо от ее формы в сторону хозяйствующих субъектов, которая в различных государствах из года в год становится все более устойчивой, а в ряде стран - доминирующей. Поэтому это обстоятельство, неоднократно апробированное социальной практикой и получившее статус закономерности, применительно к экономической теории с полным правом может быть отнесено к разряду методологических.

В современных условиях рыночная экономика не может существовать вне ограничений, связанных с решением социальных и экологических проблем. Это требует определения адекватных такой экономике параметров земельного рынка. Правовое регулирование земельного оборота должно быть направлено на реализацию социального назначения частной собственности на землю. Право частной собственности должно содействовать, во-первых, развитию предпринимательской деятельности в сельском хозяйстве, развитию сельскохозяйственного производства, а во-вторых, обеспечению рационального использования земель.

Формы собственности - общественная или частная - всегда играли значительную роль в воспроизводственном процессе. Однако, сама по себе собственность на средства производства и результаты труда не должны стать конечной целью любого общества, а лишь средством для достижения определенных социально-экономических целей. Основная социально-экономическая цель любого общества всё же заключается в более полном удовлетворении многообразных и постоянно меняющихся потребностей людей. Очевидно, что с такой задачей сложно справиться одной форме собственности, будь-то общественной или частной. Многообразие форм и видов собственности, многоукладная экономика справится с этой задачей значительно успешнее. Тем не менее, уровень развития производительных сил предъявляет свои требования к формам и видам собственности.

Организационные факторы производства включают все виды деятельности человека в процессе производства: технология, организация и управление, информационное обеспечение, предпринимательство и т.д. Эту группу факторов в принципе можно объединить с фактором «трудовые ресурсы», однако их выделение в самостоятельную группу упрощает процессы исследования и совершенствования.

Классические экономические школы, распределяя факторы производства на три группы (земля, труд, капитал), в принципе охватывающие все производительные силы, в качестве основного, определяющего звена выделяют один

из трех этих факторов. Так, марксизм в качестве основного фактора производства считает труд, рабочую силу, которая создает прибавочный продукт, а остальные факторы производства лишь являются участниками процесса производства, воспроизводя самих себя (или внося свою стоимость в стоимость произведённого товара, услуги). Некоторые экономисты на первое место ставят природу, как фактор производства (очевидно включая в неё и человека, носителя рабочей силы). На наш взгляд, в рыночной экономике более актуальными являются ответы на следующие два вопроса:

- какие факторы, используемые в производстве, составляют наибольшую долю в стоимости готового продукта;

- возможности замены одного фактора другими.

Проблемы использования земельных ресурсов предприятиями могут быть разделены на несколько категорий [5]:

- законодательные проблемы (непрорабо-

танное размежевание земель предприятий, их сложный правовой статус и связанные с этим правовые споры, а также необходимость выбрать форму владения землей из числа предусмотренных Земельным Кодексом) [6];

- необходимость оптимизации платежей за землю (согласно статье 65 Земельного Кодекса РФ, за пользование землей предприятие платит земельный налог либо арендную плату);

- многообразие земельных ресурсов, находящихся в собственности предприятия (на балансе находится не только земля под производственными площадями, но и социальные объекты, жилой фонд, с/х угодья и др.), что затрудняет управление ими;

- необходимость осуществления мер по поддержанию качества земельных ресурсов и предотвращения эрозии, опустынивания и других экологических угроз земле [4];

Законодательные вопросы выходят за рамки данной статьи, поэтому рациональное использование земельных ресурсов промышленными

Таблица 1. Земли промышленности, энергетики, связи, транспорта и иного соц. назначения (по материалам гл. 16 Земельного Кодекса РФ)

Вид земель, согласно Земельному Кодексу	Какие земли и объекты включает данный вид	Возможные методы оптимизации количества земельных ресурсов [1]
Земли промышленности	Земли под строительство зданий, сооружений, а также буферные зоны и месторождения полезных ископаемых	Устранение простоев в работе зданий построенных на землях промышленности, снос не нужных предприятию зданий, продажа (сдача в аренду) высвободившейся ненужной земли, грамотное планирование строительства зданий и сооружений
Земли транспорта	Земли под строительство ж/д и автомобильных дорог, наземных трубопроводов, а также земли охранной зоны и предназначенные для обслуживания путей	Грамотное планирование транспортных линий для уменьшения их протяженности, низведение кадастровой стоимости земли до рыночной в судебном порядке
Земли связи	Земельные ресурсы под любые линии связи и полосы отчуждения, строительство обслуживающих сооружений, узлов связи и др. инфраструктуры	Грамотное планирование линий связи для уменьшения их протяженности, низведение кадастровой стоимости земли до рыночной в судебном порядке, применение технологий беспроводной связи
Земли энергетики	Территории для размещения электростанций, электрогенераторов и ЛЭП, охранные зоны	Целесообразно заключение договоров о поставке электричества со стороны
Земли населенных пунктов	В ряде случаев – соц. объекты и жилой фонд предприятия	Пересмотр социальных программ предприятия

Таблица 2. Обязанности предприятия по охране земель (по материалам ст. 13 ЗК РФ)

Обязанность согласно ЗК РФ	Содержание обязанности
Сохранение почв и их плодородия	Защита земель от различных видов физического повреждения или загрязнения (напр., выветривания, засолки, отравления токсичными веществами и пр.)
Ликвидация последствий загрязнения земель	Восстановительные и рекультивационные работы
Согласование промышленной деятельности и требований к качеству земель	Необходимость согласования технологий производства, оценки плодородия земли, перенос почвенного покрова в случае необходимости, проведение экологических и других экспертиз на предмет деградации земель

предприятиями предполагает ответ на вопросы: какое количество земельных ресурсов необходимо предприятию для продолжения деятельности, какого качества и к какой категории (земли транспорта, энергетики, связи и др. [6]) должны относиться эти ресурсы, а также какие затраты будет нести предприятие для поддержания экологического равновесия на своих землях.

Для ответа на первый и второй вопросы рассмотрим каждый вид земель промышленности в табл. 1.

Также предприятие для оптимизации платежей может выбрать форму использования земли (приобрести землю в собственность и платить земельный налог или заключить договор аренды и платить арендную плату) а также размежеванием и точным измерением земли установить, за пользование какой именно земель предприятие платит [1]. Эти меры могут дополнительно уменьшить расходы.

Ответ на третий вопрос предполагает определение затрат на охрану и восстановление земельных ресурсов. Для определения этих затрат воспользуемся табл. 2.

Таким образом, рационализация использования земельных ресурсов предприятием в экологическом плане предполагает обязательное выполнение рекультивационных работ (приоритетная задача для 30% предприятий в России [2]), а также развитие вторичной переработки сырья для уменьшения количества промышленных отходов (приоритетная задача для 24% предприятий в России [2]).

Земельные ресурсы имеют исключительную важность для функционирования и развития промышленных предприятий, а их рациональное использование способно значительно сократить расходы предприятия и, в некоторых случаях, увеличить его доходы, а в экологическом плане – избавить предприятие от штрафов за загрязнение окружающей среды и позволить использовать для нужд предприятия меньшее

количество земель на больший срок. Меры и затраты по рационализации использования земельных ресурсов принесут в дальнейшем значительную выгоду, поэтому целесообразны к внедрению.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Городской юридический центр недвижимости «Эталон» (Омск) [Электронный ресурс]. Оптимизация земельных платежей. URL: <http://www.etalon-omsk.ru/> (дата обращения 14.08.2017).
2. Зеленая планета 2010 [Электронный ресурс]. Борьба с истощением земельных ресурсов. Каталог статей. Основные экологические проблемы землепользования. URL: <http://greenplaneta.3dn.ru> (дата обращения 14.08.2017).
3. «Земельный Кодекс Российской Федерации» (ЗК РФ) от 25.10.2001 N 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001)(действующая редакция от 21.07.2014) © КонсультантПлюс, 2014. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 14.08.2017).
4. Информационно-аналитическое агентство «Cleandex» [Электронный ресурс]. Эколого-экономические проблемы землепользования. URL: <http://ecosmena.com/> (дата обращения 14.08.2017).
5. Программный комплекс «Земельный кадастр» (версия 1.0) [Электронный ресурс]. *Коновалов П.А.* Ведение кадастра объектов недвижимости промышленного предприятия. URL: <http://zemkadaster.narod.ru/article01.html> (дата обращения 14.08.2017).
6. Allpravo.ru [Электронный ресурс]. Электронная библиотека. Гражданское право. *Трифонов А.* Понятие земель промышленности, их состав. URL: <http://www.allpravo.ru/> (дата обращения 14.08.2017).

**PROBLEMS IN THE RATIONAL USE OF LAND TERRITORY
OF INDUSTRIAL ENTERPRISES OF THE AVIATION INDUSTRY**

© 2017 Yu.V. Nuretdinova, I.G. Nuretdinov

Institute of Aviation Technology and Management of Ulyanovsk State Technical University

This article discusses the rational use of land resources, industrial enterprises. A classification of problems identified causes. Separately addresses the environmental land use issues in the industry. The possible solutions to economic and environmental issues of land use.

Keywords: land resources, rational use, Russian Federation's Land Codex, kind of lands, land's protection.

Yuliya Nuretdinova, Candidate of Economics, Associate Professor at the Economics, Management and Informatics Department. E-mail: nur.il.gab@yandex.ru

Ildar Nuretdinov, Candidate of Economics, Associate Professor at the Economics, Management and Informatics Department. E-mail: nur.il.gab@yandex.ru