

# ФИНАНСОВЫЕ АСПЕКТЫ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

**С.А. Алиева, министерство экономического развития и торговли КБР,  
Кабардино-Балкарская государственная сельскохозяйственная академия**

В связи с реализацией в Российской Федерации муниципальной реформы и формированием финансовых основ местного самоуправления земля становится важнейшим ресурсом развития. Для аграрных регионов Российской Федерации, в т.ч. Кабардино-Балкарской Республики, земельный налог и арендная плата за землю являются основными доходными источниками бюджетов муниципалитетов и сельских поселений. Это обстоятельство предполагает разработку эффективной системы использования земельных ресурсов, в т.ч. формирование нормативной базы.

В начале земельной реформы и массовой приватизации как в России, так и в Кабардино-Балкарской Республике отсутствовала единая система учета земли и недвижимости. Поскольку проводимая политика в сфере реформирования собственности на землю и иную недвижимость требовала максимально быстрого разгосударствления, начиная с 1991 г. на региональном уровне было принято множество нормативно-правовых актов по вопросам формирования рыночных земельных отношений. Однако и сегодня, несмотря на принятие нового Земельного кодекса, федерального и регионального законов «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и многих других нормативных документов, система земельного законодательства не в полном объеме отвечает рыночным отношениям. До сих пор практически не действуют (или еще не вступили в силу) основные статьи указанных законов. Это становится актуальной проблемой рынка сельскохозяйственных земель в КБР. Не менее важен финансовый аспект развития земельных отношений на данном рынке, структура земельного фонда которого представлена в табл. 1.

До утверждения Правительством РФ перечней земельных участков с распределением их по формам собственности, которое будет осуществлено после разграничения государственной собственности на землю, формами собственности на землю в КБР являются государственная и частная. При этом в государственной собственности находится 1244,1 тыс. га земель (99,8%), в частной — 2,9 тыс. га. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в КБР, отнесенных к частной собственности, составляет 0,1 тыс. га или 3,4% от общей площади всех земель, находящихся в частной собственности. Остальная площадь земель сельскохозяйственного назначения (601,7 тыс. га) находится в государственной собственности.

В связи с отсутствием достоверного учета сданных в аренду площадей земельных участков, находящихся в государственной собственности, наблюдалась неполная уплата причитающихся за пользование данными земельными участками платежей в бюджеты всех уровней. Вместе с тем задание по поступлению в бюджеты платы за земли, находящиеся в государственной собственности, характеризуется высокой динамикой роста (табл. 2).

В связи с создавшейся ситуацией был разработан механизм передачи земель, находящихся в государственной собственности, в аренду. Он ориентирован на решение первоочередных задач в части реализации финансовых механизмов, стимулирующих про-

**Таблица 1. Распределение земельного фонда Кабардино-Балкарской Республики по категориям земель**

Категория земель	Площадь на 1.01.2006 г., тыс. га	Доля % к итогу
Земли сельскохозяйственного назначения	601,8	48,3
Земли поселений:	56,9	4,6
— городов и поселков	20,9	1,7
— сельских населенных пунктов	36,0	2,9
Земли промышленности, энергетики, транспорта, обороны, связи, радиовещания и земли иного специального назначения	9,6	0,8
Земли особо охраняемых территорий и объектов	54,6	4,3
Земли лесного фонда	258,6	20,7
Земли водного фонда	2,8	0,2
Земли запаса	262,7	21,1
Итого земель в административных границах	1247,0	100

ведение экономических и бюджетных реформ, направленных на увеличение доходов бюджетной системы от использования государственной собственности. Это позволило вести достоверный и полный учет площадей земель, находящихся в государственной собственности и сданных в аренду, и обеспечить контроль за поступлением арендных платежей в бюджеты всех уровней.

В связи с этим структура распределения земель сельскохозяйственного назначения в КБР имеет свою специфику. В соответствии с указом президента КБР государственные земли, находившиеся в постоянном (бессрочном) пользовании сельскохозяйственных организаций и других пользователей (всего 617,5 тыс. га сельскохозяйственных угодий, в т.ч. 289,4 тыс. га пашни), до разграничения форм собственности на землю переданы:

- в ведение органов местного самоуправления (501,4 тыс. га сельхозугодий, в т.ч. 276,1 тыс. га пашни);
- в ведение Кабардино-Балкарской Республики (116,1 тыс. га сельхозугодий, в т.ч. 13,3 тыс. га пашни)

Сосредоточение в ведении городских, поселковых и сельских органов местного самоуправления КБР значительных площадей земельных угодий с последующей передачей их в аренду всем желающим и имеющим возможность заняться сельскохозяйственным производством, в основном, сняло проблему предоставления земель для предпринимательской деятельности, а также гражданам — для ведения личного подсобного хозяйства, индивидуального жилищного строительства, садоводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота. Достигнута одна из целей земельной политики в аграрном секторе — обеспечение относительно свободного доступа товаропроизводителей к земельным ресурсам.

В результате принятых мер, передача в аренду государственных и муниципальных земель позволяет

ежегодно пополнять бюджеты всех уровней дополнительными источниками доходов (табл. 2).

Анализ поступления арендной платы в консолидированный бюджет КБР указывает на ускоренную динамику роста. Так, платежи в 2004 и 2005 гг. в КБР были соответственно в 3,9 и 5,3 раза выше уровня 2003 г. Сделки с землей, совершенные в КБР за последние 3 года, свидетельствуют о том, что аренда земельных участков из государственных земель является основной формой земельных отношений. Удельный вес аренды государственных земель в общей структуре сделок с земельными участками остается высоким (табл. 3). В 2005 г. действовало 4038 договоров аренды на площади 345,9 тыс. га, заключенных местными органами самоуправления с гражданами и юридическими лицами, что составляет 99,8% от всех сделок. Остальные сделки с землей (продажа государственных и муниципальных земель, купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами, дарение, наследование, залог) в 2005 г. составили всего лишь 0,23%. Низкие темпы приватизации обусловлены как отсутствием необходимой нормативной базы, так и специфическими особенностями землепользования в КБР (малоземелье, общинные традиции ведения хозяйства).

По данным Госкомимущества по КБР на 1.01.2006 г., в аренду передано сельскохозяйственным производителям 345,9 тыс. га сельскохозяйственных угодий (в т.ч. 261,8 тыс. га пашни), что составляет 56% от их площади (90,5% от площади пашни), находящейся в ведении органов местного самоуправления и республики.

Пашня, находящаяся в ведении республики и органов местного самоуправления в основном вовлечена в хозяйственный оборот через аренду, а арендована она в основном сельскохозяйственными организациями (рис.).

В связи с вступлением в силу с 1.07.2006 г. Федерального закона от 17.04.2006 г. №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», по всей стране распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, будет осуществляться органами местного самоуправления муниципальных районов и городских округов. Следовательно, в России только начиная со II полугодия 2006 г. будет применена практика более эффективного землепользования, действующая в КБР с 2004 г.

Цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости — существенное расширение правовых основ для развития рынка недвижимости, обеспечение условий для эффективного использования земельных участков и иных объектов недвижимости всех форм собственности. Проводимая в республике

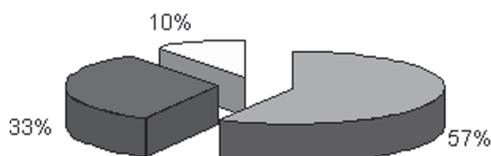
**Таблица 2. Поступление арендной платы за земли в консолидированный бюджет Кабардино-Балкарской Республики, млн. руб.**

Год	Всего			Земли сельскохозяйственного назначения		
	План на период	Фактически поступило	Выполнение, %	План на период	Фактически поступило	Выполнение, %
2003	143,9	16,8	11,7	120	5,5	4,6
2004	140,8	64,9	46,1	125,2	56,4	45,1
2005	152,1	89,1	58,6	135,7	74,2	54,7

**Таблица 3. Структура сделок с земельными участками в Кабардино-Балкарской Республике (данные Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по БР)**

Виды сделок	2003 г.		2004 г.		2005 г.	
	Количество сделок/площадь, га	Удельный вес, % к итогу	Количество сделок/площадь, га	Удельный вес, % к итогу	Количество сделок/площадь, га	Удельный вес, % к итогу
Всего	2109/3689,18	100	6685/359169,23	100	13627/346711,9	100
—аренда государственных и муниципальных земель	140/3500	94,9	2309/358578	94,8	4038/345942	99,77
—продажа государственных и муниципальных земель	19/4,33	0,1	24/2,74	0	66/39,3	0,01
—купля-продажа земли гражданам и юридическим лицам	1606/136,99	3,7	4251/569,6	0,2	9385/640,7	0,2
—дарение	72/10,9	0,3	26/3,3	0	35/6,7	0
—наследование	227/26,37	0,7	54/10,4	0	53/8,9	0
—залог	45/10,59	0,3	21/8,19	0	50/74,3	0,02

■ Пашня переданная в аренду сельскохозяйственным организациям



■ Пашня переданная в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствами и индивидуальным предпринимателям

□ Пашня по различным причинам еще не переданная в аренду

**Структура распределения арендованных земель (пашни) между категориями сельскохозяйственных товаропроизводителей в Кабардино-Балкарской Республике**

земельная реформа уже дает ощутимые результаты как в виде дополнительных источников доходов, так и в виде повышения эффективности использования земельных ресурсов. Внедрение экономического механизма определения арендной платы за земельные участки и контроля за эффективным использованием государственной собственности позволило перейти к рыночным методам регулирования арендных отношений, что обеспечило соблюдение баланса интересов собственников земли (арендодателей) и арендаторов и создало условия для предоставления земель эффективным землепользователям. **■**