

## СПЕЦИФИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ РЕАЛИЗАЦИИ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

© 2010 С.Л. Дейнега  
ООО “Атлантик Синема”  
E-mail: OET2004@yandex.ru

Показана специфика реализации земельной собственности в России, в том числе раскрываются такие понятия, как присвоение и владение.

*Ключевые слова:* земельная собственность, экономическая реализация, рента, присвоение, владение.

Земельная собственность немыслима без ее экономической реализации, которая в различных способах производства обладает определенной спецификой. В условиях капиталистического способа производства сельское хозяйство представляет собой особую отрасль применения капитала, но экономическая реализация земельной собственности не сводится к ее классической капиталистической форме. Исторически существовали различные формы ренты. Присвоение ренты есть экономическая форма, в которой реализуется земельная собственность, а земельная рента, в свою очередь, предполагает земельную собственность, собственность определенных индивидуумов на определенные участки земли.

До середины 1980-х гг. господствовало представление об усиливающемся единообразии форм собственности. В связи с проведением политики перестройки возникло понимание необходимости разнообразия, взаимодействия и взаимодополнения различных форм хозяйствования. В соответствии с новым представлением рост обобществления производства приводит к усложнению структуры, внутренней организации собственности, в результате чего процесс присвоения становится все более многоуровневым, а также усложняется структура субъектов собственности. В то же время, на наш взгляд, советская экономическая литература сосредоточила свой анализ только на одной стороне собственности, а именно субъектно-объектной, рассматривая собственность как форму присвоения.

Присвоение - одна из ключевых и специфических характеристик реализации и формы собственности. Исходным пунктом для исследования экономического содержания категории “собственность” является определение понятия “присвоение” средств производства и (или) продукта труда социально определенным агентом экономического процесса. При этом присвоение блага

одним участником предполагает отчуждение этого блага другим, простейшее определение которого (отчуждения) означает “лишение” данного лица возможности использовать некий предмет в производстве, потреблении и т.п., что происходит опять же в результате некоего производственного отношения (например, продажи). Между данными понятиями скрыто множество сложных связей. Поскольку экономические интересы являются прямым порождением отношений собственности, то в противоречии между сложившейся системой присвоения средств производства (в том числе земли как объекта собственности), произведенных благ и отчуждением субъектов общественных отношений от института управления собственностью и институциональных управляющих структур заключается основное противоречие современного этапа трансформации российской экономической системы<sup>1</sup> и реформирования земельной собственности, в частности.

То, что установление частной собственности на землю, скорее всего, повредит не только эффективности ее использования, но также экономической и политической стабильности России, объясняется тем, что именно сохранение общественной собственности на природные ресурсы, в том числе земельные, - “это не только реальная возможность обеспечения устойчивого дохода государственной казны, но и условие сохранения России в качестве устойчивой самостоятельной геополитической единицы и участницы современного мира”<sup>2</sup>. При этом изъятие дифференциальной ренты в доход государства для общественных нужд, в частности для целей восстановления сельского хозяйства, означает, что государство реализует не просто административное право изъятия налогов, но и экономическое право на национальное достояние, природные ресурсы, землю.

Следует отметить, что институт частной собственности на землю в развитых странах не тождественен прежнему праву, объявлявшему волю собственника законом данного земельного пространства. Дело в том, что исторически полная частная собственность на землю, в смысле полноты волеизъявлений, присуща лишь начальной стадии капитализма, когда на частных собственниках земли безраздельно и неограниченно распространялись все три функции - владения, использования и распоряжения; с развитием же производительных сил и повышением зрелости буржуазных отношений выявилась ее консервативность. Выход был найден: государство, не отменяя частную собственность на землю, стало последовательно брать на себя функцию все большего контроля за ее использованием и распоряжением, разделяя тем самым, по существу, с частным землевладельцами их права собственников.

Принципиальное значение в специфике реализации земельной собственности имеет владение. Как общественный институт владение возникает тогда, когда появляется задача воспроизводства ограниченных ресурсов: владелец земли, скота, орудий труда, объективно заинтересованный в сохранении и приумножении их потребительских свойств и преследующий свою индивидуальную цель, одновременно реализует общественно-экономическую миссию - воспроизводство ограниченных ресурсов. Со временем социально-экономическая роль владельца расщепляется на две новые роли - собственника природных ресурсов и производителя, что приводит к отделению права владения от права пользования, объекта владения - от хозяйствующего субъекта, а тем самым - к появлению понятия "собственность-привилегия", где речь идет уже не о естественной ограниченности ресурсов как при возникновении собственности-владения, а об искусственной ограниченности, выражающейся прежде всего в установлении сословной (или государственной) монополии на природные ресурсы, и права собственника-монополиста на ренту - доход от принадлежности ему ресурсов. Когда анализируется содержание той или иной формы собственности на землю, необходимо иметь в виду, что речь идет о достаточно сложной и неоднозначной системе отношений. Неоднозначной потому, что в рамках как частной, так и общественной форм распоряжения землей могут скла-

дываться весьма различные формы владения, а последние, в свою очередь, могут характеризоваться неодинаковыми способами использования.

Специфика отношений владения как элемента системы собственности заключается в многоуровневости, дифференциации отношений владения. При этом с методологической точки зрения важно подчеркнуть и указать на характер отношений между субъектами в процессе присвоения, а не на отношение их к вещи как таковой, имея в виду, что юридическими категориями являются не пользование и владение, а право пользования и право владения, так же как и собственность и право собственности. Право на владение не тождественно экономическому содержанию владения, поскольку оно есть еще владение в потенции, возможность владения не есть действительность, поскольку она не раскрывает реального содержания этого процесса. В то же время правовой факт не возникает из ничего, за ним всегда скрывается экономическое содержание. Характерно, что право владения также базируется на сохраняющемся и развивающемся экономическом содержании. Вместе с тем тот или иной субъект может выступать в качестве владельца средств производства, обладающего правом собственности, и не быть реальным собственником. Перестройка отношений земельной собственности ведет к радикальной ломке сложившихся отношений владения, форм и методов их организации. Реформа земельной собственности в экономике не предполагает, как представлялось ранее, движения по пути к однообразию отношений владения, наоборот, чем более развита экономическая система, тем сложнее и многообразнее формы организации отношений владения.

При проведении реформ был взят курс на форсированное изменение формы собственности с целью господства, преобладания в экономике частной собственности, как более развитой и эффективной. Отсутствие в настоящее время значительных положительных результатов объясняется игнорированием в этом отношении опыта зарубежных стран, где смена собственности проходила постепенно, эволюционно (Китай, Венгрия и др.), и непониманием необходимости развития прежде всего отношения владения, как более динамичной, гибкой формы собственности, ведь именно через отношения владения и можно было обеспечить плавное вхождение в рынок агросфе-

ры экономики. Главное, что не удалось реализовать реформаторам в России, - это то, что приватизация должна была обеспечить права частных лиц на получение части дохода от результатов хозяйственной деятельности предприятия, но никак не права на индивидуальное владение и распоряжение его имуществом. В данной связи наиболее эффективной формой собственности является не частная собственность, а частное владение. Частное владение ведет к созданию общества, где социальная справедливость будет сочетаться с экономической эффективностью. Любой владелец факторов производства обязан пополнять государственную казну в соответствии с количеством и качеством средств производства. Частное владение должно быть юридически защищено от произвольного вмешательства любых государственных органов. Никто не может посягать на право частного владения факторами производства, на право передачи их по наследству или другому владельцу, если это не наносит вреда обществу и будущим поколениям. В рамках разработанной Р. Коузом теории прав собственности для эффективного функционирования фирмы предпринимателю необходима совокупность прав, причем совершенно не обязательно, чтобы это были права полной собственности, скорее наоборот, поскольку собственность обременяет и предпринимателю нужна концентрация экономической власти того уровня, который достаточен для экономического функционирования фирмы. В этой связи соответствующие права, необходимые для эффективного хозяйствования, и следовало создавать в процессе преобразований отношений и форм собственности в России. Но эта задача не была целью приватизации, так как приоритетно решалась задача перераспределения экономической власти, вследствие чего преобладала цель перехода к отношениям, характерным для абсолютной формы собственности.

Реформа отношений присвоения земельной собственности в современную эпоху, связанная с увеличением как абсолютного, так и частично, неполного присвоения, с процессом разделения субъектов присвоения, владения, распоряжения и пользования, делегированием тех или иных аспектов прав и полномочий собственника различными социальными институтами, должна приводить к тому, что отношения владения при этом не нивелируются, а становятся все более многообразными, т.е. многообразие не только не уст-

раняется, но, наоборот, объективно усиливается. В целом, фиксируя тенденцию интеграции собственности, можно отметить следующее: 1) по мере исторического развития шел отход от формулы “одна вещь - один собственник” к многосубъектной собственности, где собственники имеют либо равные, либо субординированные доли участия, при этом полная собственность исторически имела большое значение для монополизации экономической власти; 2) мировой опыт действительно свидетельствует о том, что в индустриально развитых странах все менее привлекательной и экономически выгодной для хозяйствующих субъектов становится полная собственность, включающая в себя абсолютную монополию на присваиваемые объекты и право их полного отчуждения. Все более распространенными становятся отношения неполной, неабсолютной собственности (аренда, лизинг и т.д.). При этом абсолютное право собственности отличается от прав, необходимых для хозяйственного использования, тем, что порождает экономическую власть, обратной стороной которой является экономическая зависимость, приносит доход, не связанный с хозяйственной и экономической деятельностью, т.е. порождает паразитические формы дохода.

Подобная ситуация имеет место в современной России, где наблюдается стремление получить полную собственность и, следовательно, абсолютную власть над субъектами хозяйствования. Модели же реализации в годы перестройки отношений владения в рамках развития аренды, видимо, не устраивали отдельные слои населения, и был взят курс на господство частной собственности в экономике. Теснейшая зависимость отдельных фирм на современном рынке обуславливает превращение титульного собственника в чисто символическую фигуру “оборота” имущественных прав, по сравнению, например, с арендатором. Связь титула собственности с другим лицом выступает, скорее, как бремя для экономики, которая вынуждена оплачивать фиктивную “услугу” собственника рентой.

В роли титульного собственника предпочтительнее государство. Что касается других “ролей” или их комбинаций (управление, использование имущества и т.д.), то здесь вопрос должен решаться в зависимости от конкретных обстоятельств в отрасли, на предприятии или при реализации того ли иного проекта. Важно, чтобы си-

стема экономических институтов допускала гибкое перераспределение имущественных прав между субъектами, среди которых должно присутствовать государство как агент гражданского оборота, действующий на равных правах со всеми другими. При этом именно частное владение (а не частная собственность), являясь наиболее эффективной формой собственности, ведет к созданию общества, где социальная справедливость сочетается с экономической эффективностью и любой владелец факторов производства обязан пополнять государственную казну в соответствии с количеством и качеством средств производства. Введение института частного владения необходимо в области использования земельных ресурсов, так как природная рента не является результатом непосредственно предпринимательской деятельности, коммерческих рисков и т.д., следовательно, абсолютная рента от использования природных ресурсов должна принадлежать обществу.

Специфика экономической реализации земельной собственности выдвигает на первый план проблему «теневилизации».

По мнению А.Н. Макарова<sup>3</sup>, реформа, конституируемая федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 10 июля 2002 г., имеет парадоксальную общность одновременно как со столыпинской реформой, так и с «чубайсовской ваучеризацией», в результате которой граждане, получившие право на долю государственной собственности, в действительности остались ни с чем.

На сегодняшний день приватизация сельскохозяйственных земель, охватившая 13% от общей площади земельного фонда и закрепившая большую часть из них в частной собственности, практически завершена<sup>4</sup>. В соответствии с указом Президента РФ, предусматривающим введение реальной частной собственности и превращение крестьян в титульных собственников земли, была проведена приватизация земель сельскохозяйственного назначения, находившихся в пользовании совхозов и колхозов. В ходе земельных преобразований в 1990-1998 гг. 11,8 млн. работников бывших колхозов и совхозов, пенсионеров и социальных служащих, проживающих на территории реорганизованных 23,5 тыс. хозяйств, бесплатно получили доли в праве общей собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения. При этом в собственность фактически были переданы не земельные участки, а

право на земельные участки, так называемые земельные доли или паи. Большинство владельцев (как правило, пенсионеры, работники социальной сферы села и другие сельские жители, не собирающиеся заниматься сельским хозяйством, - в совокупности до 30-40% от общего числа владельцев земельных долей) вскоре написали заявления о внесении своих паев в капитал вновь организованных АО, получая взамен тонну картошки или еще что-то полезное, что, разумеется, несопоставимо как по ценности, так и по стоимости с полагающейся им землей<sup>5</sup>.

При этом земля скупалась за бесценок, поскольку при низкорентабельном производстве (результат соответствующей аграрной политики за последние 15 лет) сельскохозяйственные угодья в настоящее время не образуют земельной ренты как основы рыночной оценки (цены) земли. Неизбежным следствием сосредоточения земельных ресурсов в руках крупных частных собственников было падение жизненного уровня большинства населения, а также конкурентоспособности отечественного производства, связанное с ростом в народном хозяйстве производственных издержек и цен.

Следует отметить, что, хотя после 2002 г. и наблюдалась активизация попыток владельцев паев выделить их из коллективно-долевой собственности, однако оказалось, что мелким земле-владельцам распорядиться участком земли практически невозможно. Это объясняется, в первую очередь, наличием множества проблем в выделении земельного пая, связанных, во-первых, со сложностью и запутанностью процедуры; во-вторых, с незавершенностью до сих пор кадастровой оценки земель (планируется в 2011 г.), отсутствием межевания земель, четких границ между областями; в-третьих, неспособностью большинства граждан оплатить предусмотренные достаточно высокие затраты по оформлению прав собственности. К тому же отсутствие легального рынка и реальной стоимости земли не позволяет сегодня мелкому землевладельцу продать или заложить свой земельный участок (этому препятствует и норма «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», запрещающая ипотеку сельхозугодий, в том числе из состава крестьянских и личных подсобных хозяйств). Для решения этих проблем по результатам заседания круглого стола Государственной Думы, организованного 8 апреля 2008 г. комитетами по безопасности, по строитель-

ству и земельным отношениям, по собственности, по аграрным вопросам, были предложены меры по совершенствованию действующего механизма выделения земельных участков в счет земельных долей в натуре.

Подводя итоги, отметим, что для сложившейся в России системы аграрных отношений характерны следующие черты:

1. Чрезвычайно запутанное многообразие титулов прав на землю, а именно: собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, временное (срочное) пользование, аренда, что в сочетании с многочисленными формами (индивидуальная, общая долевая, общая совместная физических и юридических лиц, федеральная, субъектов Федерации, муниципальная) делает очень неопределенным конкретный статус той или иной земли, а следовательно, и права собственника.

2. Отсутствие у экономических субъектов подлинного чувства собственности. Государство не является полноценным собственником из-за нерешенности проблемы раздела земли между Федерацией в целом, ее субъектами и местными органами власти, слабости и коррумпированности самого государства.

3. Невозможность нормальных процессов отчуждения собственности (свободной купли-продажи, обмена, дарения и т.п.) как существенного права земельного собственника. В силу отсутствия законодательного регулирования земельного рынка весь земельный оборот сводится к арендным отношениям, перераспределению долей внутри хозяйств, что далеко не всегда отвечает интересам повышения эффективности использования земли, а также теневому земельному обороту, при котором статус собственников часто остается весьма неопределенным.

Вопрос о допущении свободной купли-продажи земли в России действительно является крайне сложным в нынешних условиях, когда государство практически полностью потеряло контроль над многими экономическими процессами, а опыт приватизации в остальной экономике дает много негативных примеров. Отсутствие регулируемого земельного рынка является фактором, препятствующим эффективному перераспределению земель. Эффект частной земельной собственности будет действовать лишь в том случае, когда собственник беспрепятственно сможет в случае

необходимости произвести процесс отчуждения своей собственности или, наоборот, приобрести дополнительное количество земли. Право владения землей без права ее отчуждения является абсурдом, нонсенсом, а сама частная собственность - псевдособственностью.

Таким образом, резюмируя вышесказанное, можно предположить, что псевдочастная земельная собственность в сельском хозяйстве России еще не скоро приобретет черты полноценной частной собственности. Впереди нас ждет становление смешанной структуры отношений земельной собственности, характеризующейся многообразием ее форм, их дифференциацией и интеграцией, появлением новых субъектов и объектов собственности и формированием на этой основе общественных систем смешанного (интеграционного) типа.

---

<sup>1</sup> Герасименко В.П., Згонник Л.В. Экономические противоречия: институционально-методологические предпосылки анализа // Экономическая теория: истоки и перспективы. М., 2006. С. 135.

<sup>2</sup> “Решение этой задачи в немалой мере будет зависеть от того, удастся ли населению России и составляющим его индивидам поддерживать в себе сознание сопричастности к единому общественному целому. От того, насколько населяющие эту страну народы своей самореализации с сохранением территориальной целостности России, соблюдением ее законов, ростом ее могущества и авторитета среди других стран, а также ростом общего, а не только индивидуального, группового и этнического благосостояния, то есть от того, насколько явно или неявно будут проявлять себя как члены единого общества” (Львов Д.С. Экономический манифест - будущее российской экономики. М., 2000. С. 43).

<sup>3</sup> Макаров А.Н. Земельная собственность в России: проблемы реального и теневого оборота // Проблемы совр. экономики. 2007. № 3(23).

<sup>4</sup> Левакова И.В. Земельный рынок - утопия или реальность? // Проблемы мест. самоуправления. 2006. №1.

<sup>5</sup> Так, в Липецкой области 7 пенсионеров, продав свои земельные паи по 5 га местным фермерам, получили всего 2 тыс. денонмированных рублей каждый, при нормативной цене 1 га в 6123 руб., т.е. продали землю в 15-20 раз дешевле ее стоимости. В Ливенском районе Орловской области пенсионеры продали свои земельные паи в 5 га за 1,5 тыс. руб. (см.: Региональные проблемы аграрной реформы в России / Л.А. Александрова [и др.]; под ред. А.А. Анфиногентовой. Саратов, 1999. С. 83).

Поступила в редакцию 01.11.2010 г.