**Содержание**

Введение

1. Теоретические основы земельных отношений

1.1. Значение земельных отношений в рыночных условиях

1.2. Роль земельных отношений

2. Государственное регулирование земельных отношений в рыночных условиях

2.1. Проблемы регулирования земельных отношений

2.2. Методы решения проблемы землепользования

2.3. Функционирование и развитие земельных отношений в рыночных условиях

Заключение

Список литературы

**Введение**

Регулирование земельных отношений осуществлялось на всех этапах развития человеческого общества. Его целью были реализация связанных с землей интересов отдельных индивидуумов и групп людей, разрешение возникающих при этом противоречий.

Особенно усилилась потребность в регулировании земельных отношений при капитализме. С возникновением новых отраслей и производств появилась необходимость в целевом перераспределении земельных ресурсов и их эффективном использовании в целях ускорения социально-экономического развития общества.

Этому способствовало возникновение специальных наук о земле, труде, средствах производства, в ходе развития которых были созданы новые методики и технологии, выявлены закономерности и принципы рациональной организации землеиспользования. По мере накопления знаний возникла целостная система представлений о методах и технологиях регулирования земельных отношений. Нельзя, однако, не отметить противоречивость научно-технического прогресса, наряду с огромными положительными результатами несущего и определенные негативные последствия социального, экологического и психологического порядка. Это отчетливо проявилось в последние годы в нашей стране.

Экономика и социальные отношения в России переживают трудный переходный период от административно-командной системы к рынку, от монопольной государственной собственности на землю к многообразным ее формам, включая частную.

В первые годы реформы предлагалось создать свободный земельный рынок при практическом отсутствии государственного регулирования. Однако многочисленные ошибки, объективная сложность создания развитой рыночной инфраструктуры, национальная традиция неприятия купли-продажи земли существенно изменили ситуацию.

Без государственного вмешательства в действие стихийных рыночных сил, особенно в сфере земельных отношений, обойтись невозможно.

Государство начало создавать принципиально новую систему регулирования земельных отношений с учетом требований рынка, многообразия форм собственности и хозяйствования на земле. Система эта многогранна и сложна, но главный ее элемент – правовой, экономический и социальный механизмы государственного управления земельными ресурсами в России и субъектах Федерации.

Объектом исследования являются земельные отношения.

Целью данной работы является рассмотреть вопросы земельных отношений в России.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

* рассмотреть землю как фактор производства;
* выявить регулирование земельных отношений;
* исследовать особенности земельных отношений в России.

**Глава 1. Теоретические основы земельных отношений**

* 1. **Значение земельных отношений в рыночных условиях**

Земля как фактор производства в современной экономической теории - один из четырех основных факторов производства, который, для того чтобы стать производительным, обычно должен соединяться с трудом и капиталом.

Земля стала объектом экономического анализа в теории французских физиократов. Они считали землю единственным производительным ресурсом, а труд земледельческого рабочего — единственной субстанцией общественного богатства. Промышленность и торговлю физиократы считали бесплодными отраслями человеческой деятельности.

Под землей как фактором производства понимаются все природные (воспроизводимые и невоспроизводимые) ресурсы. Они могут быть использованы для производства товаров и услуг потребительского и производственного назначения: производство сельскохозяйственной и промышленной продукции, социальной и промышленной инфраструктуры, строительство жилища, населённых пунктов, дорог и другое.

К этому фактору относятся следующие элементы природы:

1) сельскохозяйственные земли;

2) леса;

3) воды океанов и морей, озер, рек, а также подземные воды;

4) химические элементы земной коры, именуемые полезными ископаемыми;

5) атмосфера, атмосферные и природно-климатические явления и процессы;

6) космические явления и процессы;

7) пространство Земли как место размещения вещественных элементов экономики, а также околоземное пространство.

Земля как фактор производства имеет свои особенности. Во-первых, земля в отличие от других факторов производства имеет неограниченный срок службы и не воспроизводится по желанию. Во-вторых, по своему происхождению она природный фактор, а не продукт человеческого труда. В-третьих, земля не поддается перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую, с одного предприятия на другое, т.е. она недвижима. В-четвертых, земля, используемая в сельском хозяйстве, при рациональной эксплуатации не только не изнашивается, но и улучшает свою продуктивность.

Одной из важнейших характеристик земли является ее ограниченность.

В связи с этим для земли как фактора производства характерен закон убывающей отдачи, т.е. рано или поздно дополнительное приложение труда к земле будет приносить все меньшую отдачу. Этот закон имеет место для земли, используемой в сельском хозяйстве. Однако закон убывающей отдачи лишь отчасти распространим на добычу природных ресурсов. Например, при добыче нефти применение дополнительных единиц труда приведет к тому, что скважина будет быстро исчерпана, и из нее просто нечего будет взять.

Землевладение означает признание права данного (физического или юридического) лица на определенный участок земли на исторически сложившихся основаниях и подразумевает собственность на землю. Землепользование же обозначает пользование землей в установленном обычаем или законом порядке (без собственности на землю).

Из этого можно сделать вывод: тот, кто владеет землей или использует ее, получает определенные преимущества. В связи с этим по поводу землевладения и землепользования возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму - земельную ренту.

Самым главным условием создания новой системы земельных отношений является физическое перераспределение земельных наделов для развития различных форм хозяйствования, а также перераспределение рентной стоимости земли

Основным субъектом земельных отношений выступает непосредственный землевладелец. Именно сельхозпроизводитель определяет содержание механизма распределения земель различным формам хозяйствования. Единство правовых, экономических и социальных условий развития земельных отношений с учетом интересов товаропроизводителей сельхозпродукции является основой эффективного функционирования многообразных форм хозяйствования, а также рационального использования и охраны земельных ресурсов, устойчивого повышения объемов производства продукции в сельском хозяйстве.

Земельная реформа осуществляет перераспределение земельных ресурсов с целью формирования условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, рационального использования и охраны земель. Основными принципиальными положениями развития земельных отношений является переход к рыночной экономике, равноправие всех форм хозяйствования и собственности на земле и свобода выбора землевладельцами, которые становятся собственниками произведенной продукции и полученных доходов.

Формирование и совершенствование земельных отношений рыночного типа основывается на демократических началах с участием тружеников, при отсутствии любого навязывания способов землевладения, землепользования и хозяйственной деятельности. Необходимо соблюдать конституционное право каждого гражданина на индивидуальный выбор вида хозяйственной деятельности и формы собственности.

* 1. **Роль земельных отношений**

Главной ролью земельных отношений является переход от плановой экономике к рыночной. Земельные отношения дают целостное представление об объективных закономерностях и существенных связях в аграрной сфере экономики, которые следует рассматривать в их динамике через призму взаимозависимости и взаимодействии трех базовых основ общественного прогресса.

Формы собственности на землю могут быть разные, но земельные отношения построенные на праве частной собственности на землю исторически доказали свою состоятельность.

Одним из основных направлений является переход к механизму экономического регулирования и стимулирования рационального использования земельных ресурсов сельскохозяйственными предприятиями и гражданами. Система экономического регулирования земельных отношений в настоящее время включает земельный налог, арендную плату за землю, рыночную цену земли.

Формирование рациональной и сбалансированной системы оплаты за пользование земельными угодьями является одним из главных условий реформирования и совершенствования земельных отношений, поскольку такая система ориентирует сельхозпредприятия к эффективному использованию земельных ресурсов. Роль государства в развитии сельского хозяйства бесспорно важна и актуальна, поскольку государство создает рамочные условия для развития сельскохозяйственных предприятий.

Сквозным направлением совершенствования системы оплаты за землю должно стать обеспечение единых принципов и критерий налогообложения на основе отхода от принципа бесплатного природопользования, который исторически не оправдал себя.

Система налогообложения земельных ресурсов направлена на формирование доходов бюджета для проведения мероприятий по повышению плодородия земельных угодий, мер по землеустройству, их охране и для культурного развития территории. Плата за земельные ресурсы взимается в форме земельного налога или же арендной платы. В свою очередь, размеры их ставок определяются на основе качества и местоположения земельного участка.

Налог на землю во многих экономически развитых странах мира является для госбюджета вторым по значению налогом в сельском хозяйстве. Исторически налог на землю существует очень давно, поскольку развитие человеческой цивилизации непосредственно связано с развитием сельского хозяйства.

В настоящее время, данный вид налога взимается с учетом доходности земли, которая определяется по утвержденному земельному кадастру, хотя ранее он исчислялся в зависимости от урожая или размера участка и выплачивался в натуральном виде. Собственник лучших земель должен платить больший налог, хотя потребность в финансировании местных (социальных и др.) мероприятий у него та же, как и у других собственников.

Плательщиками земельного налога являются физические и юридические лица, имеющие объекты обложения: 1) на праве собственности; 2) на праве постоянного землепользования; 3) на праве первичного безвозмездного временного землепользования.

Объектом налогообложения является земельный участок (при общей долевой собственности на земельный участок - земельная доля). Налоговой базой для определения земельного налога является площадь земельного участка.

Налог на землю и арендная плата за нее являются категориями рыночной экономики, сущностью которых является земельная рента. Методология исчисления их ставок напрямую связана с ценой земли, которая исчисляется исходя из плодородия земельных участков, места их расположения относительно рынков сбыта, а также от множества других природно-климатических и экономических факторов.

Проведение аграрных преобразований , влияющих на социально-экономические условия, процессы труда, производства и реализации продукции, без изменения земельных отношений, как показывает опыт, надаёт положительных результатов.

Исключительная роль земельных отношений в системе аграрных отношений свидетельствует о том, что аграрные реформы необходимо начинать с земельной реформы, а не наоборот.

**Глава 2. Государственное регулирование земельных отношений в рыночных условиях**

**2.1. Проблемы регулирования земельных отношений**

Проблема совершенствования земельных отношений находится в тупике. Раздача земли и материальных средств производства в частную собственность крестьянам и фермерам в силу противоречивой и не концептуальной аграрной земельной политики государства не привела к повышению деловой активности миллионов новых собственников, притоку капиталов в сельское хозяйство.

Все это в комплексе с идеологической подменой аграрных проблем исключительно вопросом о собственности на землю привело к тому, что разрушительные тенденции в аграрной сфере явно опережают созидательные процессы. Банкротство проводимой земельной реформы сегодня ясно почти для всех. Все более очевидным становится и то, что реформа земельных отношений, обеспечивающая движение земли в пользу добросовестного профессионального землевладельца, давно назрела. Из этого делается вывод о том, что при осуществлении дальнейших земельных преобразований необходимо придерживаться двух взаимоисключающих подходов.

Первый подход предлагает в дальнейшем радикализацию земельной реформы, закрепление доминирующей роли частной собственности и введение коммерческого оборота земель сельскохозяйственного назначения на принципах свободной или относительно регулируемой купли-продажи.

Второй подход предполагает отказ от земельной реформы и возврат к прежней системе землепользования без какого-либо допущения оборота земли. Нам представляется, что оба эти подхода неприемлемы и даже губительны для России.

Земельные отношения в их современном виде возникли на вполне шоковых преобразований без глубоко продуманной стратегии, что привело к результатам, далеко не адекватным интересам сельскохозяйственных товаропроизводителей. С начала реформы гражданам в частную собственность передано около 100 млн. га пашни, однако новые собственники не смогли обеспечить ее надлежащего хозяйственного использования. Наоборот, из хозяйственного использования выбыло почти 30 млн. га сельскохозяйственных угодий, из них около 18 млн. га – пашни.

Главная причина неудач, связанных с земельной реформой, видится в непосредственности и противоречивости преобразований, односторонней ориентации на либерализацию земельных отношений и упование на саморегулирующую роль рыночных механизмов.

В связи с этим продолжения курса на дальнейшую радикализацию реформы, предусматривающей введение права купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения не только не состоятельно, но и губительно для российского сельского хозяйства.

Каковы будут экономические, социальные и нравственные последствия для нашей действительности, если продолжать идти по этому пути? Прежде чем ответить на этот вопрос, необходимо разобраться, что же собой представляют сегодня потенциальные продавцы и покупатели земли.

В подавляющем большинстве новые собственники – это люди, доведенные до нищеты и отчаяния. Многие из них потеряли связь с производством и не проявляют экономического интереса к своей собственности. По этой причине они готовы использовать любую возможность для улучшения своего материального положения, отказавшись от права собственности на земельную долю, поскольку доходов от нее все равно не имеют или, если и имеют то очень и очень незначительные, в виде арендной платы, которая не всегда выплачивается. По сути это ничто иное, как псевдособственность. Ее нельзя увидеть, ощутить, а значит и оценить, т. е. это как бы виртуальная собственность.

По оценкам Российского научно-исследовательского и проектно-изыскательного института земельных ресурсов (РосНИИземпроект), реальная средняя цена земли в России должна составить 3,5-4,0 тыс. руб. за га. При игре скупщиков земли на понижение, а это неизбежно, земля фактически будет продана за бесценок, но покупать ее товаропроизводителю придется уже по ценам, которые будут диктовать спекулянты.

Даже при условии обеспечения жесткого государственного регулирования оборота сельскохозяйственных земель их купля-продажа будет иметь и другие негативные последствия, включая, прежде всего, дробление землеиспользования, что приведет к распылению материально-технических ресурсов, ограничению применения современных технологий, натурализации аграрной экономики, снижению почвенного плодородия, сокращению объема производства и увеличению импорта продовольствия. В результате нас ожидает полное обнищание подавляющего большинства сельского населения, окончательное разрушение создавшихся многими десятилетиями производственной и социальной инфраструктуры.

Рассматривая капитализацию земли как необходимое условие привлечения кредитов под залог земли, забывают об одном, что сегодня стоимость основных фондов многократно превышает залоговую стоимость земли. Именно они сегодня являются основным объектом внимания и должны служить альфой и омегой залога для привлечения капитала. Еще более ликвидный товар – это урожай. Мировые тенденции таковы, что будущее сельское хозяйство – за собственниками технологий, а не земли. Владеть землей будет тот, кто владеет основными фондами. Отсюда главная обязанность государства – принять такую модель земельных отношений, которая бы максимально раскрыла технологический потенциал землепользования в интересах общества.

В сложившейся ситуации существующие правила использований земель, с неопределенными правовыми возможностями собственников земли, не могут обеспечить переход земли в руки эффективных землевладельцев и приток инвестиции. Поэтому на данном этапе основными правовыми актами реформирования земельных отношений должны быть указы Президента Российской Федерации и постановления Правительства Российской Федерации, направленные на оперативное разрешение возникающих в использовании проблем.

Проводимая в стране аграрная реформа выдвинула на передний план земельные отношения как определяющий элемент производственных отношений в сельском хозяйстве, возникающий между субъектами земельного права по поводу владения, пользования и распоряжения землей.

В качестве результата земельной реформы следует выделить крупномасштабное перераспределение сельскохозяйственных угодий по формам собственности и основным типам сельскохозяйственных предприятий, включающие в себя развитие новых крестьянских (фермерских) хозяйств и хозяйств населения.

**2.2. Методы решения проблемы земельных отношений**

Первое, что нужно сделать, - вернуть земли сельскохозяйственного назначения в исходное состояние, т. е. в собственность государства. Для этого следует принять решение о выкупе государством в добровольном порядке земельных участков у всех собственников земельных долей по единой для всех цене, независимо от их размеров, географического положения и почвенного плодородия. Такой принцип будет соответствовать равному и справедливому подходу ко всем сельским жителям независимо от их место проживания. Финансирование этой акции надо возложить на Центральный банк Российской Федерации, а для выполнения этой задачи специально учредить Национальный земельный банк. На покупку, например, половины распределенной на земельные доли пашни по приемлемой для крестьян цене – это в пределах 10 тыс. руб. за земельный пай – Центробанк России израсходует, по предварительным расчетам, лишь около одной пятой части сегодняшних золотовалютных запасов и станет собственником несметного богатства – российской земли.

Реализовав эту задачу и правильно выстроив валютную политику, Центробанк России сможет превратить наш рубль в одну из самых стабильных валют в мире.

Одновременно с покупкой земельных участков Национальный земельный банк приступает к продаже права пользования ими всем добросовестно хозяйствующим субъектам на долговременной основе, что позволит эластично вписаться в сложившиеся земельные отношения, т. е. сразу же продавать, но продавать не землю, а право пользования землей. Стоимость права пользования должна устанавливаться Национальным земельным банком на основе кадастровой оценки земельного участка с учетом его местоположения, плодородия и других земельно-оценочных характеристик. В идеальном варианте она может быть равна земельному налогу, консолидирующему все платежи в бюджетные и внебюджетные фонды, т. е. решиться еще одна задача, о которой разговор ведется уже почти десятилетие. Все это можно выразить в арендной плате за землю, если земля будет передана земельным банком в аренду.

Этим самым может быть решена и проблема единого земельного налога. При воплощении идеи – земля в собственности Национального земельного банка и в пользовании крестьян на правах аренды – сохраняется ее общественный статус. Оставаясь нашим национальным достоянием, она в тоже время посредством рыночных механизмов вовлекается в оборот через продажу права пользования. Таким образом, основным агентом земельного рынка будет являться не частный капитал, а государством в лице Национального земельного банка.

В этой схеме нет места посредникам, спекулянтам и тем более криминалу. В пользу социализации земли и развития арендной формы сельскохозяйственного пользования землей как наиболее приемлемой в российских условиях говорит и то, что эта форма в последнее время получает все более широкое распространение и соответствует мировой тенденции на социализацию земли. Этим курсом следует сегодня все развитые в аграрном отношении страны: США, страны Западной Европы, Китай, другие, так как социализация земли позволяет наиболее эффективно решить проблемы, связанные с привлечением легального капитала в сельское хозяйство в интересах самого хозяйства, а значит и всего общества.

Если же иметь в виду эффективность использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве, то при правовой защищенности арендатора и гарантиях устойчивого землепользования государство как собственник более заинтересовано и имеет большие возможности в оказании сельскохозяйственному товаропроизводителю финансовой иной помощи в капитальном, хозяйственном и природоохранном обустройстве арендуемых земель, так как одним из источников кредитования землепользователя будет земельная рента, поступающая в распоряжение государства.

В развитии темы социализации земли перспективным направлением совершенствования земельных отношений, наиболее соответствующим историческим традициям и менталитету сельского населения, является представление земель гражданам на праве пожизненного владения, законодательное закрепление прав на землю и гарантия их защиты со стороны государства.

Обладателями права пользования землей наряду с традиционными землепользователями, сельскохозяйственными предприятиями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами будут и крупные перерабатывающие и мукомольные комплексы, промышленные предприятия, частные инвесторы. Этим будут объективно созданы условия для создания мощных конкурентоспособных, вертикально интегрированных структур агропромышленных компаний. Дело в том, что во всем мире наблюдается процесс концентрации производства и глобализации рынков, но в зарубежных странах он осложнен необходимостью изменения исторически сложившихся частнособственнических интересов. У нас же пока сохраняется уникальная возможность беспрепятственно пойти поэтому пути, что не только позволит решить проблему технического перевооружения сельского хозяйства, но и станет мощным стимулом для развития кооперации, интеграции в АПК, создания крупных компаний по производству, переработке и реализации сельскохозяйственной продукции.

В деле максимального раскрытия и использования технологического потенциала землевладельцев и интересах всего общества ключевая роль должно отводится Национальному земельному банку. Его главными функциями должны стать активная инвестиционная политика, поддержка агропромышленного комплекса средствами из фонда льготного кредитования, предоставлений гарантий инвесторам для реализации проектов. Он должен быть наделен также правом санации и банкротства несостоятельных хозяйств. Банк должен распоряжаться земельным фондом и через жесткий контроль добиваться эффективного использования земли.

В связи с этим на него логично возложить финансирование работ по составлению и ведению государственного земельного кадастра, мониторингу и оценке земли, землеустройству, мероприятий по улучшению качественного состояния земель и т.д.

Таким образом, в общих чертах видится корректирование курса земельной реформы в России: государственно-рыночная, сочетающая частный и общественный капитал.

В России проблема стабилизации и последующего развития сельскохозяйственного производства непосредственно связана с рациональным использованием земли.

Механизм земельных отношений предлагает:

1. Стимулировать (обеспечивать) целевое использование земель сельхозназначения для производства экологически чистой продукции с учетом потребностей местного населения, региона, а также государства в целом, возможных объемов экспортных поставок продовольственных товаров, сырья для переработки:
2. Обеспечивать, удовлетворять разумные интересы собственника земельной доли, арендатора, пользователя, наемного работника в продуктивном использовании земли, учитывая при этом интересы других территорий, пользователей;
3. Предусматривать жесткую материальную и моральную ответственность за состояние используемых земельных угодий, стимулировать повышение плодородия земель и сохранение экологии;
4. Осуществлять продажу или передачу земельной собственности только при соблюдении действующего закона;
5. Учитывать территориальные различия в расположении земельных участков (отдельность, расположенность в пригородных, курортных и других густонаселенных районах и т.п.)

**2.3. Функционирование и развитие земельных отношений в рыночных условиях**

Выявление основных тенденций развития земельных отношений на основе анализа опыта проведения реформ на уровне субъектов Российской Федерации. Совершенствование экономического механизма государственного регулирования земельных отношений в условиях развития рыночных отношений в стране. Выявление путей устойчивого экономического развития, сохранения высокого уровня экологизации земледелия, стимулирования инвестиционной деятельности как фактора обеспечения продовольственной безопасности.

В более широком плане формулируется вопрос о роли государства в рыночной экономике, т.к. механизм и система функционирования государства в рыночной экономике зависят, главным образом, от сложившихся отношений в обществе, экономической системе, отдельных ее сферах, в том числе и в аграрной сфере. В теоретико-методологическом плане выявление особенностей и тенденций реформирования экономических отношений в аграрной сфере может стать одной из главных в обосновании стратегии обеспечения продовольственной безопасности страны.

Стабилизация земельных отношений предполагает опору на прочный фундамент землеустройства как систему мероприятий по организации землепользования. Получившее в годы столыпинской реформы законодательный статус, землеустройство объединило действия по осуществлению производственного и общественного предназначения земли. Все предшествовавшие земельные реформы более полно использовали землеустройство в переустройстве земельных отношений. В недооценке землеустройства заключается одна из основных причин низкой эффективности нынешних земельных преобразований.

Степень разработанности проблемы. Экономические противоречия в сфере земельных и аграрных отношений уже давно привлекают внимание зарубежных и отечественных ученых. Среди зарубежных авторов, внесших значительный вклад в развитие системного подхода к проблемам воспроизводства в условиях социально-рыночного хозяйства и извлечения ренты, теоретических проблем государственного влияния на развитие экономики, идеи которых также легли в основу данного исследования, необходимо отметить: А. Смита, Д. Риккардо, Дж. М. Кейнса, К. Маркса, А. Маршалла, П. Самуэльсона, М. Фридмена, Й. Шумпетера, Д. Бьюкеннена, Г. Голдсмита, В. Леонтьева, К. Эклунда и др.

В связи с этим необходимо научное осмысление проблемы реформирования земельных отношений. До сих пор не выработан единый подход к основам государственной аграрной политики, не отрегулирована ее нормативно-правовая база. Объективно возникает необходимость переориентации существующей государственной аграрной политики страны во внешнеэкономической сфере от роли преимущественно получателя продовольствия к роли самодостаточного участника. Это означает необходимость осуществления не просто радикальных перемен в вопросах аграрной сферы и реформирования земельных отношений в современных условиях развития России, но и кардинального поворота к свободе хозяйствования на земле, который позволит соединить воедино учет особенностей конкретных хозяйств с реализацией интересов людей, ведущих это хозяйство, и удовлетворением общественных потребностей посредством рынка.

Разработка и реализация целостной концепции реформирования земельных отношений содействовала бы выводу страны на траекторию устойчивого роста и обеспечению продовольственной безопасности страны.

Выход из ситуации, сложившейся в осуществлении земельной реформы, мы видим в принятии нового Земельного кодекса Российской Федерации. Он создаст правовую основу регулирования земельных отношений и запустит остановившийся и зашедший в тупик механизм земельных преобразований. Более того, Земельный кодекс поможет в решении ключевых вопросов обеспечения права земельной собственности в виде свободной купли-продажи земель, в том числе и сельскохозяйственного назначения, будет способствовать формированию земельного рынка и на данной основе развитию экономических стимулов, позволяющих включить дополнительные источники денежных средств в сельскохозяйственное производство и за счет этого повысить его эффективность и защитить землю от деградации.

В целях повышения эффективного использования земель ежегодно в соответствии с приказом Роснедвижимости от 26 ноября 2006 года №/89 «о проверках земель сельскохозяйственного назначения» управление Роснедвижимости по РСОАлания и его органы на местах совместно с управлениями сельского хозяйства.

Для повышения заинтересованности землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в улучшении качественного состояния земель в соответствии с п. 8 ст. 13 ЗК РФ необходимо разрабатывать меры экономического стимулирования охраны и использования земель . такой мерой, в частности, может стать обязательная дифференциация установленных размеров арендной платы и земельного налога за использование земель сельскохозназначения в зависимости от кадастровой оценки земель.

Проводимые аграрные и земельные преобразования в России вызвали значительные изменения земельных отношений и системы землепользования. Появляются черты нового земельного строя, основанного не только на государственной земельной собственности, но и на многообразии ее форм. Формируемое в ходе реформы земельно-правовое пространство довольно сложно и противоречиво, появляются и исчезают отдельные отношения, оказывая существенное воздействие на систему организации использования земель. Вместо крупных землепользовании общественного типа возникла сложная система государственных и частных, коллективных и единоличных, крупных, мелких и мельчайших землепользовании, в пределах которых земли имеют разнообразный статус (собственность, владение, пользование, в том числе аренда).

**Заключение**

На основании проведенного курсового исследования можно сделать следующие выводы.

В первой главе мы рассмотрели теоретические аспекты земельных отношений. Под землей как фактором производства понимаются все природные (воспроизводимые и невоспроизводимые) ресурсы. Они могут быть использованы для производства товаров и услуг потребительского и производственного назначения: производство сельскохозяйственной и промышленной продукции, социальной и промышленной инфраструктуры, строительство жилища, населённых пунктов, дорог и др. Земля как фактор производства имеет свои особенности. Во-первых, земля в отличие от других факторов производства имеет неограниченный срок службы и не воспроизводится по желанию. Во-вторых, по своему происхождению она природный фактор, а не продукт человеческого труда. В-третьих, земля не поддается перемещению, свободному переводу из одной отрасли производства в другую, с одного предприятия на другое, т.е. она недвижима. В-четвертых, земля, используемая в сельском хозяйстве, при рациональной эксплуатации не только не изнашивается, но и улучшает свою продуктивность.

По поводу землевладения и землепользования возникают особые экономические отношения, порождающие особый доход и особую его экономическую форму – земельную ренту.

Во второй главе мы рассмотрели регулирования земельных отношений. Нужно отметить, что государство должно активно вмешивается в регулирование земельных отношений. В России принят Земельный кодекс, ряд норм по поводу права собственности на землю прописаны в гражданском кодексе, разработаны ряд специальных законов, регулирующих специфические отношения с землей. Анализ действующей законодательно-нормативной базы показывает, что текущее законодательство в России не только не препятствует проведению сделок купли-продажи земельных участков, но и предоставляет минимально необходимые и достаточные механизмы для их осуществления.

Между тем, более половины земель находится в частной собственности, что вынуждает государство активнее регулировать данную сферу общественных отношений**.**

**Список литературы**

1. Государственное регулирование земельных отношений/ А. А. Варламов, В. С. Шаманаев. – М.: Колос, 2000. – 261 с.
2. Нуреев Р.М. Курс микроэкономики: учебник для вузов. – М.: Изд-во «НОРМА». 2002. – 572 с.
3. Кресникова Н. Правовые аспекты и экономическая сущность оборота земли в рыночной системе // Право и экономика, 2004. – №4. – С.58-68.
4. Ивашковский С.Н «Территориальное планирование в России: Проблемы и пути решения» Экономика с/х и перерабатывающих предприятий 2006 г -№3 с 7-9
5. Е.С Савченко // «проблемы регулирования земельных отношений на современном этапе» Земельный вестник России 2006 г
6. Г.И Чогут //«Оценка эффективности использования земель» Экономика с/х и перерабатывающих предприятий 2006 г- №6.-с 49
7. С.И Носов «Стабилизация земельных отношений» Земельный вестник России 2006 г
8. Л.Н Сланова // «Земельные отношения: Проблемы землепользования и землевладения» Экономика с/х перерабатывающих предприятий 2007 г №11.-с 62-65
9. М.П Ивушкина // «Место и роль государства в регулировании земельных отношений» Экономика с/х перерабатывающих предприятий 2007 г №3- с 50-51
10. Буздалов И.Н «Земельные отношения важнейшее звено аграрной политики» Экономика с/х перерабатывающих предприятий 2007 г-№12 – с .50
11. Экономическая теория. Вводный курс. Микроэкономика / Под ред. И.Е.Рудановой. – М.: Инфра-М. – 2008. – 576 с.
12. Тихомиров М.Ю. Собственность на землю в РФ // Право и экономика, 2008. – №2. – С.69-80.
13. В.Г Брыжко // «Организация рационального использования земель сельскохозяйственного назначения» Экономика с/х перерабатывающих предприятий 2008 г №9- с 69-73
14. Мусин Б.М. «Влияние ренты на формирование земельных отношений» // Экономические науки 2009 г – №8. – С.85-91.
15. Галиновская Е. «О развитии регулирования земельных отношений» // Хозяйство и право, 2009 г – №12. – С.30-35.