DOI: 10.24411/2309-4788-2020-10286

«К 60-летию экономического факультета Кубанского ГАУ»

А.А. Титков – соискатель степени кандидата экономических наук, старший преподаватель кафедры «Эксплуатация, экспертиза и управление недвижимостью» ФГБОУ ВО «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина», titkow91@mail.ru,

A.A. Titkov - phd in economics, senior lecturer, department of operation, expertise and real estate management, fsbei he "Oryol state agrarian university named after N.V. Parakhina ".

РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА

DEVELOPMENT OF AGRICULTURAL LAND MANAGEMENT SYSTEM BASED ON THE USE OF THE ORGANIZATIONAL AND ECONOMIC MECHANISM

Аннотация. Управление земельными ресурсами сложный и многозадачный процесс, претерпевающий значительные изменения в разрезе временного аспекта развития страны. Значительное количество субъектов управления, уникальные и специфические черты земли, как объекта недвижимости, а также целевое использование земельных ресурсов, определяет необходимость использования комплексного подхода к вопросам управления данными объектами. Отдельного внимания требуют земли сельскохозяйственного назначения, как особо ценные земли, определяющие продовольственную безопасность страны, что особо актуально в современных условиях. Исследование характеристик земельных ресурсов в части определения рычагов воздействия, позволяет определить возможность манипулирования отдельными показателями в совокупности с непосредственным управлением со стороны субъектов управленческого процесса. Интеграция организационной составляющей управленческих действий с экономическими характеристиками земельных ресурсов, определяет необходимость использования новых форм управления, обеспечивающих повышение эффективности использования земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве с параллельным развитием рынка земель и ростом инвестиционной привлекательности аграрного сектора в целом.

Abstract. Land management is a complex and multitasking process, undergoing significant changes in the context of the temporal aspect of the country's development. A significant number of management entities, unique and specific features of the land as a real estate object, as well as the targeted use of land resources, determines the need to use an integrated approach to managing these objects. Particular attention is required to agricultural land, as a particularly valuable land that determine the food security of the country, which is especially important in modern conditions. The study of the characteristics of land resources in terms of determining leverage, allows you to determine the possibility of manipulating individual indicators in conjunction with direct control by the subjects of the administrative process. Integration of the organizational component of managerial actions with the economic characteristics of land resources, determines the need to use new forms of management that increase the efficiency of land use in agricultural production with the parallel development of the land market and increase the investment attractiveness of the agricultural sector as a whole.

Ключевые слова: земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения, субъекты управления земельными ресурсами, кадастровая стоимость, организационно-экономический механизм управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения.

Keywords: agricultural land resources, land management entities, cadastral value, organizational and economic mechanism for agricultural land management.

Существенные экономические преобразования, изменения законодательного регулирования, усложнение системы функционирования субъектов землепользования определяют необходимость использования принципиально новых подходов к управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения. Специфика управленческих действий и сложность принятие управленческих решений, в виду наличия значительного количества субъектов управления и территориальной дифференциации, требует использования механизма, обеспечивающего комплексный подход к управлению, на основании синтеза экономических, правовых и организационных функций управления. Реализация представленных функций находит свое отражение в вопросах землеустройства, мониторинга состояния земельного фонда, ведения кадастра недвижимости, охраны земель и обеспечения целевого использования земельных ресурсов, а также распределении прав в отношении земель. Представленные функции не являются исчерпывающим перечнем, однако определяют характер действий в процессе управления земельными ресурсами, а их совокупность свидетельствует о тесной взаимосвязи отдельных направлений деятельности субъектов управления и необходимости учета физических, экономических и качественных параметров земельных ресурсов при выборе оптимальных вариантов использования. Разнонаправленные аспекты управления целесообразно рассматривать в условиях использования механизма, включающего совокупность анализируемых компонентов, обеспечивающего учет всех характеристик объектов управления. Применительно к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения данным вариантом управления выступает организационно-экономический механизм. [4]

В виду необходимости использования представленного варианта управления, исследуем точку зрения В.О. Федоровича, рассматривающего «организационно-экономический механизм» как систему с целостным набором инструментов. Он понимает под этой экономической категорией не только совокупность форм, способов, видов и функций системы управления, но и его аппарат, осуществляющий функции управления и включающий людей и организационный фактор.[5]

Данное уточнение раскрывает роль организационной составляющей в рассматриваемом механизме, учитывая возможности аппарата управления, а не только его «центра», что принимает особую актуальность при исследовании вопросов управления земельными ресурсами, осуществляемого на различных уровнях, но имеющего единую цель – повышение эффективности использования и обеспечение продовольственной безопасности страны. Представленное уточнение находит свое отражение и в трудах Э.Т. Шафиевой, трактовка «организационно-экономического механизма» которой заслуживает отдельного внимания. Так, Э.Т. Шафиева под «организационно-экономическим механизмом» понимает способ взаимосвязи и взаимодействия организационной структуры управления и организации процессов принятия управленческих решений с методами и правилами хозяйствования, ориентированный на его наиболее эффективное функционирование и развитие в целом.[6] Представленные трактовки «организационно-экономического механизма» позволяют использовать данный вариант управления применительно к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения, в виду чего, определим основополагающие показатели земельных ресурсов, а также исследуем состав субъектов управления при описании организационной составляющей механизма.

Экономическую основу показателей земли, как объекта недвижимости, составляют земельные налоги, размер арендной платы за пользование землей, отдельные виды стоимости, в частности, кадастровая и рыночная стоимость, используемые при совершении операций и отдельных видов сделок при работе с муниципальными и государственными органами, а также в виде компенсационных платежей. Представленные экономические показатели характеризуют уровень ценности земли и степень удовлетворения потребностей потенциального владельца. Однако стоит отметить, что исследуемые показатели не являются стабильными и подлежат изменению в связи с изменяющимися условиями работы внешней среды и активизации рынка. В виду чего, представленные характеристики земли необходимо учитывать в рамках определения характера использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, посредством вариации анализируемых параметров при максимальном удовлетворении потребностей землепользователя. Более строгую форму имеет организационная составляющая вопросов управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, в виду имеющейся упорядоченной иерархии субъектов управления, определяющих характер своей работы стратегическими целями развития отрасли. Основополагающие субъекты управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения представлены на рисунке 1:

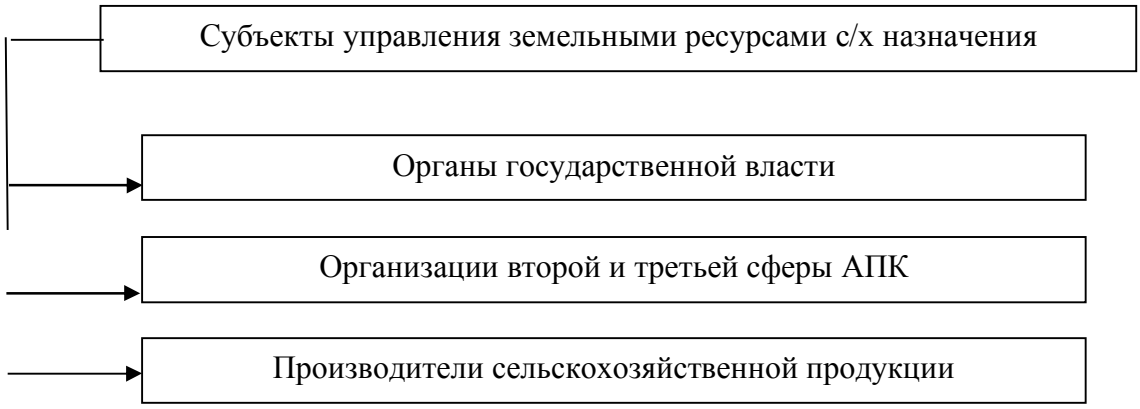

Рисунок 1 - Субъекты управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения [4]

Представленная структура субъектов управления определяет формат соподчинения и закрепления прав в отношении земельных ресурсов, что определяет истинного владельца каждого конкретного земельного участка с возможностью оценки эффективности его использования. Организационная составляющая вопросов управления имеет более статичную форму, предполагающую изменение (перераспределение) функций между отдельными субъектами. Интегрируя проанализированные экономические показатели с функциями субъектов управления и отразив возможность изменения представленных значений, становится объективным использование организационно-экономического механизма как инструмента управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения.

Выявленная потенциальная возможность и целесообразность использования организационно-экономического механизма в роли основного способа управления земельными ресурсами, позволяет определить итоговую трактовку анализируемого механизма в части использования выявленных особенностей. Так, по мнению автора, организационно-экономический механизм управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения представляет собой целостную систему методов и форм управления, рычагов и инструментов экономического регулирования в совокупности с комплексным воздействием субъектов управления различных уровней, обеспечивающих получение экономического и/или социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства. Графическая интерпретация используемого механизма представлена на рисунке 2:

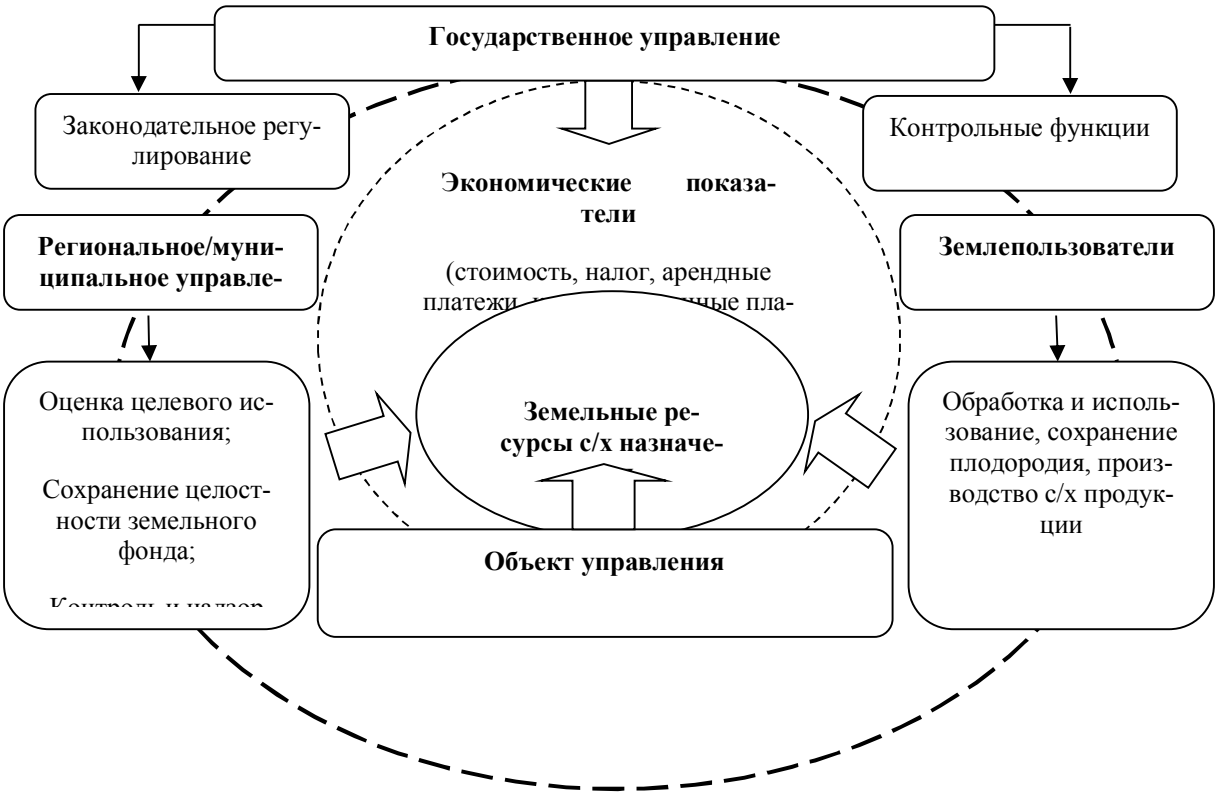

Рисунок 2 – Организационно-экономический механизм управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения

Представленная модель управления, на основании использования организационно-экономического механизма, отражает возможность использования качественно нового направления в системе управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения. Синтезируя организационные воздействие, в совокупности с правовыми характеристиками, отраженными в системе законодательного регулирования с динамично изменяющимися во времени экономическими показателями, мы получаем усовершенствованную форму управления. Являясь законным инструментом современной земельной реформы, представленный вариант управления позволит упорядочить отношения в части закрепления государственной и муниципальной собственности, выступить гарантом развития земельного рынка в условиях формирования обоснованной стоимости, а также обеспечить сокращение доли невостребованных земель при объективном закреплении собственников и упорядочивании экономических характеристик земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, соответствующих их реальной ценности. [2, 3]

Практика реализации представленного механизма позволяет повысить эффективность использования земельных ресурсов региона или страны в целом. Особую актуальность представленный механизм приобретает в регионах с аграрной направленностью, в условиях повышения эффективности использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения. Характерным примером такого региона является Орловская область, располагающая значительный удельным весом земель сельскохозяйственного назначения в общей структуре земельного фонда и высокой долей сельскохозяйственного производства в валовом региональном продукте. Так, земельный фонд Орловской области представлен совокупностью земель различных категорий и в общем объеме составляет 2465,2 тыс. га. По состоянию на 01.01.2020 г., согласно данных Регионального доклада о Состоянии и использовании земель в Орловской области за 2019 г. На основании данных представленного регионального доклада, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 2035,8 тыс. га или 82,6%, что определяет аграрный характер области и важность земель данной категории для региона [7]. Характеристика земельного фонда Орловской области по категориям земель по состоянию на 01.01.2020 г. представлена на рисунке 3:

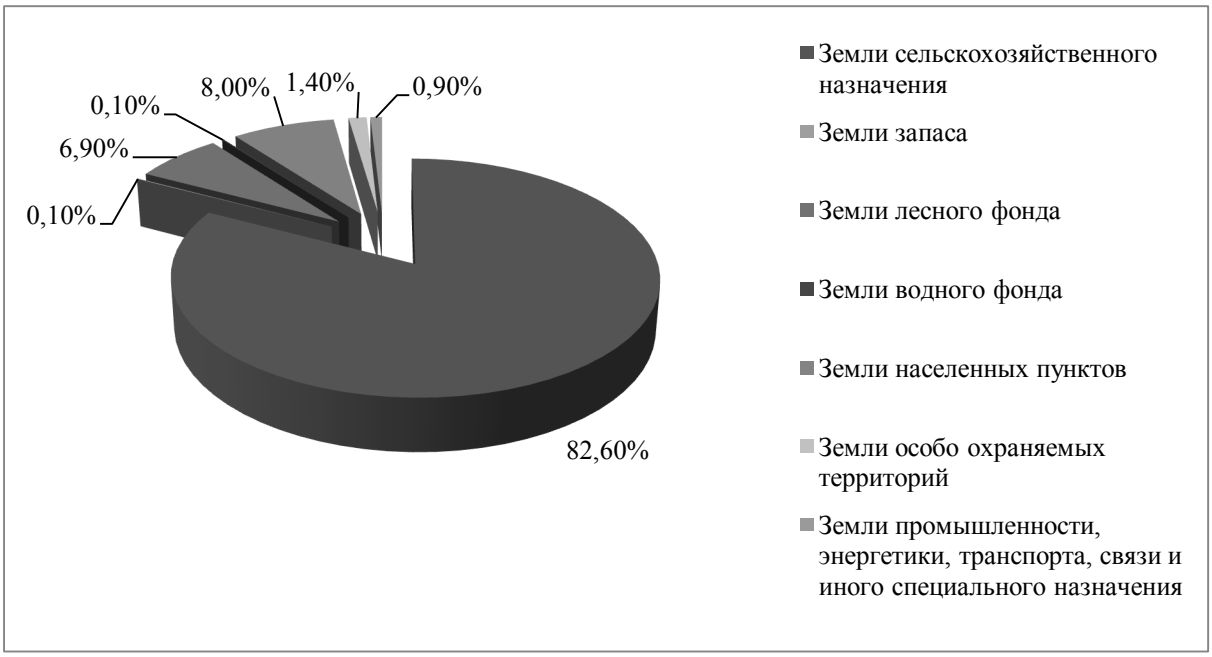

Рисунок 3 – Схема распределения земель на территории Орловской области по категориям земель, тыс. га (на 01.01.2020 г.) [7]

Выявив объект управления – земли сельскохозяйственного назначения, превалирующие в общем объеме перед иными категориями в регионе, определим экономические характеристики, определяющие объект управления. Основной анализируемой характеристикой земли, как объекта недвижимости, выступает кадастровая стоимость, используемая в качестве налогооблагаемой базы и в виде платежей за пользование землей. Методы исчисления кадастровой стоимости, базирующиеся на массовой оценке, не позволяют учесть ряд индивидуальных характеристик земельных ресурсов, что зачастую приводит к завышению кадастровой стоимости, а, соответственно, к завышению прямых затрат на пользование землей. Отсюда вытекает необходимость правильной оценки кадастровой стоимости, отражающей реальный уровень ценности земли. Стоит отметить, что под кадастровой стоимостью, согласно Федерального Закона № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях. [1] Учитывая представленную законодательную норму, актуальным становится вопрос дифференциального характера рассматриваемой экономической характеристики, позволяющий использовать данную возможность в условиях оптимизации затрат землепользователей. Непосредственные правообладатели земельной собственности, являющиеся субъектами управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, в представленных условиях могут использовать свое право нормализации значения кадастровой стоимости, в случае ее явного расхождения с рыночными показателями. Для реализации данного права при Управлении Росреестра по Орловской области создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, представляющая собой вариант организационной составляющей механизма управления земельными ресурсами, наряду с государственными и муниципальными органами управления. Согласно статистической отчетности в 2019 году в комиссию поступило 299 заявлений в отношении 732 объектов недвижимости о пересмотре кадастровой стоимости, из них в отношении 15 объектов капитального строительства и в отношении 717 земельных участков. Доминирующий характер типа объектов, в отношении которых поступило заявление, подтверждает гипотезу применения организационно-экономического механизма к управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения в регионе. В подтверждение актуальности использования рассматриваемого механизма, стоит привести данные, отражающие формат эффективности проводимой политики для землепользователей в денежном эквиваленте. Так, суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения комиссией составляла 7 675 138 338,28 рублей, после рассмотрения составила 4 937 857 308,66 рублей, что в общем объеме предполагает сокращение кадастровой стоимости на 36% в среднем по всем рассматриваемым объектам.

Представленное сокращение кадастровой стоимости носит положительный характер для развития аграрной сферы деятельности, как непосредственный вариант оптимизации затрат землепользователей в условиях сокращения налоговых отчислений и снижения доли затрат на арендные платежи.

Проведенное исследование наглядным образом демонстрирует необходимость использования организационно-экономического механизма, как основополагающего варианта в системе управленских действий. Совокупная работа субъектов управления, с позиции организационной составляющей анализируемого механизма, в сочетании

с изменяющимися экономическими показателями земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, позволяют повысить эффективность использования земель в аграрной сфере на уровне роста рентабельности использования. Представленный рост эффективности использования земли в сельскохозяйственном производстве позволит получить мультипликативный эффект в виде повышения инвестиционной привлекательности сферы деятельности, активизации рынка земель сельскохозяйственного назначения, что соответствует направлению действующей реформы в сфере землепользования и направлению работы региона в целом.

Источники:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
2. Бухтояров, Н.И. Эффективность использования земельных ресурсов в регионе / Н.И. Бухтояров // Экономика сельского хозяйства России. – 2019. –№ 1. – С. 13–19.
3. Волкова, Т.В. Понятие управления земельными ресурсами: основные подходы / Т.В. Волкова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2017. – № 6 (119). – С. 263–269.
4. Титков, А.А. Управление земельными ресурсами в сельском хозяйстве: современное состояние и элементы совершенствования / А.А. Титков. - Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве.- 2019. -№ 9 (54).-С. 47-52.
5. Федорович, В.О. Состав и структура организационно-экономического механизма управления собственностью крупных промышленных корпоративных образований / В.О. Федорович. – Сибирская финансовая школа. – 2006. – № 2 (59). – С. 45–54.
6. Шафиева Э.Т. Организационно-экономический механизм управления региональным агропромышленным комплексом : автореф. дис. …канд. экон. наук : 08.00.05 / Э.Т. Шафиева. – Нальчик, 2001. – 21 с.
7. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2019 г.

References:

1. Federal Law of July 29, 1998 N 135-ФЗ (as amended on March 18, 2020) "On Valuation Activities in the Russian Federation"
2. Bukhtoyarov, N.I. The effectiveness of land use in the region / N.I. Bukhtoyarov // Economics of agriculture of Russia. - 2019.–№ 1. - S. 13–19.
3. Volkova, T.V. The concept of land management: basic approaches / T.V. Volkova // Bulletin of the Saratov State Law Academy. - 2017. - No. 6 (119). - S. 263–269.
4. Titkov, A.A. Land management in agriculture: current status and elements of improvement / A.A. Titkov. - Economics, labor, management in agriculture. - 2019. -№ 9 (54) . - C. 47-52.
5. Fedorovich, V.O. The composition and structure of the organizational and economic mechanism of property management of large industrial corporate entities / V.O. Fedorovich. - Siberian financial school. - 2006. - No. 2 (59). - S. 45–54.
6. Shafieva E.T. Organizational and economic management mechanism of the regional agro-industrial complex: author. dis. ... cand. econ. Sciences: 08.00.05 / E.T. Shafieva. - Nalchik, 2001 .-- 21 p.
7. Regional report on the state and use of land in the Oryol region for 2019.

DOI: 10.24411/2309-4788-2020-10287

А.И. Тихонов – заведующий кафедрой «Управление персоналом», к.т.н., Московский авиационный институт (национальный исследовательский университет), mai512hr@mail.ru,

A.I. Tikhonov - Head of Department «Human Resource Management», Candidate of Technical Sciences, Moscow Aviation Institute (National Research University).

ТРУДОВЫЕ ЦЕННОСТИ РОССИЙСКИХ СОИСКАТЕЛЕЙ ПРИ ТРУДОУСТРОЙСТВЕ
LABOR VALUES OF RUSSIAN APPLICANTS FOR EMPLOYMENT

Аннотация. В статье рассматриваются трудовые ценности российских соискателей в постсоветский период России (с 1991 по 2007 год), определены характерные тренды изменений ценностных представлений российских работников, а также приведены сходства и различия трудовых ценностей россиян и работников из других стран. Рассматриваются возможные факторы, влияющие на изменения трудовых ценностей населения. Для анализа современного ценностного отношения российских соискателей к работе и работодателям использованы данные опросов крупнейшей российской компании интернет-рекрутмента HeadHunter за 2016 год. В статье приводятся данные об отношении российских соискателей к работе в целом, а также их представления об идеальном для себя месте работы. В статье также приводится рейтинг критериев оценки соискателями предложений о трудоустройстве на основе их ценностных представлений, что позволяет выявить наиболее важные для населения трудовые ценности в рассматриваемый период времени и сравнить их с данными прошлых лет на качественном уровне. Рассматриваемые ценности соискателей при трудоустройстве ранжированы в зависимости от их гендерной и профессиональной принадлежности, а также в зависимости от отрасли, в которой они трудоустроены. Это позволяет рассмотреть ценностные различия между рассматриваемыми категориями соискателей на российском рынке труда. Приведенные данные также позволяют сравнить текущее положение отдельных ценностей в ценностной иерархии соискателей с их положением в прошлом и выявить некоторые тренды в эволюции ценностей, а также факторы, способствующие изменениям в настоящее время.

Abstract. The article examines the labor values of Russian applicants in the post-Soviet period of Russia (from 1991 to 2007), identifies characteristic trends in the changes in the value perceptions of Russian workers, and also shows the similarities and differences in labor values of Russians and workers from other countries. Possible factors affecting changes in labor values of the population are considered. To analyze the current value attitude of Russian job seekers and