

Опубликован новый выпуск журнала «Universum: общественные науки» № 3(44)

Выпуск опубликован 28.0.2018 г.

Номера журнала

Земельная реформа в рамках концепции «Аксиодемия». Коммерческое землепользование

Landed reform within the framework of conception of "Akciodemiy". Commercial land-tenure

[*Гилоян А.В.*](http://7universum.com/ru/social/authors/item/5619)

  28.03.18    60

  [№ 3 (44)](http://7universum.com/ru/social/archive/category/2-46)    [14. Социальная философия](http://7universum.com/ru/social/archive/item/14-socialnaya-filosofiya)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Цитировать:**Гилоян А.В. Земельная реформа в рамках концепции «Аксиодемия». Коммерческое землепользование // Universum: Общественные науки : электрон. научн. журн. 2018. № 3(44). URL: http://7universum.com/ru/social/archive/item/5618 (дата обращения: 09.04.2018). |   | **Прочитать статью:** |

**АННОТАЦИЯ**

В статье раскрывается авторский взгляд на перспективы преобразования земельных отношений и коммерческого землепользования, выдвинутые писателем-футурологм Гилояном А.В., создателем концепции «Аксиодемия».

**ABSTRACT**

The article written by philosopher, writer, futurist, the founder of the concept of «Axiodemy» Mr Artur Giloyan. Reveals the author's view on the prospects of transformation of land relations and commercial land use.

**Ключевые слова:**наука, концепция «Аксиодемия», земельные отношения, коммерческое землепользование.

**Keywords:**science, the concept of «Axiodemy», land relations, commercial land use.

Вопросы землепользования относятся к числу «вечных» и злободневных на протяжении веков. Уникальным свойством земли является ее способность с помощью природных сил производить в массовом порядке сельскохозяйственную и другую продукцию. При этом земля как объект недвижимости проявляется только в том случае, когда определен конкретный земельный массив или участок, [4, с.11] а, кроме того, для решения проблем роста эффективности производства и ресурсосбережения в хозяйственной деятельности важно значение личностного фактора. [2, с.27-28].

В настоящее время в мире все более отчётливо проявляются деструктивные тенденции в том, что касается эффективности коммерческого землепользования. И рост численности населения планеты происходит на фоне постоянного сокращения земли пригодной для жизни. В то же время демократический режим только усиливает интенсивность этого процесса. Современная форма распределения земель, основанная на частной собственности, приводит к избыточному обогащению тех землевладельцев, которые способны сосредоточить в своих руках излишки земли, за счет того, что необеспеченные слои населения не имеют возможности приобретать землю в собственность из-за финансовой несостоятельности. И со временем этот процесс только усугубляется. В результате, у крупных бизнесменов появляются механизмы, связанные с государственными структурами, что создает прецедент прихода к власти олигархата, который действует в своих интересах и влияет на законодательную базу государства.

На наш взгляд, возможность именно таких правовых и экономических отношений бизнесмена и государства применительно к частной собственности на землю приводит к кризисам различного характера. Сегодня, в бизнесе, как на рыбалке – удача зависит от стечения обстоятельств: где и когда бросаешь удочку. Конечно же, это образное выражение. Если человек потерпел неудачу в делах, то, скорее всего, он не станет задумываться о тех своих сотрудниках, которые в результате окажутся без работы. Потому что, в таком случае цель бизнесмена – сохранить своё имущество и право собственности на землю. Предприниматель может забросить свой бизнес на любой период времени. И в дальнейшем возобновить свое дело по своему усмотрению. В этом и заключается парадокс демократического мира, ведь со стороны государственных органов никаких требований к собственнику не предъявляется. На наш взгляд, если у человека есть свое дело, то он должен всегда поддерживать его в рабочем состоянии и, в любом случае, ***если выиграть время, то можно победить обстоятельства.\****

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод, что существующая система землепользования себя не оправдывает, так как в конечном итоге создаются предпосылки к внутригосударственным конфликтам и расколу в обществе, что в свою очередь может привести к созданию независимых частных городов-государств. Более того, есть мнение, что на данный момент народ сильнее любой власти и есть риск образования вольных городов.

Основная особенность коммерческого землепользования в аксиодемической системе – это долгосрочные арендные отношения между государством и предпринимателем. То есть, бизнесмен арендует у государства участок земли сроком на 25 лет посредством аукциона, либо без него. Первоначальная стоимость площади определяется местоположением и другими факторами. Кроме того, предусмотрены и краткосрочные формы аренды, например, на один год для временного не целевого использования.

**Урегулирование земельных отношений**

Для более четкого представления того, в чем заключается инновационность предлагаемых идей, необходимо подробнее остановиться на тех нормативах, которые в перспективе будут регулировать земельные взаимоотношения, в коммерческом аспекте. Согласно концепции «Аксиодемия», земля как материальная ценность должна быть эквивалентна как деньгам, так и времени – этот тезис лежит в основе всех изменений, которые относятся к формам собственности на землю. Например, любое предприятие, расположенное на земельном участке арендатора будет оказывать влияние условия договора. А для более комфортных условий бизнес планирования, с целью минимизаций риска убытков, предпринимателям будет предложено два варианта плана аренды земли.

Самый простой – это так называемый «***гибкий план аренды***». Бизнесмен подписывает договор аренды земли у государства на двадцать пять лет. Он обязуется ежеквартально предоставлять отчет о своей деятельности, а так же платить соответствующий налог на землю.

Если арендатор выполняет условия договора, вовремя выплачивает налоги, то срок аренды в его случае «замораживается», то есть арендатор в итоге может получить возможность бессрочного пользования своей землей и передать ее по наследству. В случае если предприниматель недобросовестно будет относиться к своим обязательствам по отношению к государству, подразумеваются плановые штрафные санкции. Однако они будут достаточно мягкими и будут позволять бизнесмену в короткий срок исправить ситуацию, а так же восстановить свою репутацию.

Безусловно, каждый случай будет рассматриваться отдельно, что и подразумевает название – «гибкий план». Предположим, если за какой-то из периодов предприниматель не смог выполнить свои обязательства, то время аренды сокращается соответственно долгу и суммируется. Окончательный срок сокращения аренды образуется по итогу основного трехлетнего отчетного периода, в зависимости от общей суммы долга. При этом возможность восстановить время аренды до первоначального, путем погашения задолженности не предусматривается и следующий отчетный период будет пересчитан уже с учетом образовавшихся долговых обязательств.В дальнейшем, если подобная негативная тенденция продолжится, срок аренды может сократиться до года и в конце концов земля перейдет в собственность государства.

Такие условия ведения бизнеса как раз и создают импульс для полноценного, рационального подхода к своему делу. Что в свою очередь взаимовыгодно и предпринимателю и государству, можно сказать, что таким образом будут отсеиваться сомнительные проекты, и каждый человек получит возможность заработать согласно своим способностям и уму.

Что касается ликвидации предприятия, то этого можно будет не допустить ввиду лояльности условий договора. Например, если сумма неоплаченных налогов накапливается три квартала, то страховая компания, даже не смотря на сокращение срока, для начала выясняет причину просрочки, а затем предлагаются следующие варианты:

* предпринимателю оказывается финансовая поддержка через кредитование;
* предпринимателю предлагают сменить сферу деятельности.

После достижения договоренности, арендатору дается время для погашения долгов, после чего бизнесмен может продолжать вести дела в оставшийся срок по стандартным условиям договора.

К тому же, предприниматель всегда может продать свое предприятие как отдельно, так и вместе с землей на любой стадии договорных отношений. Так как в данный момент земля будет являться его собственностью. Но при этом он должен погасить все долги перед государством.

В случае, когда предприниматель несмотря ни на что продолжает вести себя как неплательщик, страховая компания будет иметь право в одностороннем порядке объявить бизнесмена банкротом, разорвать договор со взысканием фиксированного налогового долга и остаточной оценочной стоимости арендуемой земли, таким образом закрывая долги коммерсанта.

***Второй вариант больше подходит для рискованного бизнеса***. Здесь срок аренды составляет те же двадцать пять лет, как и в первом случае. Предприниматель так же отчитывается перед государством каждый квартал, но, в случае неуплаты налога, срок аренды не сокращается, а продлевается дальше, с тем условием, что в итоговый трехлетний отчетный период бизнесмен обязуется покрыть долг полностью.

Если этого не происходит, общее арендное время сокращается на 3 года, а долг переносится на следующий итоговый отчетный период с соответствующим процентом. Предприниматель будет иметь право погасить налоговый долг в любое время в течение текущих 3х лет. Все последующие задолженности в этот период аналогично не влияют на срок аренды, до окончания отчетного периода. Если за весь период времени аренды сроком 25 лет у предпринимателя накапливается три не оплаченных периода по три года, а сумма долга будет равна оценочной стоимости арендуемого участка, то земля передается государству. Предприниматель, так же как и в первом варианте объявляется банкротом, а его имущество выставляется на аукцион для покрытия долгов. При любых разногласиях сторон, в том, что касается погашения долга или при возникновении спорных ситуаций, государство оказывает юридическую поддержку: дело подается в суд и в течение трех дней выносится решение.

Следует отметить, что в случае уплаты всех задолженностей, даже в конце обозначенного периода, все штрафные санкции с предпринимателя снимаются и он вправе продолжить свой бизнес на арендуемой площади на первоначальных условиях, без задолженностей, но уже с учетом вычета срока аренды.

**Отношения субаренды**

Взяв землю в аренду у государства, предприниматель имеет право в свою очередь сдать свой участок третьему лицу. Система отношений между арендатором и субарендатором регулируется на основании договора, заключенного между сторонами, но с одним условием - взаимоотношения ограничиваются только гибкой системой аренды. То есть вариант аренды для рискованного бизнеса здесь не предусмотрен.

В таком случае задействуется Государственная Страховая Компания – орган, входящий в министерство правительства государства, которое реализует ряда социально-экономических реформ, направленных на урегулирование общественных и международных разногласий, о функциях и задачах которого подробнее можно прочитать на сайте «Аксиодемия» [1]. Арендатор обязан проинформировать ГСК о том, что его земля находится в состоянии субаренды, так как именно он несет ответственность перед государством.

Все виды коммерческой деятельности, связанной с землевладением находятся под контролем ГСК, которая предоставляет арендатору полную информацию о задолженностях предпринимателей, занимающих его территорию под свой бизнес-проект. В первые три квартала, взаимоотношения между арендатором и субарендатором регулируются с помощью ГСК и никак не влияют на положение хозяина участка. Все задолженности находятся под контролем государства. По истечении трёхквартального периода, информация о состоянии дел направляется арендатору.

Иначе говоря, любое деловое сотрудничество, связанное с собственностью на землю будет координироваться государственной компанией, что дает ряд определенных преимуществ*.* В первую очередь, возможность бизнесмену адекватно оценивать текущую ситуацию с арендой, на основе чего он может принять соответствующее решение. Например, срок аренды может существенно уменьшиться в связи с негативной историей бизнес проекта, предположим в случае неуплаты налогов на бизнес или на землю.

Для мотивации граждан к тому, чтобы начать и вести собственное дело, будет создана гибкая система налогообложения, в которой на общую сумму налога будет влиять несколько важных факторов**.**Например, общая площадь промышленной постройки, ее этажность так же будет иметь значение и влиять на стоимость арендных и налоговых обязательств. Таким образом, у бизнесмена появляется стимул для развития бизнеса и для своевременной выплаты налогов ради «заморозки» срока аренды. С другой стороны интересы государственной страховой компании будут удовлетворены за счет регулярного пополнения бюджета. В этом и заключается взаимная выгода отношений бизнеса и государственных структур.

В первую очередь, таким образом, обеспечивается справедливый подход к вопросу коммерческого использования земли, за счет четкого разграничения функций и зон ответственности государства и бизнеса.

**Смена вида деятельности**

В случае если предприниматель не хочет заниматься одним видом деятельности на протяжении 25ти лет, государство не может вмешиваться в процесс, поскольку и проект и земля на весь данный период фактически являются собственностью бизнесмена. Приобретая бизнес на стадии проекта, покупатель обязан осуществить его, при этом первоначальные сроки по договору аренды земельного участка сохраняются. Если предприятие уже функционирует, то покупатель может продолжить руководить им на тех условиях, которые ранее арендатор заключил с ГСК. Естественно, что при любом стечении обстоятельств государство будет оказывать содействие арендатору.

Смена деятельности или направления бизнеса обязывает нового владельца предоставить проект своего дела и перезаключить соглашение на срок, оставшийся от первоначального. Государство в соответствии с предложенным проектом дает время на постройку предприятия и на его развитие, по разработанному временному графику. Согласование всех типов проектов должно проходить строго в течение тридцати рабочих дней, так как это очень важно для сохранения бизнес-динамики во избежание бюрократической волокиты. Отметим, что договор аренды государство заключает с юридическим лицом, то есть любая организация может приобрести участок земли на двадцати пяти летний срок и возвести на этой территории некие объекты. В дальнейшем, эти объекты могут сдаваться в аренду отдельным лицам, либо могут быть проданы и тогда покупатель перезаключает договор под свой проект на оставшийся срок и все взаиморасчеты с государством ведет самостоятельно.

**Принцип динамичного роста производства**

При условии, когда бизнес за период аренды не развился или какое-то время приносил доход, а потом стал убыточным, что привело к окончанию срока аренды, то на этот участок объявляется аукцион, при условии, что земля не имеет государственного значения. Предыдущий арендатор может принять участие в аукционе и, в случае победы, продолжить свой бизнес на участке или представить проект нового вида деятельности, согласовав все с соответствующими структурами.

В случае проигрыша или неучастия в аукционе, бывший арендатор обязан освободить территорию в течение 9О дней, распорядившись своим имуществом на участке по собственному усмотрению, а бизнес на этой площади будет развивать уже другой человек. В таких справедливых и прозрачных условиях, бизнесмену проще реализовать свой потенциал, так как человек более четко представляет собственные бизнес возможности и пути их развития. С другой стороны, в разное время на одной площади могут оказаться представители разных поколений, так как при удачном течении дел предприниматель может передать свое дело по наследству, что так же можно считать признаком справедливости взаимоотношений частного капитала с государством в сфере бизнеса.

**Плавный переход к новой системе землепользования**

С точки зрения концепции Аксиодемия можно осуществить беспрепятственный переход от существующих форм собственности на землю к новой арендной*.*В том, что касается коммерческого землепользования, если у человека в пределах промышленной зоны есть в собственности не застроенная земля, приносящая доход, или там расположен какой-либо целевой объект, то государство субсидирует модернизацию объекта в соответствии с архитектурными, экологическими требованиями и заключает с собственником договор аренды на двадцать пять лет, в результате чего собственник становится арендатором.

В случае, отказа гражданина от перехода на систему аренды, он будет обязан освободить территорию в течение трех лет. Он может продать свой бизнес и имущество, либо выставить все вместе с землей на аукцион, осуществляемый при содействии государства.

Хотелось бы особо отметить, что во избежание возможного ущерба арендуемой площади, все постройки на ней должны быть спроектированы в соответствии с инновационными возможностями архитектуры для строений промышленного типа. Эти архитектурные объекты подразумевают фрагменты в виде вращающихся кубиков разных цветов, которые одновременно будут являться элементами, накапливающими солнечную энергию.

Подразумевается, что в будущем, с учетом возможностей аксиодемической архитектуры, с особенностями которой можно ознакомиться, прочитав статью, посвященною архитектуре будущего, строительство любого вида, в том числе и под бизнес-проекты будет намного проще и быстрее, например любое помещение можно будет построить за двадцать-тридцать дней. Эта конструкция легко собирается и разбирается. Ее можно складировать, использовать в других проектах или же просто продать. То есть в последствии, при реализации земельной реформы, вероятнее всего, что такие фундаментальные материалы как бетон и камни будут использоваться гораздо реже и в итоге уступят место более легким и прочным материалам.

Предприниматель, должен иметь ввиду то обстоятельство, что при неудачном течении дел он будет вынужден освободить участок, поэтому все бизнес-проекты следует планировать соответственно.

Учитывая современную тенденцию к роботизации, можно с уверенностью сказать, что в скором времени потребность в фундаментальных постройках промышленного типа и вовсе отпадет. Конечно, никто не будет обязывать бизнесмена использовать те или иные материалы или проекты. И если он уверен в своих возможностях, то может осуществлять строительство как угодно.

Но, как уже было сказано, предприниматель должен иметь ввиду, что при разрыве договора с государственной страховой компанией ему придется освободить занимаемую территорию от фундаментальных построек.

**Перспектива взаимодействия**

В перспективе, развивая свое дело, соответственно увеличивая доходность предприятия, бизнесмен пополняет государственный бюджет налоговыми отчислениями, в том числе и за арендуемый участок. В результате и общество, и государство остаются в выигрыше: при большом поступлении средств в бюджет процентная ставка по кредитам снижается естественным образом, что в свою очередь способствует развитию малого и среднего бизнеса. Следовательно, снижается инфляция, внедряются в жизнь социальные программы поддержки населения и с обеспечением прожиточного минимума каждого члена общества, растет общий уровень жизни людей.

И, как итог, человек избавляется от ощущения зависимости от обстоятельств, приобретает уверенность в завтрашнем дне (постепенно снижается уровень коррупции, так как стремление к личному обогащению сверх меры уйдет на второй план) что (в совокупности) приведёт к снижению психологической напряженности в обществе на личностном уровне.

**Сельское хозяйство**

Стоит обратить особое внимание на сельскохозяйственные угодья в рамках предлагаемой реформы. Сельскохозяйственные угодья являются объектами общенационального значения. Они могут также сдаваться в аренду, но контроль над их рациональным использованием должен быть особым. Площадь, предназначенная для обеспечения городов сельскохозяйственной продукцией будет располагаться между городами-миллиониками. В том числе эти пространства будут включать в себя ландшафты дикой природы. Немаловажным является и то, что для комфорта и создания нового облика городов-миллионников, государственным компаниям следует распланировать и выделить участки для строительства многоэтажных жилых домов, государственных учреждений, а так же определить территории для обустройства зеленых зон вокруг каждого здания.

**Предполагаемые результаты**

В результате, земельная реформа подразумевает глобальное перераспределение пространства, вплоть до изменения облика городов.Внедрение земельной реформы концепции Аксиодемия предлагается вместе с реализацией архитектурного проекта. С его помощью мы должны осуществить несколько задач.

* Во-первых, перейти от мегаполисов к эргономичным, экологичным городам-миллионникам, предназначенным для комфортного проживания, что является основной целью архитектурного проекта Аксиодемии.
* Во-вторых, обеспечить каждого гражданина земельным участком, домом и возможностью питаться в общественных столовых, чтобы свести последствия от возможных социальных потрясений к минимуму.
* В-третьих, проект предусматривает разгрузку городского траффика, создание новых путей транспортного сообщения.

Реализация проекта не потребует значительных затрат бюджета. Мало того, его можно начать осуществлять уже сегодня, используя современные технологии и разработки. Очевидно, что такая архитектура будущего позволит сформировать экологическую цивилизацию в виде урбанистических агрегаций без ассиметричного соотношения провинции и городов-мегаполисов. Как представляется, со временем, территория будет разделена на города-миллионники, расположенные в виде взаимосвязанных сетей молекулярного строения. Главная цель архитектурного проекта концепции «Аксиодемия» – решение основных проблем индустриального общества благодаря инновационному строительству и изменению архитектуры. Аксиодемическая модель общества позволит, в результате, сформировать новое общественное мировоззрение.

**Взаимосвязь земельной реформы и образования**

Одним из важнейших направлений предложенных мною реформ является социальная сфера и здесь существует прямая взаимосвязь реформы образования и земельной реформы. Только с помощью эволюционных целенаправленных изменений в этих направлениях станет возможным создание той формы государственного строя, способной защитить граждан от подобного кризисов, ведь вопрос технологической безработицы поднимался еще Аристотелем. В 21 веке, в связи с роботизацией предприятий и сферы услуг, эта проблема становится одной из главнейших не только на государственном уровне, но и самого человека.

Что касается аксиодемической модели государства, то ориентируясь, в первую очередь на потребности граждан, ГСК будет принята программа социальных выплат тем людям, которые потеряли работу из-за переоборудования их производства. То есть, предприниматель, роботизируя, к примеру, 10 рабочих мест специалистов должен будет выплачивать уволенным работникам компенсацию в процентном отношении к средней заработной плате.

Ко всему прочему, граждане, получающие пособия по вынужденной безработице, будут иметь возможность посещать занятия по развитию творческих способностей, в совершенно разных направлениях.

Это поспособствует, во-первых, индивидуальному развитию человека и его самосовершенствованию для блага общества, а во-вторых, послужит быстрой социальной адаптации людей к меняющимся условиям жизни.

Таким образом, мы не только сохраняем, но и поднимем уровень жизни людей, давая им возможность к самореализации.

**Список литературы:**
1. Аксиодемия // [Электронный ресурс] URL: http://axiodemia.com (дата обращения – 15.08.2017).
2. Воронцов А.П. Пути повышения экономической эффективности землепользования при кадастровой оценке земли: Учеб. пособие. – М.: РУДН, 2008. – 409 с.: ил.
3. Гилоян А. В., Васильев С.В. Педагогика Будущего в рамках концепции «Аксиодемия»: авторский взгляд // Человек и общество. – 2017. № 2 (3) – С. 7–11.
4. Кухтин П. В. Роль земельных ресурсов в государственной экономической системе // Интернет-журнал «Науковедение», Выпуск 2, март – апрель 2014. – С. 2–15.

*\* Авторский афоризм А.В. Гилояна.*

**Информация об авторах:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| http://7universum.com/images/photo_editorial/no_photo.png | [Гилоян Артур Владимирович](http://7universum.com/ru/social/authors/item/5619) | [Arthur Giloyan](http://7universum.com/ru/social/authors/item/5619) |
| *исследователь научной мысли, РФ, г. Санкт-Петербург* | *researcher of scientific thought, Russia, Saint-Petersburg* |

**Читателям**

* [Архив выпусков](http://7universum.com/social/archive)
* [Статьи по рубрикам](http://7universum.com/social/archive/categories)
* [Наши авторы](http://7universum.com/social/authors)
* [Расширенный поиск по статьям](http://7universum.com/social/archive/search-2)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

 |
|  |

 |

**Информация о журнале**

**Выходит с 2013 года**

**ISSN:** 2311-5327

**Св-во о регистрации СМИ:**

ЭЛ №ФС77-54435 от 17.06.2013

ПИ №ФС77-66233 от 01.07.2016

[Скачать информационное письмо](http://7universum.com/files/social/info_mail.pdf)

**Размещается в:**

















**Поделиться**

**Популярные статьи**

[Ценностные детерминанты феномена «социальная безопасность личности» в России в начале XXI века](http://7universum.com/ru/social/archive/item/812)
  28.12.13  5263

[Сила власти: о государственной стратегии и тактике](http://7universum.com/ru/social/archive/item/814)
  28.12.13  5099

[Критериальные качества политического конфликта в условиях трансформации](http://7universum.com/ru/social/archive/item/813)
  28.12.13  4975

Пожалуйста, не забудьте правильно оформить цитату:
Гилоян А.В. Земельная реформа в рамках концепции «Аксиодемия». Коммерческое землепользование // Universum: Общественные науки : электрон. научн. журн. 2018. № 3(44). URL: http://7universum.com/ru/social/archive/item/5618 (дата обращения: 09.04.2018).