

УДК 338

ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К ФОРМИРОВАНИЮ ЭФФЕКТИВНОГО РЫНКА ЗЕМЛИ

Щербаков К.В., М-Эв-301,

магистр направления

подготовки 38.04.01 Экономика

Путивская Т.Б. доцент СГАУ

Аннотация. В статье рассматривается земля как объект экономических отношений. Авторами статьи подчеркивается, что формирование и совершенствование рынка земли должно быть основано на ряде базовых принципиальных положений с дальнейшей разработкой и корректировкой механизмов управления земельными ресурсами.

Ключевые слова; земельный участок, рынок земли, управление земельными ресурсами.

Земля является созданным природой естественным ресурсом, являющимся основой жизнедеятельности и источником благосостояния людей. С ходом развития общества земля стала средством производства, предметом труда, пространственным базисом для размещения производительных сил. Далее земля становится объектом экономических отношений в системе недвижимого имущества, заключая в себе многие специфические особенности.

Специфическая особенность земли как недвижимого имущества заключается в том, что на рынке недвижимого имущества объектом экономических отношений являются земельные участки. Под земельным участком надо понимать часть поверхности земли, он имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и многие другие характеристики.

Земельный рынок – сегмент рынка недвижимого имущества, то рынок, где продаются и покупаются земельные участки, паи (доли), он имеет свои объекты, субъекты, правовые нормы, которые регулируют рынок и служит фундаментом для развития строительного и других рынков, отдельных отраслей и бизнеса в целом. Основой формирования эффективного рынка земли является возможность свободно осуществлять на нем сделки купли-продажи, поэтому, земельный рынок - это средство перераспределения земельных участков между их собственниками под воздействием конкурентного спроса и конкурентного предложения.

Для эффективного функционирования земельного рынка необходимы развитая инфраструктура, инструменты и механизмы регулирования и управления земельными ресурсами и землепользованием, институциональная основа его развития. Свободный выбор инструментов регулирования землепользования, критерием выбора которых является экономическая эффективность и информационная обеспеченность, стимулирует внедрение инноваций, снижение негативного воздействия на землю и улучшение экологических показателей и индикаторов. Общим институциональным условием, которое оказывает влияние на возможности внедрения инноваций служит стабильность мер регулирования и возможность их корректировки в случае необходимости

В земельном законодательстве Российской Федерации представлены три главные группы субъектов земельного рынка. К ним относятся:

- Российская Федерация (в лице Президента, Совет Федерации, Государственная дума) и ее субъекты (органы государственной власти города, района и населенного пункта);

- юридические лица – как Российской Федерации, так и иностранные;

- граждане, в лице семей, народов, а также иностранные граждане [1].

Экономическими субъектами земельного рынка региона являются:

- покупатели (арендаторы) и продавцы (арендодатели) - физические или юридические лица, которые является приобретателем земельного участка на земельном рынке, или которые взаимодействуют с покупателем на земельном рынке, для последующей продажи ему земельного участка. Данный субъект земельного рынка имеет право собственности на земельный участок, который он продает.

- профессиональные участники земельного рынка. Состав данных участников определяется процессами, которые происходят на земельном рынке с участием государства, а также компетенциями коммерческих предприятий и видов деятельности, которые они осуществляют. Их можно разделить на те, которые действуют на основе интересов государства и действуют от его имени – институциональные участники и участники, которые не представляют интересы государства и работают на коммерческой основе, таким образом, главная цель которых получение наибольшей прибыли – не институциональные участники. К неинституциональным участникам, работающим на коммерческой основе, относятся предприниматели, инвесторы, риелторы, девелоперы, редевелоперы, оценщики, аналитики, маркетологи, юристы и др.

Состав институциональных участников земельного рынка:

- органы государственной регистрации прав и сделок на недвижимое имущество;

- федеральные и региональные органы архитектуры и градостроительства, занимающиеся утверждением и согласованием градостроительных планов застройки территорий и поселений, созданием градостроительного кадастра, выдачей разрешений на строительство;

- организации, регулирующие градостроительное развитие, землеустройство и землепользование, зонирование территорий, оформление землеотвода.

[3,4]

Главной особенностью рынка земли является следующее обстоятельство, при котором предложение земли в каждый данный момент времени постоянно и не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что эластичность предложения по цене равна нулю: несмотря на рост цены на какие-либо земельные участки, предложение на них не может заметно возрасти, поскольку площадь этих участков физически ограничена. Однако в сельскохозяйственном производстве при вкладывании труда и капитала можно увеличить количество пригодных к использованию земель (например, освоение целинных земель). В этом случае, эластичность предложения земли становится уже не нулевой. [4].

К принципам, реализующим основы конкурентного земельного рынка относят:

1. спроса и предложения (стоимость объекта оценки устанавливается с учетом соотношения спроса и предложения);

2. зависимости (стоимость объекта оценки зависит от наличия и характеристик внешних, по отношению к объекту оценки, факторов);
3. изменения (изменение любого ценообразующего фактора, в том числе с течением времени, вызывает изменение рыночной стоимости).
4. конкуренции (в долгосрочной перспективе уровни доходности на различных рынках (в том числе рынках недвижимости) выравниваются);

Таким образом, рынок земли и содержательные характеристики функций владения, пользования и распоряжения подвержены постоянной трансформации. Методы трансформации земельных отношений и управления земельными ресурсами должны быть основаны базовых теориях, свойственных каждому элементу рассматриваемого процесса, и формироваться с учетом складывающихся тенденций. К основным инструментам управления и регулирования земельными ресурсами можно отнести представленные на рисунке 1.

<u>Правовой</u>	<i>Законодательное и административное нормотворчество для выполнения управленческих функций правовыми институтами и разграничения полномочий участников земельных отношений</i>
<u>Административный</u>	<i>Государственное регулирование использования земель, дающее возможность провести структурный анализ, диагностировать систему управления земельными ресурсами</i>
<u>Управленческий</u>	<i>Принятие решений по изменениям земельных отношений с использованием инновационных специализированных информационно-коммуникационных технологий и программных продуктов</i>
<u>Экономический</u>	<i>Использование экономических инструментов для оценки структурных изменений и степени влияния факторов на трансформацию земельных отношений и управление земельными ресурсами</i>
<u>Социально-экологический</u>	<i>Устойчивое развитие сельскохозяйственных территорий, планомерное повышение их производственной эффективности. Рациональное использование природных ресурсов конкретного вида земельного участка и повышения плодородия почв.</i>

Рисунок 1. Инструменты механизма управления земельными ресурсами

Совершенствование экономического механизма управления земельными ресурсами и землепользованием является важным направлением развития системы земельных отношений. Поиск эффективных инструментов управления земельными ресурсами, как с экономической, правовой, так и экологической точек зрения, является важным аспектом рационального использования земельных ресурсов. Система изменяющихся экономических отношений требует комплексного подхода к формированию рыночных структур, обоснованию взаимодействия экономических субъектов в условиях рынка, к разработке нового экономического механизма в целом [2,6]. Совершенствуя инструментарий экономического механизма управления земельными ресурсами и землепользованием необходимо учитывать, что он является составной частью системы управления национальной экономикой, с другой стороны, базируется на соответствующей институциональной платформе и имеет ряд особенностей, которые необходимо учитывать при формировании механизмов управления. [5]

К направлениям совершенствования системы государственного управления земельными ресурсами и землепользованием можно отнести: законодательные основы гарантий прав собственности на землю и надежную их защиту; действенность и адекватность системы налогообложения земли и иной недвижимости; повышение уровня территориального планирования и землеустройства земель поселений и развития их инфраструктуры; развитие, совершенствование и контроль земельных рынков и необходимых для их эффективного функционирования, инфраструктурных объектов; снижение антропогенной нагрузки на земельные ресурсы при повышении социально-экономической эффективности их использования; охрану, контроль и рациональное использование земель. Для дальнейшего развития земельного рынка необходимо детально совершенствовать разработанную нормативно-правовую базу, систему кадастра земельных участков и инфраструктуру рынка земли, так как на земельном рынке осуществляется не только купля-продажа земельных участков, но и их аренда, залог и ипотечное кредитование.

Список литературы:

1. The Land Code of the Russian Federation of October 25, 2001 No. 136-FZ with amendments of December 31, 2017 - Access mode: <http://ivo.garant.ru/#/document/12124624/paragraph/2941446> Border
2. Putivskaya TB The role of environmental management at the present stage of economic development In the collection: Agrarian science in the XXI century: problems and prospects Collection of articles of the IX All-Russian Scientific and Practical Conference. Ed. I.L. Vorotnikova, 2015. P.523-525.
3. Putivskaya TB Improving the system of environmental management and environmental protection of rural areas In the collection Actual problems and prospects of innovative agroecomics. Proceedings of the II All-Russian Scientific Practical Conference .: Edited by N.I. Kuznetsov. 2010. P.158-161.
4. Putivskaya TB, Emelin Yu.B. Modern approaches to improving the system of environmental management Vestnik Saratov State Agrarian University. N.I. Vavilova. 2008. No. 2. P.94-96.
5. Putivskaya TB, Kondrakova S.A. Improving the rent as a tool for the mechanism of land management // Innovation territory, 2016, / No. 4, p. 25-33
6. Putivskaya TB Strategic environmental potential as a competitive advantage of an enterprise Agrarian Scientific Journal, No. 2, 2014. p. 96-100