

УДК: 338

Шмакова В.В.,

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИИ

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В РОССИИ

PROBLEMS OF DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET IN RUSSIA

Шмакова Виктория Вадимовна
обучающийся в бакалавриате
СГАУ им. Н.И. Вавилова
гор. Саратов, Россия

Victoria V.Shmakova
undergraduate student
SSAU named after N. I. Vavilov ,
Saratov, Russia

22

Аннотация. В статье большое внимание уделяется земельным отношениям. Анализируются противоречия рынка земли, производство и уровень потребления продуктов. Рассматривается воздействие государства на рыночные отношения, на формирование инфраструктуры земельного рынка.

Annotation. In the article great attention is paid to the land relations. The contradictions of the land market, production and consumption of products are analyzed. The impact of the state on market relations, on the formation of the infrastructure of the land market is considered.

Ключевые слова: земельные отношения; тенденция развития; землепользование; земельная рента; показатели эффективности развития аграрного производства; рентабельность; прибыльность.

Keywords: land relations; development trend; land use; indicators of efficiency of agricultural production development; profitability; profitability.

Введение.

Рассмотрение данной актуальной проблемы хотелось бы начать с цитаты английского экономиста и общественного деятеля - Джоан Робинсона. «Нормальное состояние экономики» существует только в экономических учебниках». Я скорее всего соглашусь, с этим высказывание, так как достижения «нормального состояния экономики» на данном этапе развития стран невозможно.

В нашей стране существуют проблемы формирования рынка земли. На данном этапе ее развития, существует много противоречий в нормативной базе, перераспределении земли, ее продаже и цене.

Что такое рынок земли? Это не только купля-продажа, сдача земли в аренду, это любые отношения, связанные с землей. Главным критерием оценки ее является – плодородие и положение.

Данная тема является актуальной в наше время, так как множество нормативных актов и законом выпускаются, и не все они между собою правильно излагаются. Некоторые даже противоречат друг другу. Так же в ногу со временем идет развитие технологий, которые не всегда идут в ногу со временем с законами или принятыми нормами о земле.

Целью написания этой статьи является попытка анализа земельного рынка в современной России, его проблем и перспектив развития. В ней буде рассмотрены значения и тенденция развития рынка земли на ближайшее будущее в России.

Задачами исследований являются определить проблемы развития рынка земли в России, и попытки их устранения. В качестве основных методов исследования применены метод анализа и оценки современных проблем и развитие рынка земли.

Основные проблемы.

В наше время покупка недвижимости считают самым надежным способом вложения и хранения денег. Существует много форм земельных отношений, и наиболее является предоставление земли в аренду, купля и продажа.

Несмотря на развивающуюся законодательную базу, рынок земли в России пока имеет тенденции значительного развития по сравнению с другим странами в области рынка земли и экономики. Проведя анализ видов использования земельных участков, находящихся в частной собственности показывает, что более 20% из них никак не используется. И это характерно не только для городской, но и для сельской местности.

Ни для кого ни секрет, что наша страна обладает крупнейшим в мире запасом земельных ресурсов, которые в свою очередь считаются национальным богатством. Многие ученые считают, что повысить эффективность использования земли возможно при вовлечении ее в регулируемые государством рыночные отношения. Для этого были разработаны основные формы собственности на землю, для повышения конкурентоспособности. Но в наше время законодательная база, находится еще не в совершенстве, для того что бы земля на рынке не ограничивалась.

В качестве основного собственника выступает государство в лице региональных и муниципальных администраций. Они формируют предложение на российском земельном рынке. Спрос же, на первичном рынке, предъявляется, со стороны крупных инвесторов. По экономическим законам, получается разногласие между предложением и спросом. В основном происходит так, что предлагаемая земля, превышает спрос покупателей на нее. Цены на продаваемые земли устанавливаются органами государственной власти и

местного самоуправления, которые руководствуются нормативной ценой на землю. Но как она определяется?

Уточненная нормативная цена земли не должна превышать 75 % уровня сложившейся рыночной цены на аналогичные земельные участки. Земельный налог напротив рассчитывается в процентах от кадастровой стоимости участка. Именно так, конечная нормативная цена выкупа земли, арендная стоимость, кадастровая стоимость земли ориентируются на рыночную цену.

Администрации поддерживают данную сложившуюся ситуацию, так как они заинтересованы в ограничении предложения на рынке земли. И это позволяет им продавать, арендовать земельные участки по цене, существенно превышающей ее рыночную стоимость.

Отсутствие реальной стоимости земли – во проблема экономики земельного рынка. Это препятствует развитию нормальной конкуренции, увеличивает концентрацию на рынке и степень его монополизации. В итоге нарушается уровень развития инфраструктуры земельного рынка, он существенно снижается. Возрастает уровень коррупции, появляется сложность процедур предоставления, оформления, регистрации и защиты прав на земельный участок.

Выводы

В итоге после тщательного анализа земельного рынка в России можно сделать вывод. Наша земля обладает рядом особенностей, свойственных только ей. Она является решающим фактором производства и товаром. Для того что бы ситуация в нашей стране приняла стабильный и развивающийся оборот, необходимо начать точные изменения. В будущем государственное регулирование рынка земли нужно направить на совершенствование правового обеспечения земельных отношений, дальнейшее развитие и совершенствование рыночной инфраструктуры, обеспечение субъектов отношений достоверной и актуальной информации, для привлечения новых участников. За счет этого будет развиваться конкуренция на земельном рынке России.

Земля должна принадлежать тому, кто обладает правом собственности на землю, правом пользования, владения и распоряжения ей. Должны быть исправлены и уточнены государственные законы и нормы, для устранения ошибок. Только в том случае, если будет правильно вестись учет земельных угодий, человек сможет использовать землю так, как он хочет: совершать куплю продажу, дарить и завещать по наследству и др.

Итак, перед нашей страной стоит сложная задача реформирования земельных отношений и создания прочной и устойчивой системы землепользования. Лишь тогда, мы сможем правильно и рационально использовать главный ресурс и богатство – землю.

Список литературы

1. Конституция РФ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ
3. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: офиц. текст. – М.: Омега-Л, 2013г.;
4. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 г. №78-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 25.06.2001 г.;
5. Российская Федерация. Законы. Об охране окружающей среды: федер. закон от 10.01.2002 г. №7-ФЗ // Правовая система КонсультантПлюс.
6. Ахматова М.Х. Основные пути рационального использования земли и повышение ее эффективности. В сборнике: Инструменты современной научной деятельности. Сборник статей Международной научно-практической конференции. 2016.;
7. Карашаева А.С. Оценка городских земель и их использование в условиях реформирования социально-экономического развития. В сборнике: Устойчивость развития и саморазвития региональных социально-экономических систем: методология, теория, практика Материалы Международной научно-практической конференции. 2015.;
8. Нечаев В. И. Экономика сельского хозяйства / В. И. Нечаев, Е. И. Артемова, Л. А. Белова. – М.: КолосС, 2010.;

9. Землеустроительное проектирование: Учебник / С.Н. Волков, В.П. Троицкий, Н.Г. Конокотин и др.; Под ред. С.Н. Волкова. – 2-е изд., доп. и перераб. – М.: Колос, 1998.

10. Землеустройство в условиях земельной реформы (экология, экономика, право) / С.Н. Волков. – М.: Былина, 1998г..

References

1. Constitution of the Russian Federation;
2. "Land code of the Russian Federation" of 25.10.2001 N 136-FZ
3. Of The Russian Federation. Laws. Land code of the Russian Federation: ofic. text. - Moscow: omega-L, 2013;
4. Russian Federation. Laws. Of land management: the Federal. law No. 78-FZ of 18.06.2001 // Collection of legislation of the Russian Federation, 25.06.2001;
5. Russian Federation. Laws. About environmental protection: Feder. law No. 7-FZ of 10.01.2002 // Legal system ConsultantPlus.
6. Akhmatova M. H. the Main ways of rational use of land and increasing its efficiency. In the collection: Tools of modern scientific activity. Collection of articles of the International scientific and practical conference. 2016.;
7. Karashaeva A. S. Assessment of urban lands and their use in the context of reforming socio-economic development. In the collection: Sustainability of development and self-development of regional socio-economic systems: methodology, theory, practice Materials of the International scientific and practical conference. 2015.;
8. Nechaev V. I. agricultural Economics / V. I. Nechaev, E. I. Artemova, L. A. Belova. – М.: Koloss, 2010.;
9. Land use planning: Textbook / S. N. Volkov, V. P. Troitsky, N. G. Kanokoden etc.; Under the editorship of S. N. Volkov. – 2nd ed. Rev. and extra – М.: Kolos, 1998.
10. Land management in terms of the land reform (ecology, Economics, law) / S. N. Wolves. – Moscow: Bylina, 1998.