

УДК 332.72

**РЫНОК ЗЕМЛИ И ЕГО РОЛЬ В ПОВЫШЕНИИ
КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ЭКОНОМИКИ**

© 2010 г.

Н.Г. Титова

Нижегородский госуниверситет им. Н.И. Лобачевского

natgriti@rambler.ru

Поступила в редакцию 29.05.2010

Рынок земли является важным сегментом рыночной экономики и обеспечивает реализацию отношений между его субъектами. Эффективный собственник способен обеспечить рациональное использование земельных ресурсов. Развитие рынка земли, создание и совершенствование его инфраструктуры создает условия для повышения конкурентоспособности экономики в целом.

Ключевые слова: земля, рынок земли, государственное регулирование, инфраструктура рынка.

Земля представляет собой важнейший элемент национального богатства страны и занимает особое место в жизни любого общества. С географической точки зрения это пространственный базис обитания людей; в политическом смысле – это территория, на которой государством формируется определенная правовая система; в экономической сфере – это главное средство производства в сельском хозяйстве и основа для размещения и развития всех других отраслей экономики.

Значимая общественная роль земли обеспечивает удовлетворение большого спектра потребностей человека: физиологических, экологической безопасности, психологических, социальных, производственных. Это объясняется специфическими потребительскими свойствами земли. К ним относятся: многоцелевое использование (как пространства для социально-экономического развития, средства труда, предмета труда); невозможность перемещения в пространстве и ограниченность; отсутствие альтернативных вариантов замены другими ресурсами; сохранение натурально-вещественной формы в течение всего периода использования и неиспользования (неприменимо понятие физического износа); земля может выступать в качестве неотъемлемой части здания, сооружения какого-либо строения, а также как самостоятельный, отдельный объект; неодинаковая товарность, что означает наличие некоторых ограничений ее коммерческого оборота.

Рынок земли является важным сегментом рыночной экономики и обеспечивает реализацию отношений между его субъектами. Это покупатели и продавцы, арендаторы и арендодатели,

профессиональные посредники. Особый статус земли в экономике страны и ее свойства определяют целый ряд специфических особенностей данного рынка.

- Величина и характер спроса и предложения земельных участков предопределены политической системой общества, географическими, историческими факторами, состоянием инфраструктуры и уровнем развития региона в целом.

- Земля – это дар природы, а не результат человеческого труда, что позволяет говорить об иррациональности ее стоимости.

- Земли дифференцированы по качеству (естественному плодородию) и местоположению. Дополнительные вложения труда и капитала позволяют экономически улучшить плодородие и получить большую отдачу от земли, что возможно практически на любых участках.

- Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается отношениями частной собственности. В условиях рынка земельные собственники предпочитают не продавать свои земельные участки, а отдавать их в аренду для получения стабильного дохода. Поэтому к продаже предлагается незначительная часть земельного фонда, что не является адекватной реакцией на возрастающий спрос.

- Оформление сделок на рынке земли требуют обязательной государственной регистрации и сложного, дорогостоящего юридического оформления. Это способствует значительной доле присутствия государства в процессах регулирования рынка.

- Специфика рынка земли проявляется в том, что кроме покупателя и продавца на нем весьма активную роль играют профессиональ-

Таблица 1

Распределение земель по формам собственности (в %)

Все земли	100
В государственной и муниципальной собственности	92,23
В собственности граждан	7,27
В собственности юридических лиц	0,5

ные посредники: агентства по операциям с недвижимостью, риелтеры, оценщики, нотариат и т.д. Это определяет принадлежность рынка к структурам несовершенной конкуренции.

Многофункциональность земли не позволяет однозначно определить рынок по типу конкуренции. Необходимо сегментировать его по функциональному назначению. Так, рынок земельных участков, предназначенных для дачного строительства, садоводства, тяготеет к рынку монополистической конкуренции. При большом количестве продавцов и покупателей, отсутствии или незначительных входных барьерах, товар (участки земли) дифференцированы по качеству, местоположению, инфраструктуре. В сегменте земель поселений, размещения объектов промышленности и участков для развития сельского хозяйства доминируют крупные собственники и инвесторы, обладающие значительной монопольной властью. Вход других игроков ограничивается монополией государственной и частной собственности на землю, необходимостью значительных первоначальных капиталовложений. Такой рынок обладает чертами олигополистического рынка. Если в конкурентном рынке цены изменяются в зависимости от действия факторов спроса и предложения, то при олигополии изменения в ценах происходят мелкими шагами, с постоянной оглядкой на других участников рынка. Таким образом, на этом сегменте рынка земли характерна негибкость цен. Циклические и сезонные колебания спроса заранее учитываются игроками, и в большей степени применяется тактика реагирования на изменения спроса увеличением или уменьшением объема предложения.

В условиях рыночных отношений роль и ценность земли как экономического ресурса со временем неуклонно и достаточно быстро возрастает. Это обусловлено действием факторов спроса и предложения. Ограниченность земли формирует фиксированное, неэластичное предложение. Колебания в предложении возможны в долгосрочном периоде и в основном в рамках общего количества с учетом перехода качества. Спрос на земельные участки и на продукцию сельскохозяйственного назначения превышает производственные возможности включенных в оборот земель. Монополия государственной и частной собственности на землю препятствует,

в определенной степени, проникновению капитала в сельское хозяйство. Это также повышает рыночную стоимость земель и объясняет высокую долю арендных отношений и рост арендных ставок на земельные участки.

Государство хочет видеть эффективного земельного собственника, обеспечивающего рациональное использование земельных ресурсов и бюджетные поступления. Собственники и пользователи земли получают возможность вкладывать капитал в земельные участки, увеличивать свои доходы. В современных условиях развития экономики в России большое значение приобретает земельная реформа, включение земли в сферу товарно-денежных отношений. Рыночный оборот земли по своей сути выступает формой реализации частной собственности на землю. Частная земельная собственность легализована Конституцией Российской Федерации, где признаются ее приоритет и полномочия осуществлять основные виды сделок с земельными участками. В результате приватизации земли в стране сформировался значительный слой частных собственников земельных участков. Принятием закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в 2002 г. рынок земли в России был официально оформлен. Оборот земель за определенный период – это система перераспределения земельных участков между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами путем совершения сделок на земельном рынке [4, с. 27]. Возникновение земельного оборота, защита собственности и возможность передачи прав на землю влияют на эффективность использования земель.

По данным Федеральной службы земельного кадастра на 01.01.2009 г. земельный фонд имеет следующую структуру по формам собственности [7].

Большая часть земель все-таки остается в собственности государства. Однако существует тенденция к снижению небольшими темпами доли государственного сектора во всех сделках с землей. В структуре сделок стабильно преобладают отношения аренды государственных и муниципальных земель, но при этом их доля во всех сделках земельного оборота значительно снижается. Доля же купли-продажи государственных земель неуклонно и значительно воз-

растает, что объясняется политикой государства на создание института частной собственности на землю. Сделки по продаже прав аренды государственных и муниципальных земель составляют незначительную долю рынка. В целом аренда государственного сектора земельного рынка остается доминирующим сегментом земельного рынка, поглощающим основное число сделок земельного оборота в России.

Количество заключенных сделок в частном секторе земельного рынка страны имеет четко выраженную тенденцию к росту. Так, к 2009 г. количество сделок увеличилось на 59% по сравнению с 2003 г. И доля их в общем объеме сделок неизменно возрастает. Вовлечение земли в оборот подразумевает, что во всех сферах экономики господствуют рыночные отношения, т.е. имеются такие базовые условия, как частная собственность на землю, экономическая свобода предпринимательства, конкуренция капиталов, личный интерес как главный мотив поведения собственника. Таким образом, государство вводит землю в рыночные отношения, оставляя за собой роль активного участника регулирования этих отношений.

Для развития потенциала земельных ресурсов России необходимо комплексно решать вопросы формирования государственной земельной политики, определить направления регулирования земельных отношений.

В первую очередь необходимо создать правовое пространство на рынке земли, систему защиты прав собственности для обеспечения экономической безопасности страны и создания привлекательной среды для инвестиций, в том числе иностранных.

Обязательным условием цивилизованного развития рынка земли является ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель. Пока система земельного кадастра остается незавершенной. Часть земельных участков не может выступать объектами кадастрового учета, так как эти земельные ресурсы не разграничены по уровням собственности и остаются в ведении государства. Кроме того, земельные участки сельскохозяйственных владений, которые остались в виде долей, физически не выделены на местности, а, следовательно, не могут выступать объектами кадастрового учета и регистрации. Кадастровая стоимость объектов экономически недостаточно обоснована, так как этот учет в основном ориентирован на технические и юридические характеристики.

Государство должно не только вести учет земельных ресурсов, но и нести ответствен-

ность за состояние земель, следить за их использованием и охраной. Стабильность целевого назначения земель, сохранение, прежде всего, сельскохозяйственных земель, недопущение их необоснованного перевода в менее эффективные формы использования призваны обеспечить продовольственную безопасность страны. Особенно это становится актуальным в условиях мирового кризиса, когда в мире полным ходом идет борьба за естественные ресурсы, в том числе за земли сельскохозяйственного использования. Чтобы удержать земли в сельском хозяйстве, необходим определенный экономический механизм, в частности в виде различий в налогообложении.

Важнейшее место в развитии земельных отношений занимают системно-институциональные преобразования. Их главная цель состоит в создании эффективной инфраструктуры рынка земли – совокупности систем, служб, предприятий и организаций, обслуживающих рынок, обеспечивающих нормальный режим его функционирования. Обязательным условием успешной земельной реформы является становление новых экономических институтов: государственного и муниципального регулирования, правового обеспечения, регистрации прав и сделок, финансового обеспечения, организационного развития, ленд-девелопмента – всего комплекса мероприятий по экономическому обороту и эффективному управлению земельным участком как экономическим объектом. Основными функциями девелопмента являются: выбор наилучшего варианта развития объекта из возможных, обеспечение оптимальной схемы финансирования проекта, ретрансляция зарубежного опыта инновационных технологий, формирование современной информационной среды.

Целенаправленная комплексная земельная политика государства способствует укреплению рыночных отношений в России, стабильности экономического развития, повышению конкурентоспособности экономики.

Список литературы

1. Буздалов И. Земельная реформа: взгляд сквозь призму замысла // Вопросы экономики. 2008. № 10. С. 126–138.
2. Басалаева Е. Проблемы формирования конкурентоспособного сельского хозяйства // Вopr. экономики. 2006. № 9. С. 47–56.
3. Грандберг З.А. Методология исследования земельных отношений и проблема их реформирования в Российской Федерации // Экономическая теория: истоки и перспективы. М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2006.

4. Кресникова Н.И. Экономический анализ оборота земель в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2008. № 5. С. 27–41.

5. Макаров А.Н. Институционализация земельной собственности в России: вопросы теории // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2006. № 7. С. 14–22.

6. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Собрание законодательства РФ от 29 июля 2002 г. № 30. Ст. 3018.

7. Федеральный кадастровый центр «Земля» // www.fccland.ru

8. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии // www.rosreestr.ru

LAND MARKET AND ITS ROLE IN RAISING THE ECONOMY'S COMPETITIVENESS

N.G. Titova

The land market is an important segment of market economy where the relations between its subjects are realized. The effective proprietors are capable of providing rational use of land resources. Development of the land market, creation and improvement of its infrastructure provide favourable conditions for increasing the competitiveness of the economy as a whole.

Keywords: land, land market, state regulation, market infrastructure.