

Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВО « Бурятская государственная сельскохозяйственная академия им.
В. Р. Филиппова»

Институт дополнительного профессионального образования и инноваций

КУРСОВАЯ РАБОТА

Предмет: экономическая теория
тема: «Рынок земли»

Выполнил: Саая А-Х.Э.
Проверил: Пиноева МА

Улан-Удэ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.

1. Теоретические аспекты рынка земли.

1.1. Особенности земли как фактора производства.

1.2. Спрос и предложение земли.

1.3. Рента. Цена земли.

1.4. Исторические судьбы земельной ренты.

2. Российский земельный рынок: проблемы и особенности.

2.1. Земельные отношения

2.2. Особенности российского земельного рынка.

Заключение.

Литература.

ВВЕДЕНИЕ

«Приглядитесь к тому, как народ использует свои земли, и вы сможете прийти к весьма точным прогнозам относительно будущего этого народа.»

Эрнст Фридрих Шумахер

«Землей» в экономической теории называют все естественные ресурсы (плодородную почву, запасы пресной воды, месторождения ископаемых).

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность. В отличие от капитала земля неподвижна. На уровне народного хозяйства в большинстве стран Западной Европы и Северной Америки предложение земли более или менее стабильно. Возможности расширения сельскохозяйственных площадей весьма незначительны. Одно из немногих исключений составляют Нидерланды, где в последние десятилетия удалось расширить сельскохозяйственные угодья за счет осушения прибрежных районов моря. Очевидно, что такое дорогое удовольствие могут себе позволить отнюдь не все страны. В большинстве же развитых стран наблюдается тенденция к сокращению сельскохозяйственных площадей как следствие развития городского хозяйства и инфраструктуры (строительства дорог, различных зданий, сооружений и т.п.).

В основе появления рынка земли лежит проблема частной собственности. С одной стороны, выступают собственники земельных ресурсов, с другой – люди, владеющие деньгами и желающие свои деньги и свой труд вложить в использование земельных угодий и стать предпринимателями. Собственники земли предлагают свои земли в аренду, тем самым формируют предложение на землю. Будущие сельскохозяйственные землепользователи (арендаторы) вступают в переговоры об аренде земли, тем самым формируют спрос на землю, вследствие чего в обществе возникают аграрные отношения. В роли землевладельца может выступать физическое лицо, государство, фирма. Банк и т.д., имеющее право собственности на данный участок. Землепользователь – это арендатор, предприниматель, получающий обычную прибыль. Иногда функции собственника земли и землепользователя совпадают, эта ситуация возникает, когда землевладелец сам обрабатывает свой участок или когда землепользователь стал хозяином данной земли.

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей.

Россия обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства - её земли. На всемирной выставке в

Париже наши земли, богатые чернозёмом, были признаны эталоном почвы.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, законодателей и политиков, но и в обществе в целом. Мнения участвующих в дискуссии сторон порой противоположны, но все сходятся в одном: действующее земельное законодательство не соответствует современным потребностям регулирования земельных отношений, так как Россия перешла на качественно новые отношения, а, следовательно, изменилось и отношение к земле. Появились различные нововведения. Одно из них - свободная купля-продажа земли.

Цель курсовой работы: рассмотреть особенности рынка земли.

Задачи курсовой работы:

- 1) изучить и проанализировать экономическую литературу;
- 2) рассмотреть особенности земли как фактора производства;
- 3) изучить предложение земли;
- 4) рассмотреть вопросы землевладения и землепользования;
- 5) изучить вопрос «цена земли».

Глава 1 Теоретические аспекты рынка земли.

1.1. ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ КАК ФАКТОРА ПРОИЗВОДСТВА

Третьим фактором производства является земля. Она имеет ту особенность, что ее общее количество неизменно, площадь ее ограничена, и человек не в состоянии изменить ее размеры по своему желанию. Термин «земля» употребляется в широком смысле слова как всеобщее условие производственной деятельности. Именно в силу ограниченности ресурса земли и вследствие того, что без нее невозможен ни один вид деятельности, собственность на землю является самым выгодным (доходным) видом собственности. Но, все же, говоря о земле, в первую очередь имеется в виду ее использование в сельском хозяйстве, где земля выступает основным средством производства и где экономическая реализация этого вида собственности производится чаще всего не путем ее продажи, а через сдачу в аренду и поручения ренты – дохода от природных ресурсов.

Земля служит средством для выращивания сельскохозяйственных культур. Почва должна обладать плодородием, которое определяется ее механическими и химическими свойствами. Человек способен в определенных пределах изменять состояние почвы, используя механическую обработку, внося органические и химические удобрения. Таким образом, различают естественное и искусственное плодородие земли. Однако именно природные (естественные)

свойства земли являются главными и придают особое значение собственности на землю, а также определяют специфический характер дохода собственников земли.

Что касается человеческого воздействия на плодородие земли, то это воздействие небезгранично. Рано или поздно приходит время, когда дополнительная отдача, получаемая от дополнительного приложения труда и капитала к земле, сократится настолько, что перестанет вознаграждать человека за их приложение. Это закон убывающей отдачи. Его можно сформулировать следующим образом: «Каждое приращение капитала и труда, вкладываемых в обработку земли, порождает в общем пропорционально меньшее увеличение количества получаемого продукта, если только указанное приращение не совпало по времени с усовершенствованием агротехники».[1]

К естественным свойствам земли относятся:

- плодородие и местоположение относительно рынков сбыта. Земля устойчиво качественно неоднородна по данным параметрам.
- природные (тип почвы, рельеф), климатические и погодные условия, которые так же, как и плодородие, неодинаковы на земельных участках в разных географических регионах.

1.2. Спрос и предложение земли.

Предложение земли ограничено не только на макро, но и на микроуровне. Для большинства ферм расширение не только в краткосрочном, но и в долгосрочном периоде наталкивается на определенные трудности.

Факторами, влияющими на предложение земли, являются плодородие и положение. Поэтому когда говорят об ограниченности земли, имеют в виду землю определенного качества, расположенную в определенном месте. Естественно, что количество хорошей земли вокруг конкретного крупного города или даже отдельной фермы ограничено вдвойне: и по качеству и по количеству.

Плодородие, например, зависит от качества почвы, климата, характера применяемой техники, трудовых навыков и производственного опыта тех, кто работает на земле и т.д. Хотя некоторые факторы, несомненно, являются переменными, однако в силу особенностей применяемого в сельском хозяйстве труда и капитала их изменение происходит лишь по истечении более или менее значительного периода времени. В большинстве развитых стран в сельском хозяйстве доминируют семейные фермы. Основную часть занятых составляют члены фермерских семей. Их род занятий, жилье, собственность на землю «привязывают» их к определенной местности, значительно ограничивая мобильность. Многие нередко стремятся найти иные формы дохода (работа по совместительству, сдача комнат или части территории в аренду и т.д.), однако эти

источники являются лишь дополнением к их основному заработку, связанному с сельским хозяйством. Даже мобильность наемных работников ограничена. Дело в том, что заработки сельскохозяйственных рабочих, как правило, ниже, чем промышленных рабочих. К тому же многие из них получают различные формы «неденежного вознаграждения» в виде жилья (которое нередко предоставляется вместе с работой), сельскохозяйственной продукции и т.д.

В условиях мелкого (семейного) производства возможности быстрой замены применяемого капитала так же ограничены в силу недостатка имеющихся средств. Правда, как правило, имеются определенные резервы в повышении качества и улучшении продуктивности земли, которые зависят от форм хозяйствования. В силу традиционности этого вида производства в одночасье они коренным образом не могут быть изменены. Более того, при нерациональном ведении хозяйства качество земли может быть не улучшено, а ухудшено.

Фиксированный характер предложения земли означает, что кривая предложения абсолютно неэластична. Если на оси абсцисс отложить количество акров земли, а на оси ординат – цену акра земли, то кривая предложения земли будет представлять линию, параллельную оси ординат (рис. 1). Это означает, что предложение земли не может быть увеличено даже в условиях значительного роста цен на землю. Для того чтобы определить, какая цена реально устанавливается, необходимо проанализировать спрос, который в данном случае играет активную роль, ведь только от него будет зависеть уровень цен на землю.

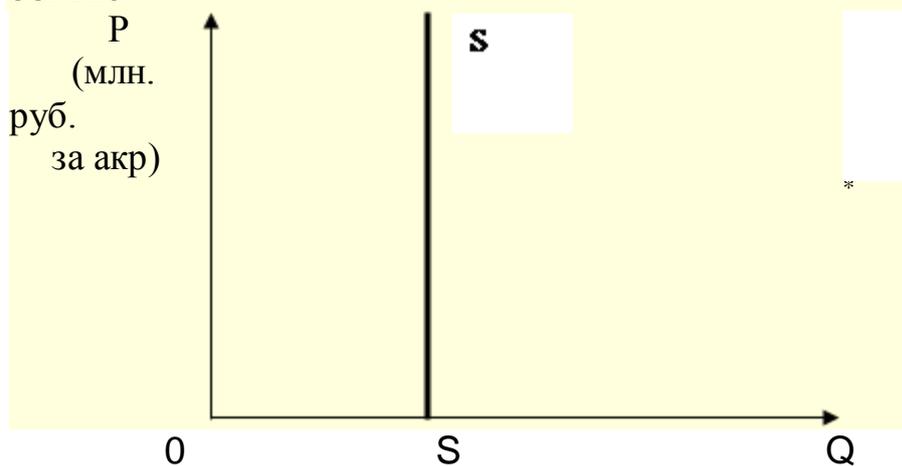


Рисунок 1. Предложение земли.

Спрос на землю неоднороден. Он включает два основных элемента – сельскохозяйственный и несельскохозяйственный спрос:

$$D = D_{\text{сх}} + D_{\text{несх}}$$

где D – совокупный спрос;

$D_{\text{сх}}$ – сельскохозяйственный спрос;

$D_{\text{несх}}$ – несельскохозяйственный спрос.

Если на оси абсцисс отложим количество акров земли, а на оси ординат – цену за акр земли, то кривая сельскохозяйственного спроса на землю $D_{\text{сх}}$ будет иметь отрицательный наклон. Это связано с тем, что по мере вовлечения земли в хозяйственный оборот (при данном уровне развития техники и технологии) мы должны будем переходить от лучших по плодородию земель к средним и даже худшим.

P (млн. руб. за акр)

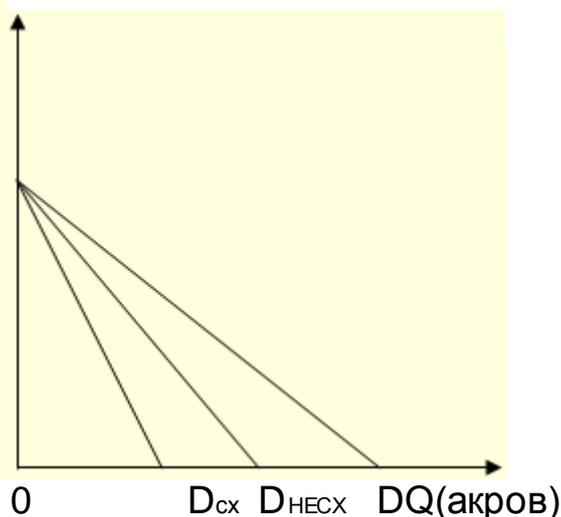


Рисунок 2. Совокупный спрос на землю.

Идея уменьшающегося плодородия почв встречается у А.Серра в 1963 г., а более четкое обоснование этой идеи в качестве закона – у А.Тюрго (1727 – 1781) в 1766 – 1768 гг. И Джеймса Андерсона (1739 – 1808) в 1775 – 1777 гг.[2]). Закон уменьшающегося плодородия почвы получает широкое распространение в политической экономии XIX в. благодаря работам Д.Рикардо (1772 – 1823).

Кривая несельскохозяйственного спроса также имеет отрицательный наклон, так как связана главным образом с местоположением, и здесь также есть свои ограничения, так как приходится использовать не только земли в центре города (например, для жилищного строительства и офисов), но и на окраинах. Совокупный спрос D на землю определяется путем сложения по горизонтали кривых сельскохозяйственного и несельскохозяйственного спроса (рис. 2).

Сельскохозяйственный спрос на землю является в условиях развитого рыночного хозяйства производным от спроса на продовольствие. Он складывается из спроса на продукцию растениеводства, животноводства и т.д. Сельскохозяйственный спрос на землю учитывает уровень плодородия почвы и возможности его повышения, а также местоположение – степень удаленности от центров потребления продовольствия и сырья.

Многие фермы производят не один вид сельскохозяйственной продукции, а несколько, поэтому спрос на землю в аграрной сфере носит комплексный характер. Чрезмерно узкая специализация для большинства фирм не является типичной.

Сельскохозяйственный спрос на землю определяется особенностями спроса на продовольственную продукцию. Для производства продовольствия типична ситуация, близкая к совершенной конкуренции, так как преобладают семейные фермы. Государство в развитых странах, как правило, не ограничивает права граждан на куплю-продажу земли и фактически не влияет на ее цену. Исключение составляют лишь ряд стран (с высокой долей аренды, например Бельгия), где предоставляются преимущественные права на покупку земли постоянным арендаторам. Однако и в этом случае сделка на куплю-продажу земли осуществляется по рыночным ценам.

Спрос на продукты питания неэластичен. Люди не могут жить без пищи, к которой привыкли. Поэтому объем спроса на основные продукты питания мало изменяется даже в результате значительного изменения цен. В условиях высокой инфляции спрос на продукты питания уменьшается меньше, чем на другие товары, так как происходит сокращение доли непродовольственных товаров (например, товаров длительного пользования) в бюджете потребителя.

Неэластичность спроса на продукты питания означает, что даже незначительное сокращение привычных объемов предложения может явиться причиной сильного роста цен на продовольствие. И наоборот, увеличение предложения (например, в урожайный год) может привести к значительному падению цен на сельскохозяйственную продукцию.

Аграрная сфера зависит от природных условий. Изменения погоды, неблагоприятные атмосферные осадки, многочисленные вредители, стихийные бедствия приводят к резким колебаниям предложения. До сих пор сельскохозяйственное производство полностью непредсказуемо и не контролируется в такой степени. Как, например, промышленное производство.

На сельскохозяйственный спрос на землю оказывает серьезное влияние и такой важный фактор, как постепенное сокращение доли продовольствия в бюджете потребителя – явление, типичное для населения подавляющего большинства стран. Это долговременная тенденция. Поэтому доля сельского хозяйства в национальном доходе сокращается. Если население, занятое в аграрной сфере, не будет уменьшаться теми же темпами, что и сокращение расходов на сельскохозяйственную продукцию, то доходы этой части населения будут неуклонно понижаться (это явление наблюдалось во многих странах Европы в 80-е гг.). Естественно, что это в конечном счете

отразится и на сельскохозяйственном спросе на землю, и на ее предложении.

В отличие от сельскохозяйственного спроса на землю несельскохозяйственный спрос имеет устойчивую тенденцию к росту. Несельскохозяйственный спрос на землю также объединяет разнообразные виды спроса. Он стоит из спроса на землю для строительства жилья, объектов инфраструктуры, из промышленного спроса и даже... из инфляционного спроса на землю. В условиях высоких темпов инфляции борьба с обесценением денежного богатства подталкивает спрос на недвижимость. И земля выступает одной из гарантий сохранения и приумножения богатства.

Несельскохозяйственный спрос, как правило, безразличен к уровню плодородия земли. Главное для него – местоположение земельных участков. Оно имеет особое значение в крупных городах. В различных районах города цена земли неодинакова и обычно достигает максимума в центре города. Не случайно в центре многих американских городов возвышаются небоскребы. Они позволяют разместить значительные производственные (или непромышленные) площади на ограниченном участке земли.

1.3. Рента. Цена земли.

Прежде чем определить ренту, необходимо провести различие между двумя экономическими категориями – землевладение и землепользование.

Землевладение означает признание права данного лица (физического или юридического) на определенный участок земли на исторически сложившихся основаниях. Землевладение осуществляется собственниками земли.

Землепользование означает использование земли в установленном обычае или законом порядке. В реальной хозяйственной жизни пользователь и владелец – нередко разные лица.

Спрос на землю (а точнее на пользование землей) предъявляют все те, кто желает использовать плодородие почвы для производства сельскохозяйственной продукции, и те, кому земля нужна для промышленного производства (добыча полезных ископаемых), строительства или иных целей, не связанных с использованием плодородия. Эти лица являются арендаторами. За пользование земельными участками арендатор выплачивает собственнику земли арендную плату. Основным элементом арендной платы является рента. Итак, земельная рента есть регулярный доход владельцев природных ресурсов. Получаемый от арендующих эти ресурсы предпринимателей (арендаторов).

Арендная плата включает: земельную ренту; процент на ранее вложенный в участок капитал; амортизацию возведенных на участке сооружений.

Рента как экономическая категория означает не просто доход от фактора производства. Это доход от какого-либо фактора производства, предложение которого неэластично.

На рынке земли предложение земли абсолютно неэластично, так как количество земли всегда одинаково и не может быть изменено.

Принцип установления ренты как уравнивающей цены такой же, как и в случае заработной платы и процента.

S

D_1

Рассмотрим ренту, получаемую владельцами земли. В целях упрощения будем считать, что вся имеющаяся в стране пахотная земля обладает одинаковой урожайностью и используется для производства зерна. Полагаем также, что рынок земли совершенно конкурентно способен, т.е. имеется значительное количество и владельцев земли, и зерноводческих хозяйств. Поскольку суммарное количество земли фиксировано, то ее суммарное предложение абсолютно неэластично, и кривая предложения земли вертикальна (рис. 3). Кривые же суммарного спроса (D_1 , D_2 , D_3) имеют такие очертания: для земли, как и любого другого ресурса, «падающий» характер кривой спроса объясняется действием закона уменьшающейся отдачи, а также тем фактом, что для зерноводческих хозяйств как единой группы необходимо понизить цену зерна, чтобы продать дополнительное его количество (рис. 3).

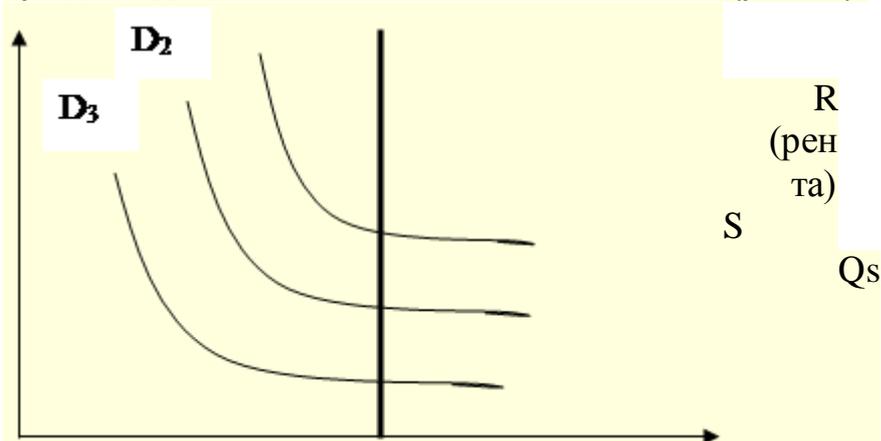


Рисунок 3. Спрос и предложение земли.

Суммарное предложение пахотной земли фиксировано на уровне Q_s , кривая суммарного предложения земли S вертикальна. Изменение спроса на землю и сдвиг кривой спроса приводят к росту или падению цены земли.

Поскольку предложение земли фиксировано, то активной составляющей рынка земли остается спрос на землю. Изменение спроса на экономические ресурсы, в том числе на землю, могут вызвать три фактора: цены на товары, изготовленные с помощью этого ресурса (т.е. цена зерна), производительность ресурса и цены на иные ресурсы, применяемые в сочетании с землей. Увеличение спроса на землю, что соответствует сдвигу кривой спроса вверх – вправо ($D_1 \rightarrow D_2 \rightarrow D_3$), приводит к росту рентных платежей. И наоборот, при снижении спроса на землю рентные вознаграждения сокращаются.

Итак, величина земельной ренты определяется в первую очередь спросом на землю. При этом рента различна в зависимости от качества земли:

- 1) природных условий (тип почвы, климат, рельеф);
- 2) плодородия почвы;
- 3) местоположения земли.

Ограниченность земли ведет к возникновению монополии хозяйства на земле. Это означает, что каждый участок как объект хозяйства монополизирован определенным собственником, который не допустит приложения к этой земле чужого капитала. Земли, лучшие по качеству, приносят и большую ренту. Кроме монополии хозяйства на земле, существует монополия частной собственности на землю. В связи с этим выделяют две формы земельной ренты:

- абсолютная рента есть тот минимальный доход, который получают владельцы всех участков земли независимо от ее качества; она порождена монополией частной собственности на землю;

- дифференциальная рента – это уже добавочный доход, полученный только собственниками средних и лучших земельных участков (Средние и худшие – условное деление участков).

Цена на землю определяется путем капитализации ренты. Допустим, что какой-то участок земли приносит ежегодно ренту в R долл. Какова может быть стоимость участника земли? Ответить на этот вопрос – это значит определить альтернативную стоимость для собственника земли. Цена земли должна представлять сумму денег, положив которую в банк, то бывший владелец земли получал бы аналогичный процент на вложенный капитал. Следовательно, цена земли представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты:

$$P_L = \sum \frac{R_j}{(1+i)^j}$$

Цена земли – это бессрочное вложение капитала. Поэтому

если $j \rightarrow \infty$, то $\frac{1}{(1+i)^j} \rightarrow 0$.

Тогда

$$\lim_{j \rightarrow \infty} P_L = \lim_{j \rightarrow \infty} \sum \frac{R_j}{(1+i)^j} = \frac{R}{i},$$

$j \rightarrow \infty$

где R – годовая рента;

i – рыночная ставка ссудного процента.

Если рента равняется 400 долл., ставка ссудного процента составляет 5%, то цена земли равняется $400/5\% = 400 \cdot 100/5 = 8000$ долл.

На практике цена земли зависит от множества факторов. Например, рост цен на землю может быть связан с растущим спросом на нее для несельскохозяйственных целей. Резко возрастает спрос на землю в условиях инфляции и особенно гиперинфляции, что соответственно ведет к росту цены земли. Динамика цен на землю в странах с рыночной экономикой с начала XX века имела устойчивую тенденцию к росту.

Следует отметить, что в нормальной рыночной экономике функционируют рынок земли и ее купля-продажа. Законодательное оформление рыночных отношений, связанных с куплей-продажей земли, - необходимое условие успеха глубоких экономических реформ России.

В действительности рента составляет лишь часть суммы, которую арендатор платит земельному собственнику. Арендная плата включает кроме ренты еще амортизацию на постройки и сооружения (которые находятся на земле), а также процент на вложенный капитал. Если собственник земли сделал какие-то улучшения, то он должен и возместить стоимость этих сооружений, и получить процент на затраченный капитал (ведь он мог положить капитал в банк и спокойно жить, получая проценты). Строительство зданий и сооружений на земле, затраты, связанные с улучшением плодородия, развитие инфраструктуры приводят к тому, что в структуре арендной платы все большую долю составляют амортизация и процент на капитальные вложения – «рента разбухает». Происходит это потому, что земельный собственник стремится учесть эти вложения, поднимая арендную плату.

Чем короче контракт, тем быстрее можно поднять арендную плату, мотивируя это улучшенными качествами земли или развитой инфраструктурой хозяйства. Поэтому арендаторы стремятся осуществлять такие вложения, которые полностью окупятся за период аренды. Отсюда известная противоположность интересов. Собственники земли стремятся сократить сроки аренды, а арендаторы стремятся ее увеличить. Не случайно, что в Западной Европе

сложилась традиция сдачи земли под постройки сроком на 99 лет. За этот период стоимость могла быть целиком списана, а само здание приходило в полную негодность.

Арендный договор в Бельгии (где вначале 90-х гг. арендовалось 68 % всех земель) заключается обычно на срок не менее 9 лет, хотя в этой стране существует практика договоров и на более длительный срок (на 27 лет или до достижения арендатором 65 лет). Не случайно современное аграрное законодательство (например, бельгийский закон 1988 г.) в принципе допускает право арендатора на компенсацию добавленной стоимости, получаемую в результате улучшений. Величина арендной платы в Западной Европе колеблется от 80 – 90 ЭКЮ в Шотландии до 200 – 250 ЭКЮ в Германии и Нидерландах, что составляет 1 – 3 % цены земли. Это сравнительно низкий показатель капиталоотдачи, однако многие землевладельцы рассматривают покупку земли как форму страхования от инфляции и полагают, что со временем цена земли может возрасти.

1.4.. ИСТОРИЧЕСКИЕ СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Первоначально земельная рента была настолько «уважаемой» категорией, что экономисты XVII-XVIII (Д. Норс, Дж. Локк, А. Тюрго) даже ссудный процент оправдывали земельной рентой и выводили по аналогии с ней. Позднее роли поменялись. Политическая экономика XIX в. (Г. И. Кэрри и др.) для оправдания земельной ренты приводит аналогию с ссудным процентом. Даже К. Маркс в III томе «Капитала» сначала рассматривает капитал, приносящий проценты, и лишь затем превращение добавочной прибыли в земельную ренту. Такое внимание со стороны политической экономии к аграрной сфере вообще и к земельной ренте в частности было отнюдь не случайным. Дело в том, что 150 лет назад в аграрной сфере передовых стран Западной Европы и Северной Америки создавалось не менее 50% национального дохода, часть которого присваивалось земельными собственниками. В настоящее время доля национального дохода, создаваемого в аграрной сфере, исчисляется несколькими процентами, а частные земельные собственники получают и того меньше – в США, например, меньше 1% (хотя официальная статистика занижает этот показатель).

От феодализма современному обществу достались две системы землевладения. Фермерское хозяйство развивалось либо на базе помещичьего землевладения, либо на базе крестьянского землевладения (система parcelлярной собственности). Обе они тормозили современное предпринимательство.

Промышленному и торговому капиталу далеко не сразу удалось подчинить сельское хозяйство. Крупная земельная собственность на землю, доставшаяся от эпохи феодализма, была в XIX- XX в.

существенным тормозом на пути развития капитализма в сельском хозяйстве. Так как любые вложения капитала могли быть присвоены собственником земли. Сломить сопротивление крупных земельных собственников удалось лишь по мере ослабления их роли в экономической и политической жизни.

Другим препятствием для модернизации аграрной сферы была раздробленность парцеллярной системы. Мелким фермерским хозяйствам не под силу осуществить комплексную индустриализацию сельского хозяйства. Мизерный характер землевладения препятствовал внедрению машин и передовой технологии, так как в условиях мельчайших хозяйств не могло быть и речи об экономии от масштаба, а использовать дорогую технику лишь на одну пятую (или даже одну десятую) ее возможностей было экономически нецелесообразно. Все это явилось причиной отставания сельского хозяйства от промышленности, города от деревни.

Развитие фермерского хозяйства в США, Канаде и Австралии привело к обострению конкуренции во второй половине XIX в. Западноевропейские страны, используя влияние мощного аграрного лобби, старались отгородиться от внешнего мира, вводя высокие таможенные барьеры. Протекционистская политика государства также в конечном счете оказала свое тормозящее воздействие на развитие аграрной сферы, так как создавала тепличные условия для отечественных производителей. Поэтому в отличие от промышленности аграрная сфера составляла в известном смысле исключение для типичной в условиях совершенной конкуренции тенденции цен к понижению.

В настоящее время преграды на пути долгосрочных вложений капитала устранены, так как большинство фермеров приобрело землю, на которой они ведут хозяйство. Произошло соединение пользования, владения и распоряжения землей в одних руках. На земли, занимаемые собственниками, в странах Европейского сообщества в начале 90-х гг. приходилось две трети сельскохозяйственных угодий. Аренда в настоящее время играет существенную роль лишь в двух западноевропейских странах - Бельгии и Франции.

Соединение земли как объекта хозяйства с землей как объектом собственности в одних руках предопределило быстрые темпы развития аграрной сферы, так как открыло широкие возможности для долговременных вложений капитала. К тому же промышленная революция в аграрной сфере была ускорена революцией научно-технической.

Столь бурное развитие сельского хозяйства предопределило особую политику государства в аграрной сфере. В настоящее время в США фермеры получают субсидии не за увеличение

сельскохозяйственного производства (для предотвращения производства).

Проблема цены земли и арендной платы становится в последнее время не столько «деревенской», сколько городской проблемой, а земельная рента превратилась в экономическую ренту, не менее характерную для рынка труда, чем для рынка земли.

Глава 2. РОССИЙСКИЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК: ПРОБЛЕМЫ И ОСОБЕННОСТИ.

2.1. Земельные отношения

Итак, попробуем разобраться в сложившейся ситуации в области земельных (аграрных) отношений на территории современной России.

Рынок земли и земельные отношения в каждом регионе понимают по-своему. Маятник колеблется от признания частной собственности на землю до полного ее отрицания. Можно ли разобраться в этих проблемах? Для начала напомним о главных нормативных актах. Первый - это Конституция РФ, которая дает собственнику земельного участка право свободного распоряжения им, если это не наносит ущерба окружающей среде и не затрагивает интересов других лиц. Это означает возможность заключения сделок, предусмотренных государственным законодательством. В Законе РФ от 23.12.92 г. «О праве граждан на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для личного, подсобного, дачного хозяйства и садоводства»^[3] прямо говорится, что граждане, получившие земельные участки в собственность, могут их продать. В Указе Президента России от 27.10.93 г. N 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» подтверждается, что собственник земельного участка вправе его продать, подарить, передать по наследству, в аренду или в залог, а также внести в качестве взноса в уставные фонды хозяйственных обществ и товариществ. Оборот земельных участков по указу регулируется гражданским законодательством с учетом законодательства земельного. И, наконец, постановление Правительства РФ от 30.05.93 г. N 503 «Об утверждении порядка купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков»^[4] регламентирует порядок продажи земельных участков для дачного, личного, подсобного хозяйства и садоводства. Этот документ утвердил типовой договор купли-продажи. Итак, можно сказать: у нас складывается рынок земли. Правда, это касается в основном небольших участков. В 1995 году было зарегистрировано свыше 200 тысяч сделок. Может, не слишком много, но сам факт подтверждает формирование земельного рынка, как говорится, в потребительской сфере. Однако сектор сельскохозяйственного производства имеет свои особенности.

Необходимо отметить, что нигде в мире не существует свободного рынка земли. Любое государство регулирует его определенными правилами. Одно из них содержится и в названном указе президента. При продаже земель сельскохозяйственного производства, гласит правило, изменение их целевого назначения не допускается. То есть частник может продать свой надел соседу-фермеру, но не предпринимателю из города, который вздумал бы на пашне построить спортивный комплекс. Впрочем, сможет продать и предпринимателю, но только после разрешения администрации области. Процедура получения такого разрешения еще не разработана. Это устранило бы лишние помехи для земельных сделок. В целом правило хорошее. Государство и законодательство охраняют сельскохозяйственные угодья от разрушения. Практика показывает: сейчас в России предложение превышает спрос на землю. - Что же это за рынок? Продавцов больше, чем покупателей. - Покупатели есть, но им нужна земля несельскохозяйственного назначения. А в продаже - именно она. Почему же фермер готов расстаться с землей? Из множества причин выделим одну - совершенно объективную. Земельные участки фермеров порой настолько велики, что превышают размер, необходимый для рентабельности хозяйства. Он получил землю в собственность, но видит, что мог бы продать «избыток», а полученные деньги вложить в модернизацию производства. Только осуществить этот замысел трудно. Соседи вроде не прочь расширить собственное хозяйство, да неплатежеспособны. Вся надежда на горожан-дачников. Вот с такими помехами складывается земельный рынок. В основном из небольших участков, имеющих потребительский характер. В одних местах процесс идет активнее - в Московской области и южных регионах, в других - медленнее. Для полноты картины остается добавить, что есть и такие регионы, например Республика Саха (Якутия), где земля по-прежнему остается исключительно в собственности государства. В Республике Марий Эл можно взять участок для подсобного хозяйства, дачи или сада, но для сельскохозяйственного производства землю в собственность не дают. - А что заставляет садоводов отказываться от собственности на землю? - Высокий подоходный налог со сделок. Ведь налог с купли-продажи дачи или сада рассматривается как форма подоходного налога. Деньги, конечно, должны поступать в казну с любой сделки, но в разумных пределах. Возьмите эту землю в государственную собственность, просят люди в письмах-жалобах, и дайте ее нам в пожизненное наследуемое владение. Как юридически отработать «обратный ход»? Законодательством это не предусмотрено. Пока практика не обнаружила эту проблему, никто о ней не догадывался. Налог на землю - небольшой, а вот в случае ее продажи резко возрастает. Человеку продавать дачу без земли выгоднее: легче налоговое бремя. Проблему надо решать на федеральном уровне,

совершенствуя Налоговый кодекс и памятуя простую истину: чем выше налог, тем меньше сбор денег. Многие можно решить и на уровне субъекта Федерации. - Когда-то саратовский губернатор Столыпин мечтал отдать землю в собственность крестьянам. - Именно крестьянам, а не садоводам. Столыпинская реформа отдавала в собственность хуторские и отрубные[5] земли. Тогда камнем преткновения был консерватизм крестьянской общины, неохотно выделявшей единоличнику часть своей земли. - Поразительное сходство с нынешней реформой. Снова «единоличник», то есть фермер, выделяется из «общины». Не правда ли? - Сходство чисто внешнее, а различие - существенное. Современное законодательство дает собственнику, получившему свидетельство на земельную долю, все права. Можно выделить свою долю земли из общей собственности и вести фермерское хозяйство. Далее. Можно эту земельную долю продать, что, конечно, непросто, как мы уже выяснили, но юридически возможно. Практика, впрочем, показывает: сегодня участки (доли) чаще всего передаются в аренду. Но выделение земли для индивидуальных фермерских хозяйств идет медленно. Крестьяне в общем-то, обладают полной свободой выбора. Захотел выйти из сельскохозяйственной коммерческой организации (колхозов уже нет) - пожалуйста. Не захотел - работай в коллективе. Крестьяне сдают свою земельную долю в аренду с/х коммерческой организации, оформляя процедуру двусторонними или многосторонними договорами. Другой вариант - вносят долю в уставной фонд организации (теряя право собственности) и получают дивиденды. То есть рождается многоукладная экономика. С одной стороны, существуют коллективные хозяйства в любых формах, допускаемых Гражданским кодексом, с другой - немногочисленное фермерство.

У крестьянина проблем с получением земли почти нет. Его трудности в ином. Оставшись с землей один на один, фермер ничего не может сделать без денег, техники, удобрений и т. д. - Отличие нынешней земельной реформы от той, что была в начале XX века, заключается в решении финансовой проблемы. Сейчас мы то и дело слышим требования депутатов государственной думы выделить государственные дотации селу. А столыпинскую реформу финансировал Крестьянский банк. Он давал хуторянам под залог земли дешевые и долгосрочные кредиты. В коллективизацию было раскулачено и оторвано от земледелия 10 миллионов зажиточных крестьян. Видимо, как раз тот слой, что вырос за четверть века в результате деятельности Столыпина. Так не повторить ли нам его опыт? Может, надо создать Крестьянский банк и аграрное агентство по типу ипотеки[6] ? Или что-то подобное.

В 1996 году правительство утвердило Федеральную целевую программу развития крестьянских (фермерских) хозяйств и кооперативов на 1996-2000 годы. Она по идее должна решать

финансовые проблемы земледельцев. Если будет государственная поддержка в той или иной форме (дотации, кредиты или что-то другое), если появятся кооперативы по переработке и сбыту продукции, как в Западной Европе, то российское фермерство, безусловно, будет шаг за шагом развиваться.

2.2. Особенности российского земельного рынка.

Сейчас у нас в государстве широко обсуждаются существующие земельные законопроекты. Рассмотрим один из них, на мой взгляд, самый главный - Проект закона РФ «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного фермерского и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства». Способен ли этот документ решать земельные вопросы? Остановимся на некоторых из них. Например, владельцы земельных участков получили их в собственность бесплатно в размере предельной нормы своего региона. «Излишки» они могли выкупить по договорной цене или получить в пожизненное наследуемое владение. Президент как раз предложил внести в закон изменения, чтобы участки передавались в собственность бесплатно независимо от размеров. Но здесь возник спорный вопрос, и проблема эта не так проста, как кажется на первый взгляд. Нельзя ограничиться только однозначным толкованием. Приведу пример: раньше, например, генералы получали участки размером в полгектара или гектар. К сожалению, эти люди уже ушли от нас. Теперь льготами пользуются их наследники, не имеющие отношения к заслугам покойного. Насколько это справедливо? Ведь на гектаре можно построить несколько дач с участком по 10-12 соток. Эту и подобные проблемы и должен решать законопроект. - В наше время земельные споры не обходят стороной и горожан. К примеру, Рязань, чтобы иметь в своем распоряжении достоверную информацию о стоимости земли, создает земельный кадастр города. Правильно. Это необходимо даже в том случае, если в городе нет собственности на землю. Без кадастра невозможно объективно оценить землю, а также правильно определить арендную плату. Иначе опять возникает вереница проблем. Даже если частная собственность на землю не разрешена и с аукциона продается только право ее аренды, как в Москве, стартовую цену все равно определяет кадастр. Затем арендаторы могут ее поднять на аукционе. Кстати, на мой взгляд, отсутствие собственности на землю для города, с одной стороны, хорошо: удобнее планировать и строить. С другой - неудобства: не исключено появление черного рынка земли. В апреле 1996 года Институтом международного экономического и политического развития был проведен «круглый стол» «Правовые аспекты земельной и аграрной реформы».[7] Многие выступавшие сравнивали

земельную реформу в России с аналогичным процессом в других странах, в частности в Югославии, Польше, Чехии и Германии (восточной ее части). Выявилось много общего. И там формирование индивидуальных хозяйств отнюдь не отличается интенсивностью. Более того, сохранившиеся в Восточной Германии коллективные хозяйства по рентабельности превосходят некоторые фермерские хозяйства Западной Германии. Естественно, рождается вопрос: а надо ли спешить с фермерскими хозяйствами? Как у нас дальше будет развиваться аграрный сектор, неизвестно. Не будем опережать события прогнозами. Земельные вопросы предстоит тщательно изучать, чтобы не тормозить реформу и не забегать вперед. Надо дать возможность жизни течь так, как она течет по своим объективным законам.

Действующая Конституция РФ провозгласила равенство всех видов собственности перед законом, в том числе и частной. Ряд указов Президента России значительно расширил возможности приобретения земли в частную собственность, предоставив это право, наравне с гражданами, юридическим лицам. Но, к большому сожалению, многие из этих законов так и остались на бумаге.

Так что же происходит сейчас на Российском земельном рынке?

Те законы, которые все же действуют во многих регионах России фактически «возрождают крепостное право». Они устанавливают обязательства постоянно проживать на участке и эффективно трудиться под страхом изъятия участка. Ранее принятые государственной думой законы не одобряются президентом. Они не решают проблему тотального административного контроля над экономикой, делают невозможным создание цивилизованного рынка земли, и эффективное управление земельной собственностью. По мнению президента необходимо подвергнуть изменению саму концепцию этих законодательных актов. Так, например, сейчас права граждан и организаций по распоряжению участком ставятся в зависимость от административных решений. Сделка признается недействительной при «злонамеренном занижении цены», доход «сверх средней территориальной цены» поступает в бюджет. Владельцы обязываются уступить государству или муниципальному образованию участка для не определенных кодексом государственных и муниципальных нужд. Устанавливаются нормы, нарушающие принцип полного возмещения ущерба при изъятии имущества. Нарушаются права по использованию участков. Узакониваются изъятия земельных участков: для отвода иным лицам, для проведения военных учений, при включении участка в определенную зону с передачей его заинтересованному предприятию, изъятие права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком с принудительной заменой его арендой. Существующие законодательства ущемляют права и федеральных властей, и

муниципалитетов. Права правительства Российской Федерации по управлению и распоряжению землями ограничиваются «в соответствии с постановлением субъектов Федерации», В связи с этим запрещается продажа участков, занятых муниципальным и жилищным государственным фондом, не допускается приватизация муниципальных земель, запрещается передача в залог участков из государственных и муниципальных земель. Собственники земельных участков и земельных долей лишаются права свободного распоряжения ими, в том числе свободной передачи в аренду. Передача же земель гражданам возможна только по согласованию с местной администрацией. Отменяется обязательность передачи земельных участков в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций. Российского законодательства ставится в зависимость от правовых актов субъектов Федерации и даже решений общих собраний. Под угрозой отмены оказалось даже предоставленное указами президента безусловное право собственников приватизированных предприятий на выкуп участков. Устанавливается право субъектов Федерации ограничивать формы прав на землю на своих территориях, что равноценно «подрыву» единого земельного рынка России. Жилищные товарищества лишаются прав на получение участка в собственность. Сделка с участком признается недействительной при нарушении правил и нормативов по его использованию. Действующие законодательства и законопроекты фактически наделяют огромной властью одно ведомство - Комитет по землеустройству России и его местные комитеты многочисленными и несовместимыми функциями: управление землями; подготовка документов о передаче участков; землеустройство; право навязывать собственникам договоры, определяя индивидуальный порядок и условия установления границ за их счет; определение правомочности решений о передаче участка; контроль использования земель; охрана земель; определение платежей за землю; контроль за соблюдением законодательства и привлечение к ответственности.[8] Узаконивается вмешательство в права землевладельцев и лиц, занятых установлением и регистрацией границ. Предполагается, что предоставление участков будет осуществляться без всякого конкурса, а администрации фактически наделяются функциями риэлтора - подбор участка для заявителя. Все это ведет к созданию механизма коррупции путем бесконтрольной и формально бесплатной передачи - раздачи земель. Этому способствует необходимость согласия уполномоченного органа для обмена участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения и передача административным органам судебных функций.

Законами устанавливаются нормативы, противоречащие гражданскому законодательству:[9]

а) устанавливаются новые виды прав на участок земли; изменяются нормы о переходе прав на земельный участок под строениями; нормы о наследовании, ущемляющие права наследников; нормы о сохранении прав на земельную долю и земельный участок за лицом, которое передало их в уставный капитал.

б) нормы прекращения и ограничения прав на участок: «принудительное прекращение прав на земельный участок независимо от условий договора» постановлениями органов исполнительной власти; возможность лишения владельца прав на участок по произвольным основаниям (участок признается бесхозным при отъезде владельца, не использовании участка и в «других» случаях). К примеру, новый кодекс делает невозможным введение рыночного налогообложения недвижимости, закрепляя отдельный налог на землю.

в) дезорганизуется законодательство о регистрации прав на недвижимость: устанавливаются основания для произвольного отказа в регистрации, например, при несоответствии ранее изданных документов новым требованиям. Вводится обязательная перерегистрация участков до 31.12.99, что открывает широкие возможности для передела собственности.

«Приватизацией» называется передача участков в собственность только их владельцев, что делает невозможной приватизацию посредством торгов. Вводится обязательность при приватизации административной корректировки границ, невозможность приватизации вместе с участком его принадлежности, запрет продажи при наличии спора. Новый кодекс вместо кадастрового учета недвижимости как физических объектов вводится безразмерно широкое понятие «государственный земельный кадастр», что делает невозможным в обозримом будущем обеспечить учет недвижимости как физических объектов. При землеустройстве ущемляются права собственника, который, согласно кодексу, таковым по своей сути не является. После введения принципов «целевого назначения» и «правового режима» всех земель становится невозможным принятие цивилизованного законодательства о правах использования и развития недвижимости в условиях земельного рынка. Нормы оценочной деятельности подрывают основы независимой оценки, так как в оценочные комиссии должны привлекаться государственные и независимые эксперты. Но в большинстве случаев эти комиссии состоят из представителей властных местных структур.

Так как же сейчас определяется цена земли?

Эта цена практически повсеместно определяется 10-кратной ставкой земельного налога за единицу площади земельного участка (за исключением Мурманской области и Приморского края) в соответствии с п.7 указа Президента РФ от 11.05.95 за № 478[10]. Администрация некоторых регионов использует также возможность

установления единого повышающего коэффициента к нормативной цене. Чаще всего такой коэффициент равен двум. Но собственником земли в России стать крайне сложно.

В некоторых регионах покупатель земли обязан представить массу документов.

Негативно влияет на темпы развития земельного рынка и бюрократический аппарат, так как документы на покупку передаются от администрации одного уровня власти к другому. А это отнимает массу времени.

Но вернемся к проекту земельного кодекса. Вторгаясь в вопросы природоохранного законодательства, он запрещает выкуп загрязненных участков, что блокирует привлечение частных инвестиций для очистки загрязнения. Устанавливается приоритет данного закона над всеми прочими законами, которые приняты или будут приняты в будущем. Кодекс вводит право субъектов Российской Федерации самостоятельно определять формы прав на землю на своих территориях, устанавливать порядок налогообложения недвижимости, возможность субъектам Федерации и органам местного самоуправления устанавливать произвольные запреты на передачу участков в частную собственность. Российская Федерация лишается права устанавливать правовые основы единого земельного рынка. Кодекс также устанавливает запрет частной собственности на землю для иностранцев. Существующие законы постепенно приводят к необратимому ухудшению инвестиционного климата в России, и вызывает отток из страны капитала и квалифицированных работников.

В целом ряде развитых стран, таких как, например Англия, Германия, Голландия и других, земельных кодексов вообще не существует. Их заменяет свод различных законов. И хотя в России уже принята первая часть гражданского кодекса, где имеется специальная глава, посвященная вопросам земли, в стадии подготовки находятся Законы[11]: «О землях городов и других поселений», «Об ипотеке», «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», «Об оценочной деятельности», и др., работа над Земельным кодексом продолжается. И от того, каким он будет, зависит наше общее благосостояние.

Из всего вышеперечисленного видно, что в России еще не сложился цивилизованный рынок земли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля должна принадлежать тому, кто на ней работает. Как ни парадоксально это звучит, но сегодня, в наших условиях, нет другого способа, реализовать этот справедливый принцип, кроме частной собственности на землю. Впрочем, дело не в самой частной собственности, а в тех правовых нормах, в которых она вводится и

развивается. Частная собственность на землю - это меч обоюдоострый. Если не принять надежных ограничительных мер, не направить процессы в нужное русло, все может закончиться криминальной скупкой земли чиновниками и богатыми людьми, «освобождением» крестьян от земли и превращением в батраков, обслуживающих новых помещиков и земельных баронов. Партия власти зовет к полной свободе для криминального капитала. Коммунисты и аграрии тянут назад к бесконтрольному распоряжению чиновника, к авторитарной земельной диктатуре. Надо ввести частную собственность на землю, но сделать это так, чтобы выиграл от этого только тот, кто работает на земле.

Человек должен обладать правом собственности на землю, правом пользования, владения и распоряжения ей. Только в этом случае он может использовать землю так, как он хочет: свободно продавать и покупать, не испрашивая разрешения от чиновника, дарить и завещать по наследству, брать кредиты под залог земли. В этом и состоит свобода собственника. Эта экономическая свобода необходима для постоянного повышения эффективности производства за счет автоматической регуляции рынка, за счет свободной конкуренции. В то же время, земля - это всенародное достояние. Она не создана ни трудом, ни капиталом. Она дана природой. Она принадлежит всем, живущим на Земле, в стране в равной мере. Нет ли здесь противоречия? Нет. Частная собственность на землю - это лишь способ использования земли. Она может служить и крупным земельным владельцам и трудовому крестьянству.

Анализ земельной ренты будет не полным, если не обобщить вопрос о принципах построения новой экономической системы. Речь идет о том, что новой системе отношений собственности, где доминирует частная собственность на землю и государственная собственность на природные ресурсы, должны быть адекватны и отношения по поводу присвоения земельной ренты.

Сегодня наше государство из-за дефицита бюджета, отказываясь от контроля над рентой земли и природных ресурсов, отдаёт в руки частных собственников огромные финансовые ресурсы. Земельная рента во всех её формах и проявлениях должна рассматриваться как доход собственника, а использование ренты и природных ресурсов России на благо всего общества должно стать государственной политикой, которая позволила бы использовать огромный рентный доход, создаваемый землёй, минеральными ресурсами, всей инфраструктурой государства для пользы каждого гражданина всего общества в целом. В системе земельных отношений важным условием выступает продуманная государственная политика земельных платежей. Однако ставки земельного налога и размер арендной платы столь незначительны, что не могут быть стимулом к рациональному использованию земли. Система использования ренты

земли и природных ресурсов в качестве источника государственного дохода наиболее прогрессивна и справедлива. Для этого необходимо сделать первый шаг - принять законы, запрещающие приватизацию рентного дохода от добычи и продажи природных ресурсов в любой форме. Это принципиальное решение, которое должно принять правительство России.

Итак, настало время в Российской Федерации перейти к разработке национального бюджета, где активами государства и его капиталом будут не только валовой национальный продукт, но и остальные компоненты национального богатства страны - прежде всего земля и сырьевые ресурсы.

ЛИТЕРАТУРА

1. Казначевская Г.Б. Экономическая теория. Учебник для колледжей. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
2. Слагода В.Г. Основы экономической теории. – М.: Форум – Инфра-М., 2007.
3. Нуреев Р.М. Курс микроэкономики. Учебник. – М.: Норма, 2007.
4. Носова С.С. Экономическая теория. – М.: Владос, 1999.
5. Курс экономической теории / Под ред. Г.П.Журавлевой. – М.: Инфра – М, 2005.
6. Экономическая теория. Учебник / Под ред. И.П.Николаевой. – М.: Юрист, 2003.
7. Сажина М.А., Чибриков Г.Ю. Экономическая теория. Учебник. – М.: Норма, 2005.
8. Базылев Н.И., Гурко С.П., Базылева М.Н. Экономическая теория. Учебник. – М.: Инфра – М, 2003.
9. Экономический словарь. Под ред. Р.А.Сивкина. – М.: Норма, 2006.

[1] Маршалл А. Принципы экономической науки. Т.1. – М., 1993.

[2] Тюрго А. Избранные экономические произведения. М.: Соцэгиз, 1961.

[3] «Сборник земельных законов России», Н.Новгород, 1998г., стр. 3

[4] Собрание законодательства Р.Ф. 1994г.\16

[5] В России в начале 20х годов обрубом называли участок, выделенный из общинной земли.

[6] Ипотека - система возможности погашения кредита частями, в течение длительного срока (20-30 лет.)

[7] Отчет о проведении конференции «О правовых аспектах земельной и аграрной реформы»
Москва, 1996г.

[8] Журнал «Яблоко России» 1998г.\ 2

[9] «Сборник земельных законов России», Н.Новгород, 1998г.

[10] «Плата за землю: законы, постановления, комментарии.»
Издание 2, дополненное, С.Пб. «Лениздат», 1996г.

[11] «Сборник земельных законов России» Н.Новгород, 1998г. Стр. 4, 9,17.