

Студент 1 курса
факультета международных экономических отношений ХНЭУ им. С. Кузнеця

ЦЕНА ЗЕМЛИ: СУЩНОСТЬ И ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА ДИНАМИКУ

Аннотация. Исследован рынок земли в Украине. Рассмотрены цена земли, ее сущность и факторы, определяющие динамику. Дан анализ земельной ренты и цены земли после национализации и на современном этапе. Проанализированы методы, реализованные при оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Анотація. Досліджено ринок землі в Україні. Розглянуто ціну на землю, її сутність і чинники, що визначають динаміку. Подано аналіз земельної ренти та ціни на землю після націоналізації та на сучасному етапі. Проаналізовано методи, що реалізовані при наданні оцінки земель сільськогосподарського призначення.

Annotation. This article deals with the land market in Ukraine. The price of the land, its nature and factors that determine the dynamics are considered. Land rent and land prices after the nationalization and at present are analysed. The methods implemented in the evaluation of agricultural land are studied.

Ключевые слова: рынок земли, рента, цена на землю, аренда сельскохозяйственных участков.

Актуальность данной темы заключается в том, что функционирование рынка земли обеспечивает возможность реализовывать ряд важных социально-экономических процессов в Украине. Речь идет, во-первых, о создании разнообразных альтернативных форм земельной собственности, адекватных хозяйственно-производственным условиям и социально-психологическим потребностям людей. Во-вторых, рынок земли обеспечивает полноценное функционирование рынка недвижимости, поскольку создает возможности для легального присвоения земли и земельной ренты, которая сделает невозможным существование теневого земельного рынка. Кроме того, гарантирует единство имущественных, финансовых и земельных прав собственности на недвижимость. В-третьих, расширяет финансово-кредитное пространство за счет развития ипотечного кредитования и его инструментов (в частности, заставных). Все это оказывает содействие рациональному перераспределению и регулированию денежных потоков в экономике. Земля является наиболее эффективным и надежным способом обеспечения кредита, поскольку, выступая как капитал, она со временем не теряет своей стоимости. В-четвертых, за счет функционирования рынка земли расширяется материально-финансовая база территориальных общин [1, с. 376], создаются дополнительные источники пополнения местных бюджетов. И в конце концов, рынок земли дает возможность создать условия для более активного инвестирования иностранного и национального капитала в саму землю.

Весомый вклад в развитие вопроса о цене земли, сущности и факторах, определяющих ее динамику, внесли такие отечественные и зарубежные ученые, как: Абалкин Л. И., Е. Власова, Попов Г. Х., Денисов В. П. и др.

Целью изучения данной темы является исследование рынка земли, понятие сущности данной категории, определение факторов, влияющих на динамику определения цены земли.

Становление рынка земли началось в условиях трансформационных преобразований государственной собственности в процессе разгосударствления и приватизации. Земля начинает приобретать свойство товара. Однако она последней втягивается в орбиту рыночных отношений, что искажает множество процессов на рынке недвижимости [2, с. 163].

Поскольку земля является фундаментальным каркасом рынка недвижимости, отсутствие рынка земли разрушает всю его структуру. Владелец объекта недвижимости, который не обладает правом собственности на землю, теряет опору в любых операционных действиях, связанных с недвижимостью. Государство в условиях отсутствия рынка земли дает возможность, по сути, распоряжаться ею без соответствующего экономического и правового механизма [3, с. 67].

Поэтому, инвестирование огромных капиталов даже в очень перспективные области производства остается рискованным, пока не определено, чьей собственностью является земля, в которую они вложены.

Объективная логика формирования рынка земли предусматривает осуществление трех основных взаимосвязанных процессов: существование разных форм собственности на землю, преобразование земли в товар и обеспечение ее капитализации.

Особенности развития этих процессов рассматривают в условиях трансформационной экономики Украины. С 1992 г. в Украине начался процесс приватизации земельных участков гражданами Украины для индивидуального жилого, дачного и гаражного строительства, личного подсобного и фермерского хозяйствования и других нужд. Состоянием на 1 января 2000 г. в нашей стране насчитывалось 22 млн собственников земли и землепользователей, из них 10,7 млн граждан Украины уже приватизировали свои земельные участки площадью 3,2 млн га. С 1993 г. земельные участки продаются для осуществления предпринимательской деятельности, прежде всего для строительства автозаправочных станций и участков, на которых расположены объекты незавершенного строительства. За этот период было продано 143 земельных участка на общую сумму больше чем 16 млн грн [4, с. 378].

Реформирование земельных отношений начинается с появлением разных форм земельной собственности,

рынком нет абсолютного права частной собственности на землю. Поэтому главная задача реформирования земельных отношений заключается в том, чтобы подобрать адекватные сегодняшним условиям экономического и социального развития комбинации пользования и владения землей, при которых будет достигнут баланс интересов разных собственников. Становление разнообразных форм земельной собственности в Украине началось с принятием ряда нормативно-законодательных документов. Тем не менее, они не смогли отобразить всей сложности процессов земельных преобразований и потому имели ограниченный характер, во многом искажали реальные рыночные процессы. Это проявилось в том, что, во-первых, переход права владения или пользования в основном не предусматривает конкуренцию приобретателей этих прав. Во-вторых, земля преимущественно передается безвозмездно, а не продается по рыночной стоимости. В-третьих, владение и продажа земли осуществляются только при ее целевом использовании. При таких условиях нельзя говорить о становлении товарной формы земли, а, следовательно, и о рыночных принципах ее присвоения [1, с. 139].

С 1999 г. происходят реальные рыночные преобразования форм собственности на землю населенных пунктов и несельскохозяйственного назначения, которые составляют 200 тыс. га [4, с. 405].

Особое значение для становления рынка имеют городские земли. Они занимают всего 20 % общей площади территории Украины, но на них сконцентрировано около 2/3 населения, больше чем 75 % основных промышленно-производственных фондов, около 95 % финансово-кредитных и научно-исследовательских учреждений. Основной импульс рыночных преобразований выходит из этого сегмента. Именно здесь впервые начали внедряться платные и конкурентные способы продажи земельных участков на аукционах. Начиная с 1994 г. в Украине на шести земельных аукционах были проданы долгосрочная аренда 21 земельного участка (на 50 лет с правом удлинения еще на 50 лет) для коммерческого и жилищного строительства. Общая сумма прибыли от продажи разных полномочий превысила 600 тыс. дол. Аукционы перестали проводиться с 1997 г. А уже с 1998 г. по содействию проекта УКРэлс ("Продажа земли предприятиям Украины") началась продажа земельных участков несельскохозяйственного назначения. Только за один год было заключено 265 договоров купли-продажи земельных участков общей площадью 882 339 м². Средняя цена 1 м² составляла 8 грн 66 коп. Это были первые ростки, которые дали возможность сформировать общее представление о процессах рыночного ценообразования на рынке земли [4, с. 385].

Земля, как естественная монополия дает возможность присваивать в долгосрочном периоде экономическую ренту. Вследствие этого всегда существует весомый стимул распоряжаться землей. Поэтому государство наиболее активно регулирует всю систему земельных отношений.

Государственное регулирование земельных отношений осуществляется с целью создания условий для рационального использования и охраны земель, равноправного развития всех форм собственности на землю и хозяйствование на ней, эффективного перераспределения земель по видам деятельности, контроля за порядком отчуждения земель и т. п. Эти стороны земельных отношений регулируются Земельным кодексом Украины, а также другими законодательными и нормативными документами. Отдельные правовые нормы определяют порядок использования таких видов недвижимости, как леса (Лесной кодекс Украины), недра (Кодекс Украины "О недрах"), водные бассейны (Водный кодекс Украины), воздушное пространство (Воздушный кодекс Украины) [5, с. 36].

В основе регулирования прав на земельные участки лежит кадастровый способ регистрации, основанный на постановлении Кабинета Министров Украины "О порядке ведения государственного кадастра" (январь 1993 г.). Государственный кадастр включает данные регистрации права собственности, права пользования землей, договоры аренды, учет количества и качества земель, экономическую и денежную оценку земли. В Украине создана единая система государственных органов земельных ресурсов. Они регистрируют все государственные акты на право собственности на землю. Недостатками этой регистрации является то, что земельный кадастр Украины представляет звено аграрных отношений, поэтому он в большей степени рассматривает землю как природный ресурс, имеет признаки земельной информационной системы и призван решать аграрные задачи. Правовые аспекты в регистрационной кадастровой системе имеют фрагментарный характер, который делает ее недостаточно надежным инструментом санкционирования (гарантии и защиты) правового многообразия земельных отношений [2, с. 147].

Ни одно другое имущество, кроме недвижимости, не имеет таких черт, как наличие блага, уровня прибыли, благосостояния, постоянность местоположения, продолжительность существования, государственная регистрация. Это делает недвижимость идеальным объектом налогообложения. Сегодня в систему налогообложения попала только земля. Законом Украины "О плате за землю" установлены разные механизмы уплаты налога для земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов. Если налог на сельскохозяйственные земли устанавливается в процентном выражении от денежной оценки, то для населенных пунктов налог на землю установлен в абсолютном размере в зависимости от административного статуса города или поселка.

Таким образом, исходя из всего изложенного, можно сделать следующий вывод: рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей. Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Во-вторых, вследствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью. В-третьих, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Любая государственная система управления должна базироваться на земельном кадастре. Очевидно, что вне наличия у государства банка данных о земле, невозможно разрешение проблем аграрного сектора.

Научн. рук. Зайцева И. С.

Литература: 1. Нуреев Р. М. Курс микроэкономика : учебник для студ. вузов / Р. М. Нуреев. – 2-е изд. – М. : Изд. НОРМА, 2011. – 572 с. 2. Плотницкий М. И. Микроэкономика : учебн. пособ. / М. И. Плотницкий, А. К. Корольчук, М. К. Ладько. – М. : Новое знание, 2010. – 427 с. 3. Камаев В. Д. Экономическая теория : учебник для студ. вузов / В. Д. Камаев. – 8-е изд. – М. : Владос, 2012. – 156 с. 4. Статистичний щорічник України за 2012 рік // ред. О. Г. Осауленко / Державний Комітет Статистики України. – К. : Консультант, 2012. – 591 с. 5. Беляев И. Ю. Цены и ценообразование:

Управленческий аспект : учебн. пособ. для студ. вузов
/ И. Ю. Беляев. – М. : Кнорус, 2009. – 100 с.