



ЭКОНОМИКА И УПРАВЛЕНИЕ НАРОДНЫМ ХОЗЯЙСТВОМ ECONOMY AND MANAGEMENT OF NATIONAL ECONOMY

УДК 332.2

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-1-14-20>

Специфика рынка земли как части рынка недвижимости.

Актуальные проблемы и тенденции развития

Тихонова, К. В., Куценко А. С., Чепелев П. Д., Якунина Т. Г.

Донской государственный технический университет (г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация)

Обосновывается необходимость совершенствования рынка земельных участков, включая различные его сегменты, а также модернизации системы земельно-имущественных отношений с учетом макроэкономических факторов.

Особое внимание уделяется анализу различных факторов, влияющих на формирование спроса и предложения на рынке земли и специфике формирования цены на плодородные участки сельскохозяйственного назначения.

Также рассмотрена роль кадастровой оценки в определении системы платности использования земли. Выявлены основные проблемы, существующие в государственной системе оценки земель.

Ключевые слова: рынок земли, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, плодородие, рыночная стоимость, спрос и предложение, земельный фонд, земельно-имущественные отношения, арендная плата, рента.

Для цитирования: Специфика рынка земли как части рынка недвижимости. Актуальные проблемы и тенденции развития / К. В. Тихонова, А. С. Куценко, П. Д. Чепелев, Т. Г. Якунина // Экономика и экология территориальных образований. — 2022. — Т. 6, № 1. — С. 14–20. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-1-14-20>

The specifics of the land market as part of the real estate market.

Current problems and development trends

Tikhonova, K. V., Kutsenko A. S., Chepelev P. D., Yakunina T. G.

Don State Technical University (Rostov-on-Don, Russian Federation)

The necessity of improving the land market, including its various segments, as well as the modernization of the system of land and property relations, taking into account macroeconomic factors, is substantiated.

Particular attention is paid to the analysis of various factors affecting the formation of supply and demand in the land market and the specifics of the formation of prices for fertile agricultural land.

The role of cadastral valuation in determining the system of payment for the use of land is also considered. The main problems existing in the state system of land assessment are identified.

Keywords: land market, agricultural land, cadastral value, fertility, market value, supply and demand, land fund, land and property relations, rent, rent.

<http://eco.e.donstu.ru/>

For citation: K. V. Tikhonova, A. S. Kutsenko, P. D. Chepelev, T. G. Yakunina. The specifics of the Land market as part of the Real estate Market. Actual problems and development trends. *Economy and ecology of territorial formations*. — 2022. — vol. 6, no. 1. — p. 14–20. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2022-6-1-14-20>

Введение. Земля со своими недрами составляют одну из важнейших составляющих жизнедеятельности социума в целом и конкретного индивида в частности.

По мнению большинства отечественных экспертов, российский рынок земли недостаточно регулируется государственными органами, нет необходимой и актуальной базы законов. Такая ситуация сложилась еще в советский период в истории России, когда рынок земли, как и другие рынки, не существовал из-за командно-административной системы экономики. Главная проблема советской системы землепользования — отсутствие платы за землю, а значит, и отсутствие необходимости эффективно использовать ее в рамках сельского хозяйства, вместо этого на этих плодородных землях стоят заводы. Именно при таком условии и смогла выстроиться система, при которой из земельного фонда объемом в 1 710 миллионов гектаров освоено менее 342 гектаров, т. е. около 20 %, причем 7,7 % земельного фонда используется для сельского хозяйства, существует таким образом искусственный дефицит земли для тех, кто готов заниматься сельским хозяйством. Вместе с тем 15 % земельного фонда абсолютно непригодны для сельского хозяйства (горы, вечная мерзлота и болота), а 50 % земли занимают леса. Но более 15 % земельного фонда (256,5 млн гектаров) остаются свободными и пригодными для сельскохозяйственной деятельности, а значит, существующий дефицит земли создан искусственно. Цель данного исследования — определить, почему на рынке земли в РФ существует этот искусственный дефицит и что нужно предпринять для его ликвидации.

Общие принципы функционирования рынка земли. Анализ существующих проблем. Земля сама по себе является основным товаром (предметом) рынка земли и обладает следующими свойствами:

1. Свойство невоспроизводимости, или по крайней мере очень сложной воспроизводимости: если плодородие земли было снижено нерациональным использованием, то на его восстановление может уйти несколько десятков лет инвестиций (в специалистов, в удобрения, в технику и т. д.) [1].

2. Уровень плодородия также является важным свойством земли. Каждый из видов почв (чернозем, подзолистая и т. д.) обладает своим уровнем плодородия, который может быть увеличен за счет использования удобрений, но этот рост будет незначительным и практически бессмысленным в особых неплодородных регионах (зонах рискованного земледелия, расположенных севернее Великого Новгорода). Поэтому земля в южных плодородных регионах (Брянская область, Кубань и т. д.) будет обладать большей стоимостью, чем в других зонах.

3. Выраженный эффект экстенсивного экономического роста, то есть существует относительно низкий предел, когда рост инвестиций в землю не приносит никакого дохода.

4. Ценность земли увеличивается со временем, поскольку некоторая часть ее уходит под расширяющиеся города и производства, а рост потребления продуктов сельскохозяйственного производства растет год от года из-за общего роста количества населения.

На рынке земли существует два субъекта права, и права на землю делятся между полным собственником, представляющим монополию частной собственности, и конечным пользователем, использующим землю по назначению и обладающим правом хозяйствования [2]). Данный факт свидетельствует о главной проблеме рынка земли в Российской Федерации —

два субъекта права на землю совпадают: владелец земли сам ее и возделывает. Это демонстрирует слабую развитость института аренды [1].

Выделяют три типа субъектов рынка, каждый из которых может быть пользователем или владельцем плодородных участков земли:

— акционерные общества и иные юридические лица, появившиеся после реорганизации сельскохозяйственных предприятий советского периода;

— физические лица (садово-огородные, крестьянские, фермерские или личные подсобные участки);

— коммерческие банки.

Представленные выше субъекты относятся как к владельцам земли, так и к пользователям. К пользователям также можно отнести и застройщиков, то есть тех, кого абсолютно не интересует плодородность почвы на участке, но их интересует местоположение участка земли и его подготовленность к застройке, выражающаяся в наличии подведенных к участку коммуникаций (воды, электричества, связи, дороги) [3].

Такой тип пользователей в основном присутствует в городах, где жилье представляет собой многоэтажную застройку.

Цена на землю устанавливается рынком, исходя из ее качеств (места расположения конкретного участка, прогнозируемой плодородности и т. д.). Важно отметить, что существует государственная основа в оценке стоимости земли и определении системы платности ее использования. Общие положения определения в том числе налогооблагаемой базы являются составной частью системы кадастра, которая охватывает все участки земли в стране [3]. Однако существуют моменты, когда кадастровая стоимость земли ограничивает рыночную: исходя из кадастровой стоимости рассчитывается налог на сделку, если сумма сделки по договору ниже 70 % кадастровой стоимости, если больше, то налог исчисляется из суммы договора. Эту систему можно представить следующим примером: участок кадастровой стоимостью 1 млн рублей продают за 1 рубль, значит вместо 13 копеек НДФЛ продавец должен был бы заплатить 130 000 рублей. Это пример с явным мошенничеством, но, если допустить, что рыночная цена установилась на уровне 500 000 рублей, эта норма защиты государства от мошенничества ограничивает развитие вторичного рынка земли, поскольку продажа земли дешевле ее кадастровой стоимости не может быть эффективной [4–5]. К тому же у некоторых специалистов-экономистов существуют сомнения в честности кадастровой оценки, по их мнению, она завышена минимум на 20 %.

Постепенно формируется новая система земельных отношений, включающая в себя рынок земли, аренду, цены на земельные участки, земельный налог, арендную плату, залоговые цены.

Рассматривая рынок с микроэкономических позиций, можно выделить следующие моменты:

1. Предложение земли постоянно, то есть количество предлагаемой земли на рынке не может увеличиться или уменьшиться из-за роста или снижения цены. Это приводит к абсолютной неэластичности предложений по цене.

2. Предыдущий момент наиболее актуален для краткосрочных периодов и относительно небольшой территории. Но существуют прецеденты, когда при необходимости усилиями государства создавались новые участки земли благодаря мелиорации болот и освоению целинных земель, кроме того, можно увеличивать площади земель за счет установки дамб или

создания искусственных земельных участков. Первые два способа применялись в СССР, третий — в Нидерландах, четвертый — в Японии, ОАЭ и РФ. Таким образом, при увеличении времени и территории предложения становятся неэластичными по цене.

3. Данную неэластичность простые участники рынка могут не замечать. Конкретный участок почти всегда можно приобрести, если предложить более высокую цену. Да, это может привести к смене собственников, но не приведет к изменению площади земель в собственности.

4. Доход с земли называется рентой, как и с любого иного ресурса, не поддающегося увеличению.

5. Рост спроса на землю может привести только к росту прибыли у продавцов, но не к количеству общерыночного предложения земли.

Подводя итог анализа рынка земли, необходимо особо выделить два момента:

1. Спрос на землю всегда зависит от цены на те продукты, ради выращивания которых данная земля будет приобретаться. Так, с началом программы импортозамещения сельскохозяйственных продуктов из-за антисанкций цена на плодородные участки земли выросла. А с началом программы по передаче земли многодетным семьям цены на земельные участки в некоторых регионах упали, поскольку многие землевладельцы старались продать неиспользуемые участки, пока государство их не изъяло в принудительном порядке.

2. Необходимо разделять спрос и цену на землю и спрос и цену на полезное пространство. Это необходимо сделать, поскольку, во-первых, это два разных рынка и, во-вторых, они по-разному реагируют на изменение цены. Именно данная необходимость обуславливает высотное строительство, позволяющее снизить финальные цены на жилье из-за приобретения дорогой земли, за счет эффекта масштаба.

По информации Росреестра, в собственности физических лиц находится не более 6,5 % всей земли в России, при этом 92,2 % находится в государственной собственности и 1,4 % — в собственности юридических лиц. Причем доля физических лиц снижается с 2010 года в среднем на 0,1–0,14 % в год за счет ее приобретения юридическими лицами и государством.

Важной особенностью рынка земли в России является то, что физические лица, собственники земли, не знают не то что рыночную цену на свою землю, часто даже и кадастровую. Данная особенность работает на большинстве участков, кроме тех, по которым часто совершаются сделки — дачные участки, жилье и иные земельные участки в городах. Данная особенность земельного рынка приводит к отсутствию большей части земли на рынке.

В формировании цены на земельные участки в России, особенно на плодородные участки сельскохозяйственного назначения, также можно обнаружить нетипичные для развитых стран моменты [6]. Так, основные цены на такие участки формируются на основании цены на продукцию, полученную с худших участков, то есть сначала оценивается плодородность и пригодность худших участков земли, затем оцениваются вероятные урожаи на них, и на основе этих оценок формируется цена на все остальные участки, которая корректируется на плодородие конкретного участка.

Важно отметить, что благодаря научно-техническому прогрессу и усилиям государства некогда бывшие непригодными для земледелия участки входят на рынок, сдвигая ранее отмеченные как худшие в сторону средних, из-за чего приходится пересчитывать цену.

В случае непосредственной продажи земли ее цена находится в прямой зависимости от величины ренты, получаемой с продаваемого участка, и в обратной зависимости от процентной ставки.

Что касается цены на сельскохозяйственную продукцию, формируемую с учетом рентных платежей, то она складывается из следующих составляющих:

1. издержек производства;
2. средней прибыли;
3. абсолютной ренты;
4. дифференциальной ренты.

Россия всегда была сильнее многих стран подвержена влиянию экономических кризисов, в особенности международных. Так, кризисы 2008 (кризис американских ипотечных облигаций), 2014 (кризис, вызванный санкциями) и 2020 (кризис, вызванный пандемией коронавируса) годов привели к следующим последствиям:

1. Кризис 2008 года снизил цены на землю, избавив рынок от их излишних завышений, а кризис 2014 сильно повысил курс рубля к иностранным валютам и привел к обратному росту цен на землю, квартиры и иные предметы рынка.

2. Все кредиты для строительства подорожали на 2–4 % после каждого кризиса, в 2020 году и ранее государство старалось снизить данный рост за счет программ поддержки и субсидирования, кроме того кредиты стали реже выдаваться из-за ужесточения проверок перед выдачей кредита и контроля после.

3. Цены на сельскохозяйственную продукцию растут ежегодно, но из-за санкций 2014 года и закрытия границ 2020 года они выросли больше, а значит, это повысило цены на земли сельскохозяйственного назначения.

Важно отметить тот факт, что законодательная база, регулирующая рынок земли в России, по мнению экспертов, абсолютно недостаточна, а значит, ее необходимо реформировать, причем чем скорее это произойдет, тем скорее рынок начнет увеличиваться. Особенно это касается земель, необходимых предприятиям для развития собственной деятельности. Их очень сложно перевести из земель сельскохозяйственного назначения в земли промышленного назначения или в земли под застройку, это касается даже тех земель, которые по своему прямому назначению использоваться не могут.

Кроме того, некоторые участки дорогой земли, которую можно использовать под строительство, заняты объектами историко-культурного значения. Существуют законодательные запреты на строительство на таких объектах, но они постоянно нарушаются, это приводит к потере исторических памятников.

При прогнозе развития рынка земли необходимо учитывать следующие факторы:

1. Рынок земли в России имеет большие возможности по росту объема предложений, однако они сильно зависят от главного собственника земли — государства.

2. Российский рынок земли особо активно подвержен влиянию экономических кризисов.

3. Российская законодательная база недостаточна для нормального функционирования рынка земли, да и имеющиеся уже законы далеко не всегда исполняются.

Заключение. Подводя итог проведенного исследования, можно сделать ряд выводов:

1. Искусственный дефицит на рынке земли происходит по многим причинам, среди них:

- а) неразвитость законодательной базы;
- б) низкая заинтересованность собственников в существовании данного рынка по причине нежелания участвовать в нем;
- в) малое количество действительно интересных земель, которые имеются на рынке;

г) сложные в получении и дорогие кредиты.

2. Чтобы решить проблему данного дефицита необходимо:

а) улучшить законодательную базу;

б) усилить контроль за исполнением законов;

в) повысить заинтересованность возможных участников рынка в выходе на него;

г) государству выставить некоторые хорошие участки земли на рынок с обязательным контролем их целевого использования;

д) активизировать государственную поддержку для строительства как физическими, так и юридическими лицами.

Таким образом, процесс совершенствования рынка земли в России имеет ряд проблем, решение которых позволит оптимизировать его с позиции рынка средств производства, а нормальное функционирование рынка земли, в свою очередь, повысит эффективность всей экономики в целом.

Библиографический список

1. Агасиева, А. А. Специфика работ по определению качественного состояния земельных ресурсов / А. А. Агасиева, К. В. Тихонова / Актуальные проблемы науки и техники : материалы национальной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2019. — С. 965–966.

2. Папаскири, Т. В. Современные подходы и направления развития рынка земли в городах / Т. В. Папаскири, А. В. Сулейманова // Московский экономический журнал : [сайт]. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovremennye-podhody-i-napravleniya-razvitiya-rynka-zemli-v-gorodah> (дата обращения: 09.12.2021).

3. Григорян, С. С. Анализ факторов, обуславливающих необходимость изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости / С. С. Григорян, К. В. Тихонова, А. С. Чешев // Актуальные проблемы науки и техники : материалы национальной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2019. — С. 1022–1024.

4. Малова, Е. В. Критериальный подход к определению удельного показателя кадастровой стоимости объектов недвижимости / Е. В. Малова, К. В. Тихонова / Строительство и архитектура-2021 : материалы международной научно-практической конференции — Ростов-на-Дону, 2021. — С. 270–271.

5. Тихонова, К. В. Организационно-правовой механизм проведения массовой кадастровой оценки объектов недвижимости. Анализ действующего законодательства и перспективы внедрения усовершенствованных подходов / К. В. Тихонова, Е. В. Малова, А. А. Уварова // Актуальные проблемы науки и техники : материалы национальной научно-практической конференции. — Ростов-на-Дону, 2020. — С. 1915–1916.

6. Еремин, А. А. Понятие и структура рынка земель сельскохозяйственного назначения / А. А. Еремин // Образование, наука и производство : [сайт]. — URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/ponyatie-i-struktura-rynka-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 09.12.2021).

Об авторах:

Тихонова Ксения Владимировна, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), кандидат экономических наук, ktihonova@donstu.ru

Куценко Антон Сергеевич, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), kutsenko.98@inbox.ru

Чепелев Павел Дмитриевич, студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), p_chepelev@mail.ru

Якунина Тамара Григорьевна, преподаватель колледжа экономики, управления и права Донского государственного технического университета (344003, РФ, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1)

Authors:

Tikhonova K. V., Associate professor, the Department of "Economics of nature management and cadaster", Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), candidate of economic Sciences, associate professor, ktihonova@donstu.ru

Kutsenko Anton, Student of the Department «Environmental Economics and cadastre» Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), kutsenko.98@inbox.ru

Chepelev Pavel, Student of the Department «Environmental Economics and cadastre» Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003), p_chepelev@mail.ru

Yakunina Tamara, Lecturer College of Economics, Management and Law Don State Technical University (1, Gagarin sq., Rostov-on-Don, RF, 344003)