

## **РЫНОЧНАЯ ЦЕНА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И МЕТОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЗА РУБЕЖОМ**

*А.С. Чешев, Н.А. Шевченко*

*Ростовский государственный строительный университет*

*В статье рассмотрены некоторые аспекты рыночной цены земельных участков с использованием методов государственного регулирования ценообразования за рубежом.*

Ключевые слова: *рынок; цена; участок; методы; регулирование.*

*In article some aspects of market price of the land plots with use of methods of state regulation of pricing abroad are considered.*

Key words: *market; price; site; methods; regulation.*

Цена земли - ведущая экономическая категория, предопределяющая развитие качественно новых земельных отношений в России, позволяющая регулировать их экономическими методами, обеспечить вхождение сельскохозяйственных товаропроизводителей в рынок. В условиях свободного и открытого рынка земельных участков складывается децентрализованный и саморегулирующийся механизм распределения средств на основе ожидаемых доходов. Однако рыночное ценообразование на земельные участки в условиях становления земельного рынка в России является достаточно длительным процессом. В этой связи определенный интерес представляет анализ сложившихся рыночных цен на земельные участки и факторов, их определяющих в разных природных и экономических регионах различных категорий земель в развитых зарубежных странах. Это позволит прогнозировать региональные особенности, характер формирования и динамику рыночных цен на земельные участки в России.

В то же время необходимо отметить, что анализ рыночных цен на земельные участки даже в экономически развитых странах сопряжен с рядом трудностей. Так, статистические данные по рыночным ценам на земельные участки базируются на небольшом количестве сделок по их купле-продаже и не всегда являются надежными индикаторами временных тенденций изменения рыночных цен. Кроме того, аналоговые земельные участки, могут продаваться по совершенно разным ценам в одно и то же время, и один и тот же земельный участок может продаваться через некоторое время по совершенно другой цене, не имеющей ничего общего с тенденцией изменения рыночных цен на земельные участки. Во многих сделках купли-продажи недвижимость представлена земельными участками с расположенными на них жилыми и хозяйственными постройками. В этом случае дается только общая цена на недвижимость.

Основным критерием установления цены земельных участков в условиях рыночной экономики является соотношение спроса и предложения, при этом цены на земельные участки растут быстрее, чем общий уровень цен на другие виды товаров. В различных природно-экономических условиях рыночные цены на земельные участки могут колебаться, в разных диапазонах. Так, средняя цена на земельные участки сельскохозяйственного назначения в США в 1992г. была равна 1375 долл./га, при этом она варьировала по штатам от 291 долл./га (штат Вайоминг) до 8291 долл./га (штат Пенсильвания). В странах Западной Европы средняя цена на сельскохозяйственные земельные участки значительно выше, что связано с большей плотностью населения в этих странах и более высокой урбанизированностью их территории, но и здесь колебания рыночных цен на сельскохозяйственные земельные участки весьма значительны. Так, в Великобритании цена составляла 2642 фунтов стерлингов/га, в Дании - 50,0 тыс. крон/га, в Бельгии - 546 тыс. франков/га, в Ирландии - 3094 ирланд. фунтов/га, в Италии - 4220 тыс.

лир/га, в Нидерландах – 39,4 тыс. флоринов/га, в Германии - 38,6 тыс. марок/га, во Франции – 20,4 тыс. франков/га.

Главным фактором, влияющим на уровень цены на сельскохозяйственные земельные участки, является ожидаемая прибыль от их использования, которая в свою очередь зависит от природно-географических условий (продуктивность, местоположение участка, степень пригодности для обработки сельскохозяйственной техники) и экономических факторов (вложение капитала в землю, состояние внутреннего и внешнего рынков сельскохозяйственной продукции, эффективность производства, особенности налоговых систем, наличие и состояние зданий и построек, находящихся на участке, сроки окончания аренды земельного участка, возможности получения и условия кредитования, предоставляемого для приобретения земельных участков, наличие государственных программ развития сельскохозяйственного производства и природоохранных программ).

После Второй Мировой войны в экономически развитых странах прослеживается ряд основных тенденций в ценах на сельскохозяйственные земельные участки. Прежде всего, это быстрый рост цен на эту категорию земель вплоть до конца-70-х - начала 80-х годов, что было связано с резким увеличением инфляции и вследствие этого стремлением вложить деньги в недвижимость, а также трансформацией систем сельскохозяйственного производства, увеличением использования земельных участков для несельскохозяйственных целей и концентрацией ее в крупных хозяйствах. С начала 80-х годов в большинстве указанных стран отмечается падение цен на сельскохозяйственные земельные участки, но наиболее ярко этот процесс был выражен в Италии и Ирландии (в этих странах цены на сельскохозяйственные земельные участки в сопоставимых величинах снизились в 2 раза), наименьшее реальное снижение цен отмечено за этот период в Англии, Уэльсе и ФРГ.

В самом конце 80-х годов и начале 90-х начинается некоторая стабилизация цен на земельные участки, и в целом складывающаяся конъюнктура расценивается как благоприятная для покупки сельскохозяйственных земельных участков, причем вариации цен на уровне мелких административных единиц в этот период становятся более значительными, нежели в крупных регионах.

В некоторых странах, как, например, во Франции осуществляется, хотя и очень ограниченное государственное регулирование ценообразования на сельскохозяйственные земельные участки. Так, в этой стране созданы специальные объединения по улучшению и устройству сельского хозяйства, которым предоставлено преимущественное право покупки земельных участков и их продажа после проведения возможного улучшения.

Цены на земельные участки занятые лесом очень сильно варьируют в зависимости от их продуктивности, ценности имеющихся на них пород деревьев и объемов выхода древесины, развития и состояния дорожной сети, конъюнктуры на Международном рынке, стоимости возобновления лесонасаждений на вырубках и т.д.

Цена на городские земельные участки во всех странах очень высоки. Так, в 1985г. средняя стоимость 1 га городских земельных участков в США составляла 25 тыс. долларов. При этом необходимо отметить, что различия в цене на городские земельные участки существуют между разными странами, отдельными регионами одной страны, между городами и пригородами, а также внутри самих городов, отражающие их различную общественную полезность или потребительскую стоимость. Если среднюю стоимость 1 га городских территорий в США принять за 1, то в Северо-Восточном районе страны (Новая Англия) она будет равна 2,04, в Северо-Атлантических штатах (Нью-Йорк, Нью-Джерси и Пенсильвания) - 2,47, в штатах Северо-Восточного Центра - 1,87, в штатах Северо-Западного Центра - 0,94, в штатах Тихоокеанского побережья (Калифорния, Флорида) - 1,32 и т.д.

Еще большие различия в стоимости земельных участков в городах и их пригородах. Если стоимость земельных участков в пригороде принять за 1, то в Нью-

Йорке она будет в среднем составлять 17,33, в Сан-Франциско - 13,33, в Филадельфии - 5,83, в Лос-Анджелесе - от 0,87 до 11,65, в Балтиморе - 3,75 и т.д.

Городские земельные участки имеют общую тенденцию снижения цен от центра к периферии города, причем в центре она в среднем в 4-5 раз выше, чем на периферии.

Однако наивысшие темпы роста стоимости наблюдаются именно на периферии, на границе города и сельской местности. Именно на этом рубеже при переходе от сельскохозяйственного к городскому характеру использования наблюдается скачкообразный (примерно в 13-16 раз) рост стоимости земельных участков.

Другая тенденция - рост цен по мере увеличения численности населения городов. Так, анализ, проведенный для городов Новой Зеландии, показал, что при увеличении численности населения примерно в 20 раз, цены на земельные участки возрастают примерно в 10 раз.

Анализ зарубежного опыта позволил выработать методические подходы к рыночной оценке земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах Российской Федерации (городские территории, сельскохозяйственные и лесохозяйственные земли и земли других категорий), что оказало существенное воздействие на упорядочение системы ценообразования в области земельно-имущественных отношений, а также создать нормативно-правовую базу для ведения оценочной деятельности в этих условиях.

#### **Литература:**

1. Использование и оценка земельных ресурсов. Под общей редакцией д.э.н., проф., А.С. Чешева, г. Ростов-на-Дону, изд. СКНЦ ВШ, 2007.
2. Экономические проблемы землепользования. Под редакцией А.С. Чешева. г. Ростов-на-Дону, изд. РГУ, 1992.
3. Мещенинова Е.Г., Чешев А.С., Ткачева О.А. Эколого-экономический механизм управления земельными ресурсами. Ростов-на-Дону, изд. СКНЦ ВШ, 200.

---

**Анатолий Степанович Чешев** – доктор экономических наук, профессор кафедры экономики природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Anatoly Stepanovich Cheshev** – the Doctor of Economics, professor of department of economy of environmental management and the inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kafkadastra@yandex.ru](mailto:kafkadastra@yandex.ru)

**Надежда Анатольевна Шевченко** – студентка кафедры Экономика, менеджмент и логистика Ростовского государственного строительного университета.

**Nadezhda Anatolyevna Shevchenko** – the student of the Economy chair, management and logistics of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162

344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162

Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [ya.nadya-shevchenko@ya.ru](mailto:ya.nadya-shevchenko@ya.ru)

---