

*Черногребель А.В.,
студент магистратуры
Кубанский ГАУ им. И.Т. Трубилина
Россия, г. Краснодар
Стукова Ю.Е.,
кандидат экономических наук,
доцент кафедры «Экономики предприятий»
Кубанский ГАУ им. И.Т. Трубилина
Россия, г. Краснодар*

УПРАВЛЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ КАК СОСТАВНОЙ ЧАСТЬЮ ОСНОВНОГО КАПИТАЛА

***Аннотация:** В статье рассматриваются особенности земельного рынка РФ, а также факторы, влияющие на него. Уделено внимание учету транзакционных издержек, возникающих до и после заключения сделки с землей. Определены основные проблемы в области функционирования земельного рынка.*

***Ключевые слова:** земельные отношения, земельный рынок, транзакционные издержки.*

***Annotation:** The article discusses the features of the Russian Federation land market, as well as factors affecting it. Attention is paid to the accounting of transaction costs arising before and after the conclusion of the transaction with the land. Also main problems in the land market functioning are identified.*

***Key words:** land relations, land market, transaction costs.*

В настоящее время в условиях трансформации рыночных отношений в России активно развивается земельный рынок. Он подвержен влиянию различных факторов как внутри страны, так и за ее пределами. Проблемы и

правонарушения в области земельных отношений требуют глубокого изучения, изменения и решения.

В настоящее время в России земельные участки определенной категории можно приобрести в собственность и использовать их по своему целевому назначению. С течением времени все больше людей становятся участниками земельного рынка, поскольку он является основой для эффективной деятельности.

Практически во всех сферах деятельности человека земля выступает в качестве пространственного операционного базиса, поэтому неразрывно связана с расположенными на ней физическими объектами: зданиями, сооружениями, дорогами, мелиоративными сооружениями, прочими материальными элементами, созданными трудом человека [1].

Земельный рынок – это взаимоотношения между участниками по поводу купли-продажи и аренды земельных участков, который включает в себя субъекты, объекты и правовые нормы, регулирующие земельные отношения. При этом, участниками земельных отношений могут быть собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитута, правообладатели земельных участков. К объектам земельного рынка относят землю, как природный объект и природный ресурс, земельные участки и части земельных участков. Категории земель, согласно земельному кодексу делятся на земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса [3].

Факторы, влияющие на земельный рынок можно разделить на две группы: внутренние, которые определяют ситуацию внутри страны, и внешние, которые определяют ситуацию за ее пределами. К внутренним факторам можно отнести состояние экономики страны, стабильность субъекта федерации, спрос, наличие

предложений, площадь земель на данном рынке, уровень развитости, оснащенности рынка, ценовой диапазон на данном рынке, конкуренция, доступность и достоверность информации о земельном рынке. К внешним факторам можно отнести отношения на международной арене, политическая ситуация в стране и за ее пределами, экономическая стабильность, курс валюты, инфляционные процессы и уровень инфляции в целом, наличие или отсутствие безработицы, ее уровень в стране, экономика страны и объединение ее с международной экономической системой.

В Российской Федерации выделяют частную, государственную и муниципальную формы собственности, в которых реализуются земельные отношения.

Президентом РФ было отмечено, что сейчас информация о земле закрыта для людей. По его словам, этой информацией владеют только руководители нескольких ведомств, сотрудники органов власти и представители посреднических структур. Об этом президент сказал на заседании президиума Госсовета, посвященного вопросам совершенствования использования земельных ресурсов. Он отметил, что власти обязаны изменить сложившуюся ситуацию и предоставить каждому гражданину возможность получать любую информацию о свободных или используемых землях. По словам президента, главная причина коррупции на земельном рынке – это закрытость и непрозрачность информации. Глава государства подчеркнул, что часть этой проблемы была решена во время реализации дорожной карты в сфере строительства. Также президент раскритиковал условия предоставления земель в собственность или аренду [4].

По словам Президента РФ можно судить о состоянии земельного рынка. По его высказыванию прослеживаются несколько проблем, а именно коррупция, недоступность и недостаток информации.

Первая рассматриваемая нами проблема – это ограниченность качества и количества земельных участков. Земля является специфическим фактором производства в разных отраслях. Она не может быть воспроизведена вновь, так

как не является продуктом человеческой деятельности. К сожалению, количество земли ограничено, ее нельзя вновь создать, как например, дома, различные сооружения, автомобили и другие результаты человеческой деятельности. Предложение земли ограничено, оно не увеличится даже в условиях роста цен на землю.

Помимо количества земли ограничено и ее качество, а именно плодородие земли, ее полезные свойства. Различают следующие виды плодородия почвы: естественное, искусственное и экономическое.

К естественному плодородию почвы относят ее состояние от природы, без вмешательства человека. Искусственное плодородие – это состояние плодородия почвы, которое сформировалось как результат деятельности человека (мелиорация, орошение земель, обработка почвы и т.д.) Экономическое плодородие выступает как совокупность искусственного и естественного плодородия. Это эффективное плодородие, которое учитывает затраты на получение урожая и его стоимость. Экономическое плодородие в большей степени зависит от действий человека.

По экспертным оценкам, сейчас лишь около половины ежегодных потерь гумуса (основное органическое вещество почвы) восполняется вносимыми органическими удобрениями. Поэтому нужен скорейший переход от дефицитного к ресурсосберегающему земледелию [2].

Следующая проблема – это несовершенная законодательная база. В различных сферах деятельности общества имеются нормативно-правовые акты, регулирующие отношения в них. От времени их принятия до исполнения проходит определенный период, за который общество и отношения в нем могут измениться.

Правовое регулирование земельных отношений в Российской Федерации является важной проблемой в настоящее время, которая подвержена широкому обсуждению со стороны экономистов, юристов, а так же общества в целом.

Россия перешла на качественно новые отношения, поэтому земельное законодательство не соответствует настоящим потребностям общества, ведь

изменилось и само отношение к земле. Появление новых и отмена старых положений ведет к несовершенству в законодательстве страны, к появлению «лазеек», с помощью которых можно обходить закон.

Таким образом, нечестные участники земельного рынка имеют возможность обманывать государство, либо других субъектов данного рынка.

Зачастую собственник земельного участка не придает значения такому факту, что земля это ограниченный, невозполнимый природный ресурс, который находится под охраной государства. Уполномоченные органы имеют право производить контроль за использованием земельного участка, проведением различных работ по его улучшению, устанавливать, соответствует ли деятельность на нем целевому назначению. В случае несоответствия, указанные органы вправе привлечь собственника земельного участка за административное правонарушение.

Важно выделить также проблему не освоенности земель в некоторых регионах нашей страны. Общий земельный фонд Российской Федерации составляет почти 1710 млн. га при средней плотности населения около 86 чел./тыс. га. (8,6 чел./кв. км) и освоенности земель, по данным Федерального Агентства по Образованию, – менее 20%. Не освоенность земель в России является еще одной проблемой земельного рынка. Если земли используются, значит, они приносят доход своим обладателям и государству в целом.

Необходимо выделить также проблему коррупции на земельном рынке. В настоящее время в России набирает обороты нелегальный рынок земли. Теневые сделки с земельными участками совершаются из-за неопределенности отношений собственности, которые связаны с фактическим отсутствием разграниченной государственной собственности на землю. Также, проблемой являются преступные махинации с земельными участками, в которых участвуют чиновники [5].

Еще одной проблемой на земельном рынке является недостаточное количество информации. Физические и юридические лица сталкиваются с незнанием того или иного вопроса в сфере земельных правоотношений. Среди

населения России прослеживается правовая неграмотность, незнание необходимого перечня документов для совершения различных сделок с земельными участками, неосведомленность в правильном оформлении различного рода документов и некоторые другие вопросы. Разумеется, в настоящее время всем доступны интернет ресурсы, множество литературы, а также нормативно-правовые акты, но иногда найти интересующий вопрос очень тяжело или вовсе невозможно. Не найдя в итоге подходящей информации, человек обращается к специалистам в этой сфере, тем самым расходуя свое время и деньги.

К этой проблеме можно отнести транзакционные издержки. К ним относят расходы, не связанные с производством товара, а связанные с сопутствующими этому производству косвенными затратами (затраты на поиск нужной информации, заключение различных договоров и сделок). В настоящее время высокие транзакционные издержки не дают возможность развиваться в полной мере земельному рынку Российской Федерации.

О. Уильямсон приводит классификацию транзакционных издержек, возникающих до и после заключения сделки, которую мы уточнили в соответствии с особенностями земельного рынка (таблица 1) [6]. Если они малы, то рынок способен сам, без участия государства, отыскать наиболее оптимальные решения. Если транзакционные потери значительны и расположение прав собственности влияет на эффективность производства, государственное регулирование необязательно обеспечит наилучшее решение. Эти выводы верны только при условии, что права собственности четко определены.

Классификация транзакционных издержек позволяет сделать их количественную оценку на микроэкономическом уровне. С течением времени финансовые затраты на транзакционные издержки увеличивались. На 9 тыс. руб. стало дороже межевание земельного участка в 2015 году, на 6 тыс. руб. оказалась дороже подготовка межевого плана кадастровым инженером.

Трансакционные издержки до и после заключения сделки

Издержки до: финансовые и затраты времени	Издержки после: финансовые и затраты времени
Издержки поиска информации: - затраты на поиск информации о потенциальном партнере, - ситуации на рынке; - затраты, связанные с неполнотой и несовершенством приобретаемой информации.	Издержки мониторинга: - затраты на контроль за соблюдением условий сделки и предотвращение уклонения от выполнения этих условий.
Издержки ведения переговоров: - затраты на ведение переговоров об условиях обмена, о выборе формы сделки.	Издержки спецификации и защиты прав собственности: - расходы на содержание судов арбитража - затраты на восстановление нарушенных в ходе выполнения контракта прав - потери от плохой спецификации и ненадлежащей защиты прав собственности.
Издержки измерения: - затраты на определение рыночной или государственной кадастровой стоимости объекта недвижимости, его качественного состояния.	Издержки защиты от третьих лиц: - затраты на защиту от третьих лиц, на часть полезного эффекта, получаемого в результате сделки
Издержки заключения соглашения: - затраты на юридическое (формальное или неформальное) оформление сделки.	

Это означает, что любой пользователь тратит время и деньги, чтобы получить информацию. Такой ситуации можно было бы избежать, если создать специальные бесплатные информационные центры или доступные и простые в использовании сайты, где оказывались бы услуги населению в этой области.

Результатом этого будет повышение уровня правовой грамотности граждан в сфере земельных правоотношений.

Таким образом, к основным проблемам в области функционирования земельного рынка можно отнести следующие: ограниченность качества и количества земельных участков; несовершенство законодательства; использование земельного участка не по целевому назначению; неосвоенность земель в некоторых регионах; коррупция; недостаточное количество информации.

В заключении важно отметить, что Российская Федерация является государством с большим запасом земель различных категорий и большой численностью населения. Поэтому развитию земельного рынка и усилению контроля за сделками, совершаемыми с землей, необходимо уделять повышенное внимание.

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: учебник / А.Н. Асаул. – СПб, 2009. – С. 28
2. Видов А.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие / А.С. Видов. – Краснодар, 2014. – С. 72
3. Земельный кодекс РФ (ред. от 23.05.2016): Статья 7. Состав земель в Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/
4. Официальный сайт Деловой Петербург. Путин: причина коррупции на рынке земли – это закрытость и непрозрачность информации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.dp.ru/a/2012/10/09/Putin_prichina_korrupcii/
5. Официальный сайт Открытая Газета [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.opengaz.ru/mahinacii-s-zemley-kotorye-provorachivayut-chinovniki>
6. Парамонов П.Ф. Агропродовольственный рынок региона: теория и практика: монография / П.Ф. Парамонов [и др]. – Краснодар, 2016. – С. 320.