

УДК 332.234.4:631.1]:631.95

UDC 332.234.4:631.1]:631.95

08.00.00 Экономические науки

Economic sciences

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ
ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА****THEORETICAL ASPECTS OF THE
FORMATION OF A LAND MARKET**

Барсукова Галина Николаевна
к.э.н., профессор кафедры землеустройства и
земельного кадастра
*Кубанский государственный аграрный университет,
Краснодар, Россия*

Barsukova Galina Nikolaevna
Cand.Econ.Sci., professor of the Chair of land
management and land cadastre
*Kuban State Agrarian University, Krasnodar,
Russia*

Обоснованы теоретические аспекты формирования земельного рынка. Показана недостаточная изученность проблем его формирования. Приведены особенности земли как элемента природной среды, фактора производства, части основного капитала, объекта недвижимости, определяющие особенности земельного рынка. Показана эластичность предложения на земельном рынке в краткосрочном периоде, несмотря на фиксированность предложения в каждый конкретный момент, и неэластичность в долгосрочном. Обоснована целесообразность оценки государственного и частного сектора земельного рынка по показателю оборота, выражающего отношение общей земельной площади сделок на сегментарных рынках к общему объему земли в определенной форме собственности. Предложено оценивать потенциал развития оборота анализируемого сегмента государственного сектора земельного рынка с помощью методологии кривых роста. Представлены внутренние и внешние макроэкономические факторы и институты, формирующие инфраструктуру земельного рынка. Сделан вывод о необходимости совершенствования институтов стоимостной оценки земель, земельных банков, информационной базы, землеустройства и кадастра недвижимости. Предложено исследование земельного рынка с позиций неoinституционализма. В соответствии с теорией Р. Коуза показана значимость транзакционных издержек для развития земельного рынка. Уточнена классификация транзакционных издержек, возникающих до и после заключения сделки О. Уильямсона, применительно к земельному рынку и сделан вывод о необходимости их снижения. Обоснована необходимость государственного регулирования земельного рынка, совершенствования экономических методов управления земельными ресурсами

The article substantiates theoretical aspects of the formation of a land market. It is shown that there is a problem of insufficient knowledge of its formation. The article lists the features of land as part of the natural environment, a factor of production, part of the capital, a real estate object, defining features of the land market. It is shown that supply in the land market in the short term is elastically, despite the fixed supply at any given moment, and inelastically in the long term. We substantiated expediency evaluation of public and private land market in terms of turnover, which expresses the ratio of the total land area of transactions in the segmental markets to the total amount of land in some form of ownership. We proposed to evaluate the development potential of the turnover of the analyzed segment of public sector land market with the help of the methodology of growth curves. This work presents internal and external macroeconomic factors and institutions that form the infrastructure of the land market. It concludes about the need to improve the institutions of valuation of land, land banks, information base, land management and real estate cadastre. We proposed to study the land market from the standpoint of neo-institutionalism. In accordance with the theory of Ronald Coase, this work shows the significance of transaction costs for the development of the land market. We clarified the classification of the transaction costs arising before and after the transaction O. Williamson, in relation to the land market and concluded on the need to reduce them. We substantiated the necessity of state regulation of the land market, improvement of economic land management practices

Ключевые слова: ЗЕМЕЛЬНЫЙ РЫНОК, АГРАРНОЕ ПРОИЗВОДСТВО, ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ, ФАКТОРЫ ПРОИЗВОДСТВА, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ, ЭЛАСТИЧНОЕ, НЕЭЛАСТИЧНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СПРОС, ИНФРАСТРУКТУРА РЫНКА, НЕОИНСТИТУЦИОНАЛИЗМ, ТЕОРЕМА КОУЗА, ТРАНСАКЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ

Keywords: LAND MARKET, AGRICULTURAL PRODUCTION, CHARACTERISTICS OF LAND, THE FACTORS OF PRODUCTION, ECONOMIC DEVELOPMENT, ELASTIC, INELASTIC SUPPLY, DEMAND, MARKET INFRASTRUCTURE, NEOINSTITUTIONALISM, COASE THEOREM, TRANSACTION COSTS.

В общем понимании рынок – это экономические отношения, основанные на рыночных законах и принципах, в более узком понимании – это процесс обмена товаров на деньги, и денег на товары, а также сфера обращения, в которой эти процессы происходят. Для функционирования рынка обязательным условием является принцип экономической свободы и его главное проявление – свободная конкуренция. Однако на современном этапе трансформации земельных отношений необходимо государственное регулирование земельного рынка, в первую очередь, в области совершенствования законодательства, специфика земли требует более жесткого контроля со стороны государства и ограничений прав участников рынка.

Формирование современного рынка земли в России не имеет достаточного теоретического обоснования. В большей степени изучен агропродовольственный – товарный рынок. Парамонов П.Ф. выделяет рынок земли в составе аграрного рынка, куда входят: финансовый рынок, рынок материально-технических ресурсов, рынок труда, работ, услуг и, как центральное звено – агропродовольственный рынок [5, с. 126]. В состав аграрного рынка логически может входить рынок сельскохозяйственных угодий, но ведь современный рынок земли предполагает операции и с другими угодьями и разными категориями земель. Поэтому считаем рынок земли особым институтом в рамках государства, который должен иметь свою правовую основу, ограничения функционирования, перспективы развития.

На пути формирования цивилизованного земельного рынка возникают проблемы, обусловленные возможностью его монополизации, выведением плодородных сельскохозяйственных земель из сельскохозяйственного оборота, снижением почвенного плодородия, ростом социальной напряженности. Остроту этих проблем можно снять, если очень детально и тщательно учесть все природные, экономические,

социальные особенности товара, который будет участвовать в сделках на земельном рынке, не забывая о его пространственной ограниченности и уникальности [2].

Особенности земли определяют особенности земельного рынка. В рыночной экономике земля, являясь элементом природной среды и фактором производства, становится частью основного капитала и объектом недвижимости, приобретает свойства товара и участвует в сделках покупки-продажи, аренды, дарения, ипотеки и т.д. [1].

Однако следует отметить, что на землю отсутствует абсолютное право собственности, любое государство контролирует и ограничивает использование земли, регулирует сделки с землей.

В период командно-распорядительной экономики земля вообще не могла рассматриваться как объект купли-продажи, участвовать в товарно-денежных отношениях. Соответственно, на этот вид товара не был сформирован ценовой механизм, не был налажен учет затрат, вкладываемых в землю, не был разработан полный земельный кадастр, не была объективно определена относительная ценность разных по качеству и местоположению земель.

П. Самуэльсон, лауреат Нобелевской премии по экономике, рассматривая формирование предложения и спроса на фактор производства, делает вывод, что «неизменное количество естественных земельных ресурсов представляет собой интересный особый случай, когда кривая предложения оказывается совершенно вертикальной и неэластичной» [6, с.161]. Этот случай он определяет «экономической рентой», который возможен при ограниченности, исчерпании земельных ресурсов, когда рост цены не вызывает ответного роста предложения. Следует указать, что абсолютно неэластичное предложение имеет место тогда, когда предложение фактора исчерпано, рост цены не увеличивает

предложение. И наоборот – эластичное предложение предполагает рост предложения в ответ на рост цены.

Оппоненты такой характеристики земельного рынка в качестве главного аргумента приводят малую вероятность ситуации с полным отсутствием предложения земельных участков. В длительной перспективе возможно исчерпание земельных участков для продажи, пригодных для сельскохозяйственного производства. Сейчас даже при самом высоком уровне развития сельскохозяйственного производства в странах с высоким уровнем экономического развития всегда имеются участки земель, пригодные для сельскохозяйственного производства, по разным причинам выведенные из оборота.

Достаточно сложно представить в России такую экономическую ситуацию, при которой предложение земли будет абсолютно неэластичным. Наши исследования показывают, что на современном этапе развития земельного рынка в России имеется достаточное количество земельных участков для продажи и других сделок с землей.

С. Фишер, Р. Дорнбуш и Р. Шмалензи смягчают определение экономической ренты, данное П. Самуэльсоном. Условием возникновения ренты считают уже не абсолютную неэластичность предложения, а условие отсутствия абсолютной эластичности [8, с. 337]. Несомненно, рынок земли обладает рядом особенностей, которые отличают его от других рынков. Предложение земли в каждый конкретный момент фиксировано и не может быстро изменяться в зависимости от изменения цены, от увеличения спроса. Это позволяет сделать вывод, что эластичность рыночного предложения в краткосрочном периоде по цене равна нулю.

В более длительном периоде рост цен постепенно вызовет рост предложения, однако этот процесс не может быть долгосрочным, так как количество и площади участков ограничены. Поэтому в долгосрочной

перспективе эластичность предложения земли становится отличной от нуля. С этими положениями можно согласиться в условиях уже сложившегося, стабильно функционирующего, земельного рынка.

С точки зрения российского покупателя предложение земли является по цене эластичным, в настоящее время практически в любом районе РФ можно приобрести земельный участок, если предложить достаточно высокую цену. В перспективе предложение земли не может быть значительно увеличено даже в условиях роста цен на землю. Поэтому, чтобы определить, закономерности установления цен на землю, необходимо проанализировать спрос на этот ресурс. Спрос на землю характеризуется размером задействованной для сельскохозяйственного производства, садоводства и огородничества площадью земельных участков. Считаем целесообразным оценивать отдельно активность на государственном и частном секторе земельного рынка по показателю оборота земельного рынка, выражающего отношение общей земельной площади сделок на сегментарных рынках (аренды, купли-продажи, залога и т.д.) к общему объему земли в определенной форме собственности.

Следует учитывать, что не все земли, находящиеся в государственной собственности, в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, могут участвовать в обороте, и доля их в субъектах Российской Федерации различна. Учитывая эти объективные ограничения, предлагается оценить потенциал развития оборота анализируемого сегмента государственного сектора земельного рынка страны с помощью методологии кривых роста. В качестве инструментария нами предложена логистическая кривая вида:

$$y = \frac{L}{1 + ae^{-bt}}, \quad (1)$$

где y – оборот рынка аренды государственных и муниципальных земель в РФ, %

L - предел насыщения рынка, верхний предел переменной Y , %, a и b – параметры оценки уравнения.

Общая динамика стоимости земли характеризуется тенденцией роста на земельном рынке арендных платежей и средних цен продажи земельных участков. Если размеры арендной платы и цены продажи государственных и муниципальных земель во многом определяется кадастровой стоимостью земель, ценностью территории, то цена сделки с земельными участками граждан и юридических лиц – категория, в большей степени формирующаяся под воздействием рыночных сил.

Предварительный анализ показал, что на формирование цен на землю влияет расположение земельных участков, их плодородие, общеэкономическая обстановка в стране, изменения доходности сельского хозяйства и спроса на продовольствие. По собранным данным видно, что цены на рынке частной собственности на землю гораздо выше цен на государственные и муниципальные участки. Однако стоит учесть ограниченный объем анализируемой выборки, доступный нам для анализа.

Проведенное исследование показало, что оборот земли растет во всех секторах земельного рынка. Наиболее интенсивное развитие получил сектор покупки-продажи земельных участков, находящихся в частной собственности. Цена на земли сельскохозяйственного назначения растет во всех аграрных округах страны. Следует отметить недостаточную методологическую и методическую обоснованность стоимости земельных участков, формирования земельной ренты.

В настоящее время высокими являются финансовые затраты и затраты времени на оформление прав собственности на земельные участки, имеют место юридические сложности. Перспективное развитие земельного рынка обещает сделать его более цивилизованным, прозрачным, с минимальными транзакционными издержками.

Однозначно, развитию рынка земли должно способствовать развитие инфраструктуры рынка, то есть тех отраслей, которые обеспечат его нормальное функционирование. На наш взгляд, большое влияние на развитие земельного рынка оказывают внутренние и внешние макроэкономические факторы, институты, формирующие его инфраструктуру. Состав инфраструктуры зависит от типа и вида рынка. Наиболее важными являются институты оценки, землеустройства, государственного кадастрового учета, банки, система налогообложения, которые в настоящее время проходят процесс становления и развития применительно к новым условиям рыночной экономики (рис.2).

В настоящее время однозначно признается, что развитию современного земельного рынка в Российской Федерации препятствуют высокие транзакционные издержки.

Р. Г. Коуз первым использовал термин «транзакционные издержки» (transaction – сделка) как издержки по осуществлению сделок путем обмена на открытом рынке.

Большинство авторов признают транзакционными все издержки, связанные с обменом и защитой правомочий собственности. Транзакционные издержки связаны с информационными издержками, и включают информацию о предстоящей правовой сделке. По мнению Р. Коуза предпосылкой любого обмена правомочиями является возможность увеличения эффективности использования ресурсов. При этом обе стороны предпочитают переложить издержки ожидаемого от сделки результата на окружающих.

Теорию транзакционных издержек в современном неоинституционализме развивали О. Уильямсон, Ф. Найт, А. Алчиан, К. Менар и другие.

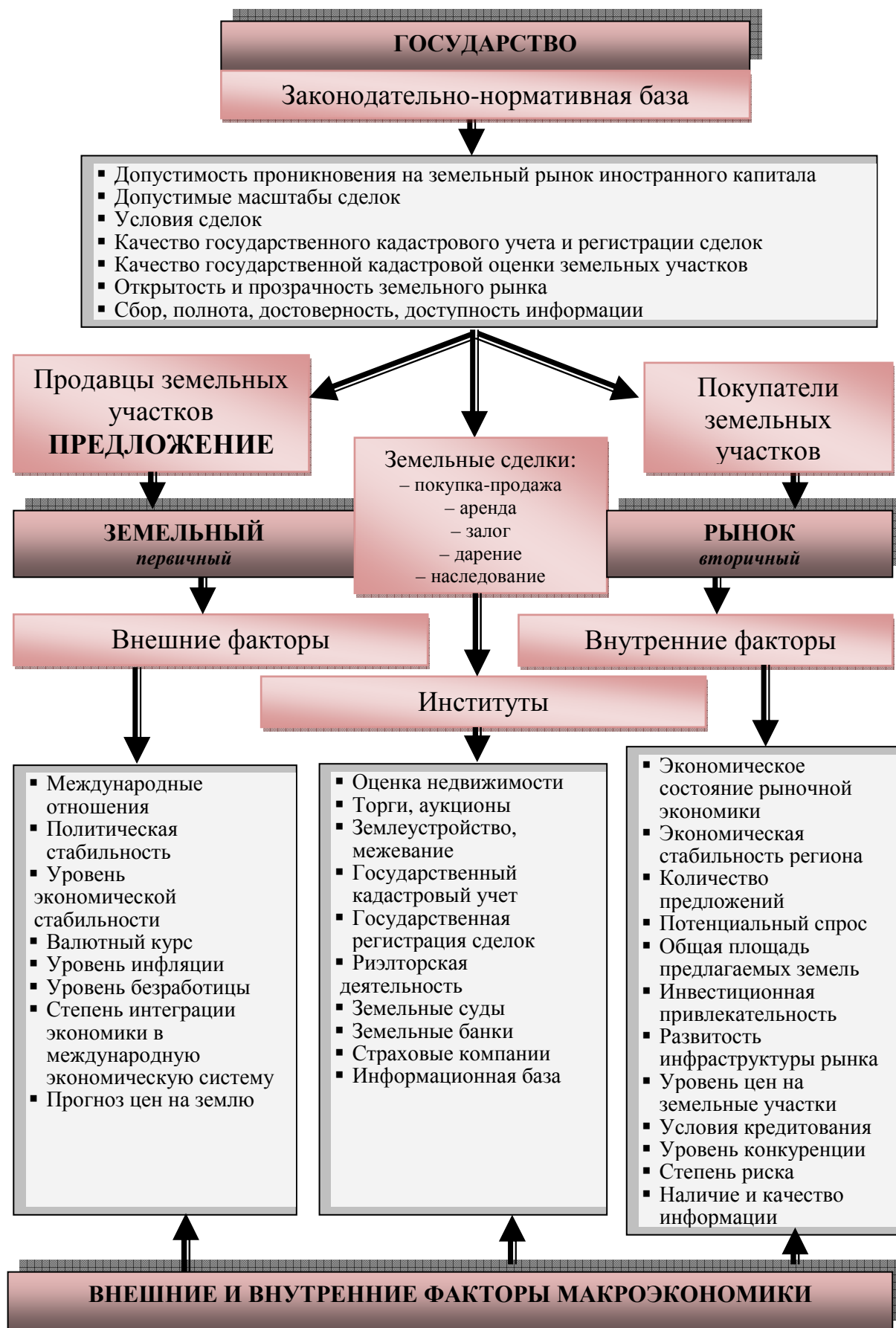


Рисунок 4 – Инфраструктура земельного рынка

Д. Норт определяет транзакционные издержки как «издержки, необходимые для спецификации предмета сделки и контроля за выполнением ее условий». Он признает, что современные экономические рынки в большинстве своем остаются несовершенными, а транзакционные издержки высокими [4].

В своих основных работах "Рынки и иерархии" (1975), "Экономические институты капитализма" (1985) О. Уильямсон сделал транзакцию главной единицей анализа. Ранее на это указывал Дж. Р. Коммонс. О. Уильямсон называл свои исследования экономической теорией транзакционных затрат (transaction cost economics).

Продолжая развитие идей Дж. Коммонса, Р. Коуз обосновал сам факт «необъяснимости» работы рыночного механизма. Транзакционные издержки могут быть скрыты от стороннего наблюдателя, могут быть столько велики, чтобы вообще заблокировать возможность рыночного обмена. И даже если их невозможно учесть, ведь не совершаются рыночные сделки, однако их потенциальный уровень заставляет возможных участников сделок (экономических агентов) отказываться от сделок.

Влияет на выбор способа осуществления любой транзакции специфичность активов, участвующих в сделке, которая заключается в том, что этот актив имеет высокую ценность в данной конкретной сделке и заметно более низкую ценность при альтернативном использовании.

В соответствии с теорией Р. Коуза «если права собственности четко определены и транзакционные издержки равны нулю, то размещение ресурсов (структура производства) будет оставаться неизменным и эффективным независимо от изменений в распределении прав собственности» [3].

Несмотря на то, что теория Коуза имеет в современной научной литературе разные трактовки, считаем, что Р. Коуз своей теорией

показывал значимость транзакционных издержек. Если они малы, то рынок способен сам, без участия государства, найти наиболее рациональные решения. Если транзакционные издержки велики и распределение прав собственности влияет на эффективность производства, государственное регулирование необязательно обеспечит наилучшее решение. Эти выводы верны только при условии, что права собственности четко определены. В современной Российской экономике это основное условие не выполняется на протяжении всего периода реформирования экономики.

Не может существовать рынок с нулевыми транзакционными издержками, т. к. в любом рынке имеет место сложная система информации.

По мнению Р. Коуза рынок заработает, как только будут разграничены права собственности и появится возможность для заключения сделок по обмену или по взаимоприемлемым ценам. В этой ситуации для рынка важно не то, кто владеет конкретными ресурсами, а то, чтобы хоть кто-то владел ими. Только тогда появится возможность для рыночных операций с этими ресурсами, для создания цепочки обменов. Следует еще раз подчеркнуть, что выводы Р. Коуза верны для условия четкого определения прав собственности всех участников рыночной экономики.

Основные выводы теоремы Р. Коуз сделал в статье «Проблема социальных издержек», при этом он не ставил цель сформулировать теорему. Из теоремы Коуза следуют важные теоретические и практические выводы. Она раскрывает экономический смысл прав собственности. Экстерналии, т. е. расхождения между частными и социальными издержками и выгодами появляются только тогда, когда права собственности определены нечетко, размыты. Когда права определены четко, тогда все экстерналии «интернализуются», т.е. внешние издержки

становятся внутренними. Преодолеть экстерналии можно только путем создания новых прав собственности в тех областях, где они были определены нечетко. К деградации внешней среды ведет именно недостаточное развитие частной собственности. Теорема выявила ключевое значение трансакционных издержек. В случае низких трансакционных издержек государственное вмешательство излишне, а в случае высоких – не всегда экономически оправдано, т.к. действия государства также могут обусловить дополнительные трансакционные издержки [3].

Современные экономисты предлагают разные классификации трансакционных издержек. В них выделяют издержки на поиск информации, ведение переговоров, по спецификации и защите прав собственника, оппортунистического поведения и другие.

О. Уильямсон приводит классификацию трансакционных издержек, возникающих до (*ex ante*) и после (*ex post*) заключения сделки, которую мы уточнили в соответствии с особенностями земельного рынка (рис.2) [7].

Классификация трансакционных издержек позволяет сделать их количественную оценку на микроэкономическом уровне. Например, при заключении сделки по аренде земельного участка, предполагающей передачу собственником права пользования земельным участком арендатору, трансакционные издержки арендатора принимают следующие формы:

- издержки на поиск информации о сдающихся участках земли, о ценах на рынке. Их составляют покупка специализированных изданий и звонки по объявлениям, обращение в риэлтерскую фирму. Это издержки в денежной форме и затраты времени.

- издержки ведения переговоров с собственниками отобранных участков об особых условиях аренды. Это затраты времени, которые могут

быть переложены на посредника и могут принять в этом случае денежную форму.

- издержки оценки качества земли – это затраты времени и транспортные расходы, затраты на стоимостную оценку участка.
- издержки юридического оформления контракта об аренде, его нотариального заверения. Это издержки в денежной форме.

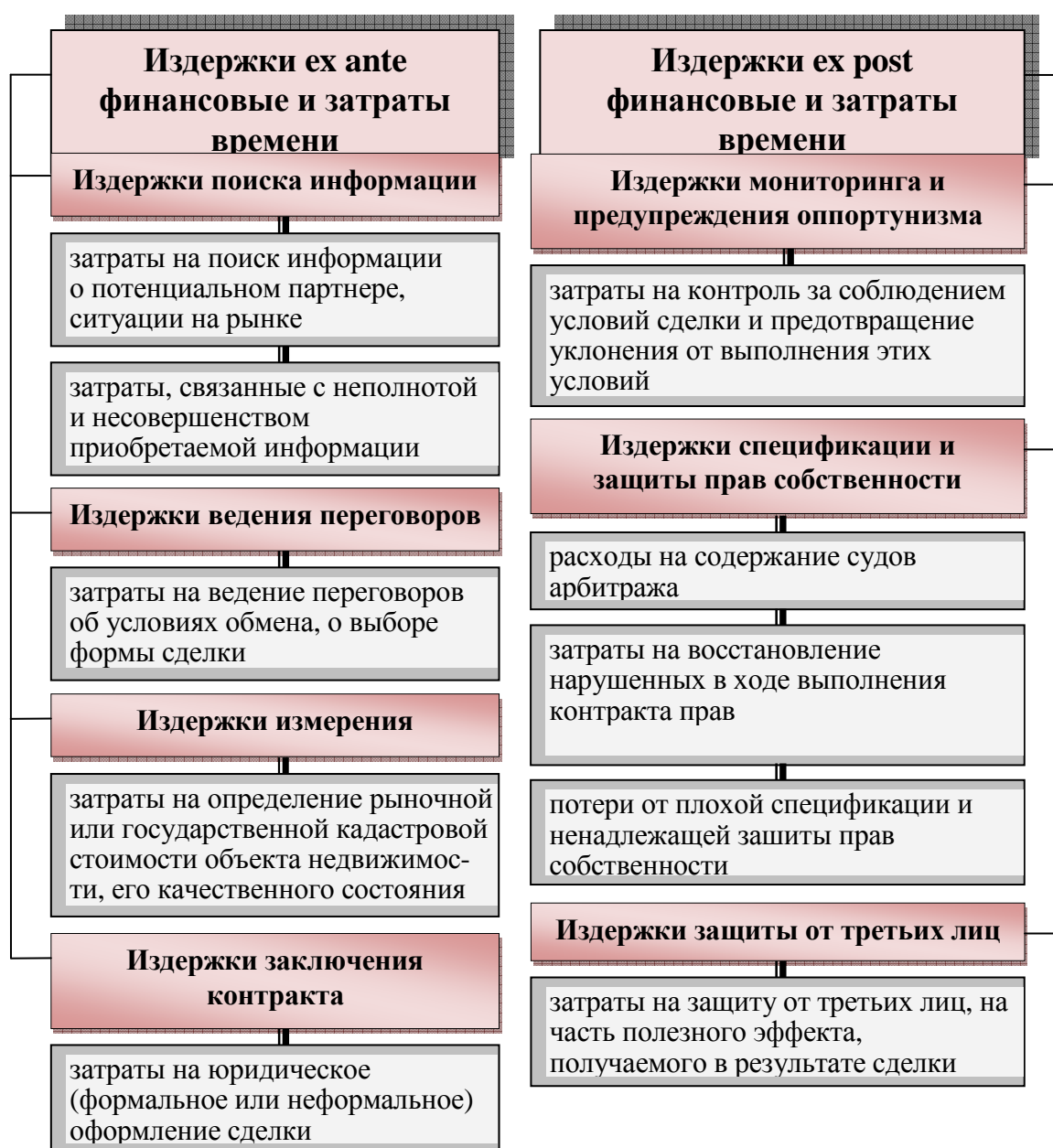


Рисунок 2 – Классификация транзакционных издержек до и после заключения сделки (по О. Уильямсону)

– издержки предотвращения оппортунизма собственника, выражающегося в стремлении изменить условия аренды, например, увеличить арендную плату. Это затраты времени и психологические издержки.

– издержки защиты переданного на срок действия контракта права пользования участком в случае, если собственник предъявляет арендатору претензии по содержанию участка или хочет досрочно расторгнуть договор. Это затраты времени и издержки в денежной форме, связанные с обращением в суд.

Достаточно сложно количественно определить издержки после заключения сделки, направленные на защиту земельной собственности. Они будут состоять главным образом из судебных издержек.

Снижению трансакционных издержек будет способствовать государственное регулирование сделок с земельными участками, развитие инфраструктуры рынка.

Цивилизованный земельный рынок должен способствовать привлечению в производство прямых инвестиций при внесении земли в качестве взноса в уставный капитал, и заемных средств через процедуру залога, развитие земельного рынка становится фундаментальной потребностью рыночной экономики.

Развитие земельного рынка способствует решению проблемы невостребованных земельных долей. В настоящее время земельные доли являются наиболее привлекательным и востребованным товаром на земельном рынке.

Исследование теоретических и методических аспектов формирования российского земельного рынка позволяет сделать вывод, что дальнейшее его цивилизованное развитие зависит от совершенствования нормативно-правовой базы, степени обоснованности управленческих решений, эффективности государственного регулирования

происходящих процессов, совершенствования экономических методов управления земельными ресурсами.

Список литературы:

1. Барсукова, Г. Н. Особенности земли как природного объекта и объекта земельных отношений / Г. Н. Барсукова // Труды КубГАУ. – 2012. – Вып. №3 (36) – С. 25–33.
2. Барсукова Г. Н. Формирование земельного рынка в условиях трансформации земельных отношений / Г. Н. Барсукова, Н. М. Радчевский // Тр. КубГАУ. – 2007. – Вып. 1(5). – С. 27–31.
3. Коуз Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз. – М.: Дело ЛТД при участии издательства Getallaxy. – 1993.
4. Норт Д. Функционирование экономики во времени / Д. Норт Отечественные записки. – 2004. – 6(20).
5. Парамонов П. Ф. Организационно-экономические проблемы адаптации сельскохозяйственных товаропроизводителей к рыночным условиям хозяйствования / П. Ф. Парамонов // Краснодар: КГАУ. – 2002. – 126 с.
6. Самуэльсон П. Экономика. В 2т. Т. II / П. Самуэльсон. – М.: НПО «Алгон». – 1997. – 413 с.
7. Уильямсон О. Экономические институты капитализма. Фирмы, рынки и отношения контрактации / О. Уильямсон. – СПб.: Лениздат. – 1996.
8. Фишер С. Экономика/ С. Фишер, Р. Дорнбуш, Р. Шмалензи // пер. с англ. – М.: Дело ЛТД. – 1993. – 864 с.

References:

1. Barsukova, G. N. Osobennosti zemli kak prirodno go ob#ekta i ob#ekta zemel'nyh otnoshenij / G. N Barsukova // Trudy KubGAU. – 2012. – Vyp. №3 (36) – S. 25–33.
2. Barsukova G. N. Formirovanie zemel'nogo rynka v uslovijah transformacii zemel'nyh otnoshenij / G. N. Barsukova, N. M. Radchevskij // Tr. KubGAU. – 2007. – Vyp. 1(5). – S. 27–31.
3. Kouz R. Firma, rynek i pravo / R. Kouz. – M.: Delo LTD pri uchastii izdatel'stva Getallaxy. – 1993.
4. Nort D. Funkcionirovanie jekonomiki vo vremeni / D. Nort Otechestvennye zapiski. – 2004. – 6(20).
5. Paramonov P. F. Organizacionno-jekonomicheskie problemy adaptacii sel'skohozjajstvennyh tovaroproizvoditelej k rynochnym uslovijam hozjajstvovanija / P. F. Paramonov // Krasnodar: KGAU. – 2002. – 126 s.
6. Samujel'son P. Jekonomika. V 2t. T. II / P. Samujel'son. – M.: NPO «Algon». – 1997. – 413 s.
7. Uil'jamson O. Jekonomicheskie instituty kapitalizma. Firmy, rynki i otnoshenija kontraktacii / O. Uil'jamson. – SPb.: Lenizdat. – 1996.
8. Fisher S. Jekonomika/ S. Fisher, R. Dornbush, R. Shmalenzi // per. s ang. – M.: Delo LTD. – 1993. – 864 s.