

## СПЕЦИФИКА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ КАК ФАКТОРА ПРОИЗВОДСТВА

**Ключевые слова:** ценность земли, экономическая и социальная значимость земельных ресурсов, специфика функционирования рынка земли, спрос и предложение, трансакционные издержки, земля как объект собственности и объект хозяйствования, земельные отношения.

### Введение

В современной экономике России эффективность функционирования рынка земли обусловлена институциональными условиями и императивами формирования новых экономических отношений. Рынок земли как фактора производства отличается от других рынков прежде всего тем, что земля является абсолютно ограниченным и невозпроизводимым ресурсом, обладающим как экономической, так и социальной значимостью. В связи с этим механизм распределения земельного ресурса обуславливает необходимость взаимодействия элементов государственного и рыночного регулирования.

### Основная часть

Специфика земли как природного ресурса заключается, с одной стороны, в его ограниченности и неэластичности предложения, с другой, – необходимости и уникальности. Уникальность каждого земельного участка определяется: местоположением, определяющим близость земельного участка к поселениям с развитой инженерно-коммуникационной и транспортной сетью; природно-климатическими условиями, влияющими на плодородие земли; способностью продуцировать растительность и органическое вещество почвы; многогранным целевым использованием земли [1, 2].

Экономическая значимость земли определяется тем, что земля является главным средством и предметом сельскохозяйственного производства [3]. В связи с этим экономическая и продовольственная безопасность страны зависит от принципа распределения и эффективности использования земельного ресурса. Земля является единственным ресурсом, эффективность использования которого в долгосрочном периоде выражается в максимизации получения ренты в условиях экологической устойчивости окружающей среды.

Социальная значимость рынка земли, в первую очередь, обусловлена взаимозави-

симостью рынка земли и рынка труда. Развитие института собственности, арендных отношений способствует стабилизации занятости сельского населения на основе развития самозанятости.

С институциональной точки зрения социальная значимость рынка земли выражается в эффективности перераспределения земельных ресурсов по формам собственности и защите прав собственности субъектов рынка.

Рынок земли в отличие от других традиционных товарных рынков характеризуется, прежде всего, специфическими отличиями самого товара, реализуемого на этом рынке. В отличие от других факторов производства земля не является продуктом человеческого труда, представляется в качестве природного компонента и естественного ресурса. Специфика функционирования рынка земли как фактора производства в отличие от других отражается в неэластичности предложения земли, неограниченности срока использования, невозпроизводимости и локальности. Следует отметить, что рынок земли представляет собой несовершенный тип конкуренции, поскольку число продавцов и покупателей на рынке ограничено, а каждый земельный участок уникален и не подлежит повторению (копированию). Условия входа на рынок ограничены объемами капиталовложений.

Институциональные аспекты функционирования обусловлены возможностью органов государственного и муниципального управления активно вмешиваться во взаимоотношения между субъектами земельных отношений, возникающих по поводу распределения, перераспределения, обмена, продажи, хозяйственного использования и восстановления земельных ресурсов [4].

Специфика функционирования рыночного механизма проявляется в действии закона спроса и предложения на рынке земли. Действие закона предложения на рынке земли обусловлено абсолютной ограниченностью предложения земли сельскохозяйственного назначения. Предложение земли ( $Q_S^T$ ) прежде всего зависит от цены ( $P$ ), которая в свою очередь дифференцирована в зависимости от качества земли. Предложение земли находится в функциональной зависимости от следующих неценовых детерминантов: увеличения предложения зем-

ли за счет освоения новых земельных участков ( $\Delta S_T$ ); изменения издержек (повышение или сокращение) на производство сельскохозяйственной продукции ( $TC$ ); налоговых ставок ( $T$ ); фактора ожидания – ожидания снижения или повышения цены земли ( $W_{AP}$ ); численности продавцов ( $N$ ) и прочих факторов ( $B$ ). Уравнение функциональной зависимости предложения земли от ценовых и неценовых детерминантов можно представить в следующем виде (1):

$$Q_S^T = f(P, \Delta S_T, TC, T, W_{AP}, N, B). \quad (1)$$

По сравнению с предложением земли спрос является эластичным. На наш взгляд, формирование спроса обусловлено следующими мотивами:

- транзакционный мотив – спрос на земельный ресурс для производства экономического блага с целью получения прибыли;
- спекулятивный мотив – спрос, нацеленный на дальнейшую продажу земли и извлечение спекулятивного дохода;
- автономный (необходимый) спрос – спрос на землю для производства сельскохозяйственной продукции, предназначенной для текущего потребления.

Структурные изменения спроса на землю ( $Q_D^T$ ) обусловлены ценой ( $P$ ), размерами площади земли и местоположением ( $S_T$ ), экологическими условиями ( $E$ ), налогами ( $T$ ), доходами покупателей ( $I$ ), количеством покупателей ( $N$ ), фактором ожидания ( $W$ ), размером будущей ренты ( $r$ ), величиной транзакционных издержек ( $C$ ) и прочими факторами ( $B$ ). Следовательно, уравнение функциональной зависимости спроса на землю, на наш взгляд, можно представить в следующем виде (2):

$$Q_D^T = f(P, S_T, E, T, I, N, W, r, C, B). \quad (2)$$

Величина спроса и предложения зависит от структуры земельного фонда, который включает семь категорий земель различного целевого назначения. Земли сельскохозяйственного назначения занимают 23,51% от общей площади Российской Федерации. Динамика изменения предложения на рынке земли влияет на соотношение спроса и предложения (рис. 1). Сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения сопровождается ростом земли лесного фонда и поселений, что, соответственно, приводит к росту сделок по купле-продаже земли. В этих условиях доминирует ажиотажный спрос на землю, что способствует росту транзакционного мотива спроса на землю.

Для сравнительного анализа рассмотрим структуру земельного фонда на локальном уровне, на примере Волгоградской области. В данном регионе на долю земель сельско-

хозяйственного назначения приходится 81,48% территории региона. В 2008 г. наблюдается отчуждение земель сельскохозяйственного назначения, в результате чего доля этих земель сократилась на 1,3% по отношению к 2005 г. (рис. 2).

Сокращение предложения земли в регионе привело к росту продажи государственной и муниципальной земли и развитию арендных отношений. Данные обстоятельства определяют доминирование в структуре спроса транзакционного мотива. Изменения величины предложения земли и рост спроса становятся причиной неравновесия рынка земли как фактора производства. Следует выделить основные факторы отчуждения земли, которые усилили неравновесное состояние рынка: рост спекулятивного спроса на землю; низкий уровень дохода от реализации сельхозпродукции; рост цен на недвижимость; величина спроса на земельные участки для загородного коттеджного строительства; низкие цены на землю, которая находится в собственности сельских жителей. Развитие спекулятивных сделок на рынке земли сопровождается ростом транзакционных издержек, отражая несовершенство институциональной среды.

В России рыночный оборот земли охватывает два сектора земельного фонда – земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и в собственности юридических лиц и граждан. Поэтому следует исследовать специфику функционирования рынка земли с учетом различных условий в 2 секторах экономики: государственном и реальном (частном).

Основную долю земель, находящихся в частной собственности в Российской Федерации, составляют земли сельскохозяйственного назначения 129306,7 тыс. га (рис. 3).

Аналогичная ситуация наблюдается и в региональной экономике. В среднем за исследуемый период (2005-2009 гг.) в собственности граждан находится 6345,9 тыс. га, из них 99,25% – земли сельхозназначения; в собственности юридических лиц – 326,4 тыс. га площади региона, из них 99,79% – земли сельхозназначения. На долю государственной и муниципальной собственности приходится 2524,5 тыс. га территории региона, из них 55,28% – земли сельхозназначения (рис. 4).

Преобладание собственности граждан на землю сельскохозяйственного назначения приводит к росту транзакционных издержек. Вследствие чего на рынке земли доминируют неформальные отношения относительно сделки аренды, способствующие минимизации транзакционных издержек, так как при заключении сделок зачастую аренда земли оформляется в устной форме.

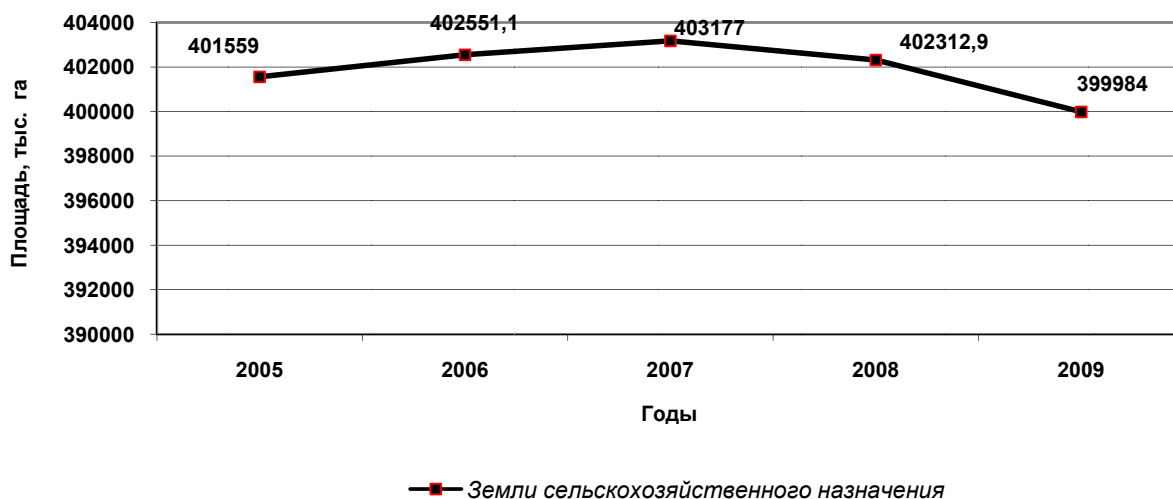


Рис. 1. Кривая изменения предложения земли сельскохозяйственного назначения в РФ за 2005–2009 гг. Составлено автором на основании данных сайта [http:// rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)

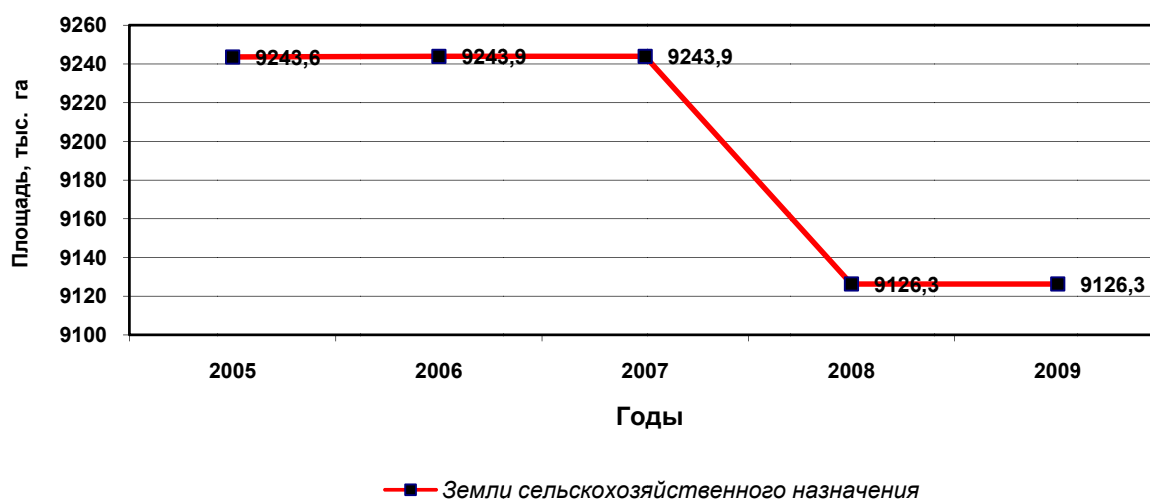


Рис. 2. Кривая изменения предложения земель сельскохозяйственного назначения в Волгоградской области за 2005–2009 гг. Составлено автором на основании данных статистической отчетности Управления Росреестра по Волгоградской области

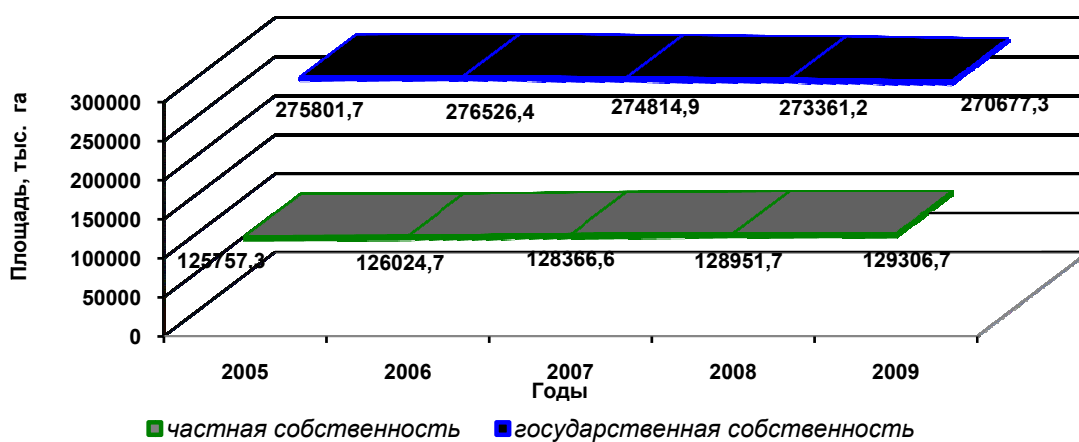


Рис. 3. График изменения предложения земель сельскохозяйственного назначения России по формам собственности за 2005–2009 гг. Составлено автором на основании данных сайта [http:// rosreestr.ru](http://rosreestr.ru)

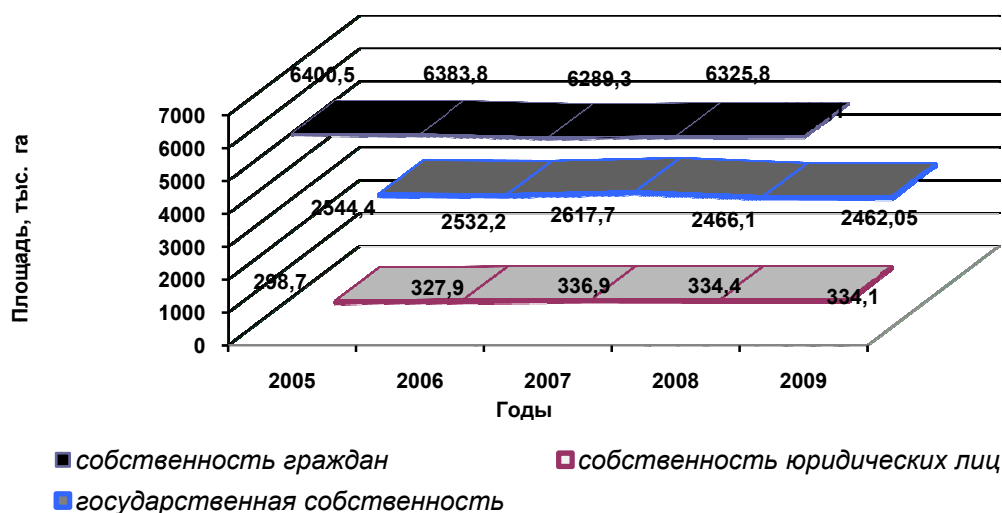


Рис. 4. График изменения предложения земель сельскохозяйственного назначения Волгоградской области по формам собственности за 2005-2009 гг.

Составлено автором на основании данных статистической отчетности Управления Росреестра по Волгоградской области

Высокие транзакционные издержки при заключении сделок с землей, отчуждение особо ценной категории земель – земель сельскохозяйственного назначения угрожают продовольственной безопасности страны, способствуют росту издержек спецификации прав собственности. В этих условиях появляется необходимость в формировании новой системы экономических отношений на рынке земли, которая бы обеспечила эколого-экономическую, продовольственную и социальную безопасность. Следует отметить, что на рынке земли вовсе не обязательны продажа и покупка земли в ее натурально-физическом виде, которые завершаются отчуждением земли как объекта собственности. В рыночных условиях не менее важным является отчуждение только прав на ее использование, то есть переход прав хозяйственного использования земельных участков от одних субъектов к другим [3, 5]. Решением данного вопроса может стать приобретение или аренда не участка земли как товара, а, соответственно, приобретение или аренда права ведения той или иной деятельности на земельном участке. Это накладывает определенный отпечаток на формирование структуры спроса на землю. В этом контексте спрос следует рассматривать не только с позиции приобретения земельного ресурса, но и права аренды ведения хозяйственной деятельности. В этой ситуации право на землю реализуется не через акт купли-продажи как формы отчуждения земельной собственности, а в форме приобретения права на землю как объекта хозяйствования для получения прибыли. Следовательно, землю можно рассматривать в качестве объекта хозяйствования, а рынок земли – как рынок прав

хозяйствования или долгосрочной аренды. Таким образом, рынок земли в отличие от других рынков факторов производства приобретает двойственный характер. В результате приходится решить некую дилемму: какой рынок земли предпочтительнее – рынок прав собственности на землю или рынок прав хозяйствования. На сегодня в аграрном секторе экономики России сосуществуют оба рынка, которые и отражают специфику функционирования рынка земли как фактора производства.

### Заключение

Проведенное исследование позволяет выявить специфические черты, характерные для рынка земли как фактора производства:

- закон спроса и предложения реализуется в ограниченном режиме. Предложение земли характеризуется совершенной неэластичностью, спрос формируется под влиянием транзакционного, спекулятивного, автономного мотивов. Спекулятивный мотив спроса способствует росту транзакционных издержек, что провоцирует неравновесие рынка земли;

- в региональной экономике несмотря на наличие высокой доли частной собственности на землю более эффективно стали развиваться арендные отношения, которые обуславливают необходимость развития рынка земли, на котором объектом купли-продажи становится не право на собственность, а право на землю как объекта хозяйствования;

- эффективное функционирование рынка земли зависит от экономических и институциональных условий, учитывающих двойственный характер рынка земли как фактора производства.

**Библиографический список**

1. Крохта А.В., Габов В.М. Государственное регулирование земельных отношений // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 4. – С. 31-34.
2. Гриценко Г.М., Вайцель Н.В. Роль органов местного самоуправления в управлении земельными отношениями // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2010. – № 7(69). – С. 113-117.
3. Иншаков О.В., Харебава Р.П. Земельная реформа: основные принципы и меха-

низмы реализации: препринт. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2001. – 40 с.

4. Краснов А.В. Особенности развития земельного рынка и их реализация в республике Татарстан // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2009. – № 2. – С. 91-93.

5. Комов Н.В. Взаимодействие государственных и рыночных механизмов управления земельными ресурсами // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – № 7. – С. 37-41.



УДК 334

**Л.П. Федорова,  
И.О. Баганчикова,  
О.А. Зубренкова**

**ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ  
ЭФФЕКТИВНОГО СОТРУДНИЧЕСТВА  
МАЛЫХ И КРУПНЫХ АГРОПРОМЫШЛЕННЫХ  
ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Ключевые слова:** сельское хозяйство, формы хозяйствования, сельскохозяйственные организации, личные подсобные хозяйства, крестьянские (фермерские) хозяйства, эффективность, взаимоотношения, направления, макроэкономические показатели, корреляционно-регрессионный анализ.

**Введение**

Противоречия между личным подсобным хозяйством и основными формами сельскохозяйственных организаций сложились давно, но в определенной мере сохраняются в общественном сознании и сегодня. Требуется изменение общественного мнения о крестьянском хозяйстве, а также более заинтересованное отношение к развитию малых форм хозяйствования. Специалисты сельского хозяйства районного уровня обслуживают только крупное производство, хозяйства же крестьян предоставлены сами себе.

Следует сказать и о проблемах, которые остро стоят перед личными подсобными хозяйствами:

- 1) низкая товарность в связи с удаленностью хозяйств населения от промышленных центров, городов, железнодорожных станций, благоустроенных дорог, наличия транспорта;
- 2) недостаточная обеспеченность земель, техническими средствами для выполне-

ния всего цикла работ по производству хранению и тем более переработке растениеводческой и животноводческой продукции;

3) низкая производительность труда;

4) неотлаженность экономических отношений с сельскохозяйственными предприятиями и органами власти.

*Цель работы* – определение системы взаимоотношений крупных и малых форм хозяйствования.

*Основная задача* – установить тенденции взаимоотношений крупных и малых аграрных форм хозяйствования, определить основные макроэкономические показатели, влияющие на состояние производства сельскохозяйственной продукции.

**Результаты исследования**

В настоящее время занятость работников в сельскохозяйственном производстве снижается, особенно быстро это происходит в последние 3-5 лет. Следовательно, сужается круг личных подсобных хозяйств, имеющих прямой доступ к ресурсам общественного производства. Для того чтобы личные подсобные хозяйства эффективно функционировали, им необходима поддержка сельскохозяйственных организаций. Оказывать данную поддержку сельскохозяйственным организациям довольно проблематично. Во-первых, сотрудничество с мелкими производителями ведет к нерациональному ис-