

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	3
Глава 1. Теоретические особенности земли, как фактора производства	
1.1. Понятие и значение земли, как фактора производства, особенности спроса и предложения на землю	5
1.2. Земельная рента: понятие и виды.....	12
Глава 2. Особенности формирования рынка земли в современной России	
2.1. Специфика земельной российской реформы	19
2.2. Проблемы российского земельного рынка и пути их решения	28
Заключение.....	37
Список использованных источников	40

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования не вызывает сомнения, так как рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого государства, а земельные платежи – одной из наиболее прибыльных статей доходов бюджета. Вовлечение земли в оборот подразумевает, что во всех сферах промышленности господствуют рыночные отношения, т.е. имеются такие базовые условия, как частная собственность на землю, экономическая свобода предпринимательства и свободная конкуренция капиталов, личный интерес как главный мотив поведения, ограниченная роль правительства.

Многовековая практика свидетельствует о том, что главными источниками жизнеспособности и процветания любого государства являются принадлежащие ему земельные ресурсы и проживающее на них население.

Россия обладает огромными земельными ресурсами, однако, крайняя неэффективность их использования обуславливает актуальность темы исследования. Земля, пожалуй, является одним из основных богатств человечества, поэтому правильное использование данного нам природой ресурса, крайне важно. Неотъемлемой частью любого развитого государства является хорошо структурированный рынок земли. Земля занимает важнейшее место в жизни и деятельности любого общества, так как каждый человек осваивает и использует её. Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей.

Сказанное выше предопределяет необходимость принадлежности земельных ресурсов всему обществу. Одновременно каждый земельный участок должен иметь конкретного хозяина. Эти два понятия совместимы не только через форму собственности, но и через аренду земли. Проблему земельных преобразований в России стратегически следует решать не в сфере земельной собственности, а в сфере прав на способы и результаты

использования земельных ресурсов как объекта хозяйствования.

Объект исследования – рынок земли и факторы, определяющие цену на землю.

Предмет исследования – специфика развития рынка земли в современных условиях.

Цель работы – проанализировать особенности формирования рынка земли в современной России.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и значение земли, как фактор производства, особенности спроса и предложения на землю;
- раскрыть понятие и виды земельной ренты;
- определить специфику земельной российской реформы;
- выявить проблемы российского земельного рынка и пути их решения.

Методологической основой исследования, для решения поставленных целей и задач работы, являются общеизвестные методы: обобщения, элементы моделирования, сравнительно-правовой анализ литературных источников и документов и иные методы научного анализа и исследования.

- Информационными источниками послужили основные работы специалистов в области макроэкономики.

Курсовая работа включает в себя введение, обзорную и аналитическую главы, заключение и список использованных источников. В первой главе раскрывается смысл о понятие и значение земли, как фактора производства, особенности спроса и предложения на землю. Во второй главе идет речь о специфике земельной российской реформы и проблемах российского земельного рынка и пути их решения.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЛИ, КАК ФАКТОРА ПРОИЗВОДСТВА И РЫНОК ЗЕМЛИ

1.1 Понятие и значение земли, как фактора производства, особенности спроса и предложения на землю

Под землей как фактором производства понимаются все без исключения природные (воссоздаваемые и невозпроизводимые) ресурсы. Они могут быть использованы с целью изготовления продуктов и услуг производственного и назначения: изготовление сельскохозяйственной и индустриальной продукции, общественной и индустриальной инфраструктуры, постройки жилья, населённых пунктов, дорог и многое другое.

К этому условию относятся следующие элементы природы:

- ветра;
- сельскохозяйственные территории;
- воды рек, озёр, океанов и морей, а кроме того находящийся под землей воды;
- химические компоненты земной коры, называемые полезными ископаемыми;
- атмосфера, погодные и атмосферные процессы и явления ;
- космические процессы и явления;
- пространство Земли, как место размещения материальных элементов экономики, а также околоземное пространство.

Земля равно как естественно исторический компонент природы вступает в состав природных производительных сил, а, значит, и социальных полезных сил, однако не полностью, а только этой своей составляющей, которая задействована в физическом производстве и приобрела конкретную общественно-финансовую и функциональную формы.

Являясь орудием аграрного производства, земля при целенаправленной деятельности человека в ходе её применения сначала служит предметом его работы, если человек меняет его свойства, и только затем - продуктом работы. Как продукция коллективной деятельности природы и человека земля в то же время выступает и в свойстве орудия труда при изготовлении продукции растениеводства.

Таким образом, земля в социальном производстве выступает в варианте общего средства производства, орудия и предмета работы.

Будучи действующим компонентом производительных сил общества, земля обладает рядом отличительных черт, определяющих её как уникальное средство производства, значительно выделяющееся с абсолютно всех других. Она основа сбережения в целом активного в земле, в этом количестве лица, а кроме того естественных ресурсов и компонентов финансовой сферы, обеспечивающей её функционирование в качестве средства производства.

Как компонент находящейся вокруг среды земля проявляет естественно-географическую и территориальную предопределенность: она пространственно ограничена и ее конкретные участки и площади расположены в определенной местности. Определенное местоположение земли сочетается с ее размещением в различных географических зонах. Земля имеет территориальную протяженность, неоднородна по рельефу, ландшафту и плодородию.

Для каждой земельной территории характерны свои заданные природно-климатические условия. Важнейшим свойством земли является почвенное плодородие.

Оно определяет общую продуктивность биоценоза и урожайность сельскохозяйственных культур. В сельском хозяйстве средством производства служит именно почвенное плодородие, а не земельный участок как пространственный базис.

При рациональном использовании, земля в сельском хозяйстве, не только не изнашивается, но и улучшает свою продуктивность [18, с. 87].

Наряду с основными естественными свойствами земля проявляет особенности как фактор воспроизводства, то есть как орудие труда, перманентно участвующее в создании новых потребительных стоимостей.

Земля входит во все составляющие части воспроизводственного процесса (производство, распределение, обмен, потребление) и представляет объект всеобщего экономического интереса. В отличие от других факторов производства имеет не ограниченный срок службы и не воспроизводится по желанию. Ограниченность земли, так же является одной из важнейших особенностей этого фактора производства, поэтому для земли, как для фактора производства характерен закон убывающей отдачи. Этот закон имеет место для земли, используемой в сельском хозяйстве. А при добыче природных ресурсов закон убывающей отдачи распространяем лишь отчасти, то есть если при добыче любого полезного ископаемого, применить дополнительные единицы труда, залежи этого ископаемого будут исчерпаны быстрее [20, с. 132].

Земля занимает важнейшее место в жизни и деятельности любого общества, так как каждый человек осваивает и использует её. Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей.

Во-первых, являясь абсолютным даром природы, земля носит иррациональный характер стоимости. Вместе с тем, земля - объект купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения. Вроде бы совершенно разные утверждения для одного и того же объекта, однако, это данность: землю научились продавать уже давно.

Во-вторых, участки земли подразделяются на хорошие, средние и плохие, в зависимости от их природно-климатических условий и районов расположения.

Продуктивность почвы зависит от её плодородия, поэтому оно лежит в основе данного деления. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала, имеющие название – экономически улучшенное плодородие почвы.

Экономически улучшить почву можно практически на любом участке земли, за исключением пустынь и промёрзших до основания земель. Однако бесконечно улучшать невозможно ввиду определенных границ, связанных с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, вследствие ограниченности земельных площадей, введённых природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность.

Собственники не горят желанием продавать землю. Они сдают её в аренду, с целью получения стабильного, пассивного дохода, в котором они нуждаются. Именно поэтому количество проданной земли за определённый период времени очень невысокое. В этом и заключается принципиальная особенность рынка земли.

Роль земли — важнейшего природного ресурса — многогранна. У земли много функций. Во-первых, она — необходимое условие жизни и место обитания людей. Во-вторых, земля — это природный объект, имеющий принципиально важное экологическое значение. В-третьих, земля служит пространственным базисом для подавляющего большинства видов человеческой деятельности, например, ей принадлежит главная роль в сельском хозяйстве, где она выступает и как средство производства, и как предмет труда (во время обработки верхнего плодородного слоя). В-четвертых, земля, ко всему прочему, — это территория государства, обуславливающая его политическую функцию, пространство в котором действует его юрисдикция [24, с. 166].

Очередность вышеперечисленного условна — любая из названных функций в силу своей важности заслуживает быть поставленной на первое место.

А вместе с тем часть земельных участков (помимо земельных ресурсов ограниченных в обороте) являются товаром — объектом купли-продажи, арендных отношений и т. д. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с поправкой на конституционные нормы, земельное право, учетом лесного, экологического и других специальных отраслей законодательства. А раз так, значит есть все основания говорить о рынке земли.

Рынков, если рассматривать рынок как определенным образом организованную деятельность по обмену товарами и услугами, существует множество: рынок труда, рынок земли, различные товарные рынки. В современной экономике все рынки тесно связаны между собой. Рынки труда, капитала, земли и т. д. различаются по виду продаваемого товара, масштабам охвата территории, уровню конкуренции.

Рынок земли определяется процессами земельных отношений. Регуляторами земельных отношений являются права (собственности, например), возможность передачи права (продажа, аренда и т. д.), конкуренция и, конечно, денежная оценка [19, с. 83].

Возможность свободно осуществлять сделки купли-продажи земельных участков — одна из фундаментальных основ формирования рынка земли. А одна из существенных сторон любого договора купли-продажи земли — цена. Применительно к земле обычно используют понятия рыночной и кадастровой стоимости.

Цена участка земли зависит от множества факторов. Если речь идет о его использовании для строительства жилья — от расположения относительно центральных и периферийных частей городов, развитости транспортной и социальной инфраструктуры, состояния экологии и всего того, что определяет спрос на жилье.

Кстати, рост цен на жилье приводит к росту цен на землю и наоборот.

Для участков земли, которые планируется использовать в агробизнесе, большое значение имеют природно-климатические условия, естественное плодородие почв, местонахождения участков относительно пунктов реализации выращенной продукции и баз снабжения материально-техническими ресурсами.

Рынок земли — сфера формирования спроса и предложения на земельные ресурсы. Их соотношение — важнейшая характеристика рынка земли [21, с. 155].

Тенденция уменьшения предложения земли может происходить в силу целого ряда обстоятельств.

Набравшие ход процессы урбанизации и растущее использование земли для добычи полезных ископаемых, строительства транспортной инфраструктуры и других несельскохозяйственных целей, вынуждает государство рыночными, а иногда и административными методами отводить часть территорий под оказывающиеся вне «зоны доступа» рынка национальные парки, заповедники и т. д.

Ограниченность предложения земельных ресурсов может, как это ни парадоксально, усиливаться при развитии частной собственности на землю, когда собственники земли зачастую не слишком охотно продают свои земельные участки, предпочитая продаже приносящую стабильный доход сдачу земли в аренду.

Драйверами роста спроса на землю являются строительные и агропромышленные компании.

Крупные сельскохозяйственные предприятия стремятся расширить свою деятельность. Сельскохозяйственный спрос на землю главным образом определяется спросом на продовольствие и иное сельскохозяйственное сырье.

Он в значительной степени зависит от уровня плодородия почвы и удаленности участков от потребления продовольствия и сырья.

В конкуренцию с аграриями вступают и, как правило, побеждают их, строители, работающие на рынке загородного жилья или возводящие на бывших полях производственные корпуса для выселяемых за город предприятий, на месте которых, скорее всего, будет возведено жилье или торговые площади. Вложение денег в недвижимость и землю в т. ч., и соответственно увеличение спроса на нее стимулируется инфляцией. Обычно цены на недвижимость растут быстрее, чем на другие товары, и она становится надежной гаванью для сохранения капитала.

В зависимости от совокупности тех или иных экономических и внеэкономических факторов спрос может превалировать над предложением и наоборот.

В результате их взаимодействия за счет нахождения рынком оптимальной на данный момент времени цены, и с поправкой на внеэкономические факторы, если таковые имеют место, устанавливается равновесие на рынке земли.

Равновесный рынок — это рынок, на котором объемы спроса и предложения примерно совпадают.

Соотношение предложения и спроса оказывает влияние на рыночную стоимость земли.

Но следует понимать, что под воздействием повышения или снижения цены количество предлагаемой земли кардинально измениться не может, поскольку ее количество имеет непреодолимые в силу совершенно естественных причин пределы.

Огромное значение земли и ее поистине уникальная многофункциональность — важнейшие факторы рынка земли, напрямую влияющие на его формирование, функционирование и во многом определяющие его особенности.

Одна из этих особенностей — ограниченность предложения на рынке земли, поскольку физически ограничена площадь земельных участков, которая не может расширяться в зависимости от колебаний цен.

Впрочем, она может меняться внутри отдельных категорий земли.

Например, рынок земли сельскохозяйственного назначения может «сжиматься», если обрабатывавшиеся ранее земли пришли в запустение и деградировали, превратившись в пустоши, болота или в лучшем случае — в леса.

Или становится больше, если, например, заболоченные земли в результате мелиорации превращены в пастбища или пашню.

Конечно, в определенных обстоятельствах людям не только по силам, но даже экономически выгодно увеличивать площадь суши и соответственно увеличивать предложение на рынке земли.

Наиболее известны своими успехами в этой очень непростой деятельности — Нидерланды.

Большее трети территории королевства находится ниже уровня моря. Безопасность этих территорий защищена дамбами общей протяженностью около четырех тысяч километров.

В хозяйственный оборот вовлечены несколько тысяч квадратных километров превращенного в плодородные нивы бывшего морского дна.

Есть даже целая провинция — двенадцатая по счету провинция Нидерландов — Флеволанд, учрежденная в 1986 году на осушенных территориях.

Можно сказать, что земля — это доход и что бы она приносила прибыль нужно объединить ее с трудом и капиталом.

1.2. Земельная рента: понятие и виды

Рынок земли и земельная рента — понятия между собой связанные.

Рента — это любой «незаслуженный» доход, получение которого обусловлено не затраченными усилиями, а является исключительно следствием занимаемого его получателем положения, статуса, места в структуре финансовых потоков и т. д.

Например, хорошо известную многим коррупцию иногда принято

деликатно именовать «административной рентой». [23, с. 112]

Взаимосвязаны рынок земли, рента, цена земли. Их влияние друг на друга обусловлено тем, что не изолированы от взаимного влияния два очень значимых для любой экономики рынка — рынок капитала и рынок земли.

Конечно, связь между ними не столь одномерна, как в приведенном ниже примере, но он достаточно наглядно ее иллюстрирует [15, с. 166].

Продавая землю, ее собственник (продавец) в общем случае исходит из того, что вырученная при продаже участка сумма, будучи помещенной в банк, принесет доход, не меньший, чем рента.

В свою очередь, будущий потенциальный собственник земли (покупатель) может воздержаться от приобретения участка, если сумма ренты будет ниже дохода, который он мог бы получить, если бы не инвестировал свои свободные средства в покупку земли, а положил их в банк.

Таким образом, при таком инвестиционном подходе цена на землю прямо пропорциональна величине ренты и обратно пропорциональна ставке депозитного процента.

В Российской Федерации, где еще несколько десятилетий назад рынок земли был вне закона, решается (и не без успеха) крайне непростая задача реформирования земельных отношений [17, с. 27].

Рынок земли РФ играет важнейшую роль в выстраивании новой экономической системы.

Чтобы служить действенным ускорителем экономического роста, отвечать вызовам времени и требованиям общества, он должен быть предельно эффективным, благодаря соединению таких факторов как свобода владения землей, ее рациональное использование и неукоснительное соблюдение социальной справедливости при распределении земли.

Непредвзятый анализ рынка земли подтверждает — значительная часть пути к цели пройдена, хотя для ее полного достижения предстоит сделать еще очень многое.

Земельная рента – регулярно получаемый доход с земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности [16, с. 5].

Абсолютная земельная рента — это один из типов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение использовать капитал к земле; оплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли вне зависимости от плодородия (отсюда название данного типа ренты). Дифференциальная рента — это дополнительный доход, который получается за счет применения большей плодородности земли и большей производительности труда.

Дифференциальная рента есть в двух формах: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

Источники дифференциальной ренты I — это более производительный труд на средних и относительно лучших по плодородию землях и различия в местоположении участков земли в отношении к рынкам сбыта, транспортным путям и так далее.

Дифференциальная рента II связывается с добавочными вложениями капитала в один и тот же участок, которые обеспечивают получение добавочной прибыли. Дифференциальная рента появилась, как результат ограниченности земли: цена производства сельскохозяйственного продукта определяют условия производства не на лучших и средних участках, а на худших, так как продукт только средних и лучших участков является недостаточным для покрытия общественного спроса.

В итоге образуется добавочная прибавочная стоимость, являющая собой разность меж ценой производства на худших участках (общественная цена производства) и индивидуальной ценой производства на лучших и средних участках. Монопольная рента — это особенная форма земельной ренты, которая образуется при продаже определенных типов сельскохозяйственных продуктов по монопольной цене, которая превышает их стоимость [12, с. 4].

К ренте земельной относят также ренту с земель, которые не

вовлекаются в сельскохозяйственный оборот: рента с земель, которые используются в добывающей промышленности; рента со строительных участков.

В добывающей промышленности прежде всего образуется дифференциальная рента, так как при добыче полезных ископаемых издержки производства каждой единицы продукции и ее доставки на рынок неодинаковы и находятся зависимо от нефтяных промыслов, месторасположения угольных шахт, от богатства недр и и так далее.

Общественная цена производства ввиду ограниченности земли данных товаров контролируется издержками производства на худших землях (с точки зрения добычи полезных ископаемых). Поэтому на лучших участках появляется дифференциальная рента — разность меж индивидуальной и общественной ценой производства.

Для активного пользования землей арендатор и арендодатель подписывают договор ренты.

Договор ренты – это соглашение, в силу которого одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренты в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме.

Виды договора ренты:

- договор постоянной ренты (по данному договору рента выплачивается бессрочно);
- договор пожизненной ренты (рента выплачивается пока получатель ренты остается в живых).

Помимо договора ренты для пользования землей собственник земли, а также арендатор и арендодатель должны уплачивать ежегодный земельный налог. Рентные платежи отличаются от процента, заработной платы, прибыли и прочих типов доходов, они являются частью арендной платы: если на

земле, которую сдают в аренду, нет никаких сооружений, построек или какого-нибудь другого капитала, то арендная плата, то есть определённая сумма денег, которую выплатит арендатор за использование земли, будет равняться земельной ренте.

Если же на земле есть какие-нибудь производственные ресурсы (заводы, фабрики, ресурсодобывающие постройки), то арендная плата в себя будет включать уже не только земельную ренту, но и ссудный процент за применение производственного потенциала, находящегося на земле.

Формула:

Цена земли=(Рента/ссудный%)x100, формула также применима к акциям.

Земельный налог централизованно поступает в бюджет. Сборы с земельного налога распределяются таким образом:

- муниципальный бюджет – 50%;
- федеральный бюджет – 30%;
- бюджеты субъектов – 20%.

Сборы с налогообложений направляются на улучшение инфраструктуры, развитие города/области/округа.

Земельный налог имеет ряд проблем решение которых позволит улучшить систему поступления сборов в бюджет.

Наиболее распространенной проблемой налогообложения является определение налоговой базы, без нее невозможно оплатить налог.

Эта проблема вытекает из того, что муниципальные образования так и не смогли в полном объеме предоставить информацию о объектах налогообложения и хозяевах земельных участков.

Наиболее распространена эта проблема для участков сельскохозяйственного назначения. Причиной неудовлетворительного положения дел гос. регистрации является несвоевременный кадастровый учет земель и оформление соглашений и договоров аренды.

Это приводит к тому, что отсутствуют зарегистрированные права

общей долевой собственности в регистрационной службе, что в конечном итоге приводит к снижению налоговых поступлений в местные бюджеты. Данная проблема существует и сегодня, что вынуждает налоговые органы ежегодно перепроверять базу данных владельцев земельных участков, актуальность базы данных в свою очередь зависит от полноты информации, об операциях с земельными участками, передаваемой муниципальными органами.

Второй проблемой земельного налога является налогообложение участков земли с недвижимостью особенно с многоквартирными домами. Ситуация усугубится если относительно земельного участка, на котором стоит недвижимость, не проводился кадастровый учет и межевание. Следовательно, у налогоплательщика будут отсутствовать документы на участок, следом возникает вопрос, а правомерна ли такая уплата налога?

На этот счет Министерство финансов России подготовило ряд объяснений суть которых сводится к следующему:

1. Согласно статье 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [3] земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации [1] и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Согласно пункту 1 статьи 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит общее имущество, включающее земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

В случае если многоквартирный дом расположен на участке прошедший процедуру межевания и кадастрового учета, то

налогоплательщиками выступают собственники помещений этого дома.

Следующей наиболее частой проблемой, является проблема получения налогоплательщиками информации о кадастровой стоимости участков, которые принадлежат им, для того чтобы они могли самостоятельно заняться исчисление земельного налога. Решение этой проблемы не столь тягостно.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 07.02.2008 №52 «О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков» [9] определено, что территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога сведения о кадастровой стоимости земельных участков в виде кадастрового номера объекта недвижимости и его кадастровой стоимости. Помимо этого, сведения о кадастровой стоимости земельных участков должны размещаться на официальном сайте Федерального агентства [22, с. 155].

В заключении необходимо отметить, что рынок земли будет востребован всегда. Земля всегда будет приносить своему владельцу прибыль. Согласно нынешним тенденциям, земля всегда была и будет стабильным источником дохода, превзойти который может только банковский вклад.

ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИИ

2.1 Специфика земельной российской реформы

И хотя в современной истории России основания эти появились сравнительно недавно, после более чем полувековой паузы, роль рынка земли уже сегодня ощутима во многих областях экономики и, скорее всего, будет только возрастать.

В период тотальной государственной собственности на землю легального гражданского оборота земельных участков не существовало. В какой-то степени его функции подменял административный оборот как разновидность нерыночного земельного оборота.

Например, земельные участки предоставлялись колхозам и совхозам, а те в свою очередь имели право передавать их во вторичное землепользование.

Кроме того, существовал механизм изъятия земельных участков для государственных нужд. Впрочем, в земельных отношениях присутствовали элементы частного права.

Так, возмещение убытков землепользователей и потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земельного участка основывалось на нормах гражданского законодательства.

Сегодня налицо стремительное развитие рынка земли в России. И поэтому рынок земли 2018 совсем не тот, каким он был в 1991, на заре экономических реформ, когда формирование рынка земли только начиналось после давших ему новый старт экономических реформ.

Анализируя предпосылки проведения земельной реформы, начатой в 1990 г., и правовые основания ее реализации, следует отметить, что в сфере земельных отношений того периода в России назрела необходимость следующих преобразований:

- легальная оценка земли (в денежной форме), переход к арендным отношениям сельскохозяйственных предприятий при передаче земли в долевую собственность крестьян;
- легализация различных форм частной собственности на землю;
- расширение полномочий местных органов власти в части планирования использования земли и распоряжения ею;
- разграничение федеральных государственных земель и земель субъектов РФ, а также местного самоуправления;
- обеспечение информированности общественности о положении дел в земельном хозяйстве страны и выработка процедуры ее (общественности) участия в решении спорных вопросов относительно использования земли;
- разработка экологических критериев, ограничивающих бесконтрольное создание вредных производств и применение опасных технологий;
- повышение эффективности государственного земельного кадастра мониторинга и контроля за правильным использованием, охраной и улучшением земель.

Второй этап земельной реформы – 1991-1993 гг., когда началась массовая приватизация земель сельскохозяйственного назначения, реорганизация колхозов и совхозов. Особое значение в связи с развитием земельного законодательства придается Указу Президента РФ «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27 октября 1993 г. [8] Начиная с 1990 г. принято значительное количество нормативных правовых актов (федеральных законов, Указов Президента РФ, Постановлений Правительства РФ), направленных на конкретизацию законодательных предписаний о направлениях, порядке и правилах осуществления земельной реформы.

Особое место среди законодательных предписаний в реализации земельной реформы занимают нормы Гражданского кодекса РФ.

Они способствовали формированию земельного рынка и реализации сделок о перераспределении земельных участков между собственниками и землепользователями, гражданами и юридическими лицами. Разработана и утверждена Правительством РФ 26 июня 1999 г. «Федеральная целевая программа «Развитие земельной реформы в РФ на 1999-2002 гг.».

Третий этап реформы можно отнести к 2001-2002 гг. В этот период в России принимается ряд нормативных актов, регулирующих правоотношения в данной сфере. К числу основных документов относят Земельный Кодекс РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ [2] и ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. №101-ФЗ [4]. Этими основными аграрными документами была возвращена частная собственность на землю. После проведенных земельных реформ, собственников, приватизировавших землю, стало более 11 миллионов.

Аграрная реформа в России позволила развиваться крестьянским (фермерским) хозяйствам, был принят ряд нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы земельных отношений, введена плата за землю. Наряду с крестьянско-фермерскими хозяйствами создано значительное количество личных подсобных хозяйств, которые, в отличие от КФХ, не надо регистрировать (производимая и реализуемая ими продукция не подлежит налогообложению в связи с тем, что урожай выращивается для собственного потребления и излишки можно реализовать через торговые сети или на рынке).

Развитие земельного законодательства в России на современном этапе 12 февраля 2015 г. принят ФЗ РФ «О внесении изменения в ФЗ «О развитии сельского хозяйства» (№11-ФЗ) [5].

Благодаря этому закону государственная поддержка теперь гарантирована не только крупным сельхозпроизводителям, но и индивидуальным предпринимателям, выбравшим своей основной деятельностью сельское хозяйство. Это и стало основным направлением в развитии сельского хозяйства в России на современном этапе.

Поправки в ФЗ «О развитии сельского хозяйства» [6] позволяют получать кредиты для развития сельского производства с тем лишь условием, чтобы доля производства в сельскохозяйственной отрасли была не менее 70% от общих доходов в производстве. В ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции» от 22 ноября 1995 г. №171-ФЗ [7] внесены поправки, существенно облегчившие жизнь производителей-виноградарей.

Уточнена и дополнена специальная терминология для виноделов крестьянско-фермерских хозяйств, уточнено количество и перечень винных напитков, которые вправе выпускать сельскохозяйственные производители. Определены условия их поставки, хранения и реализации.

Изменения коснулись и фермеров. Так, новый ФЗ РФ №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11 июня 2003 г. закрепил основания создания крестьянских (фермерских) хозяйств, определив при этом:

- понятие крестьянского (фермерского) хозяйства;
- отношения между крестьянским хозяйством и государством;
- правила создания и регистрация новой формы хозяйствования;
- земельные и имущественные отношения;
- членство в хозяйстве;
- деятельность и формы хозяйствования.

Земельный кодекс РФ был принят 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изм. и доп. от 03.07.2016 г.). Он является основным документом, определяющим земельные отношения в России. В Кодексе определены правила владения землей, арендные отношения, охрана и использование земли.

В Земельном кодексе РФ рассматриваются такие понятия как:

- охрана земли;
- сельское и лесное хозяйство;
- нанесение ущерба окружающей среде;
- возникновение и прекращение права владения землей;

– оценка, мониторинг и землеустройство.

Земельные отношения в России регламентированы и иными нормативно-правовыми актами, которые дополняют и уточняют отдельные статьи Кодекса.

Земельная реформа 2016 года, по мнению экспертов, стала самой крупнейшей в истории Российской Федерации за последние 14 лет.

Новая земельная реформа 2016 года регулирует такие аспекты, как права юридических и физических лиц на земельные участки, равные права на земельные ресурсы и упрощение всевозможных административных действий. На что направлены основные изменения в реформе?

Главным направлением основных изменений в земельной реформе 2016 года является возможность дать людям шанс самостоятельно управлять своими наделами. Под управлением в данном аспекте понимается продажа, аренда и сдача своего надела в залог.

Таким образом земельная реформа 2016 года направлена на изменение порядка выделения земельных участков юридическим и физическим лицам, особенности получения земельных участков на торгах и без них, контроль перераспределения участков из муниципальной собственности в федеральную и установление норм, дающих определение понятию «земельный участок».

Значение понятия «Земля без торгов»

Получение земли физическими и юридическими лицами без торгов прежде всего значительно упрощает предоставление земельных участков льготникам, которым земля необходима для строительства и развития личного подсобного хозяйства.

Данная особенность позволит привлечь к строительству и сельскому хозяйству врачей и учителей.

Таким образом льготники смогут пользоваться участками безвозмездно сроком длительность в 6 лет, а по истечении данного срока оформить этот участок в собственность.

Юридические лица также смогут рассчитывать на приобретение земли без аукционов в случае их социальной важности. Под социально важными лицами понимаются дорожные организации, детские сады, больницы и так далее. Срок предоставления земли без аукционов сократится. Если ранее он составлял 3 года, то теперь ждать своего заветного участка придется всего 3 месяца.

Предприниматели, владельцы киосков и ларьков смогут больше не заключать договоры аренды, так как данная процедура перестанет быть обязательной.

Земельная реформа 2016 года также направлена на оформление дачниками земли в собственность.

Огромное количество незадействованных в строительстве земель будет предоставлено под застройку и для дачных нужд граждан в более упрощенном порядке.

По итогам «дачной амнистии» большое количество дачных участков осталось неприватизированными по причине того, что они были предоставлены после 2001 года и не попадали под амнистию.

Новая земельная реформа позволяет дачникам оформить свои участки в собственность без лишних судебных разбирательств. Если ранее у вас не было дачного участка, вы можете вступить в садовое товарищество и со временем также оформить землю в собственность.

Те собственники земли, которые грешат незаконными прирезками к своему участку также смогут за отдельную плату оформить этот клочок земли в собственность. Обещается, что цена такого кусочка не будет слишком высокой.

Изменений в сфере налогообложения в 2016 году не было. Как и раньше, земля, которая не используется в течение трех лет, или используется не по назначению будет изъята.

Изъять такую землю органы местного самоуправления смогут в судебном порядке или же без суда.

Если лицо не имеет желания и возможности использовать данный участок земли, то оно может отказаться от него в добровольном порядке. В отношении покупки муниципальных земель есть существенные изменения в ценовой политике. Если на определенный участок претендует лишь одно лицо, то стоимость земли не превысит его кадастровую стоимость. Если же претендующих на данную землю на земельных торгах больше одного, то и стоимость участка будет больше.

Минэкономразвития предлагает в 2018 году отменить деление земли на семь категорий (населенные пункты, сельское хозяйство, промышленность, водный и лесной фонды, земли запаса и особо охраняемые территории) и ввести зонирование территорий. Муниципалитеты будут делить свои территории на зоны, устанавливая для них перечень разрешенных видов использования, которых может быть несколько.

Классификацию этих видов предстоит разработать федеральному правительству. Исключение сделано лишь для особо охраняемых территорий, для ценных сельхозугодий, земель лесного и водного фондов. Предполагается, что новая система вступит в силу с 2019 года.

Существующая сегодня схема на самом деле дает игрокам рынка достаточно инструментов, чтобы навести порядок в земельной сфере. Но не будем забывать о специфике российского рынка, где порядок зависит не столько от содержания закона, сколько от его применения.

Новая реформа обещает, что в соответствии с генеральными планами развития территорий каждый участок будет включен в определенную зону, в связи с чем его можно будет определенным образом использовать: для ведения сельхоздеятельности, строительства офисов или жилья. Этот процесс несет в себе определенное безусловное благо, а именно предполагается, что власти наконец всерьез задумаются над развитием вверенных им активов: проведут анализ банка земли, определят назначение каждого участка, оценят перспективу его развития. Такого вдумчивого подхода нам действительно не хватает сегодня.

В то же время новый закон не дает четких ответов для частных собственников. Минэкономразвития уверяет, что новые правила дадут владельцам земли больше свободы. В чем большая свобода, пока неясно.

Для того чтобы перевести участок из одной зоны в другую, потребуется корректировать генплан. Согласовать поправки в документ такого уровня – это очень нетривиальная задача, которая к тому же может оказаться очень коррупционнoемкой.

Генплан территории - это документ, который составляется на годы вперед и подразумевает, что к моменту его создания составители уже четко определили для себя цели и задачи развития подвластных территорий. Таким образом, суть документа не предполагает, что он будет меняться, например, несколько раз за год.

Сегодня, чтобы изменить вид использования участка, достаточно воспользоваться стандартной схемой: выйти на местное самоуправление, подать соответствующее заявление о смене вида землепользования и пройти процедуру слушаний. Как эта ситуация изменится, если будет необходимо изменить вид использования по новым правилам? Да никак – то же обращение к местному самоуправлению и публичные слушания. А вот как будут устанавливаться перечни видов использования для тех или иных зон, насколько широко или, наоборот, узко, но разумно... это уже вопрос применительной практики – та самая больная нога, которая у нас обычно хромает. Минэкономразвития внесло в Госдуму проект поправок в Земельный кодекс, позволяющий владельцам земли, получившим участки в советское время, бесплатно оформить их в собственность.

Однако инициатива властей по упрощению порядка оформления земельных участков выгодна не столько физлицам, сколько государству. Ведь так участки попадают на кадастровый учет, а их владельцы платят налоги. Но, как показывает практика проводившейся ранее «дачной амнистии», послабления в этом вопросе не попадают в цель: владельцы, не собирающиеся продавать свои огороды, не спешат за документами.

Пряники в виде упрощений процедур не работают, очевидно, что со временем государство придет к мысли использовать кнут.

Например, ввести жесткие санкции к тем, кто не спешит «оформлять отношения», чтобы такой статус землепользования стал затратным и абсолютно невыгодным.

Вследствие огромных размеров территории Российской Федерации, порой разительно отличающихся природно-климатических условий, больших различий в уровне экономического развития регионов и разного уровня транспортной и социальной инфраструктуры рынок земли в России весьма неоднороден.

Двумя важнейшими факторами роста локальных земельных рынков являются строительство и аграрный бизнес.

Строительство при прочих равных условиях способно принести более внушительный доход.

Поэтому неудивительно, что спрос на рынке земли выше там, где наблюдается стабильно высокий спрос на жилье.

Это, прежде всего, большие города, а если говорить о территориях вне городов, пригородные зоны, привлекательные для инвестиций в загородное строительство.

Классический пример — рынок земли Московской области. О его популярности свидетельствует Интернет.

Запрос «обзор рынка земли Московской области» встречается примерно в 8 и 20 раз чаще, а ответов на него выдается, соответственно, в два и в четыре раза больше, чем на аналогичные запросы по Ленинградской и Свердловской областям.

В регионах с благоприятными условиями для ведения сельского хозяйства и развитым агробизнесом повышенный интерес вызывает рынок сельскохозяйственных земель. Наиболее наглядная иллюстрация — Краснодарский край.

2.2 Проблемы российского земельного рынка и пути их решения

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Российской Федерации (РФ), площадь земельного фонда РФ по состоянию на 01 января 2011 года составляла 1709,8 млн. гектар (без учета внутренних морских вод и территориального моря).

Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 01 января 2018 года представлена на рисунке 1.

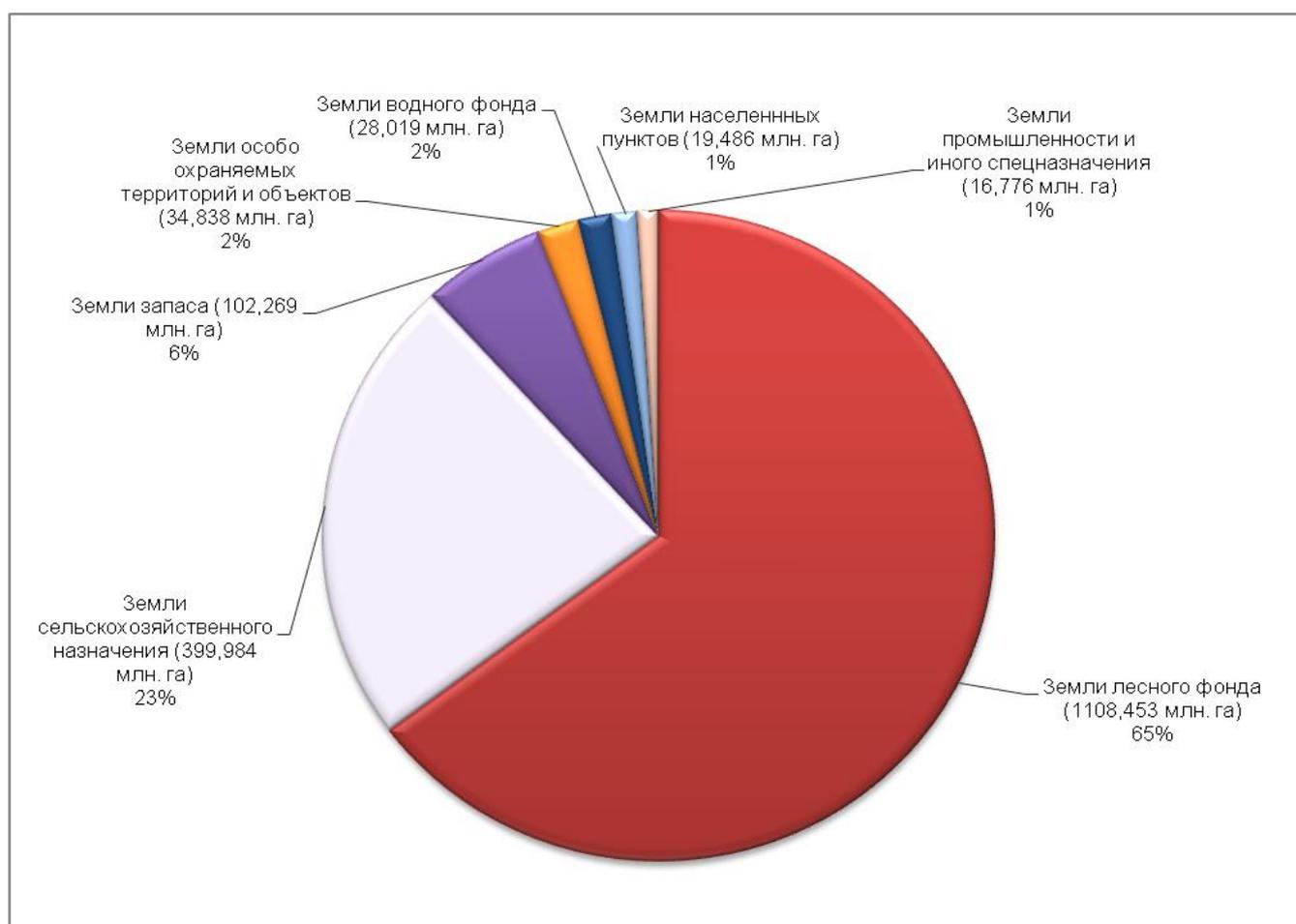


Рис. 1. Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель по состоянию на 01 января 2018 года

При этом в собственности граждан и юридических лиц находится всего лишь 8% земель. Распределение земель по формам собственности по состоянию на 01 января 2018 года представлено на рисунке 2.

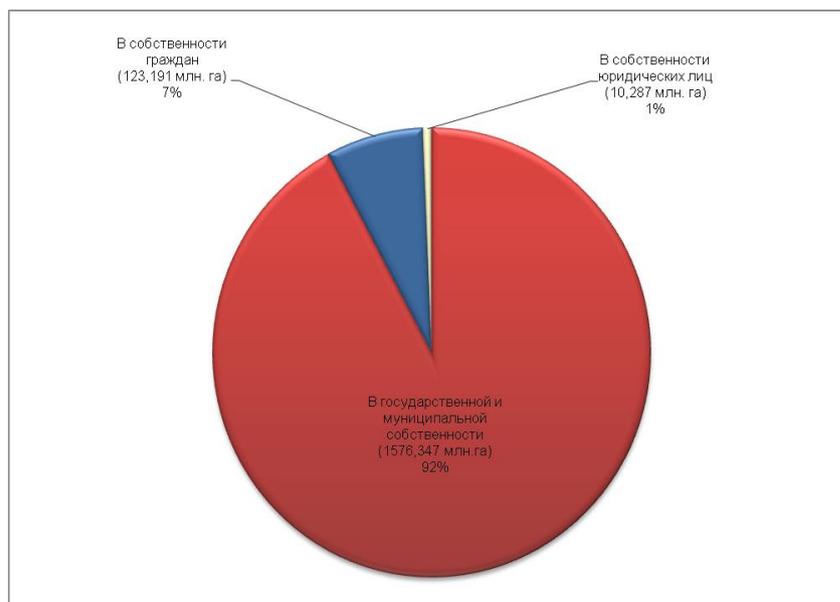


Рис. 2. Распределение земель по формам собственности по состоянию на 01 января 2018 года

Интерес для развития земельного рынка в России могут представлять земли индивидуальных землепользователей – это примерно 50 – 60 млн. гектар (до 4% территории России). Однако на сегодняшний день в обороте находится очень небольшая их часть. Земли, находящиеся в собственности граждан представлены на рисунке 3.

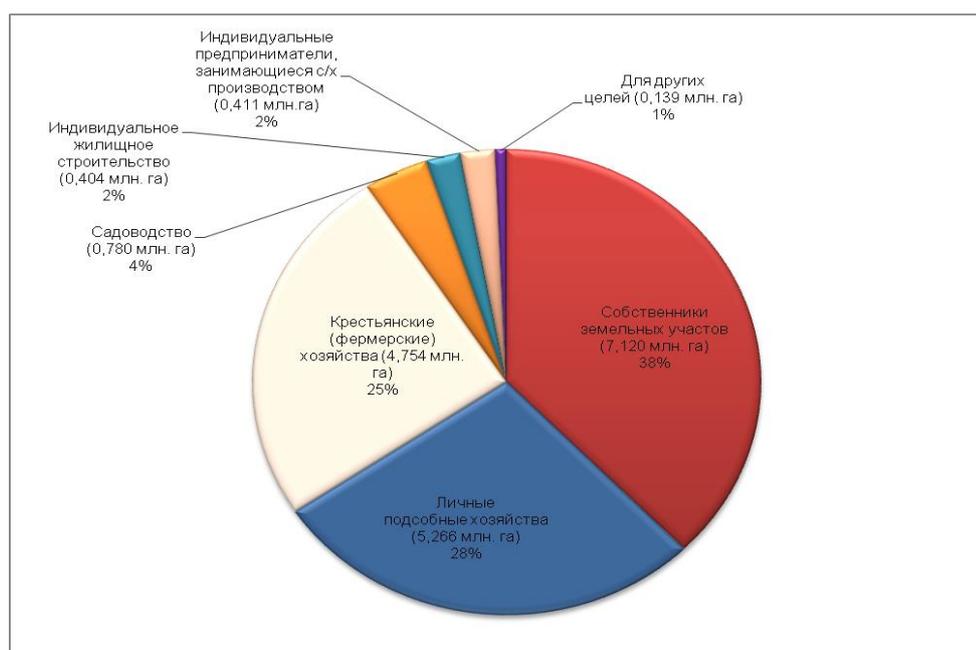


Рис. 3. Земли, находящиеся в собственности граждан

Земельный рынок России отозвался на экономический кризис структурными и динамическими изменениями. Произошло сокращение объемов продаж крупных участков на 50 – 95%, при этом количество предложений выросло. Распределение приватизированных земель по формам собственности и собственникам представлено на рисунке 4.

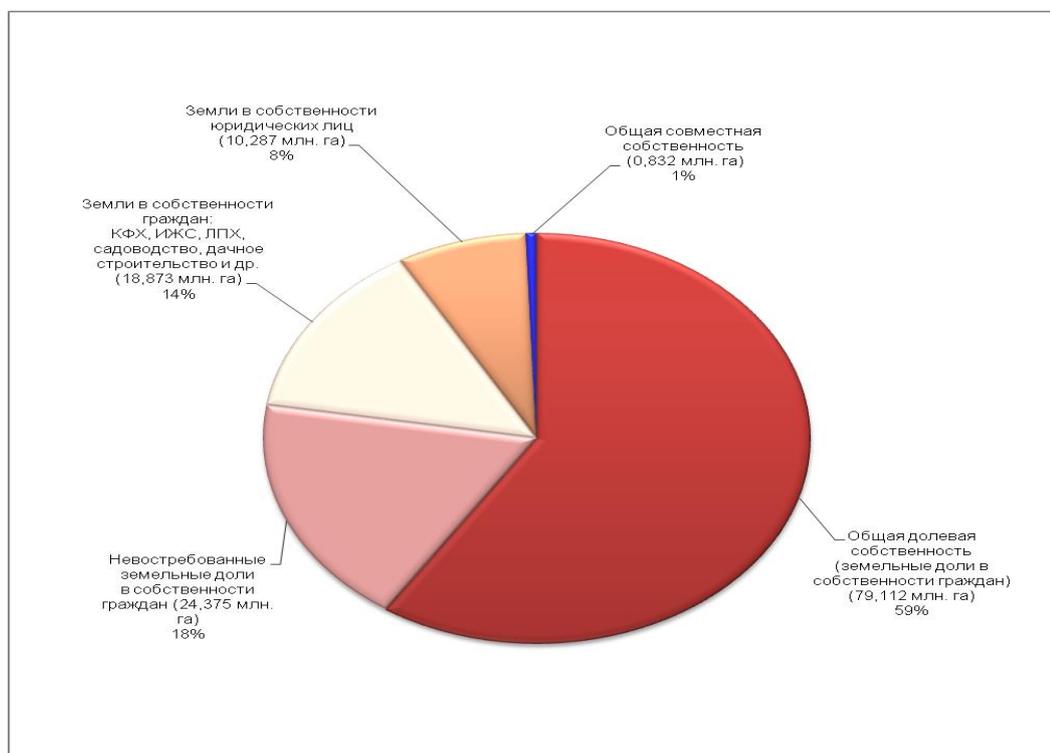


Рис. 4. Распределение приватизированных земель по формам собственности и собственникам

Особенностью спроса в период кризиса аналитики называют общее снижение стоимости сделок, что связано было не только со скидками со стороны продавцов, но и с уменьшением размеров приобретаемых участков.

По оценке экспертов, в результате кризиса активность на рынке земельных участков упала, а ценовая политика пришла в норму. Ранее земельные участки были сильно переоценены – до кризиса земля дорожала постоянно и высокими темпами, привлекая новых инвесторов.

Земельные участки скупали все, кто только мог, невзирая на категорию. Сегодня наблюдается вполне адекватная рыночная стоимость, да и сам рынок стал более упорядоченным.

Основные трудности, связанные с формированием рынка земли в России, на современном этапе связаны с проблемами перераспределения землепользования и землевладения между сельскохозяйственными предприятиями.

Люди считают, что землю нужно выдавать только тем, кто ее обрабатывает. В таком случае богатые покупатели смогут приобрести большие участки сельхозугодий.

Мерами государства в решении этой проблемы могли бы стать либо запрещение покупки крупных земельных участков, либо ограничения в размерах приобретаемых сельхозугодий, либо приобретение участка земли по предварительному разрешению государства.

Также есть опасность в том, что банки завладеют большими участками при переходе заложенной земли в собственность залогодержателя и станут крупными собственниками. Однако государство могло бы ограничить приобретение банками земель, например, можно законодательно обязать их продавать в течение нескольких лет землю должника, которую они получили вследствие просрочки платежа или залоговых торгов.

Еще одной опасностью является тот факт, что спекулянты будут скупать землю и перепродавать за большие деньги.

Следующей проблемой является возможное изменение целевого назначения сельхозугодий.

Чтобы решить эту проблему можно обратиться к богатому зарубежному опыту законодательного ограничения, где большая часть земельных участков находится под защитой благодаря разделению страны на зоны - городские, дачные и сельскохозяйственные земли. Чтобы перевести землю из одной категории в другую, необходимо разрешение властей.

Что касается России, то значительное количество земельных сельхозугодий используется на данном этапе неэффективно.

Еще немаловажной проблемой рынка земли выступает неосмотрительная продажа крестьянами прав на землю по низким ценам.

Хотя в целом можно сказать, что продажа небольших дачных участков не имела успеха.

Следовательно, важным шагом к созданию земельного рынка является совершенствование регулирования земельных отношений. Однако достижению этой цели мешают трудности, которые обусловлены нерациональным землепользованием, что проявляется в чрезмерных размерах земельных площадей отдельных бывших колхозов и совхозов, с одной стороны, и в недостаточном и плохом качестве земель фермерских хозяйств - с другой, а также в неэффективной структуре самих земельных угодий и производимой продукции.

Земельный рынок может способствовать переходу земли к более рациональным пользователям. Однако в этом случае необходим четкий и компетентный контроль со стороны государства, а также достаточно гибкие и эффективные экономические методы регулирования, а именно, запрет продажи земли в течение определенного срока, запрет изменения ее целевого назначения, введение квалификационных требований к покупателям, установление на региональном уровне максимальных размеров земельных угодий.

Российский рынок земли следует регулировать с учетом региональной специфики. Имеется в виду, что в одних регионах необходимо сдерживать цены на земельные угодья, дабы избежать спекуляции, а в других надо стимулировать земельный оборот посредством снижения ставок налогообложения на сделки с участками.

Дальнейшее развитие земельного рынка требует детального совершенствования нормативно-правовой базы, системы кадастра земельных участков и инфраструктуры, так называемых информационных бюро.

Новый земельный кадастр необходим, чтобы:

- решать проблемы идентификации земельных участков;
- обеспечивать гарантии прав земельным собственникам;
- как можно скорее разрешать имущественные споры.

Данный кадастр должен включать подробное описание земельных участков, а именно, географическое, геодезическое, геологическое, экологическое, хозяйственное, а также сведения о юридическом статусе земли.

Должен быть присвоен номер каждому земельному участку. Кадастровая система базируется на нескольких уровнях: на первом уровне - в районе или городе находится кадастровая служба местного земельного комитета, в компьютерном банке данных которой должны содержаться сведения о каждом участке на конкретной территории. Сюда станут обращаться рядовые землепользователи за документами об их земельном участке, от качества которого напрямую зависят его залоговая стоимость, арендная плата и земельный налог.

К тому же частное лицо и организация, покупая или арендуя участок, должны получать сведения обо всех ограничениях на его использование. С развитием ипотечного кредитования и банки начнут активно запрашивать сведения о земельных участках; на втором уровне - в областных управлениях будет скапливаться и систематизироваться информация с мест, которую станут использовать областная администрация и законодательное собрание для проведения земельной политики субъекта Федерации; на третьем уровне - в федеральном органе, ответственном за ведение кадастра, будет собираться полная информация по стране, опираясь на которую государство получит возможность осознанно, с открытыми глазами, формировать федеральную земельную политику.

Особую роль в развитии земельного рынка играет аренда. В России аренда является единственным механизмом, который способствует обороту земли. Распределение категории арендаторов и средние ставки арендной платы представлены на рисунке 5.

**Категории арендаторов и средние ставки арендной платы,
установленной в виде твердой суммы платежей, в 2018 году (по землям
населенных пунктов)**

Категория арендаторов	Кол-во аренда- торов, ед.	Площадь, Тыс.га	Средняя арендная плата 1 кв. м, руб.
Предприятия, организации, учреждения: - промышленности, транспорта, связи, строительства	129500	9884,528	34,23
- торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания	73400	275,26	49,02
- крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные и другие организации за земли сельскохозяйственного назначения и использования	1700	113,45	1,04
- лесохозяйственные и лесопромышленные предприятия за земли лесного фонда	X	X	X
- другие	50700	854,067	17,90
Граждане и их объединения, использующие земельные участки для: - жилищного, дачного и гаражного строительства	1937300	307,407	1,59
- личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства	73300	39,963	1,29
- других целей	435700	171,561	36,89
Предприятия, организации, учреждения: - промышленности, транспорта, связи, строительства	13700	159007,776	3,12
- торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания	300	0,240	1,38
- крестьянские (фермерские) хозяйства, сельскохозяйственные и другие организации за земли сельскохозяйственного назначения и использования	4200	2799455,66	0,001
- лесохозяйственные и лесопромышленные предприятия за земли лесного фонда	0	0	0
- другие	6400	181,426	0,96
Граждане и их объединения, использующие земельные участки для:	4700	11,30	0,52
- жилищного, дачного и гаражного строительства			
- личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства	86800	541,06	0,05
- других целей	5500	113,0	0,26

В зависимости от того, кто является арендатором и арендодателем, выделяется шесть видов аренды сельскохозяйственных земель, имеющих свои особенности:

- коллективное предприятие арендует землю у муниципальных органов;
- фермер арендует землю у государства;
- фермер арендует землю у коллективного хозяйства;
- коллективное хозяйство арендует землю у своих работников;
- фермер арендует землю у собственника земельной доли;
- гражданин арендует землю у государства.

Другая ситуация возникает в случаях, когда владельцы земельных долей сдают в аренду фермерским или коллективным хозяйствам земельные участки. В основном фермеры предлагают более завышенную арендную плату, нежели коллективные хозяйства, а крепкие коллективные хозяйства - более высокую, чем слабые.

Это были некоторые проблемы, связанные с развитием рынка земли в России на современном этапе, однако их существует еще больше. Таким образом, назрел острый вопрос реформирования земельного законодательства.

В настоящий момент рынок земли разделился на: сельскохозяйственный и несельскохозяйственный – что, несомненно, является положительным моментом в развитии данного вида рынка.

Земля будет постепенно переходить тем собственникам, которые смогут использовать её с наибольшей пользой, при этом оплачивая более высокую арендную плату.

В настоящее время финансовый кризис повлиял на земельный рынок России.

Сложившаяся ситуация на международных финансовых рынках отразилась на земельном рынке в плане понижения стоимости земельных участков. Спрос на приобретение земельных участков снизился.

Многие крупные землевладельцы стараются любыми способами продать землю, купленную когда-то за сущие копейки, не редко при этом используя демпинг.

Прогнозы специалистов на 2018 год сводятся к одному: стоимость земельных участков будет продолжать снижаться. Стоит отметить, что речь идет не о малозначительных изменениях, а о повышении стоимости на 25%. Но нельзя игнорировать имеющуюся нестабильность в экономике, которая может изменить всё за один день.

Также прогнозы аналитиков сводятся к тому, что осенью 2018 года стоимость земельных участков вернется на прежний уровень. Иностранные инвесторы смогут стабилизировать ситуацию.

Скорее всего, это произойдет из-за неоправданно низкой цены на землю, которая, несомненно, привлечет инвесторов любого калибра: от мелких до крупных и очень крупных. Анализируя развитие российского земельного рынка, возникают сомнения относительно того - сможет ли, в сложившейся ситуации, рынок земли в России распределить земельные участки в руках наиболее эффективных собственников.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земля – это фактор, не имеющий альтернативной ценности для общества. Ограниченность и связанная с ней эластичность предложения земли является важнейшей причиной особенностей ценообразования на рынке земельных ресурсов. Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а также весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

Рынок земли — неотъемлемая часть любой развитой экономики. Рынок земли и природных ресурсов вносит значительный вклад в рост благосостояния населения России. Экспорт природных ресурсов, добываемых на земле (или в толще земных недр), нравится это или нет, на сегодняшний день составляет основу экспортного потенциала страны и является основным источником валютных поступлений в федеральный бюджет.

Вовлечение земли в рыночные отношения стимулирует общую деловую и инвестиционную активность. Частная собственность на землю — важный гарант стабильности бизнеса.

Еще одна задача рынка земли — создание условий, обеспечивающих максимально эффективное использование земельных ресурсов, чтобы земля концентрировалась в руках наиболее эффективных землевладельцев и землепользователей. В т. ч. стимулирующих (хочется обойтись без глагола «заставляющих») неэффективных собственников отказываться от находящейся в их собственности земли.

Нельзя обойти вниманием и такой вопрос, как рынок недвижимости вообще и земли в частности (земельные участки, вовлеченные в гражданский оборот, составляют важнейшую часть рынка недвижимости).

Почти любая недвижимость, будь то дома, строения или сооружения, находится на земле, и ее судьба тесно, а можно сказать - неразрывно, связана с судьбой этих земельных участков. Одним из основных принципов российского земельного законодательства является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов — все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

На развитие земельного рынка в России оказывают влияние следующие (по степени уменьшения влияния) экономические, правовые, организационные, политические, социальные и культурно-исторические факторы.

По мнению экспертов, развитие земельного рынка может привести как к положительным, так и к отрицательным последствиям. Большинство экспертов беспокоятся по поводу происходящих процессов деградации земель и усилением социальной напряженности в результате перераспределения собственности на землю.

К тому же велика вероятность того, что в результате развития рыночных отношений увеличатся объем земельных платежей и число собственников земельных участков.

Не вызывает опасений выкуп больших площадей российских земель иностранными гражданами. В отношении того, сможет ли рынок распределить земельные участки в руках наиболее эффективных собственников, эксперты высказались далеко не однозначно.

Для того, чтобы создать более благоприятные условия для эффективного использования земельных ресурсов необходимо продолжить приватизацию земель поселений, при этом по упрощённой процедуре предоставления земельных участков, плюс к этому, существенно увеличить долю частной собственности (50—70 %) на эту категорию земель. Причем оборот земель поселений должен в большей степени регулироваться рыночными механизмами.

В отношении приватизации земель сельскохозяйственного назначения эксперты высказывались более сдержанно, считая, что доля частной собственности на землю сельскохозяйственного назначения не должна быть более 25 %. При этом государство должно четко контролировать оборот земель сельскохозяйственного назначения

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.04.2018): [федер. закон: принят Гос.Думой 29.12.2004г.: по состоянию на 03.04.2018]
2. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ: [федер. закон: принят Гос.Думой 25.10.2001г.: по состоянию на 31.12.2017]
3. Федеральный закон № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» [федер. закон: принят Гос. Думой 29.12.2004г.: по состоянию на 01.07.2017]
4. Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [федер. закон: принят Гос. Думой 24.07.2002 г.: по состоянию на 29.12.2017]
5. Федеральный закон № 11-ФЗ «О внесении изменения в статью 14 Федерального закона «О развитии сельского хозяйства» [федер. закон: принят Гос. Думой 12.02.2015 г.]
6. Федеральный закон № 264-ФЗ «О развитии сельского хозяйства» [федер. закон: принят Гос. Думой 29.12.2006 г.: по состоянию на 28.12.2017]
7. Федеральный закон № 171-ФЗ «О государственном регулировании производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и об ограничении потребления (распития) алкогольной продукции» [федер. закон: принят Гос. Думой 22.11.1995 г.: по состоянию на 28.12.2017]
8. Указ Президента РФ № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» [указ: принят 27.10.1993 г.: по состоянию на 25.01.1999]
9. Постановление Правительства РФ № 52 «О порядке доведения

- кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков» [постановление: принято Гос. Думой 07.02.2008г.]
10. Борисов Е.Ф. Основы экономики. – М.: Юристъ, 2015.-336с.
 11. Булатова А.С. Экономика. – М.: Юрист, 2015.-896с.
 12. Видяпина В.И. Экономическая теория . – М: ИНФРА-М, 2014. -672с.
 13. Грязнова А.Г. Экономическая теория. – М.: Экзамен, 2016. – 672 с.
 14. Грязнова А.Г. Экономика. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015.-822 с
 15. Вахаев М. Государственное регулирование права честной собственности на землю и рынка земли // Законодательство и экономика. – 2016.№ 5. – С. 4–14.
 16. Гусев В.В. Реформа местного самоуправления и земельный налог // Российский налоговый курьер. – 2016. - № 1-2. – С. 5 – 9.
 17. Димони Т.М. Эволюция поземельных отношений в России второй половины XX века // Экономика и жизнь. – 2015. - № 41. - С.27-30.
 18. Журавлева Г.П. Экономика. – М.: Юристъ, 2017. – 574с.
 19. Иохин В.Я. Экономическая теория. – М.: Юристъ, 2018. – 861с.
 20. Лобачева Е.Н. Экономика. – М.: Экзамен, 2015. – 592с.
 21. Райзберг Б.А. Курс экономики. – М.: ИНФРА-М, 2016.-716с.
 22. Смирнова С.И. Основы экономической теории. – М.: Вита-Пресс, 2014.-336с.
 23. Чепурина М.Н. Курс экономической теории. – Киров.: АСА, 2016 – 848 с.
 24. Чепурина М.Н. Основы теории переходной экономики. – Киров: Кировская областная типография, 2014. – 320

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова»
(Смоленский филиал РЭУ им. Г.В. Плеханова)

Кафедра Экономики и Торгового дела.

Курсовая работа

по дисциплине: Макроэкономика
на тему Выход земли, его спекуляция и факторы
определяющие цену на землю.

Выполнил (а) студент (ка) 1 курса
ТФ1720 группы Очно формы обучения
семестр 2
Трошина Ксения Филитриевна
(Ф.И.О. полностью)
Трошина
(подпись)

Руководитель: ст. преподаватель
(должность, учёная степень)
Огорокова Юлия Александровна
(Ф.И.О.)

Отметка о допуске (недопуске) к защите
допущена к защите
«01» июня 2018 г.
Огорова
(Подпись руководителя)

Рег. номер № 07.05.2018
(Дата)

ВВЕ. Ю.О.О.

г. Смоленск
2018 г.