

## Региональный рынок земельных участков: сущность и его состав

© 2010 Ю.А. Снарский

Самарский государственный экономический университет

E-mail: Y.Snarskiy@mail.ru

Рассматривается теоретический аспект регионального рынка земельных участков. Проводится изучение сущности и экономического трактования понятий “региональный рынок” и “рынок земельных участков”.

*Ключевые слова:* земельный участок, земельные отношения, рынок земельных участков, региональный рынок, функционирование рынка земельных участков.

Россия располагала и продолжает располагать самым огромным национальным земельным богатством в мире, которое может являться прочной базой решения социально-экономических и политических проблем в стране. Поэтому как в прошлом, так и сегодня одни из самых острых проблемных ситуаций в России сфокусированы в сфере земельных отношений. Долговременное отсутствие многообразия форм собственности на землю в стране сменилось в настоящее время формированием и активным развитием рынка земли и ощущением всевластия частной земельной собственности.

Одним из существенных результатов трансформации отношений собственности в современной России является становление рынка земли с его особенностями, тенденциями и сложными проблемами развития, ранее неизвестными отечественной экономике. Устойчивое развитие экономики регионов невозможно без эффективного использования земельных ресурсов, поэтому создание необходимых условий для развития регионального рынка земли является одной из приоритетных задач эффективного использования земельных ресурсов и обеспечения регионального экономического роста.

Любая деятельность человека - производственная, коммерческая и пр. - неразрывно связана с землей, которая является важнейшим видом и составной частью недвижимости, основой формирования любого недвижимого объекта.

В ГОСТ 26640-85 “Земли. Термины и определения” дается следующее определение термина “земля”: “Это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства”.

Выступая необходимой предпосылкой функционирования производства, как отмечал К. Маркс, “земля, первоначально обеспечивающая человека пищей, готовыми жизненными средствами, существует без всякого содействия с его стороны как всеобщий предмет человеческого труда. Все предметы, которые труду остается лишь вырвать из их непосредственной связи с землей, суть данные природой предметы труда”<sup>1</sup>.

Изначально как природный ресурс земля находит свое экономическое выражение через систему социально-экономических связей и имущественных взаимоотношений между гражданами, их объединениями, органами местного и государственного управления.

Круг общественных отношений по поводу земли (земельные отношения) - это отношения между органами государственной власти, органами местного самоуправления, предприятиями, организациями, учреждениями, гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землями, земельными участками, а также по поводу государственного управления земельными отношениями.

По мнению Е.Ф. Злобина, “сущность земельных отношений состоит, прежде всего, в отношениях между различными субъектами по поводу присвоения, владения, использования, распределения и управления земельными ресурсами. К ним относятся также отношения по поводу воспроизводства потребительных свойств земли, плодородия почвы и т.п.”<sup>2</sup>

Земельные отношения связаны со множеством социальных, экономических, экологических, историко-культурных, психологических и других факторов, которые имеют сложную структуру, различные циклы развития, достаточно развитый механизм воздействия на процесс распределения, использования и охраны земельных ресурсов.

В современной российской экономике практически во всех сферах производства и товаро-

обмена установились рыночные отношения, предполагающие личную и имущественную свободу их участников и невозможность директивных указаний со стороны государства: когда, что, в каких объемах и для кого производить, кому это реализовать (как это было в условиях административно-командной экономики). Такие изменения возвращают наше общество к цивилизованным формам, когда конкуренция и предпринимательская среда, как известная “невидимая рука”, ведут к тому, что непрекращающаяся борьба конкурентов создает единое пространство, в рамках которого в результате такой борьбы происходит поступательное развитие как реального (производящего), так и всех остальных секторов экономики.

Аналогичные изменения происходят и в сфере земельных отношений. Для определения процессов, связанных с земельными отношениями, многими авторами используется термин “рынок земли”.

Так, по мнению В. Лексина и А. Швецова, “земельный рынок – это часть системы земельных отношений, регуляторами которой является право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участника), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю”<sup>3</sup>.

Э.А. Крылатых рассматривает земельный рынок как “часть земельного оборота, при котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате юридически оформленного договора и опосредовано денежным и натуральным платежом”<sup>4</sup>.

Стоит отметить, что земля как объект недвижимости проявляется только в том случае, если определен конкретный земельный массив или участок. В Земельном кодексе Российской Федерации содержится следующее определение земельного участка: “Земельный участок – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю”. Опираясь на вышеизложенное, мы предлагаем использовать термин “рынок земельных участков”.

В контексте исследуемой проблематики принципиальным является вопрос о том, что следует понимать под региональным рынком земельных участков, можно ли рассматривать его как некую целостность, обладающую свойством локальности в социально-экономическом пространстве.

В целях наиболее полного и точного определения данной экономической категории необходимо всестороннее изучение сущности и экономического трактования понятий “региональный рынок” и “рынок земельных участков”.

В современной отечественной и зарубежной литературе, посвященной рынкам и их исследованию, используются различные подходы к определению этой экономической категории.

Так, в соответствии с классическим определением К. Макконнелла и С. Брю “рынок – это институт или механизм, сводящий вместе покупателей (предъявителей спроса) и продавцов (поставщиков) отдельных товаров и услуг”<sup>5</sup>.

По мнению И.В. Липсица, рынок представляет собой совокупность форм и организаций сотрудничества людей друг с другом, предназначенных для того, чтобы свести вместе в коммерческих целях продавцов и покупателей и дать возможность первым продать, а вторым – купить товары. М.Н. Чепурин, Е.А. Киселева под рынком понимают способ взаимодействия производителей и потребителей, основанный на децентрализованном, безличностном механизме ценовых сигналов. Л.И. Абалкиным приводятся две трактовки рынка. В первой – отражается экономическая сущность исследуемой категории: “Рынок – это совокупность условий, благодаря которым покупатели и продавцы товара (услуги) вступают в контакт друг с другом с целью покупки или продажи этого товара”. Во второй – рынок рассматривается с точки зрения обслуживаемого пространства: “Абстрактное или действительное пространство, на котором взаимодействуют предложения и спрос на те или иные блага и способ этого взаимодействия”<sup>6</sup>.

В вышеперечисленных определениях рынка можно выделить два основных подхода к его трактованию. Первая группа авторов (К. Макконнелл, С. Брю, М.Н. Чепурин, Е.А. Киселева) отмечают сущность исследуемого экономического явления, при этом не отражая всю совокупность и разнообразие функций и задач, выполняемых рынком. При втором подходе к трактовке понятия Л.И. Абалкин в значительной степени ориентировался на зону, обслуживаемую рынком, и лишь упомянул способ взаимодействия агентов рынка, не раскрывая его.

На основе вышесказанного можно принять за основу следующее определение рынка. Рынок – совокупность процессов и условий, обеспечивающих взаимодействие хозяйствующих субъектов по поводу совершения коммерческих сделок и позволяющих определить соотношение спроса и предложения, а также цены.

Регион как базовый социально-экономический институт выступает в качестве центрального

звена, которое связывает разные субъекты экономических отношений в рамках определенной территории.

Рассматривая методологические аспекты, важно определиться с понятием “регион”. Дело в том, что и в нашей, и в зарубежной научной литературе нет четкого определения данной категории, что является одной из причин многообразия направлений и методологических концепций в современных региональных исследованиях в России и за рубежом.

Приводится множество факторов, характеризующих конкретную территорию (хозяйственная специализация региона, его геополитическое положение, социально-экономический аспект развития) и признаков, формирующих региональный рынок. К ним относятся: территориальная принадлежность и ограниченность; уровень цен и механизм их образования; рыночная конъюнктура; состав инфраструктуры; выполняемые функции; механизм спроса и предложения; емкость рынка; способы (формы) торговли.

Известный исследователь проблем региональной экономики А.Г. Гранберг дает более общую трактовку региону как “определенной территории, отличающейся от других территорий по ряду признаков и обладающей некоторой целостностью, взаимосвязанностью составляющих ее элементов”<sup>77</sup>. При этом он справедливо опирается на переводное значение слова регион с латинского, означающее страна, край, область, и выводит иерархию регионов, расширяя их границы по мере возвышения по иерархической лестнице.

В.И. Сигов рассматривает регион уже как экономическую и социальную общность, отмечая, “что в регионах складываются территориальные общности, члены которых помимо экономических отношений связаны общим отношением к окружающим их условиям жизни - природной и социальной среде. В территориальных общностях осуществляется обмен всеми основными видами деятельности людей, обеспечивающими социальное воспроизводство населения. Вследствие этого они могут функционировать как относительно самостоятельные социальные образования”<sup>78</sup>. В свою очередь, С. Барзилов и А. Чернышев понимают под регионом “социологическую квалификацию той или иной административно-территориальной единицы, население которой объединено общими производственно-экономическими взаимосвязями, единой социальной инфраструктурой, местными средствами массовой коммуникации, органами власти и местного самоуправления. Регион есть естественно-историческое пространство, в рамках которого осуществляется социально-экономическая и

общественная деятельность проживающих в нем людей. Политическое пространство региона представляет собой организацию его политической жизни, сферу реализации государственной власти на местах и общественного самоуправления”<sup>79</sup>.

Большое разнообразие критериев затрудняет полное раскрытие сущности региона в одном определении. Ведь регион должен рассматриваться одновременно и как элемент территориальной организации народного хозяйства, и как элемент системы расселения, и как элемент социальной организации общества - места всех сфер жизнеобеспечения и жизнедеятельности человека.

Регион - это целостная система со своей структурой, функциями, связями с внешней средой, историей, культурой, условиями жизни населения, которую характеризуют: высокая размерность, большое количество взаимосвязанных подсистем различных типов с локальными целями, многоконтурность управления, иерархичность структуры, значительное запаздывание координирующих воздействий при высокой динамичности элементов, неполная определенность состояний элементов. В функционировании региона ключевую роль играет население, трудовые коллективы. Эффективное управление регионом, городом принципиально невозможно без учета социального фактора.

Региональный рынок земельных участков - это взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающая создание, обмен, эксплуатацию и управление объектами земельной собственности в рамках определенных территориальных границ, обладающая целостностью и однородностью социально-экономических условий и механизмов формирования и взаимодействия спроса и предложения.

Функционирование рынка земельных участков определяется наличием и состоянием ряда основных элементов.

Важнейшим элементом рынка выступают объекты, под которыми понимают земельные активы и земельные финансовые инструменты. В свою очередь, земельными активами являются объекты недвижимости в виде земельных участков и земельно-имущественных комплексов, а также имущественные права на них.

Неотъемлемый элемент - субъекты рынка: Российская Федерация, субъекты РФ, муниципальные образования, юридические и физические лица России и иностранных государств, вступающие в экономические связи в процессе владения, пользования и распоряжения земельными активами. Но экономическими субъектами земельного рынка могут быть не всякие лица, а лишь те, которые наделены определенными правами и

обязанностями, достаточными для участия в тех или иных правоотношениях.

Функционирование рынка земельных участков обеспечивают профессиональные его субъекты: брокеры, оценщики, финансисты (банкиры), девелоперы, редевелоперы, управляющие недвижимостью, юристы, страховщики, аналитики, информационно-аналитические издания и другие СМИ.

Профессиональные участники образуют ключевую составляющую инфраструктуры рынка земельных участков, которая обеспечивает свободное движение на рынке земельных активов, земельных финансовых инструментов, денежных средств и сопутствующих услуг. На современном этапе процесс ее формирования идет очень медленно, но реформирование земельного законодательства должно простимулировать развитие всех ее элементов.

Функционирование рынка земельных участков отражает процесс реализации его функций, обусловленный определенным типом взаимосвязей и взаимодействий основных рыночных элементов. Механизм рынка земельных участков представляет собой взаимодействие его субъектов и институтов по поводу согласования социально-экономических интересов. Реализуются эти взаимодействия и взаимосвязи в процессе рыночного земельного оборота, а регулируются, помимо присущих рынку рычагов саморегулирования, еще и государственной земельной политикой в форме административно-правовой и экономической регламентации поведения субъектов земельного рын-

ка. Он действует на основе экономических законов - изменения спроса и предложения, равновесной цены, конкуренции, редкости ресурсов, эффектов дохода и замещения.

Создание эффективных инструментов регулирования региональных рынков земельных участков в России, с ее огромной территорией и значительными региональными различиями, предполагает повышение роли регионов в управлении развитием региональных рынков земельных участков.

<sup>1</sup> Маркс К. Капитал. Т.1. М., 1983. С. 189.

<sup>2</sup> Злобин Е.Ф. Земельные отношения в сельском хозяйстве региона в рыночных условиях. М., 1995. С. 65.

<sup>3</sup> Лексин В., Швецов А. Региональная политика России: концепции, проблемы, решения. Статья третья. Региональная политика и формирование земельного рынка // Рос. экон. журн. 1994. □ 2. С. 42.

<sup>4</sup> Крылатых Э.А. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений // Проблемы прогнозирования. 1997. □ 1. С. 35.

<sup>5</sup> Макконнелл К., Брю С. Экономикс. М., 1996. С. 691.

<sup>6</sup> Экономическая энциклопедия / науч. ред. совет изд-ва "Экономика"; Ин-т экономики РАН; гл. ред. Л.И. Абалкин. М., 1999. С. 348.

<sup>7</sup> Гранберг А.Г. Основы региональной экономики. М., 2000. С. 6.

<sup>8</sup> Сигов В.И. Региональная экономика, управление, планирование. Л., 1982. С. 97.

<sup>9</sup> Барзилов С., Чернышев А. Регион как политическое пространство // Свободная мысль. 1997. □ 2. С. 6.

Поступила в редакцию 06.09.2010 г.