

УДК 332.6

*Т.В. Голощапова\**

## ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ ФОРМИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕГИОНА

В статье рассмотрены вопросы, касающиеся формирования рынка земельных участков региона, в частности факторы, влияющие на стоимость земли, проблемы эффективного использования муниципальных земель и земель сельских поселений, вопросы земельного законодательства, формирование которого является центральным звеном эффективного функционирования рынка земельных участков региона.

**Ключевые слова:** рынок земельных участков, эффективное использование земельных участков, формирование стоимости земельных участков.

В современном мире владение земельными участками является символом богатства, обеспеченности и преуспевания, поэтому необходимо развивать сферу земельных отношений как отдельных субъектов, так и региона в целом. Земельные участки в настоящее время пользуются все большей популярностью, поэтому государственные и муниципальные власти должны быть заинтересованы в том, чтобы люди покупали земли, принадлежащие муниципалитету. Данные земли могут быть использованы под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), для дачных участков, для инвестирования и т. д.

Независимо от целей освоения земельных участков необходимо формировать и исследовать рынок земли, рационально и эффективно его использовать. Для этого важно исследовать рынок земельных участков не только регионов, но отдельных муниципальных образований, ведь от того, как эффективно и грамотно сформирован и используется земельный рынок в муниципалитетах, зависит то, как он будет функционировать во всем регионе. Поэтому для развития земельного рынка в целом нужно разрабатывать рекомендации и мероприятия для повышения эффективности использования рынка земельных участков в отдельных городских округах [3, с. 21].

Формирование современного рынка земли находится на недостаточном уровне, поэтому изучением формирования земельного рынка занимаются авторы в своих научных статьях. Так, например, ученые, работающие в сфере государственного и муниципального управления, отмечают значимость развития рынка земельных участков в сельских поселениях, а также на имеющихся урбанизированных территориях. Это способствует привлечению средств физических и юридических лиц для строительства жилья не только в сельских поселениях, удаленных от мест работы людей, но и вблизи городских поселений, что повлечет за собой повышение эффективности использования земельных участков благодаря налогообложению недвижимости. Ученые, изучающие сферу землеустройства, отмечают недостаточную разработанность проблем функционирования земельного рынка, а также тот факт, что дальнейшее его поступательное развитие зависит от совершенствования нормативно-правового регулирования, правильности управленческих решений, сбалансированности и эффективности государственного вмешательства в происходящие процессы, развития и внедрения современных экономических методов управления рынком земельных участков [7, с. 40].

Анализируя выше сказанное, можно сделать вывод, что данная проблема является актуальной, так как рынок земельных участков развит недостаточно, его формирование требует множества доработок.

«Рынок земельных участков представляет собой экономическую систему, в рамках которой осуществляется земельный оборот, предполагающий смену собственника или пользователя, который включает различные операции с землей: аренду, куплю-продажу, наследование, дарение, залог» [9].

Важными элементами рынка земельных участков являются субъекты и объект рынка. В земельном законодательстве выделены три основные группы субъектов рынка земли: Российская Федерация (Президент, Государственная дума, Совет Федерации) и субъекты РФ в лице органов государственной власти; города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления; юридические лица – коммерческие и другие организации, в том числе иностранные; граждане и их объединения, семьи, народы и в определенных случаях иностранные граждане. Объектом рынка земельных участков является конкретный земельный участок.

Рынок земельных участков отличается высокой степенью государственного регулирования, законодательными нормами и зонированием территорий. Эффективное местное управление повышает инвестиционную привлекательность территорий и активно используется в некоторых городах для внесения земельных участков в качестве инвестиционной составляющей во многие проекты.

\* © Голощапова Т.В., 2018

*Голощапова Татьяна Викторовна* (gol155@yandex.ru), кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и управления, Поволжский государственный университет сервиса, 445017, Российская Федерация, г. Тольятти, ул. Гагарина, 4.

Для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и прежде всего разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного кадастра недвижимости, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип – эффективное управление собственностью. Поэтому в процессе формирования рыночной стоимости земельного участка необходимо учитывать взаимодействие спроса и предложения. Это взаимодействие выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения [4, с. 62].

Анализируя факторы, влияющие на состояние земельных ресурсов, можно сформулировать факторы, обуславливающие стоимость земли (см. рис.).



Рис. Характеристика факторов, обуславливающих стоимость земли

Для увеличения спроса на земельные участки необходимо делать акцент на качественном использовании земельных ресурсов. В результате проведения Pest-анализа выявляются факторы, оказывающие наиболее существенное воздействие на текущее состояние земельных ресурсов. Можно выделить четыре основные группы факторов: политико-правовые (законодательное регулирование в области земельных отношений и бюджета, изменение прав собственности на землю); экономические (стабильная общая экономическая ситуация региона, достаточная платежеспособность экономических субъектов, развитие сферы обслуживания и развитие малого бизнеса как плательщика за землю); социокультурные (отсутствие крупных экологически грязных производств на территории муниципального образования, возрастающая антропогенная нагрузка на экосистемы муниципального образования, связанная с функционированием федеральной автотрассы и железных дорог); технологические (использование новых технологий в процессе жилищного строительства и объектов инфраструктуры, не подвергающих угрозе разрушения земельные ресурсы).

Как отмечают Газалиев М.М. и Фокин С.В., перспективными направлениями рационального использования рынка земельных участков являются следующие [6; 8]:

«совершенствование землеустроительных мероприятий, позволяющих повысить эффективность рационального использования земельных участков для производственных и социальных целей. Землеустройство проводят по решениям органов государственной власти и управления, местного самоуправления, по инициативе заинтересованных собственников и пользователей земли, гражданских и юридических лиц, а также на основании судебных решений. При землеустройстве проводятся обследования

и изыскания, актуализируются данные о состоянии земельного фонда, составляются различные виды землеустроительной документации, используемые при управлении земельными ресурсами: федеральные и региональные прогнозы и программы использования и охраны земель, различные проекты по территориальному, внутрихозяйственному и др. землеустройству, а также материалы о состоянии земель, об их границах и инвентаризации» [6];

«совершенствование системы мониторинга использования и состояния земель, которое может производиться на федеральном, региональном и местном уровнях, предполагающее своевременное осуществление сбора и обработки информации о состоянии земель, непрерывное наблюдение за ее использованием с последующим проведением анализа изменения количественных и качественных характеристик земельных участков;

усиление контроля и надзора за охраной и использованием земельных ресурсов, осуществляемое на основе сведений, полученных после мониторинга земель, а также из других источников, что позволит оперативно выявлять и устранять нарушения земельного законодательства, а также привлекать к административной ответственности виновных лиц» [8].

Согласно законодательству РФ, «государственный земельный надзор осуществляют специально уполномоченные государственные органы в соответствии с законодательством РФ в порядке, установленном Правительством РФ. Муниципальный земельный контроль осуществляют органы местного самоуправления или уполномоченные ими органы на территории муниципального образования в порядке, установленном нормативными правовыми актами. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации» [1, с. 36]. В соответствии со статьей 72.1 Земельного кодекса РФ «под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений» [1].

Еще одним направлением совершенствования рынка земельных участков является повышение инвестиционной привлекательности земли. «Земельные участки являются достаточно востребованным товаром на рынке, их стоимость постоянно и стабильно растет. В силу этого обстоятельства для развития рынка земельных участков целесообразно применять ленд-девелопмент, представляющий собой высокодоходный вид деятельности, связанный с обустройством и формированием инфраструктуры (подведение всех коммуникаций, электричества, газа, воды, канализации и др.) приобретаемого земельного участка, который после всех манипуляций (освоенный, облагороженный и развитый) продается. Основной задачей данного вида деятельности является подготовка территорий к началу строительного процесса, за счет чего небольшие вложения на благоустройство позволяют получить значительную прибыль» [2, с. 145].

Таким образом, теоретический анализ формирования рынка земельных участков показал, что проблема эффективного использования земли рассматривается достаточно широко. Так как рынок земельных участков представляет собой экономическую систему, в рамках которой осуществляется земельный оборот, предметом которого является земельный участок, а в качестве собственника или пользователя может выступать один из субъектов рынка, возникает необходимость регулирования земельных правоотношений. Наличие системы законодательных актов, регулирующих земельные отношения, является признаком развитого рынка.

Для того чтобы повысить эффективность использования рынка земельных участков, необходимо проанализировать его по различным направлениям, к ним можно отнести исследование: состояния рынка, уровня цен, доступности и ликвидности земельных участков, а также эффективности инвестиций в земельные участки; разработать комплекс мероприятий, которые смогут повысить эффективность использования земельных участков и совершенствовать процесс формирования регионального рынка земли.

### Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: от 25.10.2001 № 136-ФЗ: (ред. от 03.07.2016). Доступ из СПС «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200210&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.91241595051119#0>.
2. Бобровникова А.А., Кузнецова Е.Ю. Направления повышения эффективности рационального использования земельных участков [Электронный ресурс] // Актуальные вопросы экономических наук: материалы II международной научно-практич. конф. Астана: Мастер По ЖШС, 2017. С. 145–148. URL: <https://kuef.kz/upload/iblock/884/sbornik-mezhdunarodnoy-onlayn-konferentsii-tipografiya-s-privlennoy-statey-11.05.2017.pdf>.
3. Воробьев А.В., Акутнева Е.В. Управление земельными ресурсами [Электронный ресурс]: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2015. 212 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615243>.
4. Газалиев М.М. Экономика и управление земельными отношениями [Электронный ресурс]: учеб. пособие. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2015. 176 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=558287>.

5. Минаков И.А. Экономика агропродовольственного рынка [Электронный ресурс]: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2014. 232 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=420416>.
6. Савельева Е.А. Экономика и управление недвижимостью [Электронный ресурс]: учеб. пособие. М.: ИНФРА-М, 2017. 336 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615088>.
7. Слезко В.В., Слезко Е.В., Слезко Л.В. Землеустройство и управление землепользованием [Электронный ресурс]: учеб. пособие. М.: НИЦ ИНФРА-М, 2014. 203 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=447222>.
8. Фокин С.В., Шпортко О.Н. Земельно-имущественные отношения [Электронный ресурс]: учеб. пособие, М.: Альфа-М: ИНФРА-М, 2015. 272 с. URL: <http://znanium.com/bookread2.php?book=473339>.
9. Vilisova A. The land market of the region: the concept, the essence, the main participants [Electronic resource] // *Modern scientific researches and innovations*. 2017. № 1. URL: <http://web.snauka.ru/en/issues/2017/01/77246>.

## References

1. *Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii [Elektronnyi resurs]: ot 25.10.2001 № 136-FZ: (red. ot 03.07.2016)* [Land Code of the Russian Federation [Electronic resource]: dated 25.10.2001 № 136-FZ: (amended 03.07.2016)]. Retrieved from ConsultantPlus. Available at: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=200210&fld=134&dst=1000000001.0&rnd=0.91241595051119#0> [in Russian].
2. Bobrovnikova A.A., Kuznetsova E.Yu. *Napravleniya povysheniya effektivnosti ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov [Elektronnyi resurs]* [Directions for improving the efficiency of rational use of land [Electronic resource]. In: *Aktual'nye voprosy ekonomicheskikh nauk: materialy II mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii* [Topical issues of economic sciences: materials of the II international research and practical conference]. Astana: Master Po ZhShS, 2017, pp. 145–148. Available at: <https://kuef.kz/upload/iblock/884/sbornik-mezhdunarodnoy-onlayn-konferentsii-tipografiya-s-ipravlennoy-statey-11.05.2017.pdf>. [in Russian].
3. Vorobiev A.V., Akutneva E.V. *Upravlenie zemel'nymi resursami [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Land management [Electronic resource]: textbook]. М.: INFRA-М, 2015, 212 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615243> [in Russian].
4. Gazaliev M.M. *Ekonomika i upravlenie zemel'nymi otnosheniyami [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Economics and management of land relations [Electronic resource]: textbook]. М.: Izdatel'sko-torgovaya korporatsiya «Dashkov i Ko», 2015, 176 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=558287> [in Russian].
5. Minakov I.A. *Ekonomika agroprodovol'stvennogo rynka [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Economics of the agri-food market [Electronic resource]: textbook]. М.: INFRA-М, 2014, 232 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=420416> [in Russian].
6. Saveliyev E.A. *Ekonomika i upravlenie nedvizhimostyu [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Economics and property management [Electronic resource]: textbook]. М.: INFRA-М, 2017, 336 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=615088> [in Russian].
7. Slezko V.V., Slezko E.V., Slezko L.V. *Zemleustroistvo i upravlenie zemlepolzovaniem [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Land management and land use management [Electronic resource]: textbook]. М.: NITs INFRA-М, 2014, 203 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=447222> [in Russian].
8. Fokin S.V., Shportko O.N. *Zemel'no-imushchestvennye otnosheniya [Elektronnyi resurs]: ucheb. posobie* [Land and property relations [Electronic resource]: textbook]. М.: Alfa-М: INFRA-М, 2015, 272 p. Available at: <http://znanium.com/bookread2.php?book=473339> [in Russian].
9. Vilisova A. The land market of the region: the concept, the essence, the main participants [Electronic resource]. *Modern scientific researches and innovations*, 2017, no. 1. Available at: <http://web.snauka.ru/en/issues/2017/01/77246> [in English].

*T.V. Goloshchapova\**

## THEORETICAL ASPECTS OF FORMATION OF THE LAND MARKET IN THE REGION

The article deals with issues related to the formation of a land market in the region, in particular, factors affecting the value of land, problems of efficient use of municipal land and land in rural settlements, land legislation issues, the formation of which is a central element in the effective functioning of the land market in the region.

**Key words:** land market, effective use of land, formation of the value of land.

Статья поступила в редакцию 15/IV/2018.

The article received 15/IV/2018.

---

\* *Goloshchapova Tatiana Victorovna* (gol155@yandex.ru), Candidate of Economic Sciences, assistant professor of the Department of Economics and Management, Volga Region State University of Service, 4, Gagarin Street, Togliatti, 445017, Russian Federation.