

ПРОБЛЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ РОССИЙСКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В УСЛОВИЯХ ОТКРЫТОЙ ЭКОНОМИКИ**В. А. Семькин**, д.с-х.н., профессор**Т. Н. Соловьёва**, к.э.н., профессор**В. В. Сафронов**, к.э.н., профессор

Курская государственная сельскохозяйственная академия

В статье проведем анализ современного состояния процессов формирования российского земельного рынка в условиях открытой экономики. Защищается концепция регулируемого, поэтапного его развития.

Ключевые слова: рынок земли, цена земли, аренда земли, земельная рента, арендная плата, программа формирования рынка земли.

Земля, ее поверхность и недра, другие качества – выдающееся творение естественно-исторического процесса, важнейший ресурс и фактор развития производства, благополучия и политической стабильности общества. Она обладает многочисленными полезностями, используется для размещения промышленных, строительных, инфраструктурных и социальных объектов, аэродромов, пограничных полос, водоемов, добычи полезных ископаемых. В сельском и лесном хозяйстве земля выступает в качестве основного средства производства, где широко используется для выращивания сельскохозяйственных культур, лесов, разведения животных и птиц, а также развития садоводства и пчеловодства, для создания лугов и пастбищ. Велика ее роль и в размещении производительных сил, производственной и социальной инфраструктуры, воспроизводстве и сохранении животного мира. Это безальтернативный природный, экономический и политический ресурс. Поэтому не удивительно, что общество во все времена с особой заботой занималось и продолжает заниматься сохранением и проблемами воспроизводства и использования земли, совершенствованием всей системы отношений по поводу ее владения и использования.

Земля – чрезвычайно эффективный ресурс в современной экономике, в т.ч. и аграрной. Она позволяет наращивать объемы производства, успешно решать вопросы экономической и продовольственной безопасности, повышать доходность экономики, создавать дополнительные рабочие места, развивать малый и средний бизнес, формировать стабильные и даже возрастающие поступления в государственный бюджет. Улучшая ее воспроизводство, общество умножает национальное богатство и совокупные доходы. Заметно ее влияние и на формирование издержек производства, цен, рентабельность продукции и ее конкурентоспособность. В условиях открытой рыночной экономики она имеет форму товара, но товар этот особого рода, купля-продажа его обусловлена и целым рядом других очень важных отношений, о чем свидетельствует весь мировой опыт.

В 90-е годы XX столетия и в XXI веке отношения землевладения и землепользования в России претерпели коренные изменения, произошел переход от всеобщей государственной собственности на землю, которая была ранее национализирована, к ее многообразию, наряду с государственной собственностью на землю возникла земельная собственность юридических и физических лиц, начались операции с куплей-продажей земли, ее арендой, формируется рынок земли, созданы его правовые основы. Проведен количественный и качественный анализ земельного фонда, регулярно осуществляется бонитировка почв, проводится мониторинг экономических операций с землей. Земля является объектом налогообложения, используется в отношениях заимствования, для оценки эффективности производства, стимулирования формирования малого и среднего бизнеса, фермерства. И все же считать, что регулирование этой сферы завершено вряд ли можно. Прежде всего, важно концептуальное решение этой проблемы, ряд исследователей продолжает считать, что наилучшим вариантом функционирования земельных отношений, в т.ч. в рыночной экономике, является национализация земли или передача ее в собственность государства, т.к. это означает передачу земельной ренты всему обществу. Немало и исследователей, которые исходят из того, что наиболее эффективными отношениями землевладения и землепользования являются отношения, основанные на частной собственности на землю, т.к. они создают мощные экономические стимулы для ее рационального использования. Критика этой концепции идет по линии того, что природные ресурсы должны принадлежать обществу, что передача земельной ренты только части населения социально несправедливо и экономически неэффективно, т.к. ведет к росту издержек производства в арендуемых ее предприятиях. Наконец, распространенной является и концепция земельных отношений, основанная на сочетании частной формы собственности на землю с государственной (общенародной), как вариант наиболее оптимального сочетания экономических, социальных и политических интере-

сов в обществе. Особенности земельных отношений, на наш взгляд, состоят в том, что земля характерна большим разнообразием качеств, она количественно и качественно ограничена, всегда можно системно выделить земли хорошие, средние и худшие. Рыночная цена на продукцию, получаемую с ее участием, должна обеспечивать воспроизводство не только на лучших, но и средних и худших ее участках. Количественная и качественная ограниченность земли, как и других природных ресурсов, обрекает общество на постоянный рост цен и арендной платы, интенсификацию производства. В этих условиях земля не обесценивается физически и морально, не изнашивается, а является особым товаром, выступает вечным источником богатства в виде ренты.

Российская экономика отличается значительным потенциалом природных, в т.ч. земельных ресурсов, поэтому совершенствование отношений по их поводу чрезвычайно важно. Особое место в совокупности всех видов этих ресурсов занимают земли сельскохозяйственного назначения. Они еще не стали предметом интенсивных инвестиций, сохраняется немалое количество бесхозных участков, плохо используемых и низкоплодородных, недостаточно хорошо используется потенциал высокоплодородных почвенных типов. Недостаточная инвестиционная привлекательность земли для сельскохозяйственного производства ведет к снижению цен

предложения и цен спроса, на землю, а вместе с этим и самих объемов спроса и предложения на рынке земли, задерживает формирование этого рынка. Задачи видятся в том, чтобы развивать инвестиционную привлекательность регионов, отраслей и предприятий, в т.ч. и за счет финансовой поддержки государства. Немало операций с землей носит чисто спекулятивный характер, она используется как форма сохранения денежных вложений при высоком уровне инфляции. К недостаткам современного состояния российского землевладения и землепользования следует отнести и недостаточное внимание хозяйств к использованию севооборотов, повышению плодородия почв путем внесения органических удобрений, сокращаются площади мелиорированных земель, улучшенных лугов и пастбищ. Снижению уровня интенсификации сельского хозяйства способствуют и такие факторы как ухудшение уровня развития овощеводства, плодоводства, животноводства. Далеко не во всех регионах успешно решаются вопросы продовольственной и экономической безопасности. И все же земля активно приобретается и арендуется, хотя делается это более активно для строительства магазинов, кафе, бензозаправочных станций, гостиниц, жилья, создания прудового хозяйства, туристических кемпингов, зон отдыха чем для производства. Не стоит на месте и стоимость сельскохозяйственных угодий, она повышается (таблица 1).

Таблица 1 – Показатели государственной кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения по первой группе в среднем по хозяйствам районов Курской области, тыс.руб./гектар.

№ п/п	Наименование районов	Годы			2007 г. в разах к 2000 г.
		2000	2007	2012	
1.	Беловский	18,4	32,0	48,1	1,74
2.	Большесолдатский	17,8	33,0	46,6	1,85
3.	Глушковский	13,7	25,1	33,1	1,83
4.	Горшеченский	19,8	37,2	47,8	1,88
5.	Дмитриевский	10,0	14,0	15,6	1,40
6.	Железногорский	13,0	20,4	27,1	1,57
7.	Золотухинский	20,4	38,7	40,1	1,90
8.	Касторинский	25,8	49,6	55,8	1,92
9.	Конышевский	13,5	21,3	29,0	1,58
10.	Кореневский	20,0	34,9	44,1	1,75
11.	Курский	17,0	31,7	38,1	1,86
12.	Курчатовский	14,5	26,3	32,8	1,81
13.	Льговский	14,1	22,1	34,2	1,57
14.	Мантуровский	18,4	38,6	45,2	2,10
15.	Медвенский	19,5	38,3	46,7	1,96
16.	Обоянский	19,4	35,3	39,8	1,82
17.	Октябрьский	14,3	25,8	40,0	1,80
18.	Поныровский	22,5	42,9	43,5	1,91
19.	Пристенский	24,7	47,1	52,1	1,92
20.	Рыльский	13,4	22,9	29,0	1,71
21.	Советский	27,8	53,1	57,4	1,91
22.	Солнцевский	20,4	42,9	48,5	2,10
23.	Суджанский	20,9	39,4	48,8	1,89
24.	Тимский	24,0	47,3	51,9	1,97
25.	Фатежский	19,0	34,9	44,9	1,84
26.	Хомутовский	9,8	15,2	19,7	1,55
27.	Черемисиновский	26,3	51,8	55,0	1,97
28.	Щигровский	25,1	48,2	53,1	1,92
В среднем по области		18,7	35,5	42,3	2,28

Данные ОООНПО «ГеоГИС», Курск, 2012.

Данные таблицы 1 свидетельствуют о том, что за 2000-2012 г.г. сельхозугодий подорожали почти в 2,3 раза, в 2012 г. один их гектар в среднем по области оценивался на уровне 42,3 тыс. руб. Причины недостаточно эффективного использования земли в современных российских условиях видятся в том, что медленно решаются вопросы перспективного размещения производительных сил, определения перспективных мест проживания людей, развития социальной и производственной инфраструктуры. В сельском хозяйстве сохраняется большое число предприятий, работающих с прибылью ниже процентной банковской ставки, т.е. минимального уровня доходности. Не отличаются высокой эффективностью и арендные отношения, хотя роль их заметная, особенно для повышения концентрации производства. Причины недостаточной эффективности отношений владения и использования земли в современных условиях, на наш взгляд, следует видеть не только в их сложности, невозможности решения в короткие сроки, но и в многочисленных нерешенных методологических вопросах. Как уже отмечалось, в отношениях землевладения и землепользования пересекаются не только экономические, социальные и политические интересы, но и личные, предприятий, муниципальные, государственные и глобальные. Жесткая конкуренция идет за каждый ее участок, в ней участвуют не только физические и юридические лица, но и регионы, муниципалитеты, государства, используются не только экономические, но и административные, политические и даже военные методы. Рентные войны – характерная черта современных земельных отношений в мире. Велики и масштабы межотраслевой и межрегиональной конкуренции за землю. Отсюда следует, что эти отношения не могут формироваться стихийно, они должны соответствовать определенному комплексу экономических, социальных, экологических и политических требований, обеспечивать сохранность и эффективное воспроизводство земельных ресурсов, их рациональное использование и максимальное получение рентных доходов для бизнеса, наемных работников и государства, учитывать перспективы социально-экономического развития и размещения экономики, населения, инфраструктуры, быть мощным источником богатства общества. Реформирование отношений владения и использования земли невозможно осуществить в одночасье, необходимы определенные этапы их движения от номинальной к действительно реальной эффективности, в т.ч. и путем преодоления криминальности и достижения легитимности. В основе этапности осуществления земельной реформы должна находиться и зрелость макроэкономических отношений – оптимальное формирование экономического роста, снижение инфляции, рост инвестиционной привлекательно-

сти всех отраслей и регионов. С позиций этих требований современный этап формирования рынка земли в России можно охарактеризовать как период неразвитых отношений, требующих дальнейшего прогресса на путях осуществления ряда системных мероприятий организационно-экономического и социального порядка. Реформаторы аграрных отношений в 90-е годы XX столетия, как известно, считали, что главное в преобразованиях земельных отношений – это просто справедливо раздать землю физическим лицам, а дальше должны были сработать – личный экономический интерес, конкуренция, рынок, но на практике все оказалось намного сложнее. С каждым годом все острее требуются генеральные схемы размещения производительных сил, населенных пунктов, дорог и других видов инфраструктуры по территориям. В правовом и административном укреплении и защите нуждаются и все виды земельной собственности. Несомненно, что наряду с частной собственностью на землю должны все более укрепляться и институты муниципальной и федеральной собственности, что позволит более полно реализовывать и интересы всего общества, особенно когда речь идет об объектах муниципального, регионального и общенационального значения (запасы полезных ископаемых, воды, пограничная зона, аэродромы, дороги, военные объекты, городские территории и т.п.). Так в Курской области сегодня 36,6 % земельного фонда находится в государственной и муниципальной собственности, 10,3 % в собственности юридических лиц и 53,1 % в собственности граждан. Задача состоит в том, чтобы оптимизировать эти отношения с позиций всей совокупности интересов в обществе, новые отношения не должны создавать препятствий для развития производительных сил, социальной инфраструктуры, приводить к серьезному удорожанию проектов. В дальнейшем совершенствовании нуждается и организационно-правовые формы использования земли. Наличие большого числа мелкой земельной собственности создает условия не только для развития фермерского производства и аренды земли, но и использования различных инструментов регулирования рынка свободной продажи земли, продажи ее с определенными обременениями, удержаниями, ограничениями. Для всех форм собственности на землю эффективными являются отношения аренды. Арендная плата (земельная рента), может, особенно в России стать мощным, постоянным источником формирования доходов госбюджета, различных общественных фондов для всего общества. Эффективность аренды земли видится и в том, что она позволяет разрешать противоречия между отношениями монополевой собственности и монопольного хозяйствования, позволяет повышать уровень концентрации производства, а значит и его эф-

фективности, вовлекать в производство не только лучшие и средние по качеству земли, но и худшие. Значение арендных отношений в части земли на современном этапе видится и в том, что аренда позволяет арендатору приобретать опыт эффективного, долговременного хозяйствования, исключает чисто спекулятивные цели, позволяет подготавливать, если это нужно, ее покупку, более точно и полно определять стоимость земли, которая в этом случае учитывает все стороны и выгоды этого ресурса и особого товара. В настоящее время аренда земли имеет достаточно развитый вид, за аренду пая земли ее арендатор обычно выплачивает 1,0 – 1,5 тонн зерна или 8–9 тыс. руб. в год. Основой арендной платы, как известно, является земельная рента (диффрента I и II), учитывающая различия в качестве земли, ее местоположении, добавочные вложения, отсюда объективное исчисление ее приобретает большое значение. Эта работа должна быть проведена уже на первом этапе формирования рынка земли. Пропагандируемая в экономической теории модель цены земли, как результата капитализации земельной ренты очень упрощена и на практике, особенно в условиях становления рынка земли, недостаточна. Цены на землю зависят от уровня интенсификации аграрной экономики, перспектив развития регионов и территорий, юридического статуса, экономических рисков, состояния социальной и инженерной инфраструктуры, макроэкономики, месторасположения. Поэтому более подходит для ее определения многофакторная модель. В настоящее время по данным мониторинга цен на землю сельскохозяйственного назначения чрезвычайно занижены. Так в среднем по районам Курской области один гектар сельскохозяйственных угодий в 2012 г. стоил: в Курском районе – от 40,1 до 133,3 тыс.руб., Октябрьском районе – 22,2 тыс.руб., в Тимском районе – 18,0 тыс.руб., Мантуровском районе – 141,4 тыс.руб., Касторенском районе – от 13,1 до 20,0 тыс.руб., Рыльском районе – 43,5 тыс.руб., Щигровском районе – от 26,0 до 72,8 тыс.руб., Поньоровском районе – от 40,3 до 47,5 тыс.руб., Солнцевском районе – 90,9 тыс.руб., Пристенском районе – 31,3 тыс.руб., в Дмитриевском районе – от 9,0 до 30,0 тыс.руб., Золотухинском районе – от 43,6 до 62,5 тыс.руб. В то же время аналогичная по качеству земля в странах ЕС продается и покупается по ценам в 20 раз выше. Цены на продаваемые участки должны зависеть от площади, местоположения, коммерческой привлекательности, пригодности для ведения сельского хозяйства, инфраструктуры и других факторов. Об этом в ча-

стности свидетельствуют цены на земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемыми для предпринимательской деятельности, а также удобные для пчеловодства, платной рыбалки, отдыха, имеющие рядом лес, дороги, электроснабжение, возможности орошения. Такие земельные участки в 2012 г. в районах Курской области предлагались по ценам от 50 до 68,8 тыс.руб. за гектар.

Особенности современного этапа формирования земельного рынка в России видятся и в том, что принципиально новым фактором его формирования, а так же цен и арендной платы, отношений землевладения и землепользования является присоединение Российской Федерации к ВТО. Теперь все эти категории и инструменты формируются в условиях открытой экономики, когда покупателями земли, ее арендаторами могут выступать и зарубежные инвесторы, когда общество, хотя и относительно развито, имеет солидный экономический, социальный и культурный потенциал, все еще окончательно не сформировалось как рыночная экономика, сохраняется недостаточный рост, высокий уровень инфляции. К особенностям нынешнего этапа формирования земельного рынка следует отнести и то, что он развивается в условиях высокого уровня процентных ставок, предпочтения осуществления инвестиций в торговлю, сферу обслуживания, спекулятивные формы ввоза капитала, слабого развития инженерной и социальной инфраструктуры, а также значительных экономических рисков, слабой правовой защиты, больших различий в качестве жизни между городом и селом, территориями. В целом ряде стран роль этих условий учитывается путем установления моратория на продажу земли зарубежным инвесторам, введения определенных ограничений по срокам аренды, территориям. Российской науке и практике в этом отношении тоже предстоит пройти большой и важный этап, земля, как мы уже отмечали, это все же не простой товар и отношения по поводу ее во всех странах отличаются исключительным богатством институциональных норм и традиций. Присоединение России к ВТО – это и усиление конкуренции за все виды ресурсов, в т.ч. и за земельный фонд. Сегодня ни одному ресурсу нельзя дать окончательной и полной оценки не сравнив его с аналогами в мировой экономике. В этом отношении важно освободиться от информационной недостаточности о состоянии мирового и российского рынка земли, сделать их анализ обязательным этапом экономической и управленческой работы.

Список использованной литература:

1. Горланов С.А., Назаренко Н.Г., Попов Ю.Ю. Рынок земли в сельском хозяйстве. – Воронеж, ВГАУ, 1998.
2. Глазьев С. Мировая война печатных станков.//Аргументы недели, №50, 2012.

3. Материалы к заседанию областной межведомственной комиссии по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Курской области. Изд. ОООНПО «ГеоГИС», 2012.

У статті проведено аналіз сучасного стану процесів формування російського земельного ринку в умовах відкритої економіки. Захищається концепція регульованого, поетапного його розвитку.

Ключові слова: ринок землі, ціна землі, оренда землі, земельна рента, орендна плата, програма формування ринку землі.

This article analyzes the current state of the formation of the Russian se-earth market in an open economy. Defends the concept of controlled, phase of its development.

Keywords: land market, the price of land, land rent, land rent, the rent, the program forming the land market.

Дата надходження до редакції: 03.09.2013 р.

Рецензент: д.е.н., професор Соклово М.О.

УДК 338.439.5:339.137.2

КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Д. С. Неуймин, доцент, Мичуринский государственный аграрный университет

М. В. Романов, ст. преподаватель, Мичуринский государственный аграрный университет

В статье рассмотрены некоторые теоретические подходы к изучению понятия конкурентоспособность на разных уровнях исследования. Проведена рейтинговая оценка конкурентоспособности зерна и сельскохозяйственных предприятий в целом на основе предложенной совокупности показателей хозяйственной и маркетинговой деятельности. Охарактеризована конъюнктура рынка продукции садоводства и особенности конкурентной среды.

Ключевые слова: конкурентоспособность, оценка, предприятие, зерно, садоводство.

Особый интерес к изучению конкурентоспособности как маркетингового явления, научной категории и особого свойства хозяйствующего субъекта возник сравнительно недавно. Во многом это обусловлено переходом к новой экономической системе, называемой рыночной экономикой. Развитие конкурентных процессов, предпринимательских отношений, хозяйственная независимость, глобализация международных рынков резко актуализировали проблему конкурентоспособности.

Универсальность, многослойность, динамичность данной научной категории определили многообразие объектов исследования, развитие раз-

личных научных теорий и системы дифференцированных взглядов на экономическую природу конкурентоспособности.

Совершенно очевидно, что конкурентоспособность применительно к разным взаимосвязанным уровням имеет свои существенные отличия. Взятый нами в качестве объекта исследования уровень предприятия (мезоуровень) находится во взаимосвязи как с нижестоящим, образуемым производимой продукцией (микроуровень), так и с вышестоящими – отрасль в целом (мезоуровень) и регион местонахождения фирмы (макроуровень) (рис. 1).

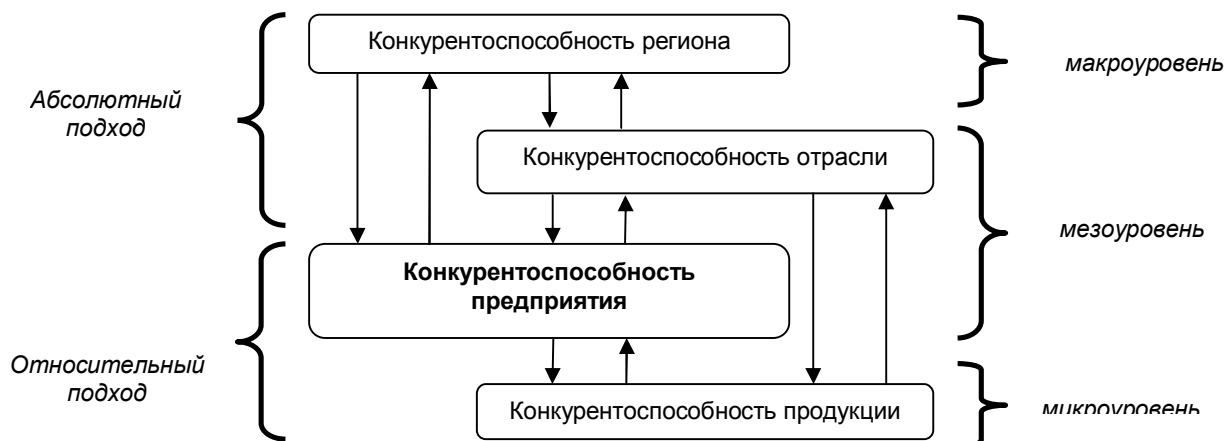


Рис. 1. Взаимосвязь уровней изучения понятия «конкурентоспособность»