

**ТЕМА 6. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ
МЕХАНИЗМ УПРАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ**

ПЛАН

6.1. Основные положения формирования земельной ренты

6.2. Основные формы платы за землю

6.3. Формирование рыночного оборота земли

6.4. Земельные банки и ценные бумаги

6.1. Основные положения формирования земельной ренты

В условиях рыночной экономики особое значение приобретает механизм экономического регулирования управления земельными ресурсами, реализуемый через соблюдение экономических интересов государства, землевладельцев и землепользователей.

Такой механизм формируется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства.

Система экономических регуляторов управления земельными ресурсами включает десять основных элементов:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды и т. д.

Мировой опыт показывает, что земля во многих странах вовлечена в сферу экономических отношений в первую очередь как надежный, количественно увеличивающийся источник финансовых средств, пополняющий бюджеты всех уровней, способствующий развитию территорий.

Эту задачу решают с помощью одного из принципиальных положений системы управления земельными ресурсами - это платности землепользования, которая выполняет комплексную задачу:

- способствует рациональному распределению земельных ресурсов между видами их использования;
- создает равные условия для субъектов, хозяйствующих на земельных участках, обладающих разным качеством;
- обеспечивает изъятие и направление в бюджет рентного дохода,
- создаваемого на земельных участках с лучшими условиями;
- формирует финансовую базу для мероприятий, повышающих качество как административных территорий в целом, так и отдельных ее районов.

Экономический механизм управления земельными ресурсами должен быть основан не только на земельной ренте, но и на других экономических рычагах (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.).

Рента (от лат. reddita — отданная назад) — устойчивый доход, прямо не связанный с предпринимательской деятельностью.

Известно несколько видов рент, в т.ч. государственная и банковская, связанных с займами, по которым выплачивают рентные доходы в виде процента.

Дифференциальная земельная рента возникает на основе монополии на землю как объект хозяйствования, ибо каждый предприниматель получает в свое распоряжение конкретный, ограниченный участок. По качеству они могут значительно различаться и при равновеликих затратах обеспечивать получение разного количества продукции, а следовательно, и прибыли.

С увеличением спроса на сельскохозяйственную продукцию в хозяйственный оборот вовлекаются и худшие участки земли, с которых получают обычную прибыль, а на средних и лучших — более высокую. Эта дополнительная прибыль и превращается затем в **дифференциальную ренту**

Абсолютная рента в сельском хозяйстве, связана с монополией собственности на землю. Она представляет собой, как часть прибыли, присваиваемой государством и частными землевладельцами. Источником ее образования является более высокая средняя прибыль, получаемая в сельском хозяйстве чем средняя прибыль в других сферах экономики. Она образуется по причине трудностей свободного перелива капитала, например из промышленности в сельское хозяйство, (из-за монополии собственников на землю), а значит, уравнивание средней нормы прибыли капитала в этих отраслях не происходит. Поэтому, а также по причине ограниченности площадей лучших и средних по качеству и месторасположению земель как объекта хозяйствования, цены на продукты сельскохозяйственных отраслей определяются условиями производства на худших участках. Получаемая разница между общественной средней стоимостью продукции на худших землях и его рыночной ценой, т.е. добавочная прибыль должна передаваться в форме абсолютной ренты государству и другим собственникам земли.

Виды и формы земельной ренты	Условия образования	Виды добавочной прибыли	Распределение добавочной прибыли
Дифференциальная I	Различие участков по плодородию и месторасположению.	Разница между рыночной и индивидуальной ценой производства на лучших и средних участках.	Собственнику земли
Дифференциальная II	Различная эффективность дополнительных затрат на одних и тех же участках.	Разница между рыночной и индивидуальной ценой производства за счет роста экономического плодородия земли.	В течение срока аренды арендатору, после собственнику
Монопольная	Ограниченные земли, на которых возделывают уникальные культуры	Разница между монопольной и индивидуальной ценой производства.	Собственнику земли, или частично (по договору) Собственнику земли и арендатору
Абсолютная	Право собственности на землю	Включаемая в рыночную цену стоимость монопольного права землевладельца (землепользователя)	Собственнику земли

**Рентообразующие факторы и условия образования
Дифференциальной ренты**

Общие условия

**Различия в плодородии
земель**

**Различия в
эффективности
добавочных вложений**

**Различия в
местоположении**



6.2 ОСНОВНЫЕ ФОРМЫ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЛЮ

Составной частью механизма экономического регулирования земельных отношений является платность пользования землей.

Законодательство РУз предусматривает такие формы платы за землю, как земельный налог, арендная плата и нормативная цена земли.

Закон «О плате за землю» был принят на первом этапе земельной реформы — в 1991 г.

Арендная плата за землю — это отражение отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами.

Нормативная цена земли выступает как категория, характеризующая процесс формирования земельной собственности, а также является основой расчетов при возмещении ущерба, связанного с отчуждением земель и вынужденной их консервацией.

Результатом труда является продукция или услуга, основная часть стоимости которой принадлежит работодателю, а меньшая часть выступает в форме оплаты труда работникам. В результате стоимостная оценка фактора «труд» выступает в виде капитализированной оплаты труда (с отчислениями). На практике эта сумма может быть а) отчасти или полностью учтена в цене земли при ее продаже государством, б) изъята через арендную плату или налога на землю.

Земельный налог представляет собой конкретную норму изъятия земельной ренты у владельцев земли. Система земельного налога должна быть построена так, чтобы отпала необходимость выплаты дотаций производителям, работающим в худших условиях (за исключением особо неблагоприятных).

	Спрос	Государственное и местное регулирование	Предложение	
П О К У П А Т Е Л И	<p>Факторы:</p> <p>занятость населения; размер доходов; привлекательность; ставки налога; источники финансирования; затраты на оформление и др.</p>	<p>Рыночные посредники и лица, оказывающие услуги</p> <p>брокеры; оценщики; инвесторы; строители; банки; страховые агенты</p>	<p>Факторы:</p> <p>Площадь свободной земли; затраты на освоение; налоги; затраты на услуги; цены соседних участков; уровень инженерного оборудования и благоустройства и др.</p>	П Р О Д А В Ц Ы

6.3 ФОРМИРОВАНИЕ РЫНОЧНОГО ОБОРОТА ЗЕМЛИ

Залоговая стоимость земельного участка — это переплетение интересов участвующих в данной операции субъектов, нахождение ими коммерческого компромисса. При этом финансовые структуры заинтересованы в защите от коммерческого риска, своевременном возврате кредита и надлежащих платежах за него. Получающий же кредит землевладелец заинтересован в получении суммы, соответствующей реальной стоимости закладываемого участка. Проблема заключается в том, что из-за слабости научно-методической базы расчета рыночной цены, а соответственно и определения залоговой стоимости земли заимодаватель и заемщик находятся в зоне постоянного риска, так как первый может потерять свои деньги, а второй — земельный участок без достаточной компенсации.

Возможность залога земли сельскохозяйственного назначения предусмотрена действующим законодательством РФ. В соответствии с Указом Президента «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РФ» от 27 декабря 1991 г., законом «О залоге» от 11 июня 1992 г., Указом Президента «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в РФ» от 27 октября 1993 г. собственникам земли предоставлено право ее залога, так как именно в сельскохозяйственном производстве остро ощущается недостаток денежных средств. В тоже время наиболее приемлемой формой обеспечения выступает земельный участок (часто из-за отсутствия других ценностей, которые могут быть предоставлены в обеспечение полученных кредитов). С другой стороны, отсутствие финансовой поддержки государства особенно остро ставит вопрос о привлечении кредита из коммерческих источников.

Главное назначение залога земли — дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу.

Залоговую цену определяют на рентной основе и индексируют с учетом инфляции на момент оформления ипотечного договора. Залог следует использовать, прежде всего, для получения кредитов на долгосрочные мероприятия — улучшение земель, строительство производственных.

Ипотека — разновидность залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды. Она предоставляет кредитору-залогодателю право преимущественного удовлетворения его требований к должнику-залогодателю в пределах суммы зарегистрированного залога. Для ипотеки характерны: сохранение имущества в руках должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и т. д. закладные; обязательная регистрация залога в земельных книгах и земельно-кадастровых документах, которые ведут в государственных или коммерческих учреждениях.

Ипотечные облигации — долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые ипотечными банками под обеспечение недвижимым имуществом (земли, производственные и жилые здания, прочая недвижимость, заложенная в банке) и приносящие твердый процент.

Ипотечный банк — это банк, специализирующийся на выдачах долгосрочных ссуд под залог недвижимости (земли и городских строений). Земельные банки — одна из разновидностей ипотечного банка.

Рынок земли — это особо сложная экономическая структура национального хозяйственного комплекса. Его эффективная организация и функционирование требуют научно обоснованных, практически мотивированных и юридически оформленных решений.

Рынок — это не обязательно продажа и покупка предметов в их вещевом, натурально-физическом виде, завершаемые отчуждением объектов собственности. Он включает также отчуждение и переход прав хозяйственного использования земельных участков от одних субъектов к другим.

6.4 ЗЕМЕЛЬНЫЕ БАНКИ И ЦЕННЫЕ БУМАГИ

Для финансово-кредитного обеспечения земельной и агропромышленной реформы в стране. Был создан Агропромбанк с системой местных специализированных банков. Мировая практика показывает, что такая система может эффективно работать при наличии:

нормативно-правового поля (собственность на землю с недвижимостью, возможность купли-продажи земли, ее залога, платность землепользования);

кадастровой инфраструктуры (система регистрации прав собственности, система оценки земли, кадастровая служба и инспекция, система контроля, земельный суд).

Основные направления деятельности Агропромбанка следующие:

- кредитная и инвестиционная поддержка товаропроизводителей АПК, индивидуального жилищного строительства и иных форм деятельности, связанных с использованием земли;
- инвестирование и кредитование программ поддержки и развития продовольственного комплекса (включая программы повышения плодородия и охраны земель), мобилизация финансовых ресурсов, в т.ч. путем выпуска ценных бумаг, на финансирование мероприятий по осуществлению земельной и аграрной реформ;
- содействие проведению земельных преобразований и развитию регулируемого рынка. путем осуществления операций купли, продажи, залога или передачи в аренду земельных участков;
- осуществление по поручению местных администраций операций со средствами, поступающими в форме платы за землю, и средствами, предназначенными для компенсации потерь, связанных с изъятием сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственных нужд.



