

УДК 332.72:63

В.Н. Гердий, заведующий сектором

Т.А. Запрудская, Т.С. Николайчик, Н.А. Шевчик,

научные сотрудники

Институт системных исследований в АПК НАН Беларуси

Методические основы становления и развития рынка сельскохозяйственных земель

Аннотация. Исследованы и обобщены теоретические и методологические положения, касающиеся становления и развития рынка сельскохозяйственных земель в Республике Беларусь. Рассмотрены основные составляющие рыночного оборота земли – купля-продажа, аренда, ценообразование на земельные участки, налогообложение, ипотека.

Ключевые слова: аренда, аукцион, землепользование, ипотека, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, категория земель, рынок земли, целевое назначение, цена земли.

Введение

Научное обоснование текущих и перспективных земельных преобразований в Республике Беларусь связано с необходимостью практической реализации мер, направленных на создание экономического оборота земли, включающего становление и широкое распространение купли-продажи, аренды и ипотеки земельных участков. Главная цель рыночного земельного оборота, а значит и рынка в том, чтобы земля сконцентрировалась в руках тех владельцев, которые более эффективно ее используют. По мере того, как в Беларуси земельные участки становятся объектами тех или иных форм правоотношений, постепенно должен формироваться земельный рынок.

В связи с этим важным является комплексное и сбалансированное развитие экономических методов и приемов успешного функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения и его регулирования с целью устойчивого развития сельскохозяйственного производства и сбалансированного учета как государственных, так и частных интересов землепользователей.

Реализация экономического механизма развития рыночного оборота сельскохозяйственных земель позволит преобразовать земельные отношения применительно к условиям рыночной экономики, постоянно повышать уровень плодородия земли, достичь устойчивости сельскохозяйственного производства, повышения его эффективности и на этой основе гарантированного обеспечения населения страны продуктами питания.

Методика исследований

Методической основой исследования проблемы становления и развития рынка сельскохозяйственных земель послужили разработки отечественных и зарубежных ученых как в историческом аспекте, так и на современном этапе применительно к конкретным странам мирового сообщества. Информационной базой являлись данные Министерства сельского хозяйства, Национального статистического комитета Республики Беларусь, ГУП "Национальное кадастровое агентство", данные годовых отчетов и первичного учета сельскохозяйственных организаций.

В процессе исследований использовались различные методические подходы: нормативный, монографический, сравнительного анализа, статистических группировок, экономико-статистический, расчетно-конструктивный и др.

Результаты исследований

Земельный рынок – это часть системы земельных отношений, основой которой составляет механизм согласования интересов землевладельцев и землепользователей с интересами государства и общества в целом. Он регулирует отношения (владение, пользование, распоряжение); формы собственности (государственная, частная); возможность передачи прав собственности (купля-продажа, аренда, залог и т.д.); свободный выбор участника; нормативно-денежную оценку и цену на землю; законодательно установленную совокупность условий, привилегий и ограничений в использовании данного вида ресурсов.

В рыночной системе оборот земель играет двоякую роль: с одной стороны, он создает и поддерживает отношение к земле как к особой ценности, побуждает максимально продуктивно ее использовать, формирует механизмы перехода земли в руки того, кто способен более эффективно ею распоряжаться; с другой – он не создает препятствия бесхозяйственному отношению к земле, так как в погоне за выгодностью земельных сделок не учитываются интересы сохранения единого земельного потенциала общества. Земельные ресурсы чаще, чем другие средства производства, оказываются объектом спекуляции, а цена на земельные участки подчас формируется без всякой связи с их полезностью.

Рынок земли является мощным средством стимулирования роста производства и привлечения инвестиций, так как земельный оборот способствует сосредоточению земельных ресурсов в руках наиболее эффективных пользователей. Государство обычно не вмешивается в процесс совершения сделок, так как действия профессиональных операторов земельного рынка, как правило, являются наиболее эффективными с точки зрения перераспределения земельных ресурсов и при

этом в большинстве случаев не противоречат общественному благосостоянию. Однако органы государственной власти контролируют земельный оборот прежде всего косвенно – через выработку и проведение в жизнь законодательных норм [1, 2].

Рыночный оборот земли формируют сделки купли-продажи прав собственности, владения и пользования (в том числе арендного) на земельные участки. Все остальные сделки (дарение, обмен, наследование, договорные формы владения и пользования, в том числе аренды) – это их вне рыночный оборот (рис.).

В Республике Беларусь предметом договоров купли-продажи, мены, дарения, аренды, ипотеки и наследования (в соответствии с гражданским законодательством и с учетом ограничений, установленных Кодексом о земле, актами Президента Республики Беларусь и иными законодательными актами) могут являться земельные участки, находящиеся в частной собственности. Не подлежат предоставлению в частную собственность земли: сельскохозяйственного назначения; природоохранного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения; лесного фонда; водного фонда; под дорогами и иными транспортными коммуникациями; общего пользования. Масштабы распространения собственности, а вместе с ней и аренды земель в Беларуси имеют ограниченный характер, о чем свидетельствуют данные таблицы 1 [3, 4, 8, 9].

Основная часть земель, находящихся в частной собственности (91,8%), была передана до 1996 г. Общая площадь земель, предоставленных гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, строительства и обслуживания жилого дома, коллективного садоводства, дачного строительства



Рис. Оборот и рыночный оборот земельных участков

Таблица 1. Распределение земельного фонда по формам собственности и видам прав на землю на 01.01.2010 г.

Формы собственности и виды прав на землю	Общая площадь земель	
	тыс. га	в % к итогу
Всего земель в собственности и пользовании	20760,0	100
В том числе:		
в государственной собственности	20684,0	99,63
из них:		
в пожизненном наследуемом владении	816,1	3,93
в постоянном пользовании	18580,3	89,50
во временном пользовании	260,6	1,26
в аренде	369,5	1,78
в частной собственности	76,0	0,37

и огородничества, составила 1035,8 тыс. га, или 11,6 % от потенциально задействованных в сельском хозяйстве. Несмотря на то, что только за последние три года (2007–2009) площадь земель в частной собственности увеличилась на 4,4 тыс. га, можно с уверенностью говорить о крайней слабости развития рынка земельных участков в стране.

На функционирование земельного рынка влияют многие обстоятельства: политика государства, экономическая конъюнктура, доступность средств финансирования (инвестирования), сезонная активность. Поэтому конкуренция на этом рынке не представляет основную регулирующую силу, и его реальное функционирование далеко от совершенства. Несмотря на то, что рынок земли не является чисто конкурентным рынком, главные факторы в его деятельности – спрос, предложение и цена [7]. Последняя формируется на свободном рынке под влиянием спроса и предложения, причем различия в ней дифференцированы в зависимости от назначения и иных объективных качеств конкретного участка. Цена земли сельскохозяйственного назначения устанавливается с учетом бонитировки почвы, площади, местоположения, уклона склона, вложенных инвестиций, а также рентного дохода от произведенной продукции. При установлении цены решающее значение принадлежит общественно необходимым затратам, т.е. фактическим затратам при средних условиях производства. Общественная цена производства определяется условиями производства сельскохозяйственных товаров не на средних или лучших, а на тех худших земельных участках, без вовлечения которых в хозяйственный оборот при данном уровне техники и технологии сельскохозяйственного производства нельзя удовлетворить весь общественный спрос на продукты земледелия и животноводства.

Следует отметить, что в условиях нашей страны из-за неразвитости земельного рынка землевладельцы не всегда могут получить достоверную

информацию о рыночных ценах на землю. Для оценки достаточности рыночного оборота и информации о земельных участках необходимо развитие государственного мониторинга рыночной информации, которая, по нашему мнению, должна состоять из четырех подсистем: правового режима земель; использования земель; качества земель; экономического состояния земель.

Более того, исследования, проведенные в ГУП «Национальное кадастровое агентство», показали, что количество земельных участков в разных странах наилучшим образом коррелирует с численностью населения (коэффициент корреляции 0,76). Исходя из того, что численность населения в Беларуси около 9,5 млн чел., количество земельных участков, фактически находящихся в пользовании, в республике должно составлять 4,5 млн, что в 1,5 раза выше существующей на данный момент ситуации. Согласно землеустроительной отчетности на 1 января 2010 г. на площади 20759,8 тыс. га насчитывалось 3,04 млн землепользователей, из них 1,5 млн являлись собственниками земельных участков [10].

Одним из главных факторов, формирующих ценообразование на рынке земли, выступает налогообложение, которое приобретает важное и новое значение, так как, с одной стороны, является постоянным и надежным источником формирования местных бюджетов, а с другой – способствует стимулированию экономического развития территорий. Мировая теория и практика подтверждают, что наилучшим объектом местного налогообложения является земля, так как ее налогообложение сочетает принципы справедливости и эффективности. Смещение тяжести налогов с обложения результатов труда на земельную ренту дает импульс оживлению экономической (производственной) деятельности, но при условии, что ею будут заменены другие налоги [1, 5].

В условиях Беларуси, где налогообложение земли и зданий уже осуществляется отдельно, имеется уникальная возможность сохранить и развить эти две налоговые базы с постепенным смещением центра тяжести налогового бремени на землю. К тому же всегда целесообразнее иметь более низкие налоговые ставки за счет расширения базы налогообложения.

Вместе с тем в настоящее время функции управления земельным налогом в республике остаются сильно централизованными. Фактически местные органы власти наделены лишь функцией сбора земельного налога. Не является решением проблемы и получение местными Советами депутатов права изменять налоговые ставки. Политика земельного налогообложения должна носить стабильный характер, чего нельзя достичь на основе норм ежегодно принимаемого закона. Ставки земельного налога прежде всего должны регулироваться земельным законодательством, в первую очередь – законом о платежах за землю.

Однако в соответствии с последним местные органы власти могут увеличивать или уменьшать ставки земельного налога лишь в 2 раза, в то время как ценность участков с позиций их потенциальной рентной доходности может различаться в десятки и сотни раз.

В сфере земельного оборота ряда развитых стран важная роль отведена аренде земли, которая, соединяя в лице арендатора функции владельца и пользователя земельного участка с правом его собственности на результаты труда, является одним из инструментов формирования эффективно хозяйствующих субъектов. Арендные отношения осуществляются различными способами. Важнейшими из них выступают экономические методы, которые в своей совокупности можно определить как экономический механизм, который включает арендную плату, плату за право аренды, залог права аренды для получения ипотечного кредита, другие механизмы пользования правом аренды.

Масштабы распространения аренды земель в Беларуси имеют ограниченный характер. Наибольшее количество арендованной земли приходится на сельскохозяйственные организации (свыше 80 %), затем следуют крестьянские (фермерские) хозяйства (11–15 %) и личные подсобные хозяйства, строительство и обслуживание жилого дома (3,0–3,7 %). Характерно, что количество арендованной земли по сравнению с 2004 г. имеет тенденцию к снижению. В 2009 г. площадь земли, находящейся в аренде, в целом по республике сократилась на 30,7 %, в том числе за счет сельскохозяйственных организаций – на 25,3 %, крестьянских (фермерских) хозяйств – на 56,0, размеры арендованных земель личных подсобных хозяйств – на 26,8 % (табл. 2).

На основании сложившейся практики установления арендной платы в странах с развитой рыночной экономикой произведен ее расчет применительно к различным условиям воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве Республики Беларусь с выходом на варианты в процентах от цены земель сельскохозяйственного назначения. Полученные данные свидетельствуют о различном размере арендной платы в зависимости от вида земель сельскохозяйственного назначения, кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, нормы рентабельности для обеспечения расширенного воспроизводства, процента арендной платы от стоимости кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. При современном уровне производительных сил в сельском хозяйстве нашей страны размер арендной платы от кадастровой стоимости земельных участков должен составлять до 1,5 %.

Основной фактор и механизм становления и развития оборота земель – это банковский капитал. При этом использование земли в качестве гаранта возврата кредитов является одним из основополагающих

Таблица 2. Динамика аренды земель в Республике Беларусь
(по состоянию на 1 января), тыс. га

Год	Арендаторы				Всего земель
	сельско-хозяйственные организации	граждане		другие резиденты и нерезиденты Республики Беларусь	
		всего	в том числе крестьянские (фермерские) хозяйства		
1998	16,2	3,7	1,1	2,5	22,4
1999	23,3	5,8	2,4	6,7	35,8
2000	24,1	15,3	9,9	8,7	48,1
2001	33,3	23,7	13,9	40,3	97,3
2002	30,2	39,3	26,5	41,2	110,8
2003	125,1	78,0	62,7	31,4	234,4
2004	219,9	116,6	98,9	21,6	358,1
2005	409,8	112,4	92,2	5,0	527,2
2006	357,2	91,4	71,7	5,1	453,7
2007	346,9	82,9	64,1	40,8	470,6
2008	339,1	70,5	52,4	41,9	451,5
2009	309,7	55,5	43,4	45,1	410,3
2010	306,0	55,3	40,6	8,2	369,5

Примечание. Таблица составлена по данным Государственного комитета по имуществу.

принципов рыночной экономики. Залог земли используется для получения инвестиционного капитала, ведения и расширения бизнеса, оплаты текущих производственных затрат, покупки техники и дополнительных участков земли. Исходя из действующих законодательных норм об ипотеке, включая принятый в 2008 г. Закон «Об ипотеке», реальные возможности для обеспечения долгосрочного ипотечного кредитования находятся в пределах 76,0 тыс. га, или 0,37 % земельного фонда. Не подлежат ипотеке сельскохозяйственные угодья в размере 99,3 % их площади, так как они находятся в государственной собственности и не могут по закону использоваться в качестве залога. Наряду с этим имеется другая немаловажная причина, сдерживающая внедрение ипотеки земель сельскохозяйственного назначения, – это низкий уровень платежной способности сельскохозяйственных товаропроизводителей [6, 9].

Выводы

Таким образом, от состояния земельных отношений во многом зависит экономическая эффективность сельского хозяйства, продовольственная и экологическая безопасность страны. Поэтому аграрное реформирование прежде всего означает изменение земельных отношений, отношений к земле. Существующая частная собственность и связанное с этим развитие новых экономических отношений и предпринимательской

инициативы в аграрном секторе рано или поздно потребуют создания развитого рынка земли, расширения прав собственности. Поэтому полное неприятие рынка земель сельскохозяйственного назначения бесперспективно. Проблема заключается не в том, быть или не быть рыночному обороту сельскохозяйственных земель, а в том, в каком направлении следует формировать организационно-экономический и правовой механизмы функционирования этого рынка.

Список использованных источников

1. Быстров, Г.Е. Правовые проблемы земельной и аграрной реформ в зарубежных странах: теория, практика, итоги, перспективы / Г.Е. Быстров. – Минск: БГЭУ, 1999. – 196 с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр: в 6 т. / А.А. Варламов. – М.: «КолосС», 2006. – Т. 4: Оценка земель. – 463 с.
3. Гражданский кодекс Республики Беларусь: принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.: одобрен Советом Респ. 19 нояб. 1998 г.: текст Кодекса по состоянию на 28 дек. 2009 г. № 96-3. – Режим доступа: <http://www.tambu.info/kodeks/gk.htm> – Дата доступа: 17.05. 2010.
4. Кодекс Республики Беларусь о земле: принят Палатой представителей 17 июня 2008 г.: одобрен Советом Респ. 28 июня 2008 г.: текст Кодекса по состоянию на 6 мая 2010 г. № 120-3 // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 2/1522.
5. Кресникова, Н.И. Механизмы функционирования земельного рынка / Н.И. Кресникова // Земельный вестник России. – № 3. – 2003. – С. 10–15.
6. Миндрин, А.С. Организационно-экономические основы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве: рекомендации / А.С. Миндрин, О.Б. Лепке, А.А. Фадеев. – М.: ФГНУ "Росинформагротех", 2007. – 152 с.
7. Назаренко, В.И. Земельные отношения и рынок земли / В.И. Назаренко, Г.И. Шмелев. – М.: Памятники исторической мысли, 2005. – 192с.
8. Об аренде: Закон Респ. Беларусь, 12 дек. 1990 г., № 460–ХП: с изм. и доп.: текст по состоянию на 31 дек. 2009 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2001. – № 2/277.
9. Об ипотеке: Закон Респ. Беларусь, 20 июня 2008 г., № 345-З: текст по состоянию на 4 янв. 2010 г. // Нац. реестр правовых актов Респ. Беларусь. – 2008. – № 157. – 2/1442.
10. Сборник «Государственный земельный кадастр по состоянию на 1 января 2010 г.» [Электронный ресурс] / Инфо-центр / Государственный земельный кадастр. – Госкомимущество, 2008. – Режим доступа: http://gki.gov.by/info-center/zem_kadastr. – Дата доступа: 18.05.2010.

Материал поступил в редакцию 24.03.2011 г.