

На правах рукописи

ХУСНУЛЛОВ ШАМИЛЬ РАФАЭЛОВИЧ

**СТАНОВЛЕНИЕ И ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЛИ
В СТРУКТУРЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Специальность 08.00.01 - Экономическая теория

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2008

Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт»

Научный руководитель: кандидат экономических наук, доцент
Абсалямова Светлана Германовна

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор
Смирнов Анатолий Анатольевич

кандидат экономических наук, доцент
Тумашев Айдар Равилевич

Ведущая организация **ГОУ ВПО «Казанский государственный технический университет имени А.Н.Туполева»**

Защита состоится «08» декабря 2008 года в 14 часов на заседании диссертационного совета ДМ 212.083.02 в ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт» по адресу: 420012, г. Казань, ул. Бутлерова, 4, ауд. 34.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный финансово-экономический институт».

С авторефератом можно ознакомиться на сайте <http://www.ksfei.ru/>

Автореферат разослан «07» ноября 2008 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д-р экон. наук, доцент

О.Н. Вишнякова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Любая деятельность человека неразрывно связана с землей. Среди всех реальных и потенциальных богатств, которыми обладают люди, земле, несомненно, принадлежит центральное место при любой системе общественного устройства. Земля представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является основным и естественным фактором в любой сфере экономики, прямо или косвенно участвующим в производстве всех других товаров и благ. Земля характеризуется такими свойствами, как: пространственная ограниченность, невозможность перемещения, а также тем, что является неперенным условием любой хозяйственной и общественной деятельности.

На сегодняшний день в России идет процесс формирования рынка земли, как средства законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами, объективно регулируемого с помощью различных ограничений и норм. Важнейшей политической и социально-экономической задачей при выборе стратегии и тактики дальнейшего развития земельных отношений является поиск методов их совершенствования, способных обеспечить повышение эффективности использования земельных ресурсов. Успешное решение этой задачи зависит от надежности научного обоснования целого ряда проблем, характерных для переходной экономики, в числе которых, наибольшую актуальность имеют создание адаптированной к особенностям муниципального образования системы регулирования земельных отношений, формирование системообразующих элементов земельного рынка и его инфраструктуры. Однако в настоящее время комплексные разработки в этой области практически отсутствуют, поскольку сама проблема регулирования земельных отношений на уровне муниципального образования возникла сравнительно недавно в процессе осмысления и аналитической оценки первого этапа земельной реформы. Проведенный анализ состояния и развития рынка земли муниципальной собственности свидетельствует об актуальности проводимых исследований в области совершенствования законо-

дательства, построения экономических прогнозов формирования рыночных цен на земли муниципальных образований.

Степень разработанности темы. Данное исследование опирается на широкий круг источников, посвященных изучению рынка земли, земельных отношений, земельной ренты, земельной собственности, современным проблемам развития рынка земли в России. Изучению сущности рынка земли, как и осмыслению проблем формирования земельной собственности и ее институциональных особенностей, посвящено значительное число работ как зарубежных, так и отечественных экономистов, что указывает на большую значимость этих категорий в практике хозяйствования.

Научную основу теории рынка земли составляют идеи основоположников зарубежной экономической мысли, таких как Ф.Кэне, Т.Мальтус, К.Маркс, Д.Милль, Д.Рикардо, А.Смит, Б.фон Тюнен, А.Р.Ж.Тюрго. Современные тенденции и проблемы рынка земли получили освещение в работах Б.Боске, Г.Джорджа, С.Дорнбуша, Г. Клея, А.Маршалла, А.Оукена, А.Риза, Е.Фелпса, С.Фишера и других зарубежных ученых-экономистов.

В России аграрными и земельными вопросами занимались такие видные ученые-экономисты, как С.Булгаков, Л.Литошенко, Н.Макаров, Г.Плеханов, П.Струве, М.Туган-Барановский, В.Ульянов, М.Филиппов, А.Чаянов, А.Челинцев и др.

Вопросы определения рентных отношений в последние годы рассматривались в работах А.Астахова, В.Белова, М.Вирулы, М.Гурена, И.Загайтова, В.Идельменова, О.Кагарлицкой, Л.Любимова, Л.Любошица, А. Мамалуйя, О.Монастырных, Т.Сидорова, Э.Черкесовой, Л.Шабаева и многих других отечественных ученых.

Большой вклад в исследование российского рынка земли внесла казанская экономическая школа и, в первую очередь, такие ученые – экономисты, как В.Захаров, Ф.Зиятдинов, А.Краснов, Л.Рабинович и др. Их исследования позволили сделать серьезный шаг в разработке теоретико-методологических

и практических подходов к изучению земельных отношений в России и Республике Татарстан.

Теорию и практику развития муниципальной собственности исследовали такие ученые, как Ю.Афанасьева, В.Афоница, Г.Барабашев, В.Белораменский, Ф.Бородкин, Ю.Брячихина, Л.Велихов, В.Виноградов, А.Гладышева, А.Градовский, Э.Дюран, Н.Шумянкова.

Зарубежный опыт развития муниципальной собственности освещен в работах Э.Дж.Блэйкли, Р.Граца, П.Друкера, Н.Пирза, К.Стайнбейна, Р.Уинвера, Э.Принела.

Между тем, теоретические и методологические исследования в данной области нельзя считать завершенными. При всем многообразии подходов к анализу процесса становления российского рынка земли муниципальной собственности практически отсутствуют комплексные исследования его состояния, особенностей формирования и тенденций развития.

Недостаточная степень разработанности проблемы и наличие большого круга дискуссионных вопросов определили цель и задачи данного исследования.

Цели и задачи исследования.

Основной целью исследования является теоретическое обоснование особенностей становления и функционирования рынка земли муниципальной собственности, а также определение эффективности проводимой государственной политики в области использования муниципальных земель.

Для реализации поставленной цели сформулированы следующие задачи:

- обобщить и систематизировать взгляды ведущих отечественных и зарубежных теоретиков рынка земли и на их основе дать социально-экономическую характеристику рынку земли муниципальной собственности;
- исследовать экономическую природу муниципального образования, муниципального хозяйства и муниципальной собственности в их институциональном аспекте;

- выявить и исследовать факторы, оказывающие влияние на процесс формирования и функционирование рынка земли муниципальной собственности в России;
- провести комплексный анализ состояния рынка земли муниципальных образований;
- разработать многофакторную модель оценки стоимости муниципальных земель;
- предложить направления взаимодействия государства и общества в развитии рынка земли муниципальной собственности.

Область исследования. Диссертация выполнена в рамках раздела «Общая экономическая теория» Паспорта специальности ВАК 08.00.01 – «Экономическая теория: п.1.1. Политическая экономия (структура и закономерности развития экономических отношений, экономика ресурсов (рынок капиталов, труда и финансов)), п.1.2. Микроэкономическая теория. (теория организации рынков), п.1.4. Институциональная и эволюционная экономическая теория (теория переходной экономики и трансформации социально-экономических систем, теория прав собственности).

Объектом исследования является рынок земли в структуре муниципальной собственности.

Предметом исследования выступают экономические отношения, возникающие в процессе формирования и функционирования рынка земли муниципальной собственности.

Теоретической и методологической основой диссертационной работы послужили труды отечественных и зарубежных ученых-экономистов по проблемам функционирования и развития рынка земли муниципальных образований, в том числе: изложенные в монографиях, научных статьях, диссертационных работах, материалах научных конференций и семинаров. В работе использованы положения Конституции РФ, Гражданского, Земельного кодексов, нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность местного самоуправления в России, Республике Татарстан и г.Казань. Исследование

проводилось с использованием общенаучных методов: анализа и синтеза, дедуктивного, логического, исторического, сравнительного и статистического анализа, функционального и системного подхода и ряда экономико-математических методов.

Информационную базу исследования составляют материалы Федеральной службы государственной статистики и территориального органа Федеральной службы государственной статистики по РТ, Министерства земельных и имущественных отношений РТ, публикации периодической печати, результаты социологических исследований. В диссертации использовались законодательные акты Российской Федерации и Республики Татарстан.

Научная новизна результатов исследования заключается в следующем:

- уточнено содержание понятия «муниципальная собственность», охарактеризовано место муниципальной собственности в системе экономических отношений, определена ее двойственная природа, состоящая в том, что муниципальная собственность несет в себе черты государственной и групповой форм собственности. Доказано, что формирование и эффективное использование муниципальной собственности зависит, во-первых, от оптимального соотношения между экономической и социальной составляющей; во-вторых, от развития инфраструктуры муниципальных образований, обеспечивающей её воспроизводство;

- выявлены современные тенденции развития рынка земли муниципальной собственности, к которым можно отнести устойчивую положительную динамику всех видов сделок с земельными участками, в их числе сделки купли-продажи, дарения, наследования и залоговых операций с земельными ресурсами; активное развитие как первичного, так и вторичного рынка земли; зависимость цены на земельные участки от принадлежности к определенной зоне, типу и размеру муниципального образования; тесную корреляцию цены на земельные участки с ценой на недвижимость;

- разработана многофакторная модель определения стоимости муниципальных земель, основанная на совместном использовании методов

сравнительного анализа сопоставимых продаж, капитализации земельной ренты, валового рентного мультипликатора, развития (освоения) земельного участка. С использованием данного подхода в ходе эмпирического анализа определена степень влияния на стоимость земли таких факторов, как месторасположение участка (присвоенный вес 0,29), его размер (присвоенный вес 0,19), назначение (присвоенный вес 0,16), форма (присвоенный вес 0,11), наличие инфраструктурной системы (присвоенный вес 0,25). Приоритетность весовых коэффициентов основывается на убеждении автора, что соответствующие факторы во многом определяют потребительную стоимость земельных участков;

- предложен индекс экологической стоимости земли, рассчитывающийся как соотношение цены земли и количества промышленных отходов на одного проживающего на территории муниципального образования человека, позволяющий оценивать влияние экологического фактора на стоимость муниципальных земель;

- выявлена обратно пропорциональная зависимость стоимости земли от экологической нагрузки. С этой целью введена категория «экологическая полезность земли», в качестве которой рассмотрена полезность, удовлетворяющая эколого-экономическим интересам муниципального образования и повышающая его устойчивость. Разработаны предложения по улучшению экологической составляющей земельных участков муниципальной собственности, в их числе введение экологического менеджмента, аудита, страхования;

- предложена система мер по становлению рынка муниципальных земель и обоснованы научные принципы его государственного регулирования, такие как закрепление прав собственности на земельные участки, развитие нормативно-правовой базы, регулирующей отношения участников рынка земли, проведение инвентаризации муниципальных земель, снижение административных и экономических барьеров для входа на рынок муниципальных земель.

Практическая значимость работы заключается в том, что ее результаты могут быть использованы:

- в качестве теоретической базы для дальнейшего исследования проблем, связанных с муниципальной собственностью на землю;
- при решении проблем, связанных с противоречиями между частной, государственной и муниципальной собственностью;
- в процессе формирования государственной политики в области земельного законодательства, в сфере государственного регулирования функционирования рынка земли, при определении приоритетных направлений социально-экономического развития национальной экономики;
- в учебном процессе для преподавания отдельных разделов курсов «Экономическая теория», «Микроэкономика», «Макроэкономика», а также спецкурсов по исследуемой проблематике.

Апробация работы. Основные выводы и результаты исследования обсуждались на ежегодных итоговых научно-практических конференциях КГФЭИ, международной научно-практической конференции «VI Спиридоновские чтения» (Казань, 2008 г.), предлагались к обсуждению на аспирантских семинарах.

Теоретические и практические положения диссертации изложены в семи научных публикациях общим объемом 2,1 п.л., в том числе одна статья в изданиях, рекомендованных ВАК объемом 0,5 п.л.

Структура работы. Диссертация состоит из введения, двух глав, включающих шесть параграфов, заключения, библиографического списка использованной литературы, включающего 164 наименований. Работа изложена на 148 страницах, содержит 8 таблиц.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во введении обосновывается актуальность темы, характеризуется научная разработанность проблемы, определяется объект, предмет, цель и задачи исследования, информационная база, обосновывается научная новизна, практическая значимость работы, а также ее апробация и структура.

В первой главе диссертации «Теоретико-методологические основы исследования рынка земли муниципальной собственности» проведен анализ эволюции подходов к исследованию рынка земли от основоположников классической политической экономии до представителей современной зарубежной и российской экономической мысли. Это позволило сделать вывод о том, что не один из них в чистом виде не может быть применен в изучении рынка земли в России. На основе синтеза существующих теорий, сделана попытка разработать собственный методологический подход к комплексному анализу становления российского рынка земли, который бы учитывал особенности его становления и функционирования.

Среди важнейших явлений и процессов, происходящих сегодня в российской экономике, все большее внимание ученых и практиков привлекают вопросы развития рынка муниципальных земель. Исследование данной проблемы, на наш взгляд, целесообразно начинать с уточнения понятия и сущности муниципальной собственности.

Муниципальная собственность является одним из важнейших элементов современной экономической системы. Она включает в себя широкую сеть объектов как хозяйственного, так и социально-бытового назначения, ресурсы территорий, локализованные в рамках муниципального образования.

Муниципальная собственность имеет двойственную природу, несет в себе черты государственной и групповой форм собственности. Черты государственной собственности проявляются в муниципальной собственности тем, что существует реальная возможность управления объектами этой собственности со стороны муниципального образования. Черты же групповой собственности проявляются в совместной собственности жителей муниципального образования, которая формирует их экономический интерес по использованию объектов муниципальной собственности.

Современное состояние муниципальной собственности имеет следующие особенности: неоднородность объектов муниципальной собственности как по значимости в муниципальном образовании, так и по их воздей-

ствию на жизнедеятельность населения этого образования; определённая дискретность, размытость владения субъектом муниципального образования объектами муниципальной собственности. В муниципальном образовании, как правило, происходит разделение функций собственника и пользователя этими объектами муниципальной собственности.

Муниципальная собственность своими инструментами обеспечивает формирование оптимальной структуры экономики территориальных образований и, что крайне важно для современного этапа развития России, создания инфраструктуры как промышленного так и социального назначения. Муниципальная собственность как экономический феномен сегодня является основой независимости и самостоятельности местной экономики, гарантом наиболее эффективного использования местных ресурсов.

Границы реализации экономических и социальных функций муниципальной собственности достаточно условны, так как эти функции взаимодополняют друг друга. Посредством экономической функции осуществляется эффективное использование экономических ресурсов муниципального образования. Социальная функция муниципальной собственности выражается в ликвидации социальной асимметрии и сбалансированном развитии муниципального образования.

Формирование муниципальной собственности и её эффективное использование зависит, во-первых, от соотношения между её экономической и социальной составляющей; во-вторых, от развития инфраструктуры муниципальных образований, обеспечивающей её воспроизводство.

Принципиальная особенность современного состояния муниципальной собственности состоит в том, что в преобладающей своей части она является доходопотребляющей, а не доходопроизводящей. На наш взгляд, развитие рынка муниципальных земель может стать одним из путей решения проблемы повышения доходов муниципальных образований.

В настоящее время дискуссионным является вопрос рационального соотношения различных форм собственности на землю в муниципальных обра-

зованиях, и, частности, соотношение частной собственности на землю и ее долгосрочной аренды. Использование аренды муниципальной земли, как главного способа вовлечения земель муниципального образования в экономический оборот, ограничивает поиск наиболее эффективных землепользователей. Продажа муниципальных земель в частную собственность стимулирует потенциальных инвесторов, но менее привлекательна для муниципального образования.

По нашему мнению, основным хозяином земель, обладающим управленческими полномочиями в области регулирования пространственно-территориального развития, должно оставаться муниципальное образование. Продажа земельных участков в частную собственность целесообразна лишь в форме реализации выгодных для муниципального образования инвестиционных проектов, а также точечной приватизации земель, не играющих стратегической роли. Практика управления муниципальными земельными ресурсами должна опираться на научную концепцию земельной ренты. Платежи за землю могут и должны выступать в качестве естественного регулятора распределения различных видов деятельности на территории муниципального образования. При этом повышение доходности земель не должно достигаться в ущерб комплексному развитию муниципального образования.

Таким образом, земельная политика в муниципальных образованиях должна быть направлена на рациональное использование земель, на сохранение и улучшение среды проживания населения, что будет способствовать формированию условий для повышения качества его жизни.

Рынок земли муниципальной собственности имеет свои особенности. В муниципальном образовании предложение земли ограничено границами муниципального образования, однако возможен переход в муниципальную собственность земель республиканского и государственного подчинения, что может увеличить предложение на рынке муниципальной земли. Между тем, на данном этапе развития земельных отношений в России, переход новых земель в муниципальную собственность незначителен и при проведении дан-

ного исследования не учитывался. Другой особенностью рынка муниципальных земель является его информационная закрытость, что существенно затрудняет определение стоимости земли.

Ценообразующим фактором на рынке земли выступает спрос, который формирует покупатель земельного участка. В настоящее время определение стоимости земли проводится с использованием разнообразных методик.

В соответствии с целями и задачами можно выделить несколько видов способов определения стоимости земли. На применяемые методы большое влияние оказывает, оценивается ли земля отдельно от находящегося на них недвижимого имущества или в составе комплекса. Также можно выделить массовую и индивидуальную оценки, при которых может варьироваться точность измерения стоимости и понесенные при оценке затраты.

Один из существенных моментов при определении стоимости земли – учет назначения использования земли с перспективой развития муниципального образования.

Для определения стоимости земель муниципального образования нами была разработана и апробирована многофакторная модель, построенная на основе методов сравнительного анализа сопоставимых продаж, капитализации земельной ренты, валового рентного мультипликатора, развития (освоения) земельного участка.

Метод сравнительного анализа сопоставимых продаж заключается в сопоставлении и сравнении данных по аналогичным свободным земельным участкам, которые были проданы за последнее время, и внесении поправок в цены продаж. Определение стоимости земельного участка с помощью метода капитализации земельной ренты заключается в капитализации доходов, полученных за счет арендных платежей. Метод валового рентного мультипликатора состоит в определении рыночного соотношения между продажными ценами на аналогичные земельные участки и фактическими или потенциальными валовыми чистыми доходами с этих участков, т.е. в определении валового рентного мультипликатора и использовании его для расчета стоимости

оцениваемого участка. Метод развития (освоения) земельного участка используется, когда необходимо определить стоимость участка, пригодного для разбивки на отдельные индивидуальные участки.

Метод капитализации применим в части тех земель муниципального образования, в отношении которых проводятся аукционы по предоставлению прав аренды. Дисконтируя стоимость аренды и, в дополнение, используя метод сравнительного анализа можно определить стоимость земельного участка, который никогда не выставлялся на торги и не имеет историю купли-продажи. Использование метода капитализации земельной ренты обосновано и применимо только в тех муниципальных образованиях, в которых проходят аукционы по предоставлению земель в аренду.

Метод развития земельного участка позволяет скорректировать цену земли, рассчитанную с применением первых двух методов на стоимость необходимых инфраструктурных вложений, и тем самым определить более полную стоимость земли.

Однако все три метода не учитывают особое назначение муниципальных земель. В этом случае, для определения стоимости земли необходимо использовать метод валового рентного мультипликатора. С его помощью можно рассчитать доход, получаемый от аналогичного использования земли, скорректировать его на местоположение, размер и назначение участка.

Анализ существующих подходов к расчету стоимости земли позволил разработать комплексную многофакторную модель определения стоимости земель муниципальных образований, использование которой дает возможность оценивать земли по большему количеству параметров, добиваясь более высокой точности, с учетом интересов муниципального образования.

С применением данного подхода в ходе эмпирического анализа определена степень влияния на стоимость земли таких факторов, как месторасположение участка (присвоенный вес 0,29), его размер (присвоенный вес 0,19), назначение (присвоенный вес 0,16), форма (присвоенный вес 0,11), наличие инфраструктурной системы (присвоенный вес 0,25). Приоритетность весовых

коэффициентов основывается на убеждении автора, что соответствующие факторы во многом определяют потребительную стоимость земельных участков.

Во второй главе «Основные тенденции становления рынка муниципальных земель» исследуется процесс формирования рынка земли в России и его особенности.

Проведенный в диссертации анализ показал, что сегодня большая часть сделок с земельными участками относится к муниципальным землям, при этом предоставление участков в аренду является основной формой земельных отношений. Так, в Республике Татарстан площадь переданных в аренду земель муниципальных образований за 6 лет увеличилась в 2,7 раза, при этом, за 5 лет с 2001 по 2006 год, увеличение составило 1,7 раза, а за 2007 год – 1,6 раза. В 2005 году в такие сделки было вовлечено 228,7 тыс. га, в 2007 году эта величина выросла до 681,8 тыс. га или почти в 3 раза.

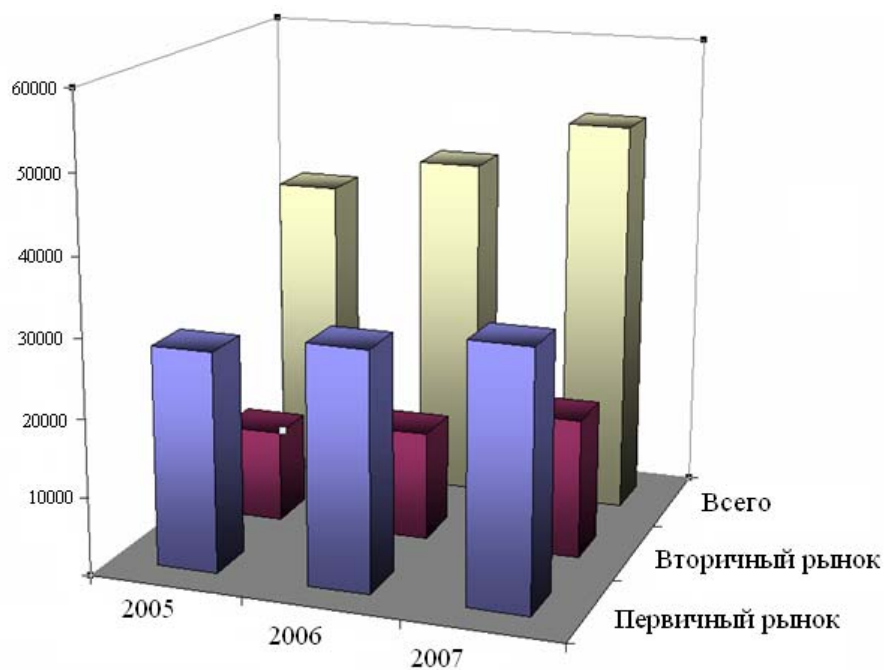


Рис. 1. Количество сделок на первичном и вторичном рынках земли РТ, ед.

Рынок земли муниципальной собственности можно разделить на первичный и вторичный. Под первичным рынком земли понимается вся совокупность сделок, связанных с приватизацией (разгосударствлением) земельных участков. Под вторичным рынком земель понимается совокупность сделок, совершаемых с земельными активами, находящимися в собственно-

сти юридических и физических лиц. Важнейшими из них являются купля-продажа земельных участков, мена, дарение, аренда, а также залог земель.

Первичный рынок земли показывает устойчивую динамику роста. Объем продаж на нем в 2007 году в РТ составил 204 тыс. гектаров, показав прирост по сравнению с 2006 годом на 72%.

Как видно из рис. 1 и рис. 2 на вторичном рынке, продаются, как правило, небольшие участки земли. Если по количеству сделок вторичный рынок уступает первичному рынку земли в 1,8-2,5 раза, то по площади земельных участков в 23-33 раза.

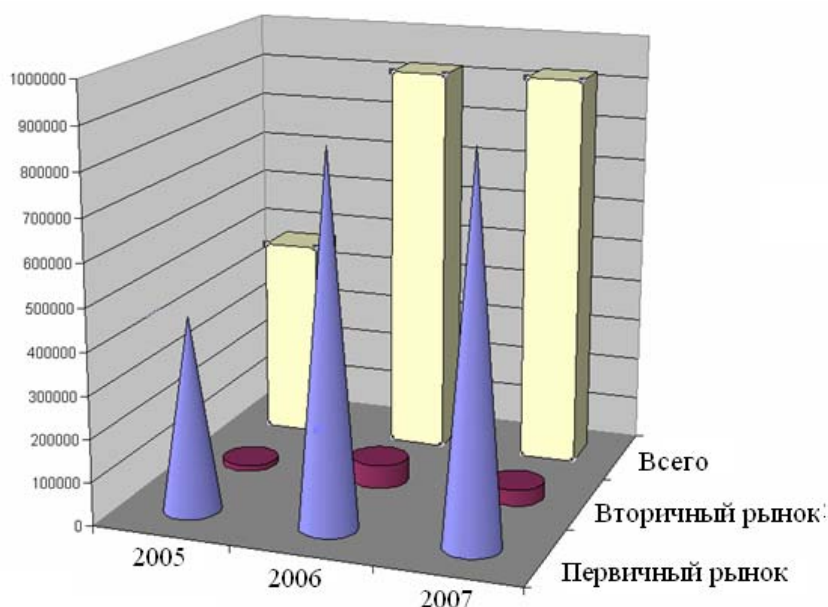


Рис. 2. Площадь земель, обращающихся на первичном и вторичном рынках земли РТ, га.

На наш взгляд, для привлечения на первичный рынок муниципальных земель физических и юридических лиц и повышения его активности, необходимо довести размеры земельных участков на первичном рынке до размеров земель на вторичном рынке. В результате на первичном рынке возрастет число участников, а стоимость квадратного метра продаваемой земли станет выше, увеличив поступления в бюджет муниципального образования.

Как показало исследование, активными темпами растет рынок купли-продажи, дарения, наследования и залоговых операций с земельными ре-

сурсами. Так, если в 2005 году было осуществлено 11747 таких сделок при совокупном объеме земельных участков равном 13,7 тыс. га, в 2006 году эти показатели составили, соответственно, 13807 сделок и 55,7 тыс. га, в 2007 году они выросли до 17790 сделок и 37,8 тыс. га.

В результате общая динамика всех видов сделок с земельными участками в РТ характеризуется устойчивой положительной направленностью. Если в 2005 году было заключено всего 39782 сделок при совокупном их объеме в 469,5 тыс. га, то в 2006 году было заключено уже 44154 сделок при совокупном их объеме в 919,3 тыс. га. В 2007 году аналогичная тенденция устойчивого роста сохранялась и составила уже 50507 сделок на рынке земельных ресурсов при совокупном их объеме в 923,9 тыс. га.

Стоимость земли в муниципальном образовании неоднородна. В целях анализа динамики цен на землю в диссертации каждое муниципальное образование было разделено на 2 крупные зоны: центральная часть (жилая зона и административно-бытовые здания и сооружения) и промышленные районы (места нахождения производственно-складских зданий и сооружений).

Проведенное исследование позволило сделать вывод, что цены на землю внутри зон варьируются, но в гораздо меньших пределах, чем цены между зонами. В небольших муниципальных образованиях, в отличие от крупных, при наличии одинаковых инфраструктурных сетей, удаленность от центра, вообще, не имеет большого ценообразующего значения.

В крупных муниципальных образованиях РТ, таких как Казань, Наб.Челны, Нижнекамск и Альметьевск, на наш взгляд, следует выделить центр и транспортные магистрали (основные крупные транспортные магистрали города, вокруг которых сосредотачивается строительство и проживание людей, нахождение промышленных производств). Это позволяет провести более глубокий анализ, так как цены на земельные участки в этих городах в центре и около транспортных магистралей сильно варьируются, в отличие от меньших по размеру муниципальных образований, таких как Елабуга, Зеленодольск, Чистополь, Лениногорск, Бугульма и т.д. В прочие муници-

пальные образования попали те населенные пункты, стоимость земли в которых не сильно отличается и приближается к нормативной стоимости.

Как видно из таблицы 1, цены на землю в муниципальных образованиях изменялись от 170 рублей за кв.м в промышленной зоне прочих муници-

Таблица 1.

Динамика цен земли в муниципальных образованиях РТ за 2005-2007 гг.

(тыс. руб./1 кв.м.)

Муниципальное образование	Расположение	На дату			
		1.01.05	1.01.06	1.01.07	1.01.08
Средняя цена на землю по республике		0,87	1,23	3,5	4,1
г.Казань	Центр муниципального образования	3,7	4,5	8,0	11,9
	Транспортные магистрали	1,7	3,0	4,0	6,0
	Промышленная зона	0,55	0,9	2,0	2,0
г.Наб.Челны	Центр муниципального образования	1,6	2,6	5,7	6,6
	Транспортные магистрали	0,55	1,5	3,2	4,2
	Промышленная зона	0,5	1,5	2,1	1,9
г.Нижекамск	Центр муниципального образования	1,6	2,0	5,7	6,6
	Транспортные магистрали	0,85	1,1	3,2	4,2
	Промышленная зона	0,77	1,1	2,1	1,9
г.Альметьевск	Центр муниципального образования	1,1	2,2	9,1	10,6
	Транспортные магистрали	0,66	1,0	4,5	7,1
	Промышленная зона	0,55	1,0	3,0	4,0
г.Елабуга	Центр муниципального образования	0,9	0,9	2,2	1,5
	промышленная зона	0,55	0,4	1,1	1,0
г.Зеленодольск	Центр муниципального образования	0,77	0,6	2,6	3,1
	Промышленная зона	0,5	0,3	1,3	1,2
г.Чистополь	Центр муниципального образования	0,76	0,8	4,8	5,6
	Промышленная зона	0,56	0,4	2,4	2,1
г.Лениногорск	Центр муниципального образования	0,68	0,9	4,8	5,6
	Промышленная зона	0,62	0,5	1,8	1,6
г.Бугульма	Центр муниципального образования	0,5	0,9	4,8	5,6
	Промышленная зона	0,44	0,5	1,8	1,6
Прочие муниципальные образования: гг. Бавлы, Заинск, Нурлат, Буинск и т.д.	Центр муниципального образования	0,33	0,6	2,2	1,5
	Промышленная зона	0,17	0,2	1,1	1,0

пальных образований на 1 января 2005 г. до 11900 рублей в Казани на 1 января 2008 г. за 1 кв.м земли в центральной части, при этом максимальная цена в течении рассматриваемого периода времени была больше минимальной в 70 раз. Наибольший рост средних цен на земельные ресурсы наблюдался в 2006 году, прирост средней цены составил 184%, наименьший же прирост был в 2007 году и составил 18%. В 2005 году рост цен достигал 40%.

Цены на земельные участки, находящиеся в центре муниципального образования и предназначенные для жилой или административно-бытовой застройки, выше цен на земельные участки промышленных зон. Так, в 2005 году центральные участки стоили в среднем в 1,73 раза, в 2006 году в 2,01 раза, в 2007 году в 2,09 раза и в 2008 году в 2,19 раза дороже, чем земля в промышленных зонах.

Как показал проведенный анализ, во всех крупных муниципальных образованиях в течение 2005-2007 гг. происходило увеличение стоимости земли, в менее крупных муниципальных образованиях в 2005 и 2007 годах происходило даже некоторое снижение цен на землю, преимущественно дешевели земельные участки промышленного характера, в отдельных муниципальных образованиях наблюдалось снижение цен и на земли центра.

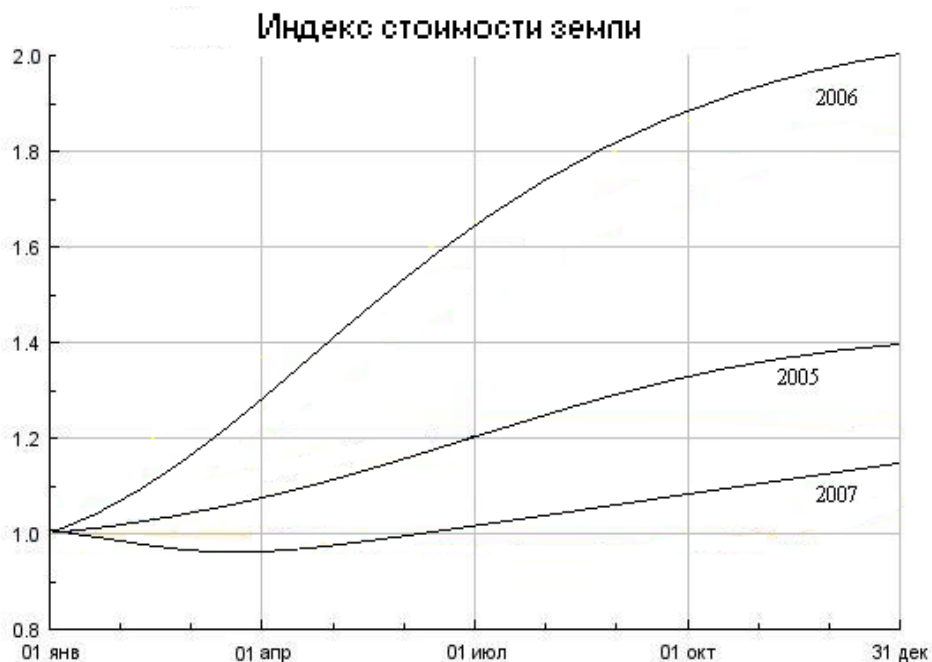


Рис.3. Индекс стоимости земли на рынке РТ.

Полученные данные коррелируются с данными по стоимости жилой недвижимости. Например, индекс стоимости жилья в РТ (рис.4) в 2006 году составил максимальное значение 1,81, в 2005 году – 1,2, а в 2007 году – снижался до значений 0,96 и за год составил 1,05, в то время как индекс стоимости земли (рис.3) в 2006 году составил максимальное значение 1,98, в 2005 году – 1,41, а в 2007 году – снижался до значений 0,98 и за год составил 1,16.

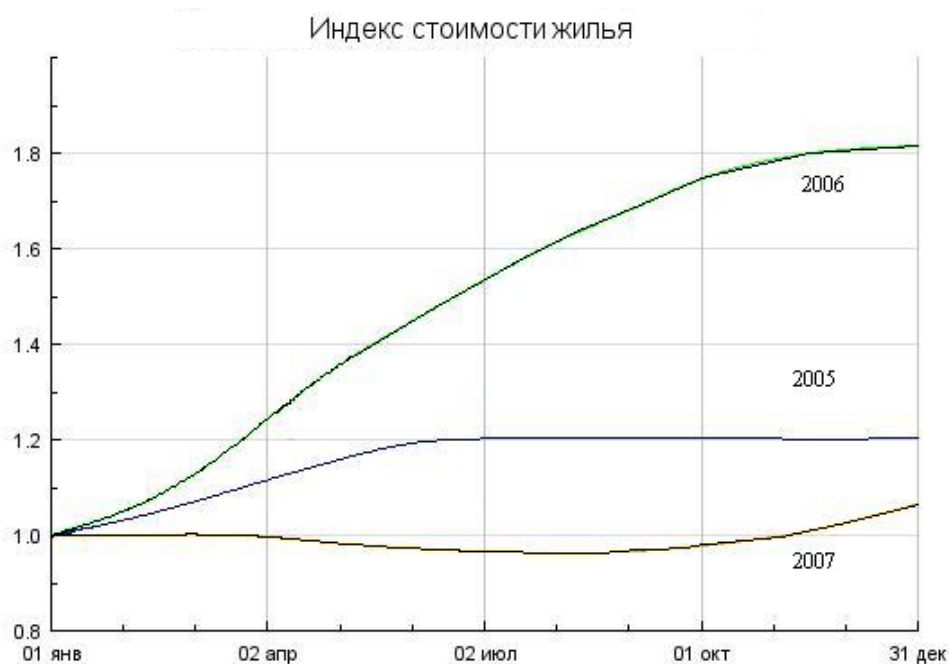


Рис.4. Индекс стоимости жилья на рынке РТ.

На ценообразование на рынке земли большое влияние оказывает комплекс экологических факторов, таких как загрязнения воздушного бассейна, почв, водных ресурсов.

Для оценки влияния экологического фактора на стоимость муниципальных земель, на наш взгляд, целесообразно ввести индекс экологической стоимости земли – соотношение цены земли и количества промышленных отходов на человека. Как показали проведенные расчеты, в среднем по РТ этот индекс держится на одном уровне и составляет 8,5 пунктов. Исключением является Бугульма, Казань и Чистополь, где цены в 100 и более раз выше средних отходов на человека, и соответственно, индекс экологической стоимости земли равен 130 и более пунктам. В Буинске и Заинск, наоборот,

индекс экологической стоимости земли очень низкий и составляет десятые доли пункта.

Для характеристики влияния экологического фактора на стоимость муниципальных земель, нами была использована категория «экологическая полезность земли», в качестве которой рассмотрена полезность, удовлетворяющая эколого-экономическим интересам муниципального образования и повышающая его устойчивость.

Проведенные исследования позволили выявить существенную корреляцию между ценой на земельные участки и экологической обстановкой как в самом муниципальном образовании, так и в отдельных его районах. Для улучшения экологической составляющей земельных участков, необходимо, на наш взгляд, внедрить механизм рационального землепользования в муниципальном образовании, который должен входить в блок системы управления муниципальным хозяйством и базироваться на следующих принципах:

- определение направлений землепользования и охраны земель на территории муниципального образования и разработка соответствующих комплексных программ;
- выделение новых участков под застройку только при условии рационального и комплексного их использования;
- разработка единой методики определения эколого-экономических нормативов использования земель;
- полный контроль за состоянием экологической обстановки на территории муниципального образования;
- планирование и финансирование мероприятий по охране муниципальных земель.

Одним из способов уменьшения экологической нагрузки должны стать и компоненты экологического менеджмента – экологическая экспертиза, экологический аудит и экологическое страхование.

Исследование процесса становления и функционирования рынка муниципальных земель показало, что здесь остается еще много сложных, нер-

шенных проблем. Некоторые из них наиболее характерны для современного этапа развития земельных отношений в России и требуют государственного вмешательства. Это и отставание в принятии законов, регулирующих рынок земли, и отсутствие четкого разграничения земель, и проблема разделения прав собственности на государственные, частные и муниципальные земли, что дает основание для неправомερных действий при решении земельно-имущественных отношений в муниципальных образованиях.

В основополагающих законодательных актах, регулирующих земельно-имущественные отношения, существуют разночтения в трактовке весьма важных положений. Не отработана ценовая политика для реализации права собственности на земельные участки в муниципальных образованиях, в том числе и для выкупа их под приватизированными предприятиями и другими объектами недвижимости.

В интересах любого муниципального образования в первую очередь должны решаться следующие задачи: повышение эффективности использования земельных ресурсов; создание условий для увеличения социального, инвестиционного и производственного потенциала муниципальных земель; превращение земельных ресурсов муниципального образования в самостоятельный фактор экономического роста.

Приведенный в диссертации анализ позволил предложить комплекс мер по становлению рынка муниципальных земель:

- четкое разграничение земель, относящихся к муниципальной собственности, от прочих земель;
- определение момента перехода прав собственности на земельный участок;
- снижение административных и экономических барьеров для входа на рынок муниципальных земель;
- приведение кадастровой стоимости земли к рыночной;
- приведение требований экологического законодательства к международным стандартам;

- совершенствование законодательства в области земельных отношений муниципальных образований;

- стимулирование выведения земель на вторичный рынок земли путем увеличения налоговых ставок на используемые не по назначению земли муниципальных образований.

Представляется, что поэтапное продвижение к формированию цивилизованных рыночных земельно-имущественных отношений в муниципальных образованиях, где сосредоточены наиболее дорогостоящие земельные ресурсы, имеет не только большое экономическое, но и стабилизирующее социально-политическое значение.

В заключении сформулированы выводы и основные результаты проведенного исследования.

СПИСОК ПУБЛИКАЦИЙ АВТОРА ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК:

1. Хуснуллов Ш.Р. Методика оценки земельных ресурсов / Хуснуллов Ш.Р. // Вестник ГАУ. – Казань: Изд-во Казанский ГАУ, 2008. - №1 (7). – С. 81-84. - 0,5 п.л.

Публикации в других изданиях:

2. Хуснуллов Ш.Р. Сделки с земельными участками как индикатор состояния экономики / Хуснуллов Ш.Р. // Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Сборник докладов итоговой научно-практической конференции КГФЭИ. – Казань: Изд-во КГФЭИ, 2006. – С.118-119. – 0,15 п.л.

3. Хуснуллов Ш.Р. Эволюция теоретических подходов к исследованию категории «земля»/ Хуснуллов Ш.Р. // «VI Спиридоновские чтения». КГТУ им. А.Н.Туполева (КАИ). – Казань: Изд-во КГТУ им. А.Н.Туполева, 2007. – С.441-444. - 0,35 п.л.

4. Хуснуллов Ш.Р. Проблемы и перспективы российского рынка муниципальных земель / Хуснуллов Ш.Р. // Ученые записки. КГФЭИ. - Казань: Изд-во КГФЭИ, 2007. – С.113-115. – 0,2 п.л.

5. Хуснуллов Ш.Р. Американские горки цен на землю / Хуснуллов Ш.Р. // Agriculture. - 2008. - № 3. – С.49-51. – 0,5 п.л.

6. Хуснуллов Ш.Р. Значения кадастра и мониторинга земель для эффективного функционирования рынка земельных ресурсов / Хуснуллов Ш.Р. // Социально-экономические проблемы становления и развития рыночной экономики. Сборник докладов итоговой научно-практической конференции КГФЭИ. – Казань: Изд-во КГФЭИ, 2008. – С.150-152. – 0,15 п.л.

7. Хуснуллов Ш.Р. Институциональный подход в изучении функционирования муниципальных образований / Хуснуллов Ш.Р. // Институциональные проблемы экономического роста. Материалы докладов всероссийской научно-практической конференции КГФЭИ. – Казань: Изд-во КГФЭИ, 2008. – 0,25 п.л.