МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего образования

«Кубанский государственный университет»

(ФГБОУ ВО «КубГУ»)

Кафедра теоретической экономики

КУРСОВАЯ РАБОТА

Рынок земли и его особенности

Работу выполнил:

бакалавр 1 курса экономического факультета

направление подготовки «Экономика»

Заочной формы обучения

101 группа\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_С.Р.Аскеров

 (подпись,дата)

Научный руководитель:

канд.экон.наук.,доц\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В.Богдашев

 (подпись,дата)

Нормоконтролер:

канд. экон. наук, доц.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_И.В.Богдашев

 (подпись,дата)

 Краснодар 2018

Введение…………………………………………………………………………………………………………3

1.Теоретические аспекты изучения рынка земли…………………………………………4

1.1 Специфика рынка земли………………………………………………………………………….4

1.2 Цена земли и факторы,определяющие цену на землю………………………..7

2.Характеристика видов ренты…………………………………………………………………….9

2.1 Понятие ренты в различных экономических учениях…………………………..10

2.2 Виды земельных рент…………………………………………………………………………….10

3.Аграрная политика в России……………………………………………………………………..18

3.1 Сущность и основные аспекты аграрной политики РФ…………………………18

Заключение…………………………………………………………………………………………………..30

Список используемых источников……………………………………………………………….31

 **Введение**

«Землей» в экономической теории называют все естественные ресурсы (плодородную почву, запасы пресной воды, месторождения ископаемых).Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность. В отличие от капитала земля неподвижна. На уровне народного хозяйства в большинстве стран Западной Европы и Северной Америки предложение земли более или менее стабильно. Возможности расширения сельскохозяйственных площадей весьма незначительны. Одно из немногих исключений составляют Нидерланды, где в последние десятилетия удалось расширить сельскохозяйственные угодья за счет осушения прибрежных районов моря. Очевидно, что такое дорогое удовольствие могут себе позволить отнюдь не все страны. В большинстве же развитых стран наблюдается тенденция к сокращению сельскохозяйственных площадей как следствие развития городского хозяйства и инфраструктуры (строительства дорог, различных зданий, сооружений и т.п.).

В основе появления рынка земли лежит проблема частной собственности. С одной стороны, выступают собственники земельных ресурсов, с другой - люди, владеющие деньгами и желающие свои деньги и свой труд вложить в использование земельных угодий и стать предпринимателями. Собственники земли предлагают свои земли в аренду, тем самым формируют предложение на землю. Будущие сельскохозяйственные землепользователи (арендаторы) вступают в переговоры об аренде земли, тем самым формируют спрос на землю, вследствие чего в обществе возникают аграрные отношения. В роли землевладельца может выступать физическое лицо, государство, фирма. Банк и т.д., имеющее право собственности на данный участок. Землепользователь - это арендатор, предприниматель, получающий обычную прибыль. Иногда функции собственника земли и землепользователя совпадают, эта ситуация возникает, когда землевладелец сам обрабатывает свой участок или когда землепользователь стал хозяином данной земли.

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей.

Россия обладает уникальными богатствами, созданными самой природой, и эти богатства - её земли. На всемирной выставке в Париже наши земли, богатые чернозёмом, были признаны эталоном почвы.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, законодателей и политиков, но и в обществе в целом. Мнения участвующих в дискуссии сторон порой противоположны, но все сходятся в одном: действующее земельное законодательство не соответствует современным потребностям регулирования земельных отношений, так как Россия перешла на качественно новые отношения, а, следовательно, изменилось и отношение к земле. Появились различные нововведения. Одно из них - свободная купля-продажа земли.

Цель курсовой работы: рассмотреть особенности рынка земли, ее сущность, цену и факторы оказывающие на нее влияние. А так же изучить виды земельных рент и затронуть вопрос аграрной политики России.

Задачи курсовой работы:

 - изучить и проанализировать экономическую литературу;

 - рассмотреть особенности земли как фактора производства;

 - изучить предложение и спрос земли.

Теоретическую базу составили учебные пособия отечественных и зарубежных авторов.

Методы исследования – анализ, синтез, описание.

Структура работы. Курсовая работа состоит из введения, 3 глав, заключения и списка источников.

 **1 Теоретические аспекты изучения рынка земли**

* 1. **Специфика рынка земли**

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества.

Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей. Во- первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Структуры можно увидеть на рисунке 1:



Рисунок 1 – Рынок земли

В зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и так же капитала.[1]

Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на участках.
 Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли. [2]

Равновесие наглядно показано на рисунке 2:



Рисунок 2 – Равновесие на рынке земли

Земельный рынок формирует условия стимулирующие эффективное использование земли и вынуждает отдельных субъектов отказаться от части земли или от всего участка если он не функционирует эффективно.

Однако рынок земли далек от совершенства и не является гарантом стабильности. Восполнение недостатков рынка - важнейшая задача государства.
 Государство обязано в первую очередь создать условия защиты прав собственности на землю, соблюдения субъектами своих договорных обязательств, целенаправленного и разумного использования земельного фонда страны, при этом политика государства должна базироваться на сочетании интересов всех хозяйствующих субъектов аграрного сектора. Любая государственная система управления должна базироваться на земельном кадастре - это официально составленный, систематизированный свод сведений, касающийся земельного фонда страны. Очевидно, что вне наличия у государства банка данных о земле невозможно разрешение проблем аграрного сектора. [3]

Под рынком земли следует понимать не только куплю-продажу земли, но и предоставление ее в аренду, а так же весь рынок сельскохозяйственной продукции, на котором реализуются в той или иной форме отношения собственности на землю.

 **1.2 Цена земли и факторы, определяющие цену на
землю**

В определении цены на земли, несомненно, последнее слово за спросом и предложением. Однако субъект, желающий приобрести земельный участок, рассматривает альтернативные варианты. В самом деле, цена земли - это покупная цена не земли, а той земельной ренты, которую она приносит. В этом экономическом ее содержании ренту можно рассматривать как процент на капитал. [4]

Земле в России никак не удается стать полноценным товаром. У одной земли есть цена, а для другой существует только арендная ставка. Например, землю в городском пригороде можно легко продать или купить. А любая операция с землей сельскохозяйственной обставлена огромным количеством законодательных "если" и "но", рассыпанных по множеству документов.

Сегодня, по данным Аграрного института Российской академии сельскохозяйственных наук, в собственности граждан находится более 60 % сельхозугодий России. Конституция гарантирует этим гражданам все права настоящих собственников. Но если вы спросите у собственника, сколько стоит его земля, он вряд ли сможет вам ответить.

Цена рождается на рынке. "Открытие" цены, как говорят биржевые торговцы, происходит тогда, когда сходятся покупатель и продавец, спрос и предложение. Чтобы узнать, сколько стоит земля, ее нужно вытолкнуть из экономического небытия на свободный рынок. В России этот процесс идет, но крайне неравномерно. В нескольких, очень небольших, секторах уже давно идет бойкая торговля, и цена определяется рынком. Это в основном дачные участки, участки под жилищное строительство, отдельные типы земельных участков в городах (например, земля под зданиями приватизированных предприятий). Но большая часть потенциального земельного рынка у нас - именно сельскохозяйственные угодья, суммарная ценность которых, по оценке директора американского Института сельского развития Роя Простермана, составляет 5 триллионов долларов. [5]

И эта земля практически находится вне рынка и, следовательно, рыночной цены не имеет. Федеральный закон "О плате за землю" 1991 года вводил понятие "нормативной цены", которой должны были оперировать при передаче земли в собственность, установлении коллективно-долевой собственности, при передаче по наследству, дарении и получении банковского кредита. Нормативную цену следовало рассчитывать, исходя из ставки налога на землю. Средние ставки налога по областям указывались в самом законе, а уточнять их в зависимости от качества земли, удаленности участков от областных центров и прочих показателей должны были уже местные налоговые службы. Мартовское постановление 1997 года "О порядке определения нормативной цены земли" отменило обязательную привязку к налоговой ставке. Теперь местные власти могут повышать или понижать цену "по мере развития рынка земли" с условием, чтобы она "не превышала 75% уровня рыночной цены на типичные земельные участки соответствующего целевого назначения". Получается, что ориентиром для нормативной цены, которая по идее должна служить трамплином в рынок, в свою очередь является цена рыночная, но откуда ей взяться, если рынка на фермерскую землю как не было, так и нет? [6]

Однако трудности начинаются гораздо раньше. Подавляющая часть сельскохозяйственных угодий находится в так называемой долевой собственности, то есть люди имеют не конкретный участок, а долю в общем массиве земель бывшего колхоза (совхоза). Чтобы продать или подарить ее, участок должны выделить "в натуре" с согласия всего коллектива собственников. Но и потом собственнику земельной доли не так-то просто ею распорядиться. Земля согласно Земельному кодексу должна использоваться только по целевому назначению, поэтому ее нельзя продать какой-нибудь фирме, скажем, под строительство завода. Вот и выходит, что сделки с долями заключаются пока, как правило, между родственниками в рамках села, да и то потому, что куплю-продажу оформить выгоднее с налоговой точки зрения, чем дарение. [7]

 **2. Характеристика видов ренты**

 **2.1 Понятие ренты в различных экономических учениях**

С точки зрения марксистской экономической теории рента является превращенной формой прибавочной стоимости наряду с прибылью, зарплатой и процентом. К. Маркс писал: «Какова бы ни была специфическая форма ренты, всем ее типам общее то обстоятельство, что присвоение ренты есть экономическая форма, в которой реализуется земельная собственность, и что земельная рента, в свою очередь, предполагает земельную собственность…». На поверхности явления рента выступает как плата за землю, что создает впечатление, будто бы сама земля порождает эту ренту. Однако трудовая теория стоимости это отрицает, так как стоимость может создаваться только живым трудом. Источником ренты является неоплаченный прибавочный труд наемных рабочих в сельском хозяйстве. Эта часть прибавочной стоимости, которую получают предприниматели – арендаторы земельных участков, уплачивается ими земельным собственникам.

В трактовке теории факторов производства и теории предельной производительности рента является вознаграждением, которое получает владелец природных ресурсов, в частности земли, в соответствии с предельной производительностью этих факторов.

Суть одной из трактовок заключается в том, что рента не является самостоятельной формой дохода, а представляет собой ссудный процент на тот капитал, который вложен в землю.

В соответствии с теорией физиократов рента – это чистый продукт природы, единственный доход, который реально получает общество.

Существует еще одна трактовка, которая считает ренту несправедливым паразитическим доходом. В Соединенных Штатах критика в адрес рентных платежей приняла форму движения за единый налог, которое получило значительную поддержку в конце XIX века. Оно было порождено нашумевшей книгой Генри Джорджа «Прогресс и бедность». Джордж считал, что существование ренты не справедливо, и что этот доход должно получать общество в целом, а не собственники земли. Поэтому он предлагал обложить земельную ренту полным (100%) налогом и использовать на общественные нужды, а все другие налоги отменить. [8 ]

**2.2 Виды земельных рент**

Абсолютная рента является следствием абсолютно неэластичного предложения земли в условиях существования на нее [частной собственности](http://www.grandars.ru/college/pravovedenie/pravo-sobstvennosti.html). С одной стороны, частная собственность на землю исключает свободную миграцию капитала в сельское хозяйство. С другой стороны, величина пригодных для сельскохозяйственного использования земельных угодий ограничена. В этих условиях землевладельцы запрашивают арендную плату за любые земельные участки, а арендаторы устанавливают завышенные цены на сельскохозяйственную продукцию, чтобы иметь возможность заплатить эту арендную плату.

Абсолютная земельная рента представляет собой экономический механизм, обеспечивающий рачительное отношение к земле.

Распределение земельной ренты между субъектами сельскохозяйственного производства зависит от типа ренты. Дифференциальная рента  в полном объеме принадлежит землевладельцу, поскольку он устанавливает арендную плату на уровне, учитывающем качество участков земли.

Дифференциальная рента  является результатом усилий арендатора и полностью присваивается им.

Абсолютная рента присваивается землевладельцем в форме арендной платы за обладание абсолютно ограниченным ресурсом.

Арендная плата — это вознаграждение за пользование землей вместе с находящимися на ней постройками, оборудованием, инвентарем. Плата за эти компоненты рассматривается как процент, потому что передается в пользование фактор «капитал», а не земля.

Арендная плата выступает как рыночная цена передачи права пользования землей и оказывает решающее воздействие на объемы спроса и предложения на землю.

Предложение участков землевладельцами и спрос на них со стороны арендаторов показаны на рис. 3. [9 ]

На земельном рынке не только осуществляются арендные операции, но и происходит купля-продажа земли в собственность. Цена земельного участка определяется двумя факторами. Во-первых, цена земли прямо пропорциональна приносимой ею арендной плате. Во-вторых, цена земли обратно пропорциональна норме ссудного процента. Использование ставки ссудного процента необходимо потому, что покупается право на получение регулярного дохода в течение очень продолжительного периода времени. Владелец определенной суммы денег может положить ее в банк и получать доход в виде процента. Но он может потратить эти деньги и на покупку земельного участка. Следовательно, цена земли — это дисконтированная стоимость. Она рассчитывается по аналогии с приобретением физического капитала, приносящего доход, по формуле для определения сегодняшней стоимости будущих доходов:



Поскольку  приближается к бесконечности, то коэффициент дисконтирования  становится меньше и меньше с ростом . Таким образом, цена земли как дисконтированная стоимость определяется по формуле:



*  — сегодняшняя стоимость будущей суммы денег;
*  — ежегодный размер земельной ренты;
*  — рыночная ставка процента.

Экономический смысл этой формулы заключается в том, что землевладелец, продав землю, будет иметь с полученной суммы денег доход в виде банковского процента, равный земельной ренте.



Рисунок 3 - Равновесие на рынке аренды земли:

*  — арендная плата;
*  — спрос на земельные участки;
*  — предложение участков земли;
*  — количество земельных участков.

Дифференциальная рента при капитализме — часть прибавочной стоимости, присваиваемая землевладельцами в силу монополии на землю как на объект хозяйства. Источник дифференциальной ренты — излишек прибавочной стоимости над средней прибылью, который создается вследствие более высокой производительности труда сельскохозяйственных рабочих на относительно лучших земельных участках и более высокой производительности дополнительно вложенного капитала. В сельском хозяйстве земля является важнейшим средством производства. Количество пригодной для обработки земли ограниченно, поэтому в оборот вовлекаются не только лучшие и средние по плодородию и местоположению участки, но и худшие земельные площади. Ограниченность земли обусловливает возникновение монополии на землю как на объект хозяйства.

Для капитализма характерно отделение собственности на землю от хозяйствования на земле. Капиталисты-предприниматели арендуют землю у собственников земли, ведут на ней хозяйство. Собственники земли предоставляют свои земельные участки для эксплуатации за определенную плату — земельную ренту, разновидностью которой является дифференциальная рента. Механизм ее образования таков. Монополия на землю как на объект хозяйства обусловливает особенности ценообразования на сельскохозяйственные продукты. Общественная цена производства продуктов земледелия регулируется издержками производства не при средних общественных условиях, а при наихудших его условиях, т. е. издержками производства продуктов, полученных с наихудших по качеству и местоположению земель, поскольку население и промышленность не могут быть обеспечены предметами потребления и сырьем только за счет лучших и средних земельных участков. Она равна издержкам производства на худшей (из обрабатываемых) земле плюс средняя прибыль. Но индивидуальные издержки производства каждого центнера продукта на различных участках земли разные вследствие неодинаковой производительности труда. Капиталист, арендующий худший участок земли, может получить среднюю прибыль, а капиталист-арендатор, ведущий хозяйство на относительно лучшем участке земли, сверх средней получит еще добавочную (избыточную) прибыль. Эта добавочная прибыль создается более производительным трудом сельскохозяйственных рабочих, переходит к землевладельцу на основе права частной собственности на землю и образует дифференциальную ренту. [10 ]

Виды земельных рент показаны на рисунке 4:



Рисунок 4 -Виды земельных рент

Существует две формы дифференциальной ренты: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

Дифференциальная рента I — разница между ценой производства продукции на наихудших землях и индивидуальной ценой производства на лучших и средних землях. Условием ее образования является более высокое плодородие лучших и средних земель, различия в местоположении участков по отношению к рынкам сбыта, транспортным путям и т. п.

Дифференциальная рента II — разница между общественной и индивидуальной ценой производства, образующаяся при последовательных дополнительных вложениях капитала в одни и те же участки земли. Эта добавочная прибыль при заключении нового арендного соглашения присваивается землевладельцами путем повышения арендной платы.

Дифференциальная рента при социализме — форма дополнительного чистого дохода колхозов, образующегося в результате разной производительности одинаковых затрат труда на относительно лучших и удобнее расположенных земельных участках или в результате различной производительности последовательных затрат труда на одном и том же участке. Существование товарно-денежных отношении, государственной (общенародной) социалистической собственности на землю, особенности колхозно-кооперативной собственности обусловливают превращение дополнительного чистого дохода колхозов в ренту. Дифференциальная рента при социализме коренным образом отличается от капиталистической ренты. В социалистическом обществе исключаются социально-классовые антагонизмы в рентных отношениях, существующие при капитализме между собственниками земли и капитала, с одной стороны, и наемными рабочими — с другой. Дифференциальная рента выражает отношения между обществом и кооперативными предприятиями по поводу дополнительного чистого дохода, отношения товарищеского сотрудничества и взаимопомощи рабочего класса и колхозного крестьянства.

Существует два вида дифференциальной ренты: I и II.

Дифференциальная рента I представляет собой дополнительный чистый доход, получаемый в результате разной производительности одинаковых затрат труда на равных участках земли различного плодородия и местоположения. Большая часть этого дохода поступает в распоряжение государства и используется на нужды всего общества, в первую очередь для планомерного развития сельского хозяйства. Дифференциальная рента I изымается государством через закупочные цены, посредством дифференциации объема закупок, а также через подоходный налог.

Дифференциальная рента II представляет собой дополнительный чистый доход, образуемый в результате различной производительности последовательных затрат труда на одном и том же участке земли. Рост производительности труда в условиях научно-технического прогресса обусловливает планомерный рост массы и нормы дифференциальной ренты II. Большая часть ее остается в распоряжении хозяйства и направляется на расширение производства, повышение доходов колхозников.

Взаимосвязь абсолютной и дифференциальной ренты

Проанализируем на условном примере образование дифференциальной и абсолютной ренты. При этом надо оговориться, что здесь мы не выделяем отдельно дифференциальную ренту I и II, а говорим о дифференциальной ренте вообще, вне зависимости от того, чем она была обусловлена (естественным или экономическим плодородием), так как в сущности и та, и другая выражают одно и то же содержание — избыточную прибыль, которую присваивает собственник земли. Итак, предположим, что все сельскохозяйственные угодья состоят из трех равновеликих земельных участков: лучшего, среднего и худшего. В каждый из них вкладывается равновеликий капитал в размере 200 млн руб. Причем допускаем, что органическое строение капиталов (C / V) на всех трех земельных участках абсолютно одинаковое, норма прибавочной стоимости (m) везде равна 100%; а средняя норма прибыли (РСР) по стране составляет 10%.

Сама же цена производства всей продукции указывает на ту величину получаемого с каждого земельного участка валового дохода, которая остается в распоряжении арендаторов после осуществления рентных платежей. Возместив издержки в размере 200 млн руб., они получают прибыль, равную 20 млн руб. , которая вполне соответствует среднему уровню доходности капитала в стране, определяемому средней нормой прибыли .

Продолжим анализ данных таблицы. В результате того, что норма прибавочной стоимости (m) равна 100%, в процессе производства продукции создается прибавочная стоимость в размере 40 млн руб, равная по своей величине затратам на переменный капитал (V). Поэтому созданная совокупная стоимость (C + V + m) сельскохозяйственной продукции на каждом из земельных участков составит 240 млн руб. [11]

Однако, несмотря на равенство созданной общей стоимости каждым арендатором, индивидуальные стоимости 1 т продукции на каждом из участков (гр. 10) отличаются друг от друга, так как они обладают различной продуктивностью. С первого участка получили 550 т продукции, со второго — 500 т и с третьего — 400 т. Поэтому разделив данные гр. 9 на данные гр. 7, получим индивидуальную стоимость 1 т продукции на каждом из участков .

Как мы уже знаем, в основе рыночных цен на сельскохозяйственную продукцию лежит стоимость единицы продукции, полученной с худших земельных участков. Поэтому все три арендатора будут продавать продукцию по цене, соответствующей стоимости продукции с худшего земельного участка, — по 0,6 млн руб. за 1 т.

Реализовав всю свою продукцию, каждый из трех арендаторов получит существенно отличающиеся друг от друга валовые доходы.

В связи с тем, что первый и второй земельные участки обладают большей продуктивностью (в силу естественного или экономического плодородия почвы, или и того и другого вместе взятых), по сравнению с третьим худшим участком, их арендаторы выплатят дифференциальные ренты земельным собственникам в размере соответственно 90 и 60 млн руб. , тогда как арендатор третьего земельного участка не уплачивает дифференциальную плату, так как он не получает дополнительной, избыточной прибыли, которая могла бы трансформироваться в этот тип рентного платежа. В то же время все они выплачивают земельным собственникам своих участков абсолютную ренту, равную 20 млн руб, как разность между индивидуальной стоимостью и ценой производства всей продукции.

В результате проведенного анализа формирования дифференциальной и абсолютной ренты можно сделать вывод о том, что собственник первого участка, сдавая его в аренду, будет получать ренту в размере 110 млн руб., собственник второго участка — 80 млн руб. и собственник третьего участка — 20 млн руб.

Для наглядности взаимосвязь между издержками, прибылью, дифференциальной и абсолютной рентами схематично можно представить следующим образом:



Рисунок 5 - Взаимосвязь дифференциальной и абсолютной ренты

где C — издержки производства на средства производства; V — издержки производства на наем рабочей силы; Pср — средняя прибыль на авансированный капитал (C + V); Rа — абсолютная рента; Rд — дифференциальная рента.

В заключение теоретического аспекта рентных отношений хотелось бы обратить внимание на следующие моменты данной проблемы.

Во-первых, знание структуры рентных платежей, обусловленных наличием или отсутствием тех или иных предпосылок или факторов, вооружает нас аналитическим аппаратом в оценке принимаемых решений относительно использования земли, природных ресурсов в хозяйственной деятельности.

Во-вторых, договор об аренде, конечно же, не содержит поэлементного описания рентных платежей. В нем указывается лишь общая сумма ренты (или ее нормы), которую ежегодно обязуется выплачивать арендатор собственнику земли в течение всего срока действия заключенного договора. Однако несомненно, что каждая из сторон детально просчитывает возможности получения наибольшей выгоды для себя. Но без достаточно глубокого знания стоимостеобразующих факторов и особенностей образования цен на продукцию, получаемую путем эксплуатации природных ресурсов, вряд ли можно рассчитывать на успех. [12 ]

В-третьих, практика образования цен на сельскохозяйственную продукцию в таких странах, как США и Канада, свидетельствует о том, что цены в аграрном секторе базируются на стоимости, а не на средних издержках или средней норме прибыли. Государственные органы устанавливают минимальные предельные цены на зерно и фураж, следят за недопущением действия механизма «ножниц цен» на сельскохозяйственную продукцию и ресурсы, поставляемые аграрному сектору, гарантируют льготное кредитование. Тем самым они обеспечивают условия для нормального функционирования агропромышленного комплекса.

Наконец, в-четвертых, отмечая глубокую теоретическую разработку рентных отношений в рамках марксовой экономической теории, нельзя не усомниться в положении К. Маркса о том, что с ликвидацией частной собственности на землю должны исчезнуть и рентные платежи, которые им рассматривались как дань, которой облагают общество земельные собственники за пользование землей. В условиях переходной экономики и сохранения государственной собственности на землю рентные платежи должны сосредотачиваться в руках государства.

 **3 Аграрная политика в России**

**3.1 Сущность и основные аспекты аграрной политики РФ**

Аграрная политика - понятие объемное. Оно включает аспекты экономической, социальной, институциональной, земельной, экологической, технологической и других сфер политики. Хотелось бы несколько отойти от часто используемой схемы, анализа и оценки количественных параметров, представить аграрный сектор России в настоящем и будущем. Каковы особенности современного периода функционирования АПК? Из общего их числа назовем только три.

Первая. Можно было бы ожидать, что после жестокого XX века должен наступить более спокойный и социально ориентированный длительный период. Однако такой прогноз оказался излишне оптимистичным. Процессы глобализации, изменение политической карты мира привели к множеству противоречий, конфликтов и экономических войн.

Становится все более очевидным, что мировое хозяйство вступает в новую полосу кризисных процессов. К энергетическим сложностям, вызванным ростом потребления энергоресурсов на производственные и социальные нужды, которое привело к их многократному удорожанию, особенно нефти, периодически повторяющимся финансовым "провалам", прибавилась, может быть, наиболее опасная - продовольственная проблема. В результате продовольствие стало оружием не только конкурентных, но и политических войн.

Наблюдается процесс прозрения. В России уже "разрешается" употреблять термины "продовольственная безопасность", "продовольственная зависимость" и другие. Более того, предложено подготовить проект федерального закона "О продовольственной безопасности" и скоро его концепция будет рассматриваться на высоком уровне. Следует отметить, что первый вариант такого закона разработан еще в 1994 г., но в последующем не подписан президентом. Время для АПК и страны было с большим уроном потеряно. Вместе с тем в мире вопросы продовольствия обострились до предела. В одних государствах это привело к малоуправляемому росту цен, в других - его просто не хватает. Каково положение в России? К сожалению, стране потенциально грозит и то, и другое.

С одной стороны, лишь небольшая доля населения страны имеет возможность питаться согласно медицинским рекомендациям, дифференцированным по возрасту, характеру работы, региональным особенностям и традициям. В целом же по России ниже норм, рекомендованных Институтом питания АМН еще на 1990 г., потребляют хлеба и хлебопродуктов 40% населения, мяса и мясопродуктов - примерно 70, плодов - 80%, а молока и молочных продуктов, рыбы и рыбопродуктов, овощей и бахчевых, а также масел растительных и других жиров - абсолютное большинство. Конечно, судя по уровню доходов, около 20% россиян могут обеспечить для себя здоровый тип питания, но этого, видимо, не делают, у остальных же - не позволяют располагаемые ресурсы.

С другой стороны, недостаток собственного производства, высокая зависимость по многим видам продовольствия от импорта вызвали резкое повышение цен на внутреннем рынке. Следует отметить, что и ранее, то есть в последние 8 лет, инфляция была весьма высокой.

К тому же существенно возросла ориентация товаропроизводителей, а вернее их посредников, на экспорт сельскохозяйственной продукции. Так, в 2007 г. было вывезено более 16 млн. т зерна, или 20% его валового сбора, а пшеницы - 14, 4 млн. т, или 30%. Естественно, те, кто занимается экспортом, получают огромные прибыли, и своего места на рынке никому не будут уступать.

Вторая. В России проходит новый этап передела собственности в формах концентрации капитала, приватизации остатков государственной собственности и скупки земель, в том числе сельскохозяйственных угодий, в определенной мере как механизма получения контроля над продовольственными потоками.

По оценке журнала "Форбс", так называемая "Золотая сотня" обладает состоянием, исчисляемым в 337 млрд. долл. Как полагают эксперты, эту сумму можно увеличить, как минимум, в 2, а то и в 4 раза, если учитывать возможность их контроля над акционерной собственностью. По данным журнала "Финанс" (N 7 от 18-24 февраля 2008 г.), 500 ведущих предпринимателей оценивают свой бизнес в 716 млрд. долл., или 17, 5 трлн руб. Это одна треть нефинансовых экономических активов страны. Реально же они осуществляют контроль, как можно предположить, над значительно большей частью национального богатства. Если учесть, что в собственности государства в 2006 г. находилось 23% стоимости основных фондов, то станет ясно: доля населения в управлении собственностью незначительна. Одновременно растет влияние иностранного капитала в управлении национальным достоянием.

Аналогичные процессы наблюдаются в аграрном секторе. Конечно, в АПК доля иностранного капитала пока еще не так велика, но производство многих пищевых продуктов, включая напитки, и табак находится под контролем зарубежных компаний. [13]

Третья. Несмотря на принятие некоторых мер государственной поддержки сельского хозяйства, в целом процесс завершения либерализации рынка ускоряется. Это относится к ценам и тарифам на энергоносители, жилищно-коммунальное хозяйство, железнодорожные перевозки и в других сферах экономики страны. Одновременно прилагаются усилия к окончанию переговоров по вступлению России во Всемирную торговую организацию (ВТО). Страна выходит на мировой уровень цен, порой спекулятивный, в условиях бедности значительной части населения.

Каким будет влияние на агропродовольственный рынок присоединения России к ВТО, можно судить по ситуации, сложившейся на нем в конце 2007 г. - начале 2008 г. Конечный результат - высокая инфляция. Но это была лишь "мягкая тренировка" перед вхождением в ВТО, последствия которого будут еще более ощутимыми. Какие вызовы наиболее опасны для аграрного сектора России?

Первый. Огромная сельскохозяйственная территория и низкий уровень ее освоения. Кто ее займет?

Второй. Достаточная сырьевая база, в том числе энергоресурсов, низкие технико-технологическая оснащенность производства и экономическая конкурентоспособность продукции. Кто станет хозяином на рынке?

Третий. Высокая потребность в квалифицированных кадрах и одновременно безработица на селе, в частности среди молодежи. Кто будет обеспечивать "устойчивое экономическое развитие", конкурентоспособность и т.д.?

Изменяющаяся ситуация вызывает необходимость поиска подходов к аграрной политике. Правда, основные ее принципы изложены в Федеральном законе "О развитии сельского хозяйства". Они уже начали реализовываться в приоритетном национальном проекте "Развитие АПК", а с 2008 г. учтены в Государственной программе "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2016-2020 годы".

В этих документах, казалось бы, все определено правильно, но как показывает практика, недостаточно для того, чтобы перейти к этапу ускоренного социально-экономического развития села.

Результаты реализации приоритетного национального проекта "Развитие АПК" известны. Действительно, большинство намеченных показателей достигнуто, однако общий прирост производства не столь велик: дополнительно к сложившемуся в среднем за два предшествующих года он составил менее 1%-ного пункта. Важность проекта заключается прежде всего в том, что он открыл "дверь", в том числе и в общественном сознании, для дальнейшего наращивания усилий по восстановлению и развитию АПК.

Концепция долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России, март 2008 г.) предполагает в качестве стратегической цели "...достижение уровня экономического и социального развития, соответствующего статусу России как ведущей мировой державы XXI века, с привлекательным образом жизни, занимающей передовые позиции в глобальной экономической конкуренции и надежно обеспечивающей национальную безопасность и реализацию конституционных прав граждан". Такого результата намечается достичь с переходом российской экономики "...от экспортно-сырьевого к инновационному социально-ориентированному типу развития".

В качестве целей государственной аграрной политики поставлены:

-"...обеспечение потребностей населения сельскохозяйственной продукцией и продовольствием за счет отечественного производства;

-устойчивое развитие сельских территорий, повышение уровня жизни сельского населения и сокращение его отставания от городского;

-повышение конкурентоспособности отечественного аграрного комплекса, эффективное импортозамещение на рынке животноводческой продукции и создание развитого экспортного потенциала (особенно в растениеводстве), позволяющего в перспективе занять устойчивые позиции на мировом аграрном рынке;

-улучшение и повышение продуктивности используемых в сельскохозяйственном производстве земельных и других природных ресурсов".

Чтобы сформулировать более конкретно целевые установки и направления их реализации, необходимо объективно оценить, на каком уровне развития находится сельское хозяйство России. Так, в 2007 г. объем производства мяса и птицы в живой массе соответствовал показателю 1966 г. (8, 6 млн. и 8, 5 млн. т), молока - 1958 г. (32, 2 млн. и 33 млн. т). Соотношение оплаты труда в сельском хозяйстве и в целом по экономике страны во все годы, начиная с 1940-х, было лучше, чем в пореформенный период. Так, к среднему ее уровню по всем видам экономической деятельности (до 1990 г. - в народном хозяйстве) оплата труда составляла в 1940 г. (без колхозов) - - 102%, в 1970 г. в сельском хозяйстве (без колхозов) - 103 и в колхозах 61, в 1990 г. в сельском хозяйстве - 95, а в 2007 г. в сельском и лесном хозяйстве и охоте - всего 45%.

Производительность труда в сельском хозяйстве России, согласно расчетам Всероссийского НИИ экономики сельского хозяйства, относительно ее уровня, например, в этой же отрасли США в целом в 8, 5 раз ниже: 152 и 1290 руб/чел. соответственно. Такое положение определяется системой экономических отношений, низкими доходностью и престижностью сельскохозяйственного труда, также многими другими известными факторами.

В чем же состоит основной вывод из анализа состояния аграрного сектора России? Это невозможность найти выход в инерционном подходе к функционированию сельского хозяйства. Недопустимо только "догонять", необходима модель "опережающего развития". Поэтому выделение приоритетов, на первый взгляд, правомерно, особенно в условиях недостатка ресурсов. Однако на современном этапе следует использовать прежде всего комплексный подход, так как степень отставания и деградации настолько велика, что за счет отдельных, пусть важных направлений проблему ускоренного развития АПК будет решить сложно.

Следует признать, что аграрный сектор не прошел восстановительный период, для завершения которого необходимы специфические экономические рычаги с участием государства, если поставлена цель ускорения экономического развития и обеспечения продовольственной безопасности страны. При этом необходимо вести восстановление отрасли на основе инновационной модели, социально направленной аграрной политики, используя рыночные инструменты, современные технологии, формы организации производства. Среди базовых проблем комплексного подхода целесообразно выделить следующие.

Прежде всего, земельные отношения. Как уже указывалось, дифференциация сельского хозяйства на крупное и сверхкрупное частное землевладение и мелкие хозяйства населения, с одной стороны, ведет к концентрации производства, а, следовательно, к повышению его эффективности, с другой - при чрезмерных размерах собственности - к обезземеливанию основной части крестьянства.

Согласно Всероссийской сельскохозяйственной переписи, проведенной в 2006 г., 8% сельскохозяйственных организаций (4732 хозяйствующих субъекта) используют 76, 4% земельной площади этой категории хозяйств (в среднем 65, 3 тыс. га в расчете на 1 организацию), 103 крестьянских (фермерских) хозяйства из 236 тыс. - 19, 3% (по 55, 9 тыс. га), 0, 5% хозяйств граждан - 35, 3% земель в этом секторе. Если для хозяйств населения ситуация не представляет угрозы, то в сельхозорганизациях такой процесс только ускорит отток сельского населения из сельскохозяйственной деятельности, а в дальнейшем - и сельских территорий. Поэтому не случайно сокращается количество сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств, занимающихся сельхозпроизводством.

Отсюда вытекает другая проблема: в каком виде сохранится российское крестьянство! Есть ли у него будущее? Каким оно станет? Кто будет "хранить" землю, территорию страны, а следовательно, государственность?

Прекращение деятельности на одной трети сельскохозяйственной территории, а именно на такую площадь сократились посевы сельхозкультур, означает образование "пустот", которые или, в лучшем случае, зарастут лесом, кустарником, заболотятся или, при другом варианте развития, - станут местом обитания иных народов. Огромные площади оказались бесхозными. По данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2006 г., только в действующих хозяйствах (всех категорий) не используется 41, 9 млн. га, или каждый четвертый гектар, в том числе в сельскохозяйственных организациях - 35, 4 млн. га, в крестьянских (фермерских) хозяйствах -почти 4, 4 млн. га, или 18% земель. Такое безразличие к земле, то есть благу, данному природой, со стороны государства, обязанностью которого является охрана национального богатства, не имеет оправдания. [ 14 ]

Другая проблема, которая связана с земельным вопросом, - это отношение государства к крестьянству, его дальнейшей судьбе. Если иметь в виду перспективу, то каким станут крестьянство, его роль и место в структуре общества? Ответы дать трудно. С одной стороны, видимо, будет развиваться сельскохозяйственное производство индустриального типа, например, в птицеводстве и свиноводстве, с другой - сохранятся традиционные формы организации производства в растениеводстве, скотоводстве, овцеводстве, оленеводстве, табунном коневодстве.

При всех вариантах важно не только остановить отток сельского населения из сельской местности, но и привлечь в нее новые кадры с тем, чтобы эффективно использовать все сельскохозяйственные угодья. Это можно обеспечить лишь в том случае, если социально-экономические условия жизни и работы на селе будут не хуже, а лучше - более благоприятными, чем в других отраслях экономики страны, то есть оплата труда плюс основные общественные блага (здравоохранение, образование, культура и др.) станут доступными для сельского населения так же, как в городах. Пока же располагаемые ресурсы сельских семей крайне низки (рис. 3).

Еще одна базовая проблема - развитие перспективных организационно-правовых форм хозяйствования. Конечно, следует поддерживать все формы, но наиболее целесообразно уделить особое внимание развитию различных видов кооперации на всех уровнях. Именно она может стать альтернативой для тех, кто не стремится входить в крупные агрохолдин-ги, теряя свою хозяйственную самостоятельность. Кооперация выступила бы реальным конкурентом торговым сетям на агропродовольственном рынке. Однако для этого потребуются значительная финансовая поддержка со стороны государства, подготовка кадров, организационная работа, в определенной мере - переориентация всей аграрной политики.

Важно подчеркнуть необходимость разработки комплексной программы развития отечественного сельскохозяйственного машиностроения, без которого все другие программы в аграрном секторе реализовать невозможно.

Аграрная политика станет действенной, если будет опираться на региональные программы, учитывать зональные особенности агропромышленного производства. С одной стороны, по критерию эффективности целесообразно поддерживать регионы, наиболее благоприятные по природно-экономическим условиям и результатам деятельности, с другой же - депрессивные районы заслуживают особой поддержки путем восстановления в них сельскохозяйственного производства, организации альтернативной деятельности, но главное - поддержание и увеличение численности сельского населения. Здесь нет противоречия, но механизмы решения этих задач могут быть различными.

Прогноз до 2018 г. заложен в Государственной программе "Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2016-18 годы". Однако дальнейшее развитие АПК будет определяться выбранным путем развития - преимущественно инерционным или инновационным.

При инновационном варианте развития в более отдаленной перспективе Россия с ее огромной территорией и высокой обеспеченностью сельскохозяйственными угодьями может стать одним из ведущих участников мирового рынка сельскохозяйственной продукции и продовольствия по отдельным их видам при условии, если удастся решить вопросы: сохранения и привлечения трудовых ресурсов в сельскохозяйственное производство и соответственно в сельскую местность, что потребует развития современной социальной инфраструктуры на селе, формирования условий для выравнивания доходов сельских и городских жителей, а также занятых в сельском хозяйстве, обеспечения их эффективной занятости, в том числе с использованием форм альтернативной деятельности; развития отраслей, обеспечивающих сельскохозяйственное производство материально-техническими ресурсами и производственным обслуживанием; формирования экономического механизма роста доходности сельскохозяйственного производства, достаточного для расширенного воспроизводства; создания современной инфраструктуры агропродовольственного рынка, дающей доступ к нему всем сельхозтоваропроизводителям. Очевидно, что по мере увеличения отечественных продовольственных ресурсов будет возрастать значение экологически чистого агропромышленного производства как фактора, обеспечивающего здоровье населения, улучшение демографической ситуации, усиление роли страны на мировом продовольственном рынке.

Кроме того, следует пересмотреть и некоторые идеологические догмы в части поддержки функционирования агропромышленного комплекса и агропродовольственного рынка. В таком случае возможно, если не в полной мере, то частично осуществить "прорывной" вариант опережающей модели развития сельского хозяйства. При этом, по нашим оценкам, удастся создать условия для приближения производства в 2020 г. к объему, необходимому для обеспечения собственным продовольствием населения в размерах, определенных рациональными нормами, кроме таких его видов, как мясо крупного рогатого скота, отдельных молочных продуктов, плодов. Доля импорта в товарных ресурсах мясной продукции сократится до целесообразного уровня, но их структура еще не станет отвечать требованиям рационального питания, в ней будут преобладать свинина и мясо птицы.

Однако не исключен и другой вариант - инерционный, а также кризисные периоды, вызванные внешней конъюнктурой и внутренними условиями функционирования. Инерционный вариант обеспечит прирост валовой продукции сельского хозяйства к 2020 г. (по сравнению с 2006 г.) примерно в 1, 6 раза, при инновационном, по расчетам, он должен составить не менее 2-2, 1 раза.

В настоящее время обсуждается вопрос о перспективах развития экономики России не только до 2020 г., но и на более длительный срок - до 2030-2050 гг. Конечно, определять абсолютные показатели развития агропромышленного комплекса на 20-40 лет крайне сложно и, видимо, нецелесообразно. Вместе с тем важно выработать концептуальные подходы к формированию институтов развития АПК.

Очевидно, что потенциал российского сельского хозяйства далеко не исчерпан. Однако, если не брать в расчет возможное изменение климата, он не беспределен и без нарушения экологического равновесия в обозримом будущем не столь велик. На первом этапе необходимо выйти на уровень, который уже был достигнут в стране, используя резервы новых технологий, техники, повышения плодородия почвы сельскохозяйственных угодий и др.

Перспектива с учетом того, на каком этапе находится отечественное сельское хозяйство, представляет собой далеко не радужную картину. До 2030 г. остается 22 года, до 2050 г. - 42. Это и много, и мало. Если оценить итоги 2007 г. и сравнить их с периодом 20-и 40-летней давности, то окажется, что по объему валовой продукции отрасль близка к уровню 1967 г. Только в 6 субъектах Российской Федерации в 2007 г. этот показатель превысил результат, сложившийся в дореформенный период - в республиках Башкортостан, Татарстан, Кабардино-Балкария, Дагестан, а также Белгородской и Липецкой областях. В одних из этих регионов удалось не допустить разрушения ранее созданного производственного потенциала и постепенно его наращивать (республики Татарстан и Башкортостан), в других - привлечь значительные инвестиционные ресурсы для модернизации агропромышленного производства (Белгородская и Липецкая области).

Для того чтобы обеспечить прирост производства зерна примерно на 40 млн. т, мяса (в убойной массе) - на 5 млн, молока - на 17 млн. т, в предыдущие периоды требовалось 25 лет. Однако технологически этого вполне возможно достичь за более короткие сроки и даже превысить такие показатели. Свидетельство тому - опыт развитых стран, где подобные задачи решались на основе программно-целевого подхода. Так, в Канаде за 1975-1986 гг. в результате расширения посевов и роста урожайности пшеницы ее валовой сбор был увеличен с 17 млн. до 32 млн. т. В Китае за 2000-2006 г. поголовье свиней возросло более чем на 50 млн. голов, а производство свинины в убойной массе - почти на 10 млн. т. Если решение технико-технологических проблем в значительной мере зависит от инвестиционной политики, то институциональные преобразования более консервативны.

Хотелось бы видеть в перспективе сельское хозяйство преимущественно индустриально-кооперативным, с развитыми формами малого, среднего и крупного предпринимательства, восстановленными и заселенными сельскими территориями, доступными образованием, здравоохранением и культурой, образованными и квалифицированными кадрами, с нормальной демографической ситуацией. Такой "новый" образ сельского хозяйства России можно и нужно "нарисовать", предложив механизм реализации его на практике. Вопрос в том - станет ли это программой. Поэтому, учитывая, что отрасль признана одним из приоритетов отечественной экономики, целесообразно, наряду с Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации, принять аналогичную концепцию по сельскому хозяйству, уже на этом этапе определить основные направления и параметры дальнейшего развития агропромышленного комплекса России.

Далее стоит рассмотреть проблемы аграрного сектора и меры борьбы с ними.

Аграрный кризис, многие годы протекающий в земледелии нашей страны, - это не только продовольственная проблема, она его результат. Предпосылки длительного аграрного кризиса зародились вместе с созданием системы огосударствленного земледелия, но они имеют более глубокие корни, связанные с исторически сложившейся низкой эффективностью и производительностью сельского хозяйства в России, развивающегося экстенсивным путем в условиях рискованного земледелия.

Очевидно, что нужны крупные дополнительные инвестиции в аграрную сферу. Осуществление национального проекта в сельском хозяйстве будет способствовать решению этой задачи. Особое значение имеет обновление машинной техники, внедрение новейших технологий сельскохозяйственного производства.

Нерешенность основных проблем в АПК еще раз свидетельствует о том, что для преодоления аграрного кризиса недостаточно понять его природу, важно осознать необходимость воссоздания десятилетиями нарушавшихся закономерностей развития аграрных отношений, учитывать специфику аграрной сферы. Необходимо модернизировать всю систему социально-экономических отношений в этой сфере.

Принципиально важно устранить неадекватность сложившейся ранее структуры аграрного производства, высокую ее дотационность и производственную неэффективность. Углубление рыночной трансформации аграрной сферы обусловлено формированием новой аграрной политики, основанной на принципах и методах, доказавших свою состоятельность в развитых .

Стратегия трансформации аграрной сферы направлена на повышение ее эффективности и производительности. Важнейшим направлением преодоления аграрного кризиса является становление устойчивого и эффективного сельскохозяйственного производства. В связи с этим насущными задачами являются, во-первых, ускоренное восстановление в полном объеме агропромышленного производства и на этой основе снижение уровня продовольственной зависимости страны от импорта, повышение потребления продовольствия на душу населения; во-вторых, создание организационно-экономических условий для рентабельной работы товаропроизводителей, обеспечение инвестиционной привлекательности аграрного сектора; в-третьих, коренное улучшение социальных условий жизни на селе.

То, что в ближайшее время российское сельское хозяйство, и в частности сельское хозяйство областей Поволжья, выходит на докризисный уровень при уровне поддержки со стороны государства на порядок меньше, чем в советский период, говорит о возросшей его эффективности. Вместе с тем наметившийся рост должен быть подкреплен финансовыми и организационными мерами как со стороны государственных структур, так и бизнеса.

Итак, кризис аграрной экономики носит системный характер, что обуславливает необходимость трансформационных процессов в этой хозяйственной сфере. [15]

Так, крупные сельскохозяйственные предприятия требуют проведения по отношению к ним избирательной политики. Они должны получать кредиты по строго целевому назначению, с обязательным контролем за использованием выделенных средств. Целесообразно выделять предприятиям средства в рамках специальных программ на конкурсной основе. В этих условиях средства получат те хозяйства, которые могут обеспечить их использование с наибольшей отдачей.

**Заключение**

В завершении работы необходимо сделать выводы.

Глубокие трансформации, которые в настоящее время происходят с земельными отношениями, включая появление официального рынка земли, перераспределение земли и нерешенность еще многих научных и практических задач в этой области, требует серьезных и всесторонних исследований в области земельных отношений и рынка земли в России.

 Несмотря на принятие Земельного Кодекса и других нормативных актов, в первую очередь Закона об обороте сельскохозяйственных земель, многое еще в этой области остается непроработанным, о чем говорит и нынешняя практика земельных отношений, ситуация с земельным рынком.

Рынок земли отличается от рынка других товаров. Это связано с тем, что земельные участи как товар нельзя стандартизировать, то есть покупать или продавать по заранее установленным образцам, так как на ценообразование на продаваемую или покупаемую землю как объект товарных отношений влияют различные факторы.

К ним относятся:

- конкретное местонахождение земельного участка,

- регламентация целевого назначения;

- разрешенного использования и ряд других показателей.

Рынок земли особо ответственная экономическая структура национального хозяйства. Его организация и эффективное функционирование должны базироваться на нормативно-правовой базе, регулирующей отношения, возникающие на земельном рынке.

В условиях становления рыночных отношений, в частности аграрных отношений, важнейшим их условием является реализация экономического потенциала земли, как фактора производства, развитие аренды земли, как эффективной и экономически целесообразной формы землепользования, а также развития земельно-ипотечного кредитования. Все эти задачи могут быть решены путем создания необходимых правовых, организационных, структурных и других условий для формирования и развития цивилизованного земельного рынка.

**Список используемых источников**

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости. – Спб.: - Питер, 2014. – 624 с.

2. Буздалов И. Земельный оборот как условие эффективной системы аграрных отношений. АПК: экономика, управление. – 2013. – 245с.

3. Газалиев М. Совершенствование земельных отношений как предпосылка оптимизации структуры сельского хозяйства. // АПК: экономика, управление. – 2013. – 485с.

4. Земельный рынок России: институциональные аспекты. // Аграрная Россия. – 2013. – 475с.

5. Исянов Р. Совершенствовать земельные отношения в аграрном секторе экономики. // АПК: экономика, управление. – 2014. – 385с.

6. Кресникова Н. Механизм рыночного перераспределения земель сельхозназначения. // АПК: экономика, управление. – 2013. – 365с.

7. Курс экономической теории: учебник под ред. М.Н. Чепурина. – Киров: «АСА», 2013. – 752 с.

8. Миндрин А., Леппке О. Организация сельскохозяйственного землепользования. // АПК: экономика, управление. – 2014. – 353с.

9. Мурашева А.А., Вдовенко А.В. Экономические механизмы регулирования земельных отношений. // Аграрная наука. – 2014. – 384с.

10. Панкова К.И. К вопросу рыночного оборота земли. // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2013. – 359с.

11. Сагайдак А., Дивакова Е. Формирование рынка сельскохозяйственных земель на региональном уровне. // АПК: экономика, управление. – 2013. – 386с.

12. Сагайдак Э. Рентные отношения в системе экономического регулирования сельхозпроизводства. // АПК: экономика, управление. – 2014. – 356с.

13. Экономика: учебник под ред. А.И. Архипова. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 20114. – 840 с.

14. Экономическая теория: учебник под ред. И.П. Николаевой. – М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2013. – 576 с.

15. Шелковников Н.И., Шелковников С.Н. Определение нормативной цены земельных ресурсов в сельском хозяйстве. // Аграрная наука. – 2014. – 432с.