

РЫНОК ЗЕМЛИ В УСЛОВИЯХ РЫНОЧНОЙ ТРАНСФОРМАЦИИ

*Коган Н.Ю. преподаватель кафедры
маркетинга и управления бизнесом
Уманский государственный
педагогический университет
имени Павла Тычины*

Переход к цивилизованным формам рыночных отношений предполагает реформирование общества по многим направлениям социально-экономического развития государства. Важнейшим из них является совершенствование системы земельных отношений и ее институционального обеспечения. Из сложившейся сегодня в Украине ситуации очевидно, что надежды и ожидания, связанные с предыдущими земельными реформами, не оправдались. Поэтому реформирования архаичных отношений относительно форм собственности на землю становится объективным процессом.

Теоретической и методологической основой исследования являются научные разработки зарубежных и отечественных экономистов различных школ и течений. Целый ряд положений теории земельных отношений нашли свое освещение в трудах Г.Барра, М.Блауга, К.Маркса, Дж.Милля, Д.Рикардо, А.Смита, Дж.Фридмана, Г.Харрисона и других. Среди отечественных ученых различными аспектами данной проблемы занимаются Амбросов, Ю.Билык, П.Гайдуцкий, В.Галушко, А.Гриценко, А.Гуторов, А.Даниленко, Д.Добряк, М.Могилова, А.Песцова, И.Пучковская, П.Саблук, А.Тихонов, А.Третьяк, Н.Федоров, А.Яременко и другие. Активно исследуют эту проблему и российские ученые В.Беленький, И.Буздалов, Г.Гумеров, Е.Крылатых, В.Куликов, Н.Шагайда, И.Шаляпина и другие. Отмечая вклад этих и других ученых в развитие системы земельных отношений, необходимо отметить, что в современных условиях эти отношения настолько динамичны и противоречивы, что требуют дальнейшего исследования.

Рынок земли создает разнообразные альтернативные формы земельной собственности; обеспечивает полноценное функционирование рынка

недвижимости в целом; расширяет финансово-кредитное пространство за счет ипотечного кредитования; увеличивает материально-финансовую базу территориальных образований; стимулирует инвестирования иностранного и национального капитала в землю и все созданное на ней. Это чрезвычайно важные аспекты формирования рыночно-ориентированной экономики. Поэтому необходимо разработать новый комплексный подход к исследованию рынка земли, формирования его структуры, условий и методов стабилизации процессов, происходящих в сфере земельных отношений.

При наличии основательных исследований современных отечественных и зарубежных ученых по проблеме формирования рынка земли остается немало нераскрытых аспектов. Это объясняется и тем, что, несмотря на основательность работ, нет и не может быть завершенной теории собственности. Во-первых, трактовка ее сущности зависит от меняющегося состояния общественных отношений, сквозь призму которых рассматривается понятие “собственность”, а во-вторых, развитие этих отношений как неотъемлемая составляющая развития общества в общемировом измерении не позволяет поставить точку в изложении этой теории. Это же касается и теории земельной собственности.

Исследование земельной ренты и рентоутворяющих факторов позволило выявить несколько новых элементов.

Теоретически земельный участок может иметь целый комплекс рентоутворяющих факторов. На практике же конкретный земельный участок, как правило, имеет не полный комплекс таких факторов, а только некоторое их сочетание. Можно выделить различные группы земель в зависимости от наличия того или иного набора признаков из комплекса рентоутворяющих факторов. Это позволяет говорить о существовании земельных субрынков.

Имеющимся целесообразным будет и схема выделения субрынков, основанная на экономико-территориальном признаке. Здесь имеют место несколько самостоятельных моментов. Часто для укрупнения масштабов проведения экономического анализа необходимо объединить

административные единицы страны в несколько групп. При этом обязательно надо учитывать экономико-географическое положение (в том числе стадию развития и активность региональных земельных рынков) и природные факторы регионов.

В Украине пока еще не созданы необходимые предпосылки ипотеки, особенно это касается правовых (правовое единство земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений и насаждений; безопасность ипотеки; регулирование организации и деятельности ипотечных банков) и институциональных (формирование специализированных ипотечных банков; организация государственной регистрации прав на недвижимое имущество; наличие биржевого рынка ценных бумаг) предпосылок.

ипотечных отношений и становления системы специализированных ипотечных учреждений. При их наличии ипотека земель может достичь в Украине значительного развития и играть важную роль в функционировании рынка средне - и долгосрочного капитала.

Список использованных источников:

1. Воробьев Е.М., Кадыкова Ы.Н. Развитие земельных отношений в экономических системах // Экономика: проблемы теории и практики (Днепропетровский государственный университет Минобразования Украины): Сб. науч. трудов. Выпуск 194. В 5 т. – Днепропетровск: ДНУ, 2004. – Т.1. - С. 38-45.

2. Лавейкін М.И. Земельной реформе на Львовщине - десять лет // Социально-экономические исследования в переходный период: Ежегодник науч. пр.- Львов: Институт региональных исследований. – 2001.- Вып. XXV.

3. Третьяк А.М. Пути регулирования рынка земли / А.М. Третьяк // Вестник аграрной науки. - 2003. - № 10. - С. 62-668