8%. Налог, взимаемый с зарплат работников и работодателей, составляет 6,8%. С уставного капитала взимается 0,6%. Стоит отметить, что налоговая система Мальты признана наиболее эффективной в Европе, а эксперты считают, что ее ожидает большой приток спонсоров.

Опыт развитых стран показывает преимущества экономик, развивающихся в соответствии с концепцией открытых инноваций и проектно-сетевого взаимодействия. Однако данные развития инновационной деятельности в России позволяют предположить, что пока концепцию открытых инноваций в качестве отечественной инновационной парадигмы в полной мере нельзя признать. Развитие получают только отдельные элементы (уровень проникновения Интернет среди населения, развитие механизмов стимулирования инновационной деятельности посредством финансирования проектов и грантов, стимулирование возвращения ученых из-за рубежа).

1. Амадаев А.А., Яндарбаева Л.А., Амадаев А.А., Саралинова Д.С. Методологические подходы к оценке инвестиционной привлекательности как основы разработки инновационной политики // Экономика и предпринимательство. 2015. - № 11-2 (64-2). С. 1105-1115.
2. Дохильгова Д.М. Об инновационной активности государства как факторе улучшения инновационной среды в России / Д. М. Дохильгова // Актуальные проблемы социально-экономического развития России. - 2018. - № 2. - С. 103-105.
3. Илаева З.М., Яндарбаева Л.А. Инновационная сфера как фактор развития Чеченской Республики // ФГУ Science. 2013. № 1. С. 29-32.
4. Яндарбаева Л.А. Методологические основы формирования и развития механизма инновационных процессов // В сборнике: Социально-экономические проблемы регионов Юга России и пути их решения. Межвузовский сборник научных трудов. Научный редактор: Б.Д. Иванников. Ставрополь, 2012. С. 19-22.

Сайфидинов Б., Костоусова А.О.

Прогнозирование процессов развития земельного рынка в муниципальных образованиях

*ФГАОУ ВО «Российский государственный профессионально-педагогический университет»
(Россия, Екатеринбург)*

doi: 10.18411/lj-10-2020-124

idsp: ljjournal-10-2020-124

Аннотация

В настоящее время в России вопрос собственности на землю обретает особую актуальность. В данной статье рассматриваются теоретические и практические вопросы прогнозирования процессов развития земельного рынка в муниципальных образованиях.

Ключевые слова: прогнозирование, земельный рынок, муниципальное образование, моделирование процессов.

Abstract

Currently, the issue of land ownership is becoming particularly relevant in Russia. This article deals with theoretical and practical issues of forecasting the development of the land market in municipalities.

Keywords: forecasting, land market, municipal formation, process modeling.

С развитием экономики России в настоящее время вопрос собственности обретает особую актуальность. С одной стороны, в нынешних экономических условиях

земельная реформа направлена на развитие земельного рынка, участие земельных участков в свободном гражданском обороте, с другой — земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания государственных органов, призванных обеспечить политическую, экономическую, экологическую безопасности страны. В этой связи важно осуществить исследования, позволяющие выявить направления развития земельного рынка в России, возникающие при этом социальные, политические, экономические последствия, а также механизмы государственного регулирования земельного рынка. Благодаря использованию системного подхода можно построить модель земельного рынка, основными элементами которой являются объекты рыночных отношений: права на земельные участки, участвующие в гражданском обороте; субъекты: продавцы, покупатели, профессиональные участники и органы государственной власти как управляющая подсистема.

Данная система носит открытый характер, и ее развитие происходит в соответствующей институциональной среде, формируемой под влиянием социально-экономических, политических, правовых, экологических, культурно-исторических и других факторов [5.С 321].

Прогнозирование как одна из форм конкретизации научного предвидения в социально-экономической сфере находится во взаимосвязи с планированием, моделированием, проектированием, управлением.

Можно выделить два вида прогнозирования земельного рынка:

- поисковое, целью которого является предсказание состояния земельного рынка или его отдельных элементов в будущем при наблюдаемых тенденциях и принятии определенных управленческих решений;
- нормативное, которое определяет пути достижения желательного состояния объекта на основе заранее заданных целей.

Объектами прогнозирования могут быть:

- процессы приватизации земли (баланс государственной/муниципальной и частной собственности на землю);
 - стоимость земельных участков (цена на землю, размеры арендной платы);
 - кадастр объектов недвижимости (процессы формирования);
 - муниципальное образование, территория (развитие производства, малый и средний бизнес, инвестиционная привлекательность, объем земельных платежей и др.);
 - система государственного управления земельными ресурсами.
- Рассмотрим в качестве метода прогнозирования и анализа формирования и развития земельного рынка возможность использования когнитивного моделирования [6.С 23].

Алгоритм использования когнитивного моделирования для решения исследовательских и практических задач государственного регулирования оборота земли состоит из нескольких последовательных этапов (рисунок 1):

1. Формулируется проблема, определяется цель исследования.
2. Определяются прогнозируемые показатели, которые должны в полной мере характеризовать исследуемый параметр системы, т.е. соответствовать цели исследования.
3. Определяются факторы, оказывающие влияние на прогнозируемый показатель. Этот процесс удобно реализовывать в виде структуры показателей в их причинно-следственной взаимосвязи.
4. На основании структуры факторов, влияющих на прогнозируемый показатель, составляется когнитивная карта в виде орграфа, вершинами

которого являются прогнозируемые показатели и факторы, влияющие на них, а дугами — взаимосвязи между ними. На этом этапе необходимо составить матрицу весов влияния факторов. Значения весов показывают, как изменения одного фактора влияют на другие.

5. Определяются значения импульсов для каждого фактора. Иначе говоря, если предполагается изменение фактора из-за влияния внешней среды или принятия управленческого решения, то его импульс будет отличен от нуля. Совокупность импульсов определяется вероятной стратегией управления исследуемым социально-экономическим процессом и изменениями внешней среды его развития.
6. Определяется горизонт расчета — количество временных периодов прогнозирования.

Рисунок 1 – Алгоритм использования когнитивного моделирования

Данный метод был использован для прогнозирования некоторых актуальных процессов формирования и развития земельного рынка.

Особое значение для экономического развития России имеет приобретение в собственность земельных участков, на которых расположены ранее приватизированные объекты недвижимости. Требования о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, принадлежащими юридическим лицам, установлены п.2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации». Изначально планировалось завершить процесс переоформления земельных участков до 1 января 2004 г. Однако из-за высокой выкупной стоимости, а также сложности и длительности процедуры землеустроительных работ многие предприятия не торопились переоформлять права на землю, тем более что ответственности за не переоформление установлено не было. В настоящее время процедуры приватизации земли в муниципальных образованиях представляют собой довольно продолжительный и сложный

организационный процесс, включающий в себя формирование земельного участка и регистрацию права на него.

Моделирование процессов приватизации земли приводит к выводу о том, что простое снижение выкупной цены на земельные участки в условиях высоких транзакционных издержек по формированию земельного участка и регистрации права на него, отсутствия информации о земельном рынке, монополизации посреднических услуг не будет способствовать ускорению темпов приватизации. Напротив, площадь вновь приватизируемых земель уменьшится, что не позволит увеличить объем земельных платежей в муниципальные бюджеты и негативно отразится на объеме земельного рынка в денежном выражении.

Ускорить темпы приватизации земли можно благодаря сокращению транзакционных издержек за счет упрощения процедур формирования земельного участка и регистрации права на него (например с помощью реализации принципа единого окна), увеличению количества информации о предложении на первичном земельном рынке, развитию конкуренции на рынке посреднических услуг [межевание, оценка, девелопмент, юридические услуги и др.), а также развитию инфраструктуры земельного рынка.

Использование этих механизмов управления даст мощный импульс развитию земельного рынка, процессам приватизации земли в муниципальном образовании и в то же время существенно увеличит объемы земельных платежей в муниципальный бюджет за счет увеличения количества собственников земли, осуществляющих плату земельного налога, привлечения инвестиций. При этом выкупная цена земли не должна превышать рыночную и может быть значительно ниже ее, однако при снижении выкупной цены есть риск спекуляций на земельном рынке.

Основной принцип современного земельного законодательства — платность землепользования. Весьма актуальным для органов власти является вопрос земельных платежей в муниципальные бюджеты. Новая система налогообложения земельных участков на основании кадастровой оценки земель введена вступившим в действие 1 января 2006 г. Федеральным законом от 29.11.2004 № 141-ФЗ «О внесении изменений в часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие законодательные акты Российской Федерации, а также о признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», который дополнил Налоговый кодекс Российской Федерации главой 31 «Земельный налог». После принятия новой системы налогообложения земельный налог стал местным, все средства перечисляются в местные бюджеты.

Для прогнозирования объема земельных платежей в муниципальном образовании была использована когнитивная карта, включающая следующие факторы:

- объем земельных платежей (земельный налог и арендная плата), ставка земельного налога, ставка арендной платы, площадь арендуемых муниципальных земель, площадь земель в частной собственности, рыночная цена на землю, объем финансовых услуг на земельном рынке, размер транзакционных издержек, доходы населения, выкупная цена муниципальных земель.

Управляемыми, с точки зрения государственного и муниципального регулирования, являются следующие показатели: ставка земельного налога, ставка арендной платы, выкупная цена на землю, транзакционные издержки (издержки, связанные с приобретением и защитой прав на землю).

Использование когнитивного моделирования позволяет сделать вывод о том, что прямое увеличение ставок земельного налога и арендной платы в первый прогнозируемый период (первый год) приведет к существенному увеличению объема земельных платежей, однако затем это вызовет торможение развития земельного рынка, приватизации земли, снижение деловой активности и инвестиционной

привлекательности территории. Велика вероятность того, что в течение второго прогнозируемого периода объем земельных платежей вернется к прежнему уровню, поскольку часть землепользователей под давлением налогового бремени будет вынуждена отказаться от своих прав на земельные участки. Дальнейшее изменение объема земельных платежей будет иметь неустойчивый характер и сильно зависеть от внешних социально-экономических факторов.

Устойчивого роста объема земельных платежей можно достичь, не повышая существенно ставок налога и арендной платы. Для этого муниципалитету целесообразно вкладывать бюджетные средства в развитие информационных систем земельного рынка, упрощение организационно-технических процедур формирования земельных участков и регистрации прав на них, что снизит транзакционные издержки при заключении сделок. Дополнительной мотивацией приобретения земли в собственность может служить снижение выкупной цены и ставки земельного налога.

Для прогнозирования цены на городскую землю была сформирована когнитивная карта, состоящая из цены на землю (рисунок 2), фактора спроса (местоположение, размер транзакционных издержек, гарантии прав на земельные участки, доходы населения, доступность информации о земельном рынке, налог на землю, стоимость аренды на вторичном рынке земли, ставка аренды муниципальной земли, цена на первичном рынке, бизнес-активность на территории) и фактора предложения (площадь земель в частной собственности, площадь арендуемых частных земель). Благодаря использованию данной модели можно прогнозировать изменение цены на землю поселений в зависимости от различных механизмов государственного регулирования земельного рынка.

Рисунок 2 – Пример когнитивной карты

Одним из управляемых показателей модели является выкупная цена на землю. В случае ее снижения цена на вторичном рынке земли в первый период снизится в ответ на снижение цены на государственную и муниципальную землю, а впоследствии начнет расти. Дальнейший рост цены — результат развития земельного рынка, повышения спроса на землю, роста инвестиционного потенциала территории, повышения деловой активности.

Другой возможный механизм регулирования земельного рынка — усиление фактора местоположения. Данный фактор носит комплексный характер и может изменяться в результате особых социальных, политических, экономических,

культурных, природных, эстетических, религиозных и других особенностей территории. Он может увеличиться за счет создания благоприятного инвестиционного климата региона или муниципального образования, особых экономических зон, туристической привлекательности территории, усиления политического потенциала муниципального образования. Этот фактор обуславливает повышение спроса на землю в регионе или муниципальном образовании вследствие особенных, уникальных свойств данной территории. Его усиление провоцирует рост цены на вторичном рынке земли на достаточно длительный срок и вместе с тем увеличение площади выкупаемых в частную собственность земель, усиление деловой активности, инвестиций в территорию. При этом следует иметь в виду циклический характер процесса: через определенное время (5-7 лет) возможен спад прогнозируемых показателей. Это означает, что необходимо также принятие мер по развитию инфраструктуры рынка, его информационного обеспечения, по снижению транзакционных издержек.

Увеличения цены на землю с одновременной активизацией земельного рынка, приватизации, гражданского оборота земли органы муниципальной власти могут достичь при условии последовательной реализации политики, направленной на упрощение организационно-технических процессов формирования земельного участка и регистрации прав на него (например с помощью реализации принципа «единого окна»), развитие информационной и инфраструктурной составляющих земельного рынка. Такая политика позволит, несмотря на рост цен на землю, развивать земельный рынок, повышать эффективность использования земельных ресурсов, пополнять местные бюджеты за счет земельных платежей.

Таким образом, развитие земельного рынка зависит от множества факторов — социальных, экономических, политических, культурно-исторических и др. Огромную роль при этом играет государственная и муниципальная власть. В зависимости от стратегии управления земельными ресурсами, реализуемой органами власти, земельный рынок может привести как к крайне негативным, так и позитивным социально-экономическим последствиям.

В среднем по России для городов и населенных пунктов характерно следующее соотношение форм собственности: менее 20% земель находятся в частной собственности, более 80% — в государственной и муниципальной. С одной стороны, это служит показателем того, что процессы приватизации осуществляются, с другой — очень часто действия муниципальных органов направлены на их сдерживание. Зачастую причиной такой политики в сфере земельных отношений являются корыстные цели чиновников, заинтересованных в увеличении цены на землю за счет ограниченного предложения на первичном рынке земли, монополизации рынка посреднических услуг по межеванию, оценке, юридическому сопровождению сделок и др. Результатом такого сдерживания рыночных процессов является снижение инвестиционной привлекательности территории и эффективности использования земельных ресурсов, низкий объем земельных платежей в муниципальные бюджеты. Дальнейшая реализация подобной политики может привести к тому, что наиболее экономически привлекательные земельные ресурсы будут доступны лишь небольшой группе сильных игроков, обладающих мощным экономическим и административным ресурсом. При этом цена на первичном рынке земли может быть весьма низкой, а доступ к земельным ресурсам большего количества покупателей ограничен не благодаря экономическим механизмам, а за счет административных барьеров. Как показывает практика, такая ситуация приводит к снижению эффективности реализации экономического потенциала земельных ресурсов.

Эффективно использовать рыночные механизмы регулирования земельных отношений позволит политика органов государственной и муниципальной власти, направленная на развитие земельного рынка:

- сокращение транзакционных издержек на приобретение и защиту прав на земельные участки путем упрощения организационных процедур формирования земельных участков и регистрации прав на них;
- укрепление судебной системы защиты прав граждан;
- формирование кадастра объектов недвижимости как информационной основы развития земельного рынка и его управления;
- развитие инфраструктуры земельного рынка.

1. Волков С.Н. Экономика землеустройства: учеб.- метод. пособие. М.: Колос, 2017. – 239 с.
2. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: Оценка земель. М.: Колос, 2017. – 463 с.
3. Габбасов, Р.Г., Голубева, Н.В. О Земельном кодексе Российской Федерации [Текст]: Налоговый вестник, 2017. – № 3 С.50.
4. Галиева, Р. Субъекты и объекты земельных прав [Текст]: Российская юстиция, 2017. – № 4 С.68.
5. Олейник А.Н. Институциональная экономика: Учебное пособие. М.: Юрайт, 2017. – 704 с.
6. Федулов Ю.Г., Юсов А.Б., Матвеев А.А. Исследование социально-экономических и политических процессов с помощью когнитивных моделей: учеб. - метод. пособие. М., 2016. – 58 с

Скок Л.С., Кузьменко О.В., Украинцева И.В.

К вопросу оценки эффективности использования земли в аграрном производстве

*Азово-Черноморский инженерный институт ФГБОУ ВО Донской ГАУ
(Россия, Зерноград)*

doi: 10.18411/lj-10-2020-125

idsp: ljjournal-10-2020-125

Аннотация

В статье представлены результаты исследования методических подходов к оценке экономической эффективности использования земли в сельскохозяйственном производстве. Приведена система показателей эффективности, представлены результаты оценки эффективности использования земельных угодий Пролетарского района Ростовской области.

Ключевые слова: экономическая эффективность, земля, сельское хозяйство

Abstract

The article presents the results of a study of methodological approaches to assessing the economic efficiency of land use in agricultural production. The system of efficiency indicators is presented, the results of assessing the efficiency of land use in the Proletarsky district of the Rostov region are presented.

Keywords: economic efficiency, land, agriculture

В современных условиях достаточно остро стоит проблема обеспечения продовольственной безопасности страны. В связи с этим особенно актуальным является вопрос повышения эффективности аграрного производства, в том числе эффективного землепользования в этой сфере.

Земля, выступая в качестве главного средства производства, функционирует одновременно и как предмет труда, и как средство труда. Как предмет труда она подвергается обработке со стороны человека, тем самым обеспечиваются нормальные условия для роста и развития сельскохозяйственных культур. Как средство труда земля, обладая механическими, физическими, химическими и биологическими свойствами, воздействует на растения.

Выступая как средство производства, земля имеет ряд специфических особенностей:

1. Земля является естественным фактором производства, в то время как другие средства производства — результат труда человека.