

дукции и картофеля, 43 — яиц, 49 — мяса, 79 — шерсти и 82 % молока. В связи с неконтролируемым применением органических и минеральных удобрений и средств защиты растений, перегруженностью территорий домашними животными и птицей, несоблюдением санитарных и гигиенических требований к сельским поселениям, отсутствием знаний и осведомленности сельского населения об экологических проблемах окружающей среды, питьевая вода и выращенная сельскохозяйственная продукция не соответствуют стандартам качества. В Украине отсутствует система комплексных наблюдений за состоянием сельских территорий. Такие целостные компоненты аграрной сферы, как экономика, окружающая среда, технологические инновации и общественные институты функционировали изолированно друг от друга. Применение традиционных экономических технологий в аграрной сфере свидетельствует о существенном снижении их эффективности по содействию устойчивому ее развитию, экологизации производства, применению инновационных экологоориентированных технологий и др. Все это заставляет начать поиск новых более действенных гармоничных финансовых механизмов и инструментария экологизации агросферы в плоскости ее устойчивого развития.

*С.П. Гурко, канд. экон. наук, профессор  
БГЭУ (Минск)*

## **ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЫНОЧНОГО ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА ЗЕМЛЮ**

Рынок земли, включая сельскохозяйственные угодья и пашню, есть неизбежная необходимость рыночной экономики. Он служит формой рыночной реализации частной собственности на землю. Но с существенными ограничениями в интересах общества. Для собственника-предпринимателя цивилизованный рынок земли также необходим, как и купля-продажа хозяйственного инвентаря, строительных материалов, разнообразной техники. Он должен иметь возможность свободно без излишних ограничений купить, а не только арендовать интересующий его в хозяйственном отношении участок земли, будь то пашня, пастбища, выгоны, пруд или территория, пригодная для создания рыбного водоема или для организации платного агротуризма и т.п.

Свобода предпринимательства на сельскохозяйственной земле должна иметь некоторые ограничения общегосударственной значимости (например, перевода пашни в категорию земель для застройки), но не противоречащее его экономической сущности. Нет оснований предполагать, что широкий земельный рынок сформируется в Беларуси в ближайшие годы. Но принципиальная возможность сделок купли-продажи сельскохозяйственных земель для тех, кто готов в них участвовать, должна быть создана.

Это возможно при условии подчинения всех земельных преобразований конечной цели — созданию регулируемого государством рынка всех категорий земель, сочетающего интересы разнообразных собственников земли.

Только такой путь, учитывающий специфику белорусской деревни, позволит создать социально ориентированный земельный рынок и приведет к логическому завершению земельной реформы в Беларуси.

Создание рынка земли требует рассмотрения системы факторов и тенденций современного ценообразования на землю, учитывая при этом особенности земли как товара и функционирования земельного рынка. Среди них можно выделить следующие:

1. Общей экономической основой цены на землю остается классическая формула, согласно которой цена земли есть капитализированная земельная рента, годовая сумма которой способна принести собственнику денежный доход равный годовой денежной сумме, приносимой процентами по депозиту в банке. Хотя при низкой доходности и убыточности сельхозпредприятий такую методику для обоснования цены на землю использовать проблематично.

2. Земля как дар природы не имеет общепринятой стоимости. Ее стоимость определяется первоначальным освоением и последующим производительным использованием, включая стоимость расположенных на данном земельном участке строений и сооружений, сроков их окупаемости.

3. Зачастую решающим фактором ценообразования является местоположение земельных участков, связанных с развитием промышленности и урбанизацией населения, что обуславливает рост цены земли в густонаселенных районах и мегаполисах.

4. Монополизм собственников земли (государство, местные органы управления), исключая рыночную конкуренцию продавцов и позволяющий в одностороннем порядке устанавливать местную цену на землю с учетом спроса и фактической динамики земельного рынка, может приводить к значительному расхождению в ценах на землю, подпитывая тем самым спекулятивно-теневой рынок земли и местную коррупцию.

5. Отклонение от средней цены земли может возникнуть и под влиянием местной конкуренции покупателей, которые стремятся приобрести в частную собственность данный участок земли не для производственных нужд, а для повышения частного имиджа или спекулятивных целей.

6. На цену земли может влиять общая тенденция роста цен на дефицитные природные ресурсы, дополненные монополией собственности на землю как общей основы ценообразования.

7. Несостоятельной, на наш взгляд, является попытка полностью отрицать наличие абсолютной земельной ренты в сельском хозяйстве. Что влияет на доходность земли для ее собственника, которая является одним из составных факторов ценообразования.