

ОБЪЕДИНЕНИЕ ЗАХВАТА СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Гордеев Д.С., магистрант 1 курса
факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Маллямова Э.Н., кандидат
педагогических наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

Ключевые слова: земля, аренда, налог, исследования, стоимость
Работа направлена на то, чтобы подчеркнуть, как результаты двух сообществ взаимосвязаны, чтобы позволить им обоим легко получить доступ к идеям другого исследовательского сообщества и извлечь выгоду из этого взаимного обмена.

Введение. Интерес к повышению стоимости земли и возможному использованию стоимости земли для общественных целей в последнее время растет в геометрической прогрессии как среди ученых, так и среди практиков.

Две общины ученых: сообщество, прямо говоря о захвате стоимости земли, и ученые, ссылающиеся на земельную ренту, не часто взаимодействуют, что препятствует эффективному обмену результатами своих исследований.

Цель работы заключается в конкретных причинах увеличения стоимости земли, обоснованиях и инструментах, используемых для захвата стоимости земли, а также цели использования собранных денег для изучения взаимосвязей между обоими исследовательскими сообществами.

Задачи:

1. Проанализировать исследования и мнения сообществ
2. Исходя из полученных данных выявить причины повышения стоимости земли

Для изучения нарративов двух исследовательских сообществ, о которых идет речь в данной статье, применялись различные

методологии. Литература по оценке стоимости земли относительно обширна и уже хорошо зарекомендовала себя в академических кругах. В этой области, представляющей интерес, был проведен систематический обзор литературы с последующим анализом содержания с использованием программного обеспечения NVivo. Другой подход был использован для выявления новых тенденций в экономической литературе, посвященной земельной ренте.

Систематический обзор литературы обобщает и эффективно интегрирует современные знания. Этапы систематического обзора литературы могут быть выведены из структуры, описанной Купером: во-первых, этап определения исследовательского вопроса, за которым следует этап поиска литературы, этап оценки данных, этап анализа данных и, наконец, этап интерпретации и представления. Купер, главным образом в связи с количественным анализом данных, предлагает для этапа анализа данных включать только методологически обоснованные исследования.

В систематическом обзоре литературы основное внимание уделялось термину «захват стоимости» и тому, как этот термин используется в области литературы по земельному развитию и земельной политике. Для определения критериев включения и исключения использовался подход PRISMA. Итоговый набор для контент-анализа состоял из 232 источников, в том числе 215 рецензируемых опубликованных статей, 3 книги и 14 глав книг.

Ученые, занимающиеся исследованиями в области захвата стоимости земли, подчеркивают, что повышение стоимости земли является результатом действий не только землевладельца, но и, прежде всего, действий государственного сектора. Решения органов планирования о контроле за развитием также влияют на стоимость земли. Более конкретно, это изменения зонирования, вытекающие из правил и договоренностей о землепользовании в моделях землепользования. Некоторые авторы говорят об изменениях в правах на застройку или правах землепользования в отношении планирования, сильно влияющего на стоимость земли.

Общее экономическое развитие и общие тенденции сообщества также упоминаются в качестве причин увеличения стоимости земли некоторыми авторами. Тем не менее, ученые в сообществе захвата

стоимости земли не проясняют сущность этих явлений в деталях. Другие авторы подчеркивают, что стоимость городских земель повышается в результате усилий сообщества или рыночных сил, что создает хорошие взаимосвязи с тем, как стоимость земли воспринимается в экономической литературе.

Для целей данной статьи инструменты подразделяются на следующие группы:

1. Периодические налоги и прочие налоги;
2. Единовременные обязательства, связанные с освоением земель;
3. Сборы, связанные с добавленной стоимостью земли путем планирования;
4. Государственная собственность на землю или права на застройку;
5. Другие документы.

В обзоре литературы, посвященной земельной ренте, рассматривался позитивный анализ увеличения стоимости земли, а также нормативные вопросы обоснования получения стоимости от землевладельцев и цели использования собранных денег. Для поиска соответствующей литературы в экономической литературе использовались термины «земельная рента», а также «высокие цены», «земельный налог» и «налог на имущество». Этот набор источников был расширен несколькими другими уважаемыми учеными, которые привлекли значительное внимание в области нормативных аспектов обсуждения земельной ренты, основываясь на количестве цитирований их работ.

Стоимость земли зависит от рыночных сил. Более сложную картину факторов, влияющих на стоимость земли, можно найти на стороне спроса. Одним из таких факторов является растущий спрос людей на жилье, связанный с демографическими изменениями, приводящими к росту числа домохозяйств из-за увеличения численности населения и уменьшения среднего размера домохозяйства. Спрос на жилье также возрастает в результате роста доходов, что, в свою очередь, приводит к увеличению индивидуальных стремлений к жилой площади.

Местные удобства также относятся к факторам, определяющим стоимость земли. Государственные субсидии, связанные с землей, также влияют на спрос на рынке земли.

Ученые, обсуждающие экономическую ренту, часто предлагают единый инструмент – налог на земельную ренту, также называемый налогообложением стоимости земли. С другой стороны, с точки зрения льгот, налоги на имущество работают как сборы за местные общественные услуги, если государственные услуги должны быть увеличены с интенсивностью развития и могут стимулировать местные органы власти предоставлять адекватное количество и качество удобств.

Оба исследовательских сообщества, сообщество захвата стоимости земли и сообщество аренды земли, имеют в основном вдохновляющие мысли. Поскольку они используют различную терминологию, можно наблюдать относительно низкий уровень взаимосвязи между этими сообществами, препятствующий эффективному обмену результатами их исследований. Цель этого вклада заключалась в укреплении взаимосвязей между этими сообществами путем определения их нарративов и синтеза их взглядов. Многие из их характеристик позволяют наводить мосты между ними, устанавливая более сложный взгляд на использование стоимости земли в общественных целях с возможностью взаимной выгоды от исследовательских идей.

Библиографический список:

1. Элишка Вейходска, Ана Паула Баррейра, Арманде Аузиньш, Эвелин Юргенсон, Стивен Фаулз, Вида Малиене // Bridging land value capture with land rent narratives/ [Электронный ресурс] 2022. Режим доступа:<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837721006797>

BRIDGING LAND VALUE CAPTURE WITH LAND RENT NARRATIVES

Gordeev D.S.

Keywords: land, rent, tax, research, cost

This article aims to highlight how the results of the two communities are interconnected, to allow them both to easily access and benefit from the ideas of the other research community.