

УДК 332.3

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ КАК ОБЪЕКТ РЫНОЧНЫХ ОТНОШЕНИЙ

© 2012 г. Н. Б. Сухомлинова

Новочеркасская государственная мелиоративная академия

Приводится анализ функционирования земельного рынка Российской Федерации, являющегося составной частью ее общей экономической системы. Анализируется структура сделок с земельными участками.

Ключевые слова: *земельные ресурсы; земельные участки; земельный рынок; сделка.*

In the article author presents the analysis of the Russian Federation's land market functioning, as of its general economic system's component. The structure of dealings with the ground areas is also analyzed.

Key words: *land properties; ground areas; land market; transaction.*

По состоянию на 1 января 2011 года земельный фонд Российской Федерации составлял 1709,8 млн. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности — 1576,4 млн. га, в собственности граждан и юридических лиц — 133,4 млн. га [1].

В условиях развивающейся рыночной экономики земельные ресурсы являются элементом рыночных отношений, что позволяет осуществлять виды деятельности по передаче прав на земельный участок, т. е. покупку, продажу, аренду, наследование и т. д. Такая деятельность охватывает земли, находящиеся как в государственной и муниципальной собственности, так и в собственности юридических лиц и граждан. В этом случае земельные участки выступают в качестве товара, а рынок земли является составной частью общей экономической системы.

На функционирование земельного рынка влияют многие факторы, однако конкуренция на этом рынке не является основной регулирующей силой, а его функционирование имеет множество недостатков. Отдельные авторы отмечают, что оборот земель, в том числе сельскохозяйственного назначения, во многих регионах Российской Федерации со-

вершается под контролем местных властей, цена на земельные участки устанавливается, в основном, административно, а не в соответствии с законами рынка [2; 3].

Хотя рынок земли и не является чисто конкурентным рынком, главными факторами его деятельности являются спрос, предложение и цена, причем каждый из этих факторов имеет свои особенности.

Так, например, закон предложения на рынке земли имеет ограниченное действие, что обусловлено уникальностью земли как ресурсного рыночного товара: земля не может быть перемещена, ее предложение ограничено и является фиксированной величиной. Именно поэтому предложение земли характеризуется совершенной неэластичностью, а цены на земельные участки в конкретной местности будут определяться факторами спроса.

К неценовым факторам, определяющим спрос на земельном рынке Российской Федерации можно отнести: демографические, политические, юридические, экономические, административные, местоположение земельного участка, инфраструктура местности, условия окружающей среды.

К неценовым факторам, определяющим

предложение можно отнести: политические, административные, экономические, юридические.

В настоящее время структура земельного рынка в стране представлена в основном сделками с государственными и муниципальными землями. В табл. 1 представлена структура сделок с земельными участками в Российской Федерации за период 2000–2010 гг.

Данные таблицы показывают, что общее число сделок всех видов по годам рассматриваемого периода изменялось в пределах 28,9%. Однако, если в 2000 г. сделки с государственными и муниципальными землями составляли 90,5% от общего числа сделок всех видов, то к концу рассматриваемого десятилетия этот показатель сократился до 71,7%.

Таким образом, количество сделок с

земельными участками граждан и юридических лиц за тот же период увеличилось с 9,5% до 28,3%, т. е. в 3 раза.

В структуре сделок с государственными и муниципальными землями основное место занимает аренда. Количество таких сделок за рассматриваемый период колеблется в пределах 99,2% — 89,2% от количества всех видов сделок, последовательно снижаясь на 2–2,5%.

В структуре сделок особое место занимают сделки по продаже земель. Необходимо отметить, что продажа государственных и муниципальных земель гражданам началась после выхода в свет серии указов Президента: «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» от 27.12.1991 г., «О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками»

Таблица 1

Структура сделок с земельными участками в Российской Федерации

Виды сделок	Количество сделок, тыс. ед.				
	2000	2003	2005	2007	2010
Все виды сделок	5271,2	4360,9	4346,8	4519,1	5321,8
Сделки с государственными и муниципальными землями					
Всего сделок с государственными и муниципальными землями,	4768,2	3837,2	3781,6	3875,7	3815,3
в том числе:					
— аренды	4728,7	3729,6	3621,0	3628,1	3403,6
— продажи прав аренды	15,6	10,7	5,9	13,8	27,1
— продажи земель	23,9	96,9	154,7	233,7	384,6
Сделки с земельными участками граждан и юридических лиц					
Всего сделок с земельными участками граждан и юридических лиц,	502,8	523,7	565,2	643,4	1506,5
в том числе:					
— купли-продажи	315,5	323,5	378,2	405,7	917,4
— дарения	23,4	30,1	31,8	49,7	159,1
— залога (ипотеки)	2,0	8,8	7,5	25,9	83,7
Наследование	161,9	161,3	147,7	162,2	346,2

от 23.04.1993 г., «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами» от 22.07.1994 г. После выхода указанных документов граждане Российской Федерации проявили достаточно активный интерес к приобретению земельных участков для индивидуального и жилищного строительства, садоводства и личного подсобного хозяйства.

За рассматриваемый период количество сделок по продаже государственных и муниципальных земельных участков возросло в 16,1 раз, купли-продажи земельных участков граждан и юридических лиц — в 2,9 раз. Необходимо отметить общее повышение активности граждан по проведению сделок с земельными участками (рис. 1). Так, за рассматриваемый период количества сделок дарения земельных участков возросло в 6,8 раза, залога (ипотеки) — в 41,9 раза.

В Ростовской области развитие земельного рынка также осуществляется по нескольким направлениям. Прежде всего, это купля-продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами, аренда, наследование, дарение, залог [4; 5]. На рис. 2 приведены данные о динамике сделок с земельными

участками в области за период 2005–2010 гг.

По данным Управления Росреестра по Ростовской области основной формой сделок является продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами. Причем за пятилетний период количество таких сделок возросло в 7,2 раза.

Необходимо отметить, что в 2001 г. сделки купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами в структуре сделок занимали всего 1,7% (8288 сделок на площади 999 га) [3].

Структура земельного рынка в Ростовской области в 2010 г. показана на рис. 3.

Приведенные данные позволяют сделать вывод о том, что развитию земельного рынка Ростовской области присущи те же тенденции, что и развитию земельного рынка Российской Федерации в целом, а его дальнейшее функционирование также зависит от принятия действенной законодательной базы, в частности об ипотеке и залоге земель, а также от совершенствования законов о кадастре, землеустройстве и мониторинге земель.

На наш взгляд, важным фактором дальнейшего развития рыночных земельных отношений, как и ранее [3], являются разработка и совершенствование автоматизированной

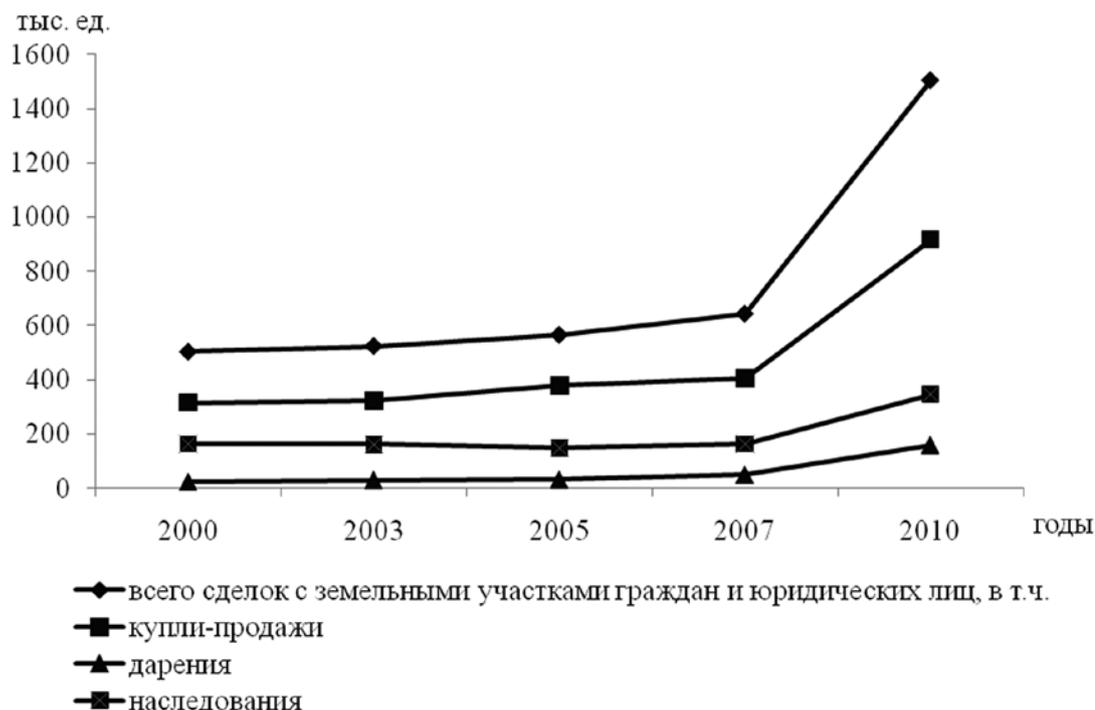


Рис. 1. Динамика сделок с земельными участками за период 2000–2010 гг.

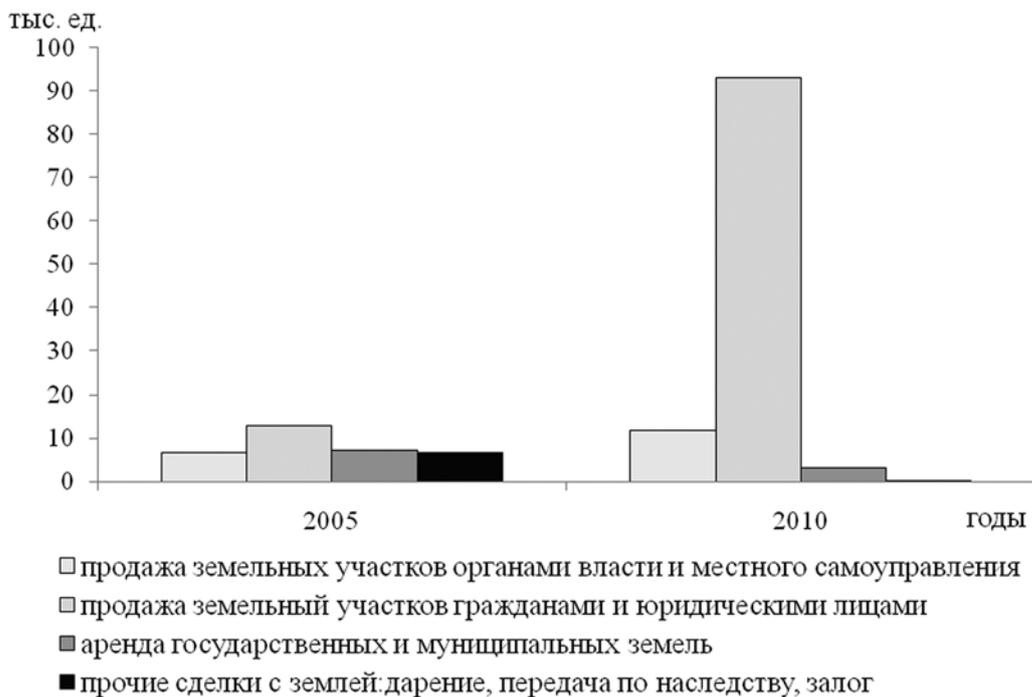


Рис. 2. Динамика сделок с земельными участками в Ростовской области за период 2005–2010 гг.



Рис. 3. Структура земельного рынка Ростовской области в 2010 г.

системы информационной поддержки рынка земли, используемой для получения разно-сторонней достоверной информации при регулировании земельного оборота, а также постоянный контроль государственных органов управления за соблюдением рационального землепользования и охраны земельных ресурсов в процессе совершения сделок с землей.

Литература

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2010 году. — М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2011. — 257 с.

2. Макконелл К. Р., Брю С. Л. Экономикс: принципы, проблемы, политика. / Пер. с англ. — Т. 1. — М.: Республика, 1992. — 399 с.

3. Чешев А. С., Сухомлинова Н. Б. Земельные ресурсы Ростовской области и их хозяйственное использование: монография. — Ростов н/Д: Изд-во СКНЦ ВШ, 2005. — 200 с.

4. Доклад о состоянии и использовании земель в Ростовской области в 2005 г. — Ростов н/Д: Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ростовской области, 2006. — 61 с.

5. Доклад о состоянии и использовании земель в Ростовской области в 2010 г. — Ростов н/Д: Росреестр, 2011. — 58 с.

Поступила в редакцию

18 августа 2012 г.



Наталья Борисовна Сухомлинова — доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой «Землеустройство» Новочеркасской государственной мелиоративной академии.

Natalia Borisovna Sukhomlinova — Doctor of Economics, professor, head of Novochoerkassk State Land Reclamation Academy «Land Management» department.

346428, г. Новочеркасск, ул. Пушкинская, 111
111 Pushkinskaya st., 346428, Novochoerkassk, Rostov reg., Russia
Тел.: +7 (8635) 27-96-36; e-mail: na_bor@inbox.ru