

Рынок земельных ресурсов РФ. Общая характеристика

Российский рынок земельных ресурсов в последние годы становится всё привлекательнее для инвесторов. Причин этому явлению множество: от практического неконтролируемого разрастания денежной массы на руках у населения, до вполне успешных преобразований в области земельного законодательства в Российской Федерации. Сделки с земельными ресурсами регистрируются всё чаще, но, по нашим оценкам, рынок земли в России всё ещё имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

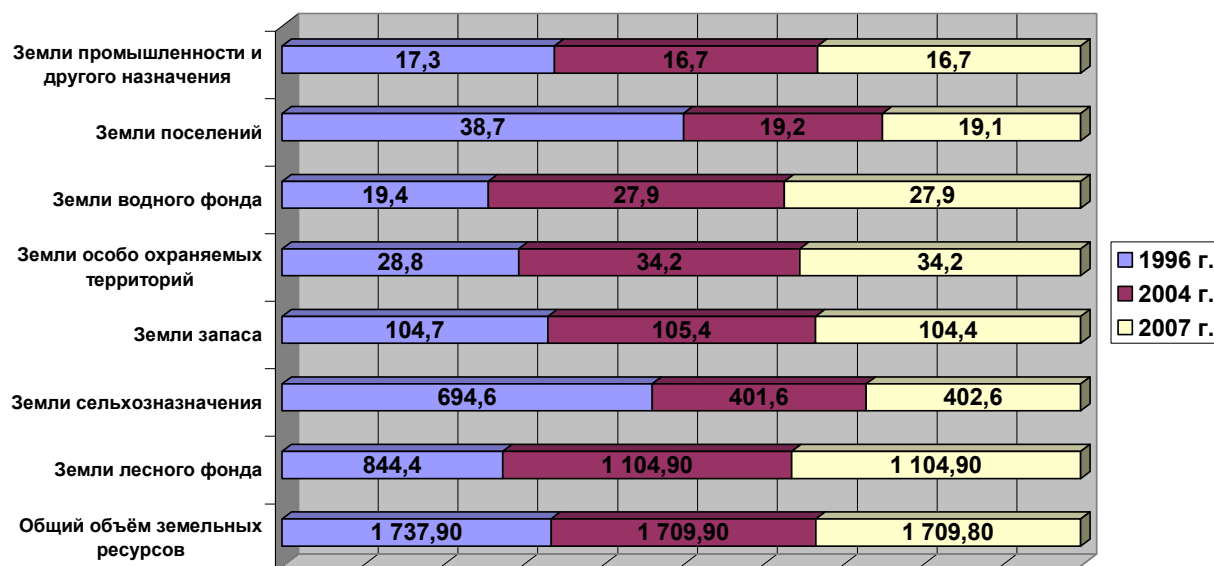
В 2007 году рынок земли в Российской Федерации празднует своё пятилетие. В 2002 году был принят закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». До этого времени, безусловно, рынок существовал, но в зачаточных формах, не имея под собой никакой правовой основы. Истоки этого в земельной реформе 1995-1998 гг. Она реализовывалась на базе указов Президента, которые «насадили» институт частной собственности на землю и распределили земельные доли между акционерными обществами, товариществами собственников, кооперативами и отдельным гражданами. Именно эта реформа заложила основы стихийного рынка земли и той неразберихи на рынке, которую мы имеем сегодня.

Закон «Об обороте земель сельхозназначения», принятый с ожесточёнными дебатами и необоснованными претензиями со стороны отдельных депутатских объединений к власти, сделал ситуацию на рынке земли РФ более предсказуемой. На 1 января 2004 года в частную собственность граждан и юридических лиц было передано 129,2 млн. га земли, при этом около 97% из них относились к категории земель сельхозназначения: можно констатировать, что закон сработал. Уже с 2005 года в России ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками. По формальным критериям рынок можно считать состоявшимся.

Несмотря на впечатляющие успехи 5 лет формального существования рынка земли не решены его фундаментальные проблемы. Первая и главная из них – рынок фактически не управляется как государством, так и другими игроками. Прогрессирующая кадастровая оценка земель на территории России так и не упорядочила процесс перехода прав и наблюдения за ним со стороны государства. Причина этого – избирательный подход к кадастровой оценке. Она осуществлялась не в направлении создания подробных кадастровых планов, а была спланирована в направлении оценки земель наиболее перспективных с точки зрения налогообложения. Для бюджета это логично, но для системной государственной политики – нет. Положение усугубилось тем, что даже такой «усечённый» вариант кадастровой оценки не доведён до конца. На 2004 год было описано только 96% территории, подлежащей запланированной оценке. В итоге государство не знает полных характеристик собственных земельных ресурсов и не может ими управлять по причине физического отсутствия органа, ответственного за этот процесс. Возможно, переход Роснедвижимости в сферу ответственности Минюста и непрекращающаяся череда проблем с резервированием и изъятием земельных участков для государственных нужд побудят государство к активным действиям, как в правовой сфере земельной политики, так и в финансовом сопровождении сделок с землей.

5 лет земельной реформы всё же принесли свои плоды - ситуация с оценкой земель стала более определённой.

Диаграмма 1. Данные о земельных ресурсах Российской Федерации (1996-2007 гг., млн.га)¹

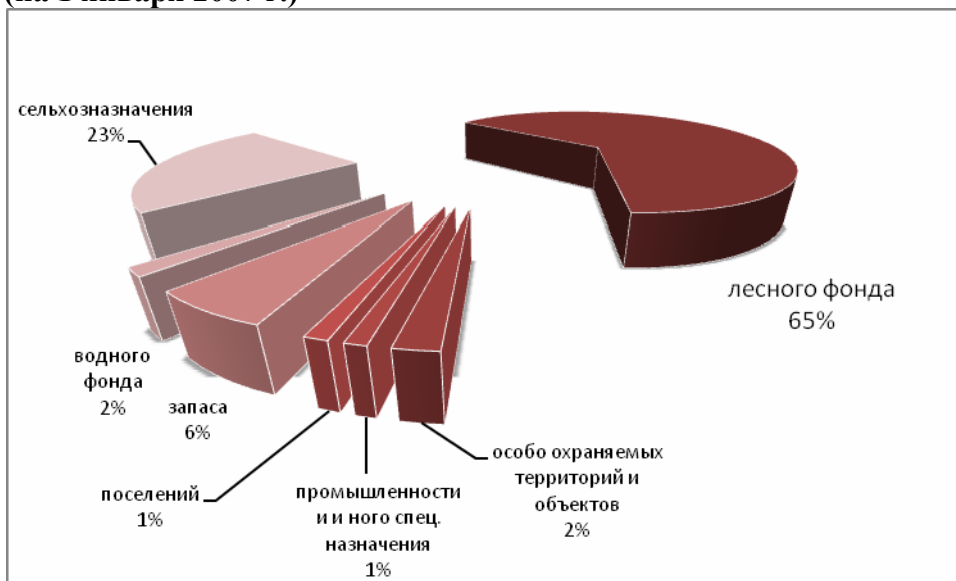


Из диаграммы 1 хорошо видно, что в ходе кадастровой оценки были существенно уточнены границы поселений, объём земель сельхозназначения, объёмы земель лесного фонда, объёмы земель водного фонда – то есть все основные категории земель на сегодняшний день. Попутно отметим, что данная классификация, как в варианте 1996 года, так и в варианте 2004 г. Абсолютно, непрозрачна по отношению к землям, используемым гражданами для личных, приусадебных нужд, и, отчасти, ИЖС, всё ещё являющихся источником основного объёма сделок с земельными ресурсами на публичном рынке.

Согласно данным доклада Роснедвижимости «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 году», в ходе 2006 года прогресс кадастровой оценки шёл в направлении уточнения границ поселений и земель сельскохозяйственного назначения. Приращение земельного фонда по категориям, по большей части прошло за счёт земель запаса. Наглядно структура земельного фонда Российской Федерации представлена на следующей диаграмме.

¹ Данные на 2004 год – Роскадастр, данные на 1996 год – Министерство сельского хозяйства, приведено в соответствие с современными формулировками.

Диаграмма 2. Структура земельного фонда Российской Федерации (на 1 января 2007 г.)²

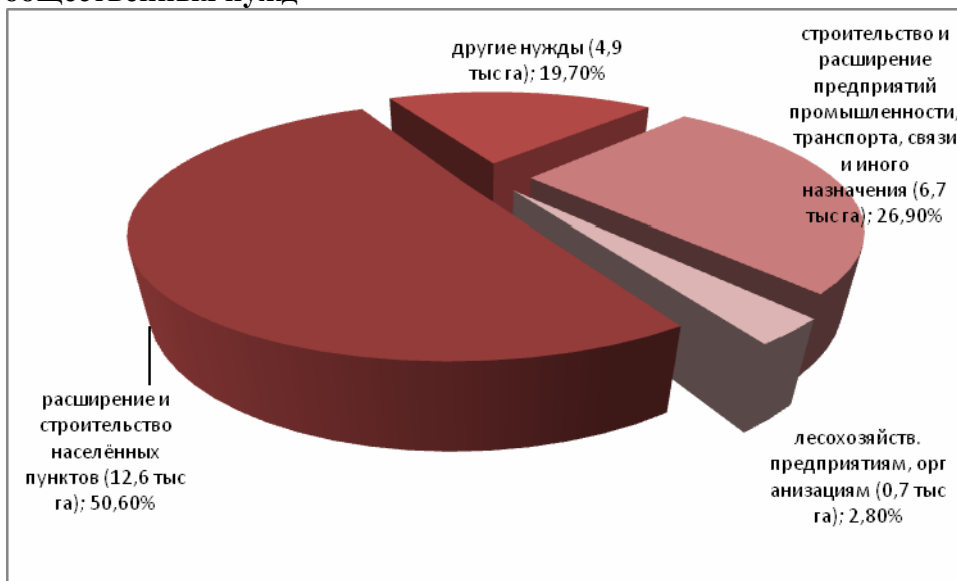


Отметим, что указанная на Диаграмме 2 структура выполнена Роскадастром по текущему юридическому состоянию земель. Реальная структура распределения земельного фонда Российской Федерации может отличаться от приведённой в ту или иную сторону, как в силу неполноты кадастрового учёта, так и в силу законодательных новелл, допускающих, к примеру, существования лесов и вне земель, отнесённых к категории лесного фонда (Лесной кодекс).

Тенденции перемещения земель из одной категории в другую, по сравнению с динамикой предыдущих лет, носили довольно оживлённый характер. Фонд перераспределения земель сельхозназначения, за счёт ликвидации сельхозпредприятий в отдельных регионах Российской Федерации вырос на 3 647 тыс.га. (примерно на 1% от общей площади земель сельхозназначения РФ по состоянию на начало 2007 года). При этом преобладала тенденция добровольного отказа сельхозпредприятий от земельных ресурсов в связи с тяжёлым экономическим положением. Также за счёт земель сельскохозяйственного назначения в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жильё» для расширения и строительства населённых пунктов в 2006 году было предоставлено около 13,7 тыс. га земель, причём большая их часть (10,7 тыс. га) была выведена из категории пахотных земель сельхозназначения.

² Здесь и далее графические данные приведены по материалам доклада Роснедвижимости «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 году».

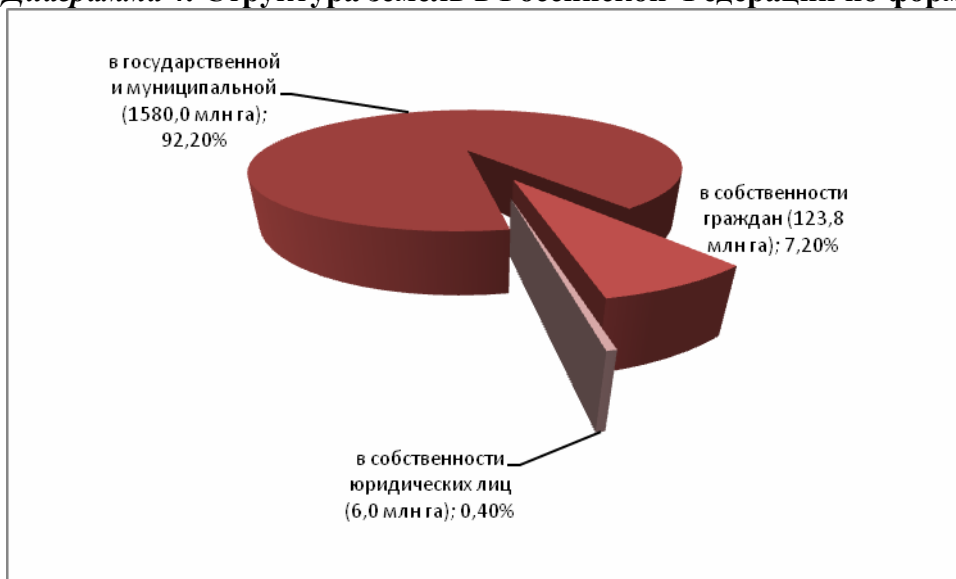
Диаграмма 3. Земли сельхозназначения, предоставленные для государственных и общественных нужд



Изменение объёмов земель поселений на начало 2007 года происходило, в основном, за счёт межевания участков в существующих границах населённых пунктов, а также приведения в соответствие с законодательством структуры земель населённых пунктов. Последнее, в основном, вело к изъятию земель различных категорий, переданных в ведение городских и сельских администраций, в соответствии с прежним, ведомственным, подходом к распределению земельных ресурсов. Общая площадь городских поселений на 1 января 2007 года составила 7,8 млн. га, при совокупной площади сельских поселений – 11,3 млн. га. По-прежнему в составе земель поселений преобладают земли сельскохозяйственных угодий в пределах городов, посёлков и сельских поселений; их площадь 9,1 млн. га или 47,6% от всего объёма земель, входящих в рассматриваемую категорию. Земли под застройкой составляют всего 3,4 млн. га или 17,7%.

Уже на основании данных о динамике земель выделенных категорий мы можем сделать вывод о значительном потенциале земельных отношений в Российской Федерации. Ещё одним фактором высокого потенциала может быть сохраняющаяся преобладающая государственная и муниципальная собственность на земельные ресурсы. Состав структуры собственности, так же как и структура по категориям динамичен, но основная причина здесь другая – возвращение земель в государственную, муниципальную или частную собственность по решению судов. В дальнейшем, с развитием судебной практики и совершенствованием законодательства, динамика изменения структуры земель по формам собственности будет только увеличиваться.

Диаграмма 4. Структура земель в Российской Федерации по формам собственности



Учитывая эти предпосылки, обратимся к проблемам земельного рынка РФ, то есть, с государственной точки зрения, к землям – находящимся в деловом обороте. По факту их довольно много, но общий процент земель в обороте от общего земельного фонда РФ остаётся минимальным.

Характеристика оборота земель РФ на 1 января 2007 года (в тыс. га)

Федеральные округа	Общая площадь земель	Земли государственной и муниципальной собственности	Из них: переданные в аренду		Земли в собственности граждан и юр.лиц	Из них: продано, унаследовано, заложено	
			тыс. га	%		тыс. га	%
Российская Федерация	1 709 824,2	1 580 032,0	104 827,0	6,6	129 729,2	1 231,8	1,0
Центральный	65 020,5	40 630,5	2 404,3	5,9	24 390,0	404,0	1,7
Северо-Западный	168 696,8	163 696,9	4 030,8	2,5	4 999,9	62,2	1,2
Южный	59 131,5	36 244,6	7 104,6	19,6	22 866,9	251,4	1,1
Приволжский	103 697,5	70 573,7	5 738,8	8,1	33 123,8	294,6	0,9
Уральский	181 849,7	171 979,8	37 077,5	21,6	9 869,9	111,6	1,1
Сибирский	514 495,3	482 320,8	12 716,2	2,6	32 174,5	90,7	0,3
Дальневосточный	616 932,9	614 585,7	35 754,9	5,8	2 347,2	17,3	0,7

Не будем подробнее останавливаться на продаже государственных и муниципальных земель частным и юридическим лицам ввиду их незначительности. Если рассматривать количество сделок с земельными участками, то с 2004 года 5 миллионный рубеж количества сделок в год сохраняется, хотя наблюдается тенденция к росту. Если в 2004 году было зарегистрировано 4 385 тыс. сделок, то по итогам 2006 – 4 545 тыс. В общем объёме преобладает аренда – 3 730 тыс. сделок. Продажа государственных и муниципальных земель – 176,7 тыс., из них на торгах – 10,7 тыс. (и это при условии, что по закону сделки по продаже государственной и муниципальной земли предписано производить путём аукциона).

Площадь продаваемых участков ещё более незначительна. За весь 2006 год было продано всего 262,7 тыс. га государственных и муниципальных земель, при этом рост был почти

сто процентным – на 171,3 тыс.га. по сравнению с 2005-м годом. Активнее всего государственная и муниципальная земля продавалась в Приволжском и Южном федеральном округах – 60,5% и 18,7% от общей площади сделок соответственно.

Подводя итоги анализа, отметим сохраняющийся огромный потенциал российского земельного рынка. Для его развития необходимо комплексно решить вопрос о формировании государственной земельной политики и формирования органа управления таковой. Пока на местах будет продолжаться неопределённость в уполномоченными органами в осуществлении земельной политики картина будет продолжать оставаться подобной сегодняшнему дню: преобладающие отношения аренды земель, неохотная продажа в собственность, недоведенный до конца земельный кадастр. Будем надеется, что новые законодательные акты, принятые в этом году, скорректируют российских чиновников в пользу большей «рыночности» и «прозрачности». Хотя одними законами не обойтись. Инфраструктуру рынка также необходимо создавать.

© Информационно-аналитическая служба Федерального портала [“Индикаторы рынка земли”](#)