СОДЕРЖАНИЕ

Введение …………………………………………………………………………стр. 2

Глава 1 **Теоретические основы рынка земли.**

* 1. **Частная собственность на землю и ее экономическое значение**…..................стр. 4
  2. **Особенности функционирования рынка земли**.…………………………....стр. 10

Глава 2 **Рынок земли в России.**

2.1. **История развития земельной собственности в России**…………………….стр. 17

2.2. **Формирование рынка земли в Российской Федерации**…………………....стр. 26

2.3. **Анализ земельных ресурсов РФ…………………………………………**

Глава 3 **Проблемы и перспективы развития рынка земли в РФ.**

3. **Проблемы и перспективы развития рынка земли в РФ…………………………....**стр. 30

Заключение ……………………………………………………………………..стр. 37

Список литературы …………………………………………………………..стр.38

**Введение**

Выбор темы для моей курсовой был не случайным, потому что она была, есть и будет актуальна всегда, особенно в России. Ведь РФ крупнейший в мире обладатель природных ресурсов, на её территории расположены почти все природно-минеральные вещества планеты и почти половина всех мировых запасов пресной воды. К тому же преобладающая часть территорий располагается в сейсмоустойчивых регионах, а на всемирной выставке в Париже наши богатые чернозёмом земли были признаны эталоном почв. И при всём при этом эффективность использования этих богатейших природных ресурсов остаётся на очень низком уровне.

Особенностью земли как экономического ресурса является ее ограниченность. В отличие от капитала земля неподвижна. На уровне народного хозяйства в большинстве стран Западной Европы и Северной Америки предложение земли более или менее стабильно. Возможности расширения сельскохозяйственных площадей весьма незначительны. Одно из немногих исключений составляют Нидерланды, где в последние десятилетия удалось расширить сельскохозяйственные угодья за счет осушения прибрежных районов моря. Очевидно, что такое дорогое удовольствие могут себе позволить отнюдь не все страны. В большинстве же развитых стран наблюдается тенденция к сокращению сельскохозяйственных площадей как следствие развития городского хозяйства и инфраструктуры (строительства дорог, различных зданий, сооружений и т.п.).

В основе появления рынка земли лежит проблема частной собственности. С одной стороны, выступают собственники земельных ресурсов, с другой – люди, владеющие деньгами и желающие свои деньги и свой труд вложить в использование земельных угодий и стать предпринимателями. Собственники земли предлагают свои земли в аренду, тем самым формируют предложение на землю. Будущие сельскохозяйственные землепользователи (арендаторы) вступают в переговоры об аренде земли, тем самым формируют спрос на землю, вследствие чего в обществе возникают аграрные отношения. В роли землевладельца может выступать физическое лицо, государство, фирма. Банк и т.д., имеющее право собственности на данный участок. Землепользователь – это арендатор, предприниматель, получающий обычную прибыль. Иногда функции собственника земли и землепользователя совпадают, эта ситуация возникает, когда землевладелец сам обрабатывает свой участок или когда землепользователь стал хозяином данной земли.

Земля, ее недра, леса, животный мир и другие ресурсы составляют основу жизни и деятельности людей.

**Глава 1. теоретические основы рынка земли.**

* 1. **Частная собственность на землю и ее экономическое значение.**

Для организации своей деятельности любой фирме нужно производственное про­странство, на котором она смогла бы собрать вместе все остальные имеющиеся у нее ресурсы: труд, капитал, сырье и материалы и т. д. Производственное про­странство может иметь самый различный вид в зависимости от профиля фирмы: для агрофирмы это будут поля под посевы или выпас скота, для промышленной фирмы — корпуса цехов с оборудованием, для сервисной фирмы — помещения, в которых она может обслуживать клиентов.

Но во всех случаях создание производственного пространства требует, чтобы фирма имела право пользоваться определенным участком земли или частью зда­ния, которое на этом участке возведено. Как видим, рынок земли всегда является одним из важнейших рынков производственных ресурсов.

В самом начале нашего знакомства с миром экономики мы установили, что основой работы рыночных механизмов является частная собственность на все ресурсы производства и изготовленные с их помощью блага. Без права соб­ственности нельзя осуществить саму сделку купли-продажи: ее тут же опроте­стует кто-нибудь другой, утверждая, что права на предмет сделки принадлежат именно ему.

Все это в полной мере относится и к рынку земли. В мире производственных ресурсов нет другого товара, который порождал бы столько конфликтов и про­блем из-за регулирования прав собственности на него. Особенно трудно рынок земли рождается в России.

Проблема земельной собственности в нашей стране столь сложна и запутан­на, что подробно обсудить ее в рамках настоящей главы невозможно. Напомним лишь, что частная собственность дворян на землю была гарантирована государ­ством лишь в XVIII в. Но за этим не стояло длительной традиции, как в Европе: в нашей стране привычной была, напротив, общинная собственность на землю. Положение начало меняться лишь в конце XIX — начале XX в. на фоне преобразований в аграрном секторе (отмена крепостного права, реформа П. А. Столыпи­на). И все же отечественный опыт функционирования рынка земли был столь мал и столь решительно отторгнут после Октябрьской революции, что сейчас приходится создавать механизмы этого рынка практически без опоры даже на историю.

Сегодня в России частная собственность на землю как бы и признана законом но врезультате действий аграрного лобби, состоящего в основном из директоров бывших колхозов и совхозов, реально ее рамки сужены лишь до земель личных и садовых участков. Сельскохозяйственные угодья и земля в городах в действительности по-прежнему остаются вне сферы частной собственности.

Современная структура распределения российских земель по типам собственности показана на *1.1.*

1999 г. 2002г.



Рис 1.1.

Конечно, надо понимать, что отношение к частной собственности на сельскохозяйственные угодья в России непростое и сильно зависит от региона. Так, в опросах общественного мнения жители северных и центральных регионов страны (где много свободных земель, а их качество и климатические условия для бизнеса не очень хороши) выступают за неограниченное право частной собственности. А вот жители южных регионов, где на душу населения в среднем приходится куда меньшая площадь сельхозугодий*,* плодородие почв высоко, климатические условия весьма благоприятны для выращивания многих культур, охотнее поддерживают предложения о всемерном ограничении свободной купли-продажи земель, т. е. выступают против полноценной частной собственности на землю.

Причины у жителей южных регионов для этого есть: опасность вывода земель из сельхозоборота в результате спекуляций, возможность конфликтов на почве передела угодий, боязнь скупки лучших земель иностранцами и т.д.

И все же пока в России не будет создан нормальный механизм купли-продажи всех типов земель во всех районах страны, сочетающийся с защитой сельхозугодий промышленного использования или скупки иностранцами (если граждане России не желают того), никакой серьезный экономический подъем в стране не начнется.

Объяснение этого заключается в том, что без нормально функционирующего рынка земли невозможно создать хорошо работающее сельское хозяйство. А оно особенно необходимо отечественной экономике, поскольку наша страна до сих пор не решила проблему нормального продовольственного самообеспечения.

Но почему отсутствие полноценной частной собственности на землю и нормально функционирующего рынка земли мешает развитию сельского хозяйства России и улучшению общеэкономической ситуации в стране? Отметим два важнейших негативных следствия такого положения:

1. отсутствие механизма эффективного перераспределения земли;

2) невозможность создания нормального механизма кредитования аграрного

сектора. Рассмотрим каждое из этих следствий более подробно.

**Отсутствие механизма эффективного перераспределения земли.**Вспомним, что, решая главные экономические вопросы:

что производить;

как производить;

кто вправе получить произведенное,

любая страна в конечном счете распределяет ограниченные производственные ре­сурсы между теми, кто конкурирует за их получение.

Такое распределение воз­можно с помощью либо государственного аппарата, либо рынка (полностью сво­бодного или частично регулируемого государством). Все это в полной мере отно­сится к земле.

Во времена планово-командной системы вопросы землепользования решались в стране руководством КПСС и правительством, а исполнение этих решений кон­тролировало Министерство сельского хозяйства. Именно на этом уровне прини­мались решения то об укрупнении колхозов и совхозов в надежде резко повысить эффективность использования земель, то о разукрупнении вчера созданных ги­гантов, когда выяснялось, что и создание агромонстров не приносит улучшений в сельском хозяйстве.

В рыночной системе вопросы землепользования решаются преимущественно на основе критериев эффективности: те собственники, которые не способны обеспе­чить прибыльное использование земель, разоряются, и земля переходит к владель­цам, которые способны использовать ее более эффективно.

При этом в большинстве стран мира приняты достаточно жесткие правила работы рынка земли, позволяющие уберечь сельскохозяйственные угодья от пор­чи или вывода из аграрного использования.

Поскольку государство сегодня земли не перераспределяет, а рынка земли нет,то в России сейчас вообще отсутствует механизм перехода земель от неэффектив­ных собственников к эффективным.

В итоге огромные площади земель по-прежнему находятся в распоряжении вчерашних колхозов и совхозов, которые накормить страну не могут. Вот почему россияне вынуждены и в начале XXI в. заниматься натуральным хозяйством и кор­мить свои семьи за счет продукции с садовых и приусадебных участков.

**Невозможность создания нормального механизма кредитования аграрного секто­ра**. **Аграрно-промышленный комплекс (АПК),** подобно всем другим сферам коммер­ческой деятельности, всегда нуждается в заемном капитале. Но удовлетворять эту потребность в России куда сложнее, чем в странах с комплексно развитой рыноч­ной системой.

Агропромышленный комплекс (АПК) – группа отраслей, обеспечивающих: 1) производство техники и удобрений для сельского хозяйства 2) собственно производство сельхозпродукции и 3) ее первичную переработку.

Вот что говорил по этому поводу в 1995 г. министр сельского хозяйства Рос­сии Александр Назарчук;

«Работа АПК сезонна, и без кредитов работать невозможно. К сожалению, в про­шлом году Дума приняла решение о запрете кредитования АПК за счет бюджетных средств. Но если не будет инвестиционного кредита, то, по существу, не будет и об­новления основных фондов. Так, в этом году мы засеяли 12 млн га озимых, из них только на 1,5 млн га внесли удобрения. Можно уже прогнозировать, каков будет уро­жай 1996 г.».

Министр прав: если не осуществлять инвестиции, то основные фонды (а в сель­ском хозяйстве это прежде всего земля) будут приносить все меньшую отдачу (о том, чем это грозит, мы будем говорить дальше).

Но свои объяснения есть и у Думы: кредиты, которые сельское хозяйство Рос­сии получает из бюджета, как правило, никогда не возвращаются (их приходится потом «списывать» в потери бюджета).

Естественно, что не хотят кредитовать сельское хозяйство и коммерческие банки. Их отпугивает в основном невозможность получения от аграриев-заемщи­ков достойного обеспечения

Таким обеспечением могла бы стать земля, что вполне устроило бы банки.

* 1. **Особенности функционирования рынка земли**

Позже или раньше, но и России придется заняться созданием нормально рабо­тающего рынка земли. В противном случае этот рынок будет полностью функционировать в рамках «теневой экономики», т. е. возможность использова­ния земель будет приобретаться за взятки, как это зачастую происходит сегодня.

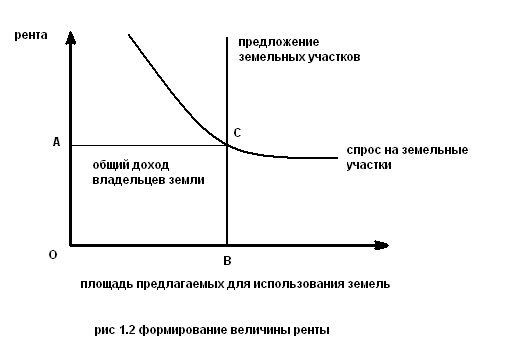
Но создавать рынок земли непросто, поскольку он обладает рядом особенно­стей. Они связаны прежде всего с тем, что общее предложение земли в каждый данный момент времени постоянно и не может расширяться или уменьшаться в зависимости от изменений цен. Это означает, что эластичность рыночного пред­ложения по цене равна нулю: как бы ни росла цена, которую покупатели готовы уплатить за участки, рыночное (общее) предложение этих участков не может заметно возрасти. Ведь площадь этих участков физически огра­ниченна (и к тому же они большей частью уже проданы). Поэтому если построить кривую предложения земли на рынке в зависимости от иены, то для небольших промежутков времени эта кривая примет вид верти­кальной прямой.

Правда, если говорить о более длительной перспективе, то, приложив некото­рое количество труда и капитала, можно увеличить количество пригодных к ис­пользованию земель в целом по стране. Так, например, произошло в СССР после освоения казахстанской целины или проведения мелиоративных работ на болотах Белоруссии. А, например, голландцы увеличивают площадь сельскохозяйственных земель за счет отвоевывания их у моря: они строят дамбы, а затем насыпают пло­дородный слой и получают прекрасные урожаи.

Это означает, что эластичность предложения земли в зависимости от цены становится хотя и небольшой, но отличной от нуля. Следовательно, если постро­ить график предложения земли для страны в целом и для долгосрочного периода, то линия предложения (идущая вертикально вверх в течение коротких промежут­ков времени) превратится уже в наклонную прямую

Обратим, однако, внимание на следующее обстоятельство. Хотя общее (ры­ночное) предложение на рынке земли неэластично, отдельные покупатели (фирма или человек) этого не замечают. С их точки зрения, предложение земли вполне эластично по цене — нужную площадь земли в нужном районе практически все­гда приобрести можно. Если, конечно, предложить ее нынешним владельцам столь высокую цену, что они захотят расстаться со своей собственностью. В итоге про­изойдет смена хозяев определенных участков земли, но не рост площади земли, находящейся в собственности.

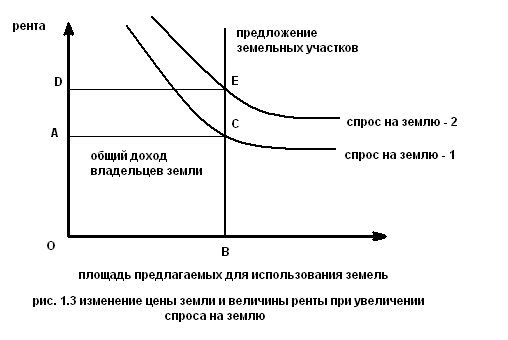
Именно поэтому в экономической науке принято выделять доход владельца земли от ее продажи в особую категорию — ренту (от французского «rent» *—* «фик­сированный доход»), поскольку это доход собственника ресурса, физически не поддающегося увеличению. Такой доход получают собственники земли, а также владельцы уникальных способностей (например, певцы, спортсмены, звезды кино и театра). Как формируется величина ренты (если взять в качестве примера рынок земли), показано на 1.2*.*



Рента – общее название доходов владельцев земли и владельцев всех тех ресурсов, величина предложения которых жестко фиксирована.

Как мы видим на рис.1.2, в силу неизменности предложения (неэластично­сти его по цене) рыночная цена земли — рента — складывается в зависимости от того, сколько максимально может быть уплачено за предложенную к продаже площадь земель. И если кривые спроса и предложения пересеклись в точке С, сформировав цену земли (площадью В) на равновесном уровне А*,* то доход вла­дельца будет равен площади заштрихованного квадрата ОАСВ (определяемой как произведение площади земель на ренту, уплачиваемую за единицу земли, напри­мер за гектар).

Поэтому повышение спроса на землю реально ведет не к увеличению предло­жения, а к росту ренты — цены за земельные участки, получаемой их собственни­ками (рис. 1.3)



Как мы видим на этом рисунке, увеличение спроса на землю (чему соответствует сдвиг кривой спроса вправо-вверх — с положения «Спрос на землю-1» до положения «Спрос на землю-2») не привело к росту объема предлагаемых к продаже земель. Возросла лишь их цена (рента) — с уровня Адо уровня О. И соответственно увеличи­лась сумма дохода владельцев земель, который получен от их продажи.

Если при прежнем уровне спроса они могли выручить за свою землю сумму, равную площади прямоугольника ОАСВ*,* то теперь неличина их дохода составит ODEB*,* т. е. возрастет на величину площади прямоугольника ADEC*.*

Заметим, что для получения большего дохода владельцам земли не пришлось прикладывать никаких усилий: богаче их сделал рост спроса на те неизменные по объему ресурсы, которыми они владеют.

Но что определяет ту цену, которую согласны заплатить покупатели за право владения или пользования землей? Ответ на этот вопрос прост: «Выгода, которую можно получить от использования земли и которая формирует спрос на землю».

Спрос на землю предъявляют покупатели, которых можно разделить на две группы:

1. сельскохозяйственные пользователи;
2. несельскохозяйственные пользователи**.**

Сельскохозяйственные пользователи – все использующие плодородие почв для производства сельскохозяйственной продукции любого типа.

Несельскохозяйственные пользователи – все, кому земля нужна для строительства зданий, промышленного производства или иных целей , не связанных с использованием плодородия почв.

Для сельскохозяйственных пользователей цена земли определяется ее плодоро­дием и в определенной мере местоположением, от которого зависят как почвенно-климатические условия производства, так и траты на доставку ресурсов и го­товой продукции.

Для несельскохозяйственных пользователей основных факторов формирования цены земли два:

1. подготовленность участка к использованию (участок, к которому уже под­ведена вода, газ, электроэнергия и телефонный кабель, будет стоить доро­же участка, к которому все эго еще только предстоит подвести);
2. местоположение участка.

Так, в городах цены земельных участков (равно как и жилья, представляюще­го собой не что иное, как пространство над земельными участками) тем выше, чем ближе они расположены к центру города или центру деловой активности.

Например, в Новосибирске в ноябре 2000 г. средняя стоимость 1 кв. м общей площади квартир составляла 6216 р. (около $223). При этом в центре города 1 кв. метр стоил более 9200 р., а в далеких районах средняя стоимость жилья составля­ла лишь 4834 р. за метр. Как отмечал новосибирский журналист Сергей Рымов: «Существенная разница объясняется не столько вопросами престижа, сколько тем, что Новосибирск — третий по площади город России и расстояния там немалень­кие».

Таким образом, на цену земли влияет также транспортный фактор, т. е. удоб­ство сообщения с теми местами, куда надо доставлять готовую продукцию или куда люди ездят на работу. Так, открытие в Москве линии метро до района Би­бирево, облегчившее путь жителям, сразу же вызвало рост спроса на жилье в нем.

Конечно, мы нарисовали идеальную модель работы рынка земли, позволяю­щую понять основные его закономерности. В реальной жизни в функционирова­нии рынка земли большую роль играют спекулянты землей, т.е. покупатели, при­обретающие землю не для непосредственного использования, а для перепродажи с прибылью, когда рента возрастет (что может быть спровоцировано и собственно действиями спекулянта). Устранить спекуляции землей полностью, не нарушая при этом самого механизма работы рынка земли, просто невозможно. Но сильно ограничить такие спекуляции вполне реально, и во многих странах для этого со­зданы специальные законы. Например, можно запретить изменение характера ис­пользования земли (нельзя, скажем, превращать пашню в место для завода, кот­теджного поселка или свалки ядовитых отходов).

В завершение знакомства с особенностями функционирования рынка земли отметим два важных обстоятельства.

Во-первых, говоря о рынке земли, необходимо помнить, что это рынок про­изводного спроса. Спрос на землю зависит от спроса на те товары или услуги, для создания которых нужно иметь возможность использовать определенный уча­сток земли. И если в пьесе А. П. Чехова «Вишневый сад» Лопахин покупает поме­стье с этим садом для строительства там дач, то причины тому очевидны: он обна­ружил возросший спрос горожан на услуги в области организации отдыха. И это дает ему возможность заплатить за участок с садом высокую цену — он уверен, что окупит эти расходы.

В силу производности спроса цена одного и того же участка земли может силь­но колебаться, а потому величина земельной ренты не всегда растет. При опреде­ленных условиях она может и упасть.

Во-вторых, следует различать понятия земля и полезное пространство.Новое полезное пространство получить намного легче, чем увеличить размеры земли. Так, например, если на месте двух соседних одноэтажных домов возвести мно­гоэтажный небоскреб, то размер земельного участка останется прежним. Но по­лезное пространство при этом намного увеличится, так как оно равно произведе­нию площади этого участка на число этажей. Следовательно, объем предлагаемого пространства весьма эластично реагирует на цену, которую покупатели готовы за такое пространство заплатить. Именно этим экономическим обстоятельством и объясняется в конечном счете рождение такого архитектурного явления, как мас­совое высотное строительство, позволяющее смягчить экономические последствия дороговизны земли. И напротив, бесплатность земли стала одним из факторов распространения в СССР малоэтажного строительства.

В то же время характерной чертой пейзажа Токио или нью-йоркского района Манхэттен являются небоскребы с многими десятками этажей: ведь земля здесь баснословно дорога[[1]](#footnote-1).

**Глава 2. Рынок земли в России.**

**2.1 История развития земельной собственности в России**

Сопоставляя сложившиеся в обществоведении различные подходы с анализом  исторических данных, здесь необходимо вывести причины и следствия экономических процессов из реалий и практического опыта  российского населения и власти, постоянно пытавшихся методом “проб и ошибок” нащупать эффективные пути решения аграрного вопроса.  Какие же наиболее важные выводы в отношении института земельной собственности можно сделать?

# Верховная условная собственность на землю.

Первый вывод состоит в том, что на протяжении всего исторического развития  России доминирующим институтом, регулирующим поземельные отношения, можно   считать институт так называемой “верховной условной собственности”. Данный институт постоянно порождает соответствующие ему формы земельной собственности, наиболее жизнеспособные  в аграрном хозяйстве страны.  В чем же заключается его сущность?

 Во-первых, всегда имеются формальные и неформальные ограничения,  в которых фиксируется право  центральной власти в отношении земли, находящейся во владении и пользовании основных социальных субъектов. Во-вторых, верховная власть, являясь по сути собственником земли, определяет условия,  выполнение которых  обязательно для тех, кому эта земля передается во владение и пользование.

Уже в Киевской Руси (X–XI вв.), как писал Л. Черепнин, преобладала верховная государственная собственность на общинные земли, реализовавшаяся путем взимания дани.  В домонгольской Руси формами землевладения, в которых выражал себя институт верховной условной собственности, были, помимо  государственной (в тот период ей соответствовала  так называемая княжеская собственность – не путать с княжеской вотчиной),   монастырские и церковные владения.  Монастыри и церковь получали земли в результате княжеских пожалований, а также при государственной поддержке в ходе освоения новых территорий.   В дальнейшем эти земли пополнялись за счет вотчин, передаваемых  живущими (в дар) или умершими (по завещаниям) владельцами.

С середины XV в. формируется еще один сегмент, регулируемый институтом верховной условной собственности. Это  –  система условного землевладения в виде поместий – неотчуждаемой земельной собственности, предоставляемой благодаря службе жалователю земли. В Судебнике 1497 г. поместные земли прямо рассматриваются как великокняжеские, то есть подлежащие ведению центральной княжеской власти.   Верховенство центральной власти и  условность поместного землевладения сводились к запретам продавать и дарить землю, но права наследования не запрещались. В обязанности помещиков входили организация аграрного производства на переданных землях и попечение о работающих на них крестьянах, уплата в казну податей. Условием получения поместья было  также  несение тягот государственной службы (прежде всего военной). Тем самым началось создание слоя служилых землевладельцев.

Через 400 лет характер поместной (к 1850 г. она называлась помещичьей) собственности на землю  сохранился. Н. И. Тургенев, известный ненавистник крепостного права, признавал: “Русский помещик имеет не только права  в отношении своих крепостных, но и обязанности, возложенные на него законом… Таким образом, само его право на землю до известной степени ограничено условиями”.

В отношении монастырских и церковных земель также сохранялась определяющая роль верховной власти, включающая контроль за приобретениями, обмены монастырских  земель на государственные, земельные конфискации, и помещение на монастырских землях служилых людей и т.п. Именно верховенство государственной власти над церковными землями, рассмотрение их как резерва государственной земельной собственности и обусловили проведенную в дальнейшем Петром I массовую секуляризацию церковных земель.

Накануне крестьянской реформы 1861 г. государственные, помещичьи и церковные земли, “население которых было обязано выплатами правителю государства, продолжали повсеместно преобладать над территориями, находящимися в частном владении”. Еще более определенно высказывается Л.  Милов, один из самых авторитетных специалистов конца ХХ в. в области исследования особенностей исторического процесса в феодальной России: “Частнособственническое землевладение господствующего класса никогда не было в России ведущей формой земельной собственности”.

Реалии советского периода российской истории не нуждаются в специальных комментариях – характер социалистической собственности, находящейся в распоряжении колхозов и совхозов, носил ярко выраженный условный характер, и возможности распоряжения землей определялись органами центральной власти.

Российские реформы конца 1990-х годов также не привели к принципиальным изменениям в рассматриваемой области. По данным статистики,  83% сельскохозяйственных угодий находятся в частной собственности у 11 млн. граждан. Но частный  характер землепользования не подтверждается, поскольку, “во-первых, эти земли на отдельные участки для индивидуальных собственников в подавляющем большинстве  не размежеваны, то есть де-факто земля не приватизирована,  во-вторых, крестьяне в основной массе верны коллективным формам работы как более эффективным в современных условиях, в-третьих, ведение рентабельного сельского хозяйства без государственной помощи невозможно”.

Современный опыт Саратовской области по регулированию земельных отношений, нередко трактуемый как “распродажа земли” и уход государства из этой сферы, также подтверждает вывод о доминировании института верховной условной собственности. Реализация принятого в опережение федерального саратовского закона о земле и осуществление связанных с ним мероприятий показывают, что именно участие правительства Саратовской области, областной думы, слаженная работа региональных и муниципальных органов обеспечивают действенный контроль за оборотом земельных участков, мониторинг земель и развитие экономики землепользования, определяют ограниченный законами и правовыми актами характер права собственности на землю. Постановление губернатора Саратовской области  № 490 от 20 июня 1997 г. “Об установлении нормативной цены земли на территории Саратовской области” закрепляет верховенство региональной и федеральной  властей (в соответствии с принятым распределением полномочий между регионами и федеральным центром) в регулировании земельного рынка.

Институт верховной условной собственности, действующий  в аграрной сфере российского государства,  не является неким кентавром “власти и собственности”,   как это любят представлять отдельные ученые, говоря о неразвитости и отсталости такого рода социальных форм. Напротив, структура названного института может быть проанализирована с использованием категорий классического анализа института собственности. Институт верховной условной собственности “расщепляется” на права собственности (закрепленные за верховной властью), владения (переданные землевладельцам, например, помещикам и монастырям)  и пользования (до советской власти это была община в разных ее формах, после революции – колхозы и совхозы).  В ходе развития института собственности возможности осуществления прав владения и пользования последовательно сближаются (передача земли от помещиков к крестьянским общинам в 1861 г. и после национализации земли  в результате Октябрьской революции  – от государства к колхозам и совхозам).  Современное состояние института верховной условной собственности на землю подразумевает тщательную правовую проработку и законодательное обеспечение всего сложного “пучка” правомочий основных социальных субъектов, имеющих отношение к земле, подготовку нормативной базы, необходимых документов, проведение информационно-правовой пропаганды, обучение всех участников процесса и т.д.

# Квазичастные формы собственности на землю.

Второй вывод состоит в том, что в нашей стране имели  место так называемые  квазичастные формы земельной собственности. Как показывает углубленный анализ исторических и современных материалов, в России никогда не существовало частной собственности на землю в ее классическом понимании.

Первой формой индивидуальной крупной земельной собственности являлись княжеские села и охотничьи угодья, положившие начало княжеской вотчине. Последняя была отделена от государственных земель.  Позднее к вотчинным землям князя  прибавились боярские села, полученные путем княжеских пожалований. Появились боярские (дружинные) вотчины, затем их стали получать в свое распоряжение и дворяне. Вотчина являла собой владение, передаваемое по наследству, вотчинник имел право отчуждать свою землю без санкции князя. Но даже “владение полученной по наследству вотчиной не являлось индивидуальной частной собственностью”. Во-первых, само начало вотчинного землевладения приурочивается к элементу дружинному (то есть военно-служилому), таким образом,   получение вотчин связывается  со службой и исходит от верховной власти. Во-вторых, за те или иные провинности вотчины можно было лишиться. В-третьих,  права распоряжения вотчинами существенно ограничивались государством (особенно это касалось княжеских вотчин). В-четвертых,  уже в Московском царстве с вотчины отбывается такая же обязательная служба, как и с поместья, то есть условный характер вотчинной собственности становится еще более выраженным.

Все это характеризует вотчины как квазичастные формы, по содержанию не совпадающие с феодальной земельной собственностью европейских государств. «Для средневековья и раннего нового времени России применяемое относительно феодального государства и феодалов (а тем более относительно других социальных слоев и крестьянства в целом) понятие “феодальная собственность” (прежде всего на землю), не является “полной частной    собственностью”»

Другой формой индивидуальной  земельной собственности, аналогичной частной, многие считают крестьянскую собственность, возникшую после земельной реформы 1861 г. и особенно   в ходе столыпинской реформы 1906–1907  гг. Насколько это справедливо? Крестьянское право на землю после освобождения, как отмечал В.  Леонтович, “не представляло собой субъективного права в гражданско-юридическом смысле”. Это было право собственности, принадлежавшее крестьянину в составе общины. Общины делились на переделяющиеся и беспередельные. Именно последние характеризовались  подворно-наследственным крестьянским землевладением. В отличие от передельных, подворные общины утрачивают – временно или навсегда – земельно-распределительные функции. Но это не отменяло других их функций. В условиях чересполосицы крестьяне продолжали быть связанными общими сроками сева и уборки урожая, которые определяла община. В общинном владении оставались угодья общего пользования (пастбища, выгоны, иногда леса). На общинном сходе решались дела о раскладке податей и т.д. Да и сама собственность крестьянского двора на землю могла быть реализована только внутри общины, смысл которой и заключался в совместном владении землей при индивидуальном ведении хозяйства каждым двором. Таким образом, действительно не справедливо приравнивать права крестьянина в составе подворной общины к правам реального частного собственника земли.

Через 50 лет после передачи земель помещиков в собственность крестьянской общины был сделан еще один шаг в сторону совмещения прав владения и пользования землей. В ходе столыпинской реформы создавались условия выхода крестьян из общины “на отруба” с принадлежащим им земельным участком. Стал ли  “отрубной” крестьянин частным собственником? Во-первых, земельные участки, с которыми выходили крестьянские семьи, были невелики, и реформа не решила проблемы малоземелья, характерной для России начала ХХ в. Во-вторых, лишь части новых “отрубников” и хуторян удалось несколько улучшить свое земледельческое хозяйство. Основная масса частично разорялась, частично продавала землю и уходила в города, частично включалась в общекрестьянский конфликт с властью, требуя уравнительного передела, что подтверждают и данные других исследований данного вопроса.  Наконец, деятельность нового слоя проходила в условиях крестьянского раскола, вызванного столыпинской реформой. За период до 1 сентября 1914 г. только 26,6% пожелавших выйти из общины получили согласие своего общества, 72,3% из выделившихся должны были прибегнуть для этого к помощи полиции или войск. Порой они могли пахать лишь под охраной. Поэтому трудно судить о формировании реальных прав нового слоя “частных собственников” в начале ХХ в. ввиду как его крайней малочисленности, так и отсутствия свободных условий деятельности.

Можем ли мы считать нынешних фермеров и различные сельскохозяйственные объединения, образовавшиеся на базе прежних колхозов и совхозов, реальными частными земельными собственниками? Что касается сельхозпредприятий, то, как было отмечено выше, приватизации земли  де-факто не произошло,  в большинстве случаев она осуществлена лишь де-юре, то есть “на бумаге”. Анализ развития фермерских хозяйств также не подтверждает полномасштабной реализации ими прав частной собственности. Кроме того, класс фермеров достаточно малочисленен. С 1994 г. его  доля в агарном производстве России колеблется на уровне 2%, а условия деятельности в решающей мере зависят от поддержки государства.

Особенностью функционирования квазичастной формы земельной собственности является ее “затухающий” характер. Возникающая в результате проводимых сверху реформ как специфическая и особенная, она со временем по юридическому и реальному статусу сближается с формами верховной условной собственности. Так отмечается сближение юридического статуса вотчины и поместья в течение XVII в. Далее, обосновывается неправомерность тезиса о качественном различии обычной и подворной общины, доказывается, что ошибочно трактовать  общинное (передельные общины) и подворное (беспередельные общины) землевладение, являющееся результатом столыпинской  реформы,  как “докапиталистические” и “капиталистические”. “Было бы ошибкой утверждать, что подворное землевладение носило чисто капиталистический характер, а общинное было пережиточным, докапиталистическим”. Между ними было больше сходства, чем различий. Наконец, известно сближение статусов индивидуально-коллективной (колхозной) и государственной (совхозной) форм земельной собственности в советский период.

# Поиск институционального баланса в земельной собственности

 Третий вывод, который можно сделать – на протяжении всей российской истории идет трудный поиск оптимального соотношения двух названных форм  собственности. Заметим, что квазичастная (и личная) форма собственности всегда занимала  подчиненное положение и была распространена существенно меньше: в разные исторические периоды ее доля не превышала 1/3 всех земель России, используемых в аграрном производстве.

Например, какова  была доля вотчинных земель в средние века? Соотношение вотчин и поместий постоянно менялось: превалировала раздача то поместий, то вотчин. Но если предположить, что в период их широкого распространения в среднем пропорция поместий и вотчин была примерно одинакова (такое предположение позволяют сделать приводимые на страницах книги данные), то долю вотчин, или квазичастной собственности к середине XVII в. можно оценить на уровне 25–30 %.

Во времена столыпинской аграрной реформы 1906–1907 гг. крестьяне, желавшие выйти из общины, несмотря на активную государственную поддержку, не стали преобладающей социальной группой.  До 1 сентября 1914 г. выделилось около 1/5 всех крестьян, причем процесс выделения крестьян из общины характеризовался тенденцией к замедлению: “подавляющее число домохозяев (74%) на десятом году реформы, а точнее по состоянию на 1 января 1916 г., оставалось в общине. Немало вышедших вновь вернулось в общину”.

Аналогичная ситуация наблюдалась и в ходе реформирования в  1990-е годы. Закон РФ о крестьянском (фермерском) хозяйстве и реорганизация колхозов и совхозов создали в начале 1990-х годов предпосылки для самостоятельного ведения хозяйства всеми желающими.  С каждым годом фермерских хозяйств становилось все больше. Но с 1994 г. темпы прироста фермерских хозяйств начали снижаться. При этом нарастал процесс разорения крестьянских хозяйств. С 1997 г. число хозяйств, прекративших свою деятельность,  стало превышать число вновь создаваемых хозяйств. Если в 1997 г. число фермерских хозяйств по сравнению с предыдущим годом сократилось на 1,5 тыс., то  в 1998 – на 4,3 тыс.,  в 1999 – на 4,1 тыс., а в 2000 г. – уже на 9,1 тыс.

Взрывной рост квазичастной собственности присущ, как правило,  периодам так называемых либеральных реформ. Они, в свою очередь, следуют за кризисами, в ходе которых доля квазичастных форм ничтожна.  После окончания кризиса или по истечении срока активной реформаторской деятельности доля земли, находящейся в квазичастной собственности,  снова уменьшается. Если в результате условная верховная собственность начинает тотально доминировать, страна вновь приходит к аграрному кризису. Поэтому важно определение пропорций, в которых должны быть представлены и та, и другая одинаково необходимые формы собственности.

Как следует из  монографии, устойчивость и выбор конкретных социально-экономических форм реализации отношений земельной собственности в России обусловливаются в конечном счете не политической волей властей (как хотелось бы сторонникам кардинальных преобразований) или спецификой менталитета и культурных образцов (как утверждают сторонники консервативного порядка вещей). В каждый момент времени проведение земельной политики представляет собой труднейший компромисс между различными группами интересов акторов (как сказали бы социологи), действующих в аграрной сфере.

Становится ясно, что та или иная организационная форма, следующая в русле исторической эволюции, является обусловленным временем решением для обеспечения выживания государства как целого или всей совокупности аграрного населения, составляющего  остов социальной структуры нашего отечества. Другими словами, устойчивость экономического выбора диктуется целесообразностью, или, говоря современным языком институционалистов, подчиняется закону экономии трансакционных издержек. Экономические отношения формируются в тесной связи с условиями ведения сельскохозяйственного производства, территориальными различиями в климате, плодородии почв, системах земледелия и т.д.

**2.2 Формирование рынка земли в Российской Федерации**

Положительным моментом в настоящее время является то, что законодательно произошло разделение рынков земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения.

В последнее время в экономической литературе дано более полное определение рынка земли. Земельный рынок - это часть системы земельных отношений, регуляторами которой является право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участника), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю.

На некоторые особенности рынка земли следует обратить внимание. Земля - специфический предмет рыночных отношений, во-первых, потому что через систему рыночных отношений в каждый данный период времени проходит небольшая часть земельного фонда; во-вторых, потому что земля закладывается, сдается в аренду и продается на определенных условиях; в-третьих, потому что большинство земельных участков редко меняет своего собственника.

Условиями существования земельного рынка являются следующие:

1. любой участок земли рано или поздно может получить нового собственника;
2. каждый земельный участок имеет свою цену.

Земельный рынок играет двоякую роль: с одной стороны, он создает и поддерживает отношение к земле как к особой ценности, побуждает максимально продуктивно ее использовать, создает механизмы перехода земли в руки того, кто способен более эффективно ею распоряжаться; с другой стороны, он не создает заслон бесхозяйственному отношению к земле, так как в погоне за выгодностью земельных сделок не учитываются интересы сохранения единого земельного потенциала общества, земельные ресурсы чаще, чем другие средства производства, оказываются объектом спекуляции, а цена на земельные участки подчас формируется без всякой связи с их полезностью и так далее.

Принципиальное значение для формирования рынка земли имеют два момента:

1. закрепление права собственности на все земли в обществе, так как участниками рыночных отношений могут быть только собственники земельных участков;
2. инвентаризация земельного фонда, так как пока земельные участки не будут физически точно определены и зарегистрированы, вступить в отношения купли-продажи невозможно.

Поэтому развитие земельного рынка в регионах должно начинаться с инвентаризации земель и с индивидуального закрепления права собственности на все без исключения земли, чтобы, вступая в рыночные земельные отношения, каждый знал, каков его статус по отношению к земле, которой он пользуется, распоряжается, владеет.

После принятия Земельного кодекса и Федерального закона " Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" главная проблема для Российской Федерации состоит в том, чтобы земельный рынок стал действительно земельным и действительно рынком.

Реальное функционирование рынка земли осуществляется на уровне региона. Поэтому складывающийся в России земельный рынок - мощное средство реализации региональной политики, согласования интересов хозяйственного и территориального развития, решения многих внутрирегиональных проблем.

В литературе правомерно делается акцент на противоречивости интересов участников рыночных земельных отношений, которые в российских условиях, надо полагать, будут резко обозначены.

Отметим прежде всего государственный интерес. Государство заинтересовано в формировании и развитии рынка земли, надеясь в результате получить эффективного земельного собственника, а также определенные, хотя и небольшие бюджетные поступления.

В большей мере экономически заинтересованными в функционировании земельного рынка оказываются местные органы власти, которые надеются иметь значительные бюджетные средства от налогов с владельцев земли, сборы от сделок с землей, аренды муниципальных земель и так далее. Они также освободятся от забот по поддержанию земельного фонда. Рынок земли активизирует деловую активность на территории.

Выгодным представляется существование рынка земли собственникам земли - фермерам, которые получат возможность без помех вкладывать капитал в землю, улучшать ее использование, увеличивать доходы, присваивая в том числе и рентный доход. Фермер также сможет капитализировать свои доходы: заложить, продать, сдать в аренду земельный участок, то есть распорядиться землей как товаром. Это - положительная сторона рынка для фермера. Однако для расширения предпринимательской деятельности фермеру требуются новые участки земли, которые либо надо купить (а это - отвлечение капитала), либо взять в аренду (а это - полная зависимость от конъюнктуры рынка на сельскохозяйственные продукты).

Рынок земли сулит значительные выгоды слою профессиональных банкиров, посредников и других аналогичных субъектов.

Наконец, рынок земли вызывает интерес у слоя "денежных людей", которые смогут купить землю с целью перепродажи, осуществлять спекулятивные сделки с землей.

Итак, те немногочисленные сделки с землей на первичном рынке, сделки по купле-продаже на вторичном рынке, которые ведут физические и юридические лица, можно считать началом процесса формирования земельного рынка в РФ.

Земельный рынок в современной рыночной экономике введен в регулятивные законом рамки, причем значительная часть этих регулируемых функций передана на региональный уровень.

В России переходного периода, когда цивилизованного земельного рынка еще нет, механизм регулирования должен быть создан в первую очередь[[2]](#footnote-2).

**2.3 Анализ земельных ресурсов РФ.**

**Земельные ресурсы РФ** в последние годы становятся 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 РФрегистрируются всё чаще, но, по некоторым оценкам, рынок земельных ресурсов РФ всё ещё имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

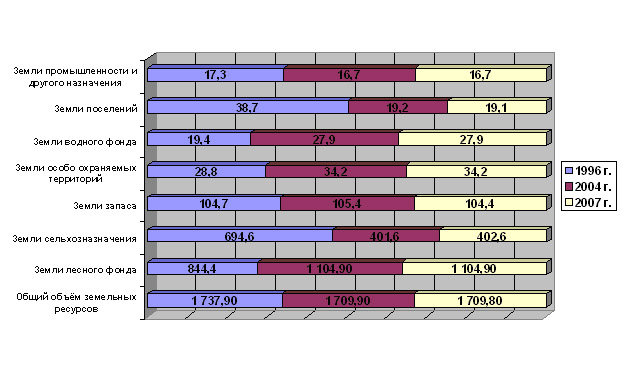
В 2008 году рынок земельных ресурсов РФ празднует своё шестилетие. В 2002 году был принят закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». До этого времени, безусловно, рынок земельных ресурсов РФ существовал, но в зачаточных формах, не имея под собой никакой правовой основы. Истоки этого 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 земельных ресурсов РФ и той неразберихи на рынке земельных ресурсов РФ, 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 **земельных ресурсов 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 на рынке земельных ресурсов РФ ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками. По формальным критериям рынок земельных ресурсов РФ можно считать состоявшимся.

Несмотря на впечатляющие успехи 6 лет формального существования рынка земельных ресурсов РФ не решены его фундаментальные проблемы. Первая и главная из них – рынок земельных ресурсов РФ фактически не управляется как государством, так и другими игроками. Прогрессирующая кадастровая оценка земельных ресурсов РФ 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 **земельных ресурсов РФ** 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 РФ 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 ресурсов РФ для государственных нужд побудят государство к активным действиям, как в правовой сфере земельной политики, так и в финансовом сопровождении сделок с землей.

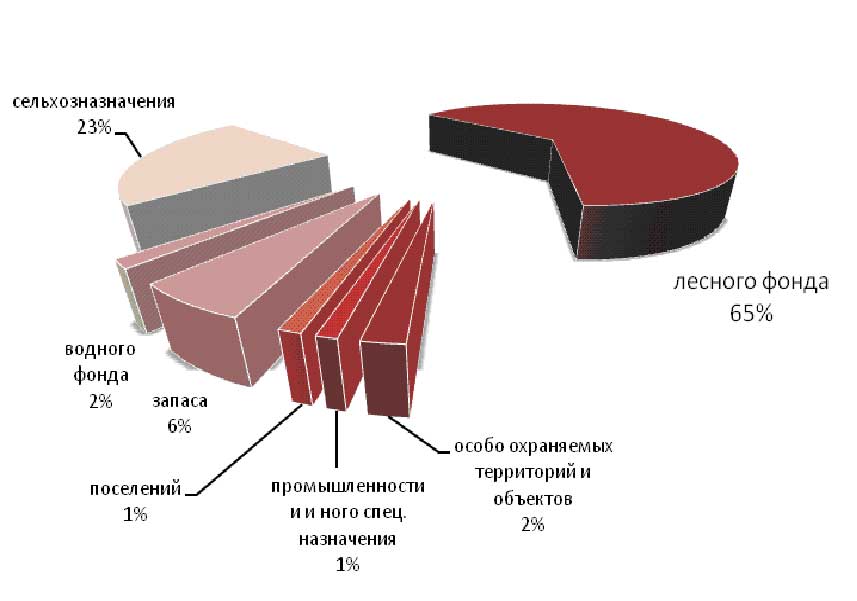
 6 лет земельной реформы всё же принесли свои плоды - ситуация с оценкой **земельных ресурсов РФ** стала более определённой.

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 земельных ресурсов РФ на сегодняшний день. Попутно отметим, что данная классификация, как в варианте 1996 года, так и в варианте 2004 г. абсолютно непрозрачна по отношению к **земельным ресурсам РФ**, используемым гражданами для личных, приусадебных нужд, и, отчасти, ИЖС, всё ещё являющихся источником основного объёма сделок с **земельными ресурсами РФ** 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 **з**емельных ресурсов РФ запаса. Наглядно структура фонда земельных ресурсов РФ представлена на следующей диаграмме.

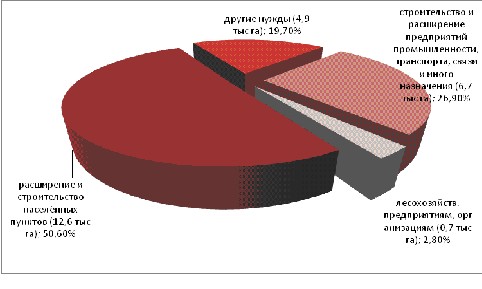
**Диаграмма 2.**



Отметим, что указанная на Диаграмме 2 структура выполнена Роскадастром по текущему юридическому состоянию земель. Реальная структура распределения **земельных ресурсов РФ** 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 земельных ресурсов РФ из одной категории в другую, по сравнению с динамикой предыдущих лет, носили довольно оживлённый характер. Фонд перераспределения земельных ресурсов РФ 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 РФ в связи с тяжёлым экономическим положением. Также за счёт **земельных ресурсов РФ** 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 земельных ресурсов РФ, причём большая их часть (10,7 тыс. га) была выведена из категории пахотных земельных ресурсов РФ сельхозназначения.

 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 ресурсов РФ. 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 **земельных ресурсов РФ** в государственную, муниципальную или частную собственность по решению судов. В дальнейшем, с развитием судебной практики и совершенствованием законодательства, динамика изменения структуры земельных ресурсов РФ по формам собственности будет только увеличиваться.

**Влияние мирового финансового кризиса на рынок земли в РФ.**

1) Цены на землю и недвижимость претерпели изменение в сторону уменьшения. Но финансовый кризис в России сыграл здесь скорее положительную роль, избавив рынок недвижимости от искусственного завышения стоимости объектов и ее беспрерывного  роста.

Мировой финансовый кризис привел к удорожанию строительных кредитов в России. Об этом говорится в обзоре ключевых сегментов российского рынка коммерческой недвижимости столичного региона за I полугодие 2008 года, подготовленном компанией Colliers International.

В обзоре отмечается, что первое полугодие прошло в ожидании последствий мирового финансового кризиса для России, однако российский рынок коммерческой недвижимости никаких признаков рецессии не демонстрировал.

По данным компании, наиболее существенным для игроков рынка последствием мирового кризиса ликвидности 2007 году стал рост ставок по строительным кредитам на 2-4%. Также можно говорить об усложнении процедуры получения кредита. Особенно это коснулось кредитования девелоперских проектов в регионах. Крупные российские банки не испытывают проблем с ликвидностью, однако, они проявляют осторожность в кредитовании под проекты в недвижимости. Все больше девелоперов начинают поиски финансовых партнеров на ранней стадии.

В сложившихся условиях эксперты Colliers International прогнозируют рост популярности мезонинного финансирования. «Такой вид кредитования позволяет банку в кратчайшие сроки вступить во владение обеспечением в случае неисполнения обязательств по уплате. Заметным примером мезонинного кредита на рынке является кредит, полученный компанией «РосЕвроДевелопмент» в размере $165 млн. Организаторами финансирования стали «Газпромбанк» и Goldman Sachs. Агентом по кредиту является «Газпромбанк», агентом по обеспечению – ABN Amro», - сказано в обзоре.

В исследовании отмечается, что за последние два года, на волне роста рынка происходило увеличение масштабов проектов, находящихся теперь на стадии строительства. Однако сейчас инвесторы стали проявляют осторожность, и в посткризисных условиях не готовы вкладывать такой объем средств в один проект, особенно это актуально для инвесторов с институциональным капиталом. Желание девелоперов построить максимально масштабный проект тоже легко объяснимо. Процесс получения участка под строительство и согласование является затратным и длительным, поэтому девелопер стремится получить из участка максимум прибыли.

По мнению экспертов, на рынке коммерческой недвижимости намечается тенденция вторичных продаж объектов, приобретенных как инвестиционная покупка. Примером может служить продажа ТЦ «Москвичка» (в 2003 году торговый центр был приобретен холдингом «Синдика» за $16 млн), а также продажа офисного центра «Дукат II» инвестиционной компании Sponda. «Действительно, многие инвесторы насторожены, пресса регулярно прогнозирует кризис на российском рынке. Можно ожидать, что инвесторы захотят зафиксировать прибыль, пока рынок еще максимально «разогрет», - подчеркивается в обзоре.

Предприятия агропромышленного комплекса России из-за продолжающегося мирового финансового кризиса испытывают трудности с кредитованием. Предприятия агропромышленного комплекса России из-за продолжающегося мирового финансового кризиса испытывают трудности с кредитованием. Об этом заявил министр сельского хозяйства РФ Алексей Гордеев во вторник на встрече с представителями отечественных отраслевых союзов и ассоциаций. В рассмотрении мер по преодолению негативных последствий финансового кризиса для предприятий АПК, производящих и реализующих продукты питания, приняли участие представители 17 отраслевых союзов и ассоциаций.  
  
«На сегодняшний день к нам поступает информация из региональных органов управления АПК, коммерческих организаций, союзов и ассоциаций о трудностях кредитования отрасли», - цитирует пресс-служба министерства слова Гордеева. «Речь идет не только о вопросе поддержки инвестиционных кредитов, но и кредитов на пополнение оборотных средств, что вызывает особое беспокойство у Минсельхоза России», - отметил он.  
По словам министра, «два с половиной года назад мы довольно серьезно разогрели интерес частных инвесторов к сельскому хозяйству в целом».  
  
«Достаточно сказать, что в настоящее время в заделе находится более трех тысяч объектов животноводства, которые строятся и реконструируются на современной технологической основе», - констатировал Алексей Гордеев.  
Кроме того, отметил он, «несмотря на большие объемы импорта и интерес к российскому рынку со стороны известных стран экспортеров, пошел устойчивый рост производства в отечественном животноводстве».  
«Перелом наступил и в растениеводстве, прежде всего, в производстве зерна, инвесторы убедились, что есть возможность вкладывать деньги в землю на долгосрочной основе», - добавил министр сельского хозяйства.  
«Нам сейчас крайне важно проанализировать текущую ситуацию, просчитать все риски, чтобы крупные инвесторы не ушли из отрасли, банки не остановили процесс кредитования, не произошла стагнация в АПК», - подчеркнул глава Минсельхоза России. Обсуждая возможные пути решения проблем, вызванных финансовым кризисом, участники встречи сделали основной акцент на обеспечении реализации всех инвестиционных проектов, включенных в госпрограмму, а также кредитования предприятий, производящих и реализующих продукцию на внутреннем рынке, с целью пополнения оборотных средств.  
 В ближайшее время отраслевые союзы и ассоциации в письменном виде направят в Минсельхоз России свои предложения по мерам преодоления последствий финансового кризиса для отрасли, где они будут обобщены, а после переданы на рассмотрение в Министерство экономического развития РФ и правительство РФ.

2) Международный финансовый кризис привел к значительному сокращению объемов кредитования российских банков за рубежом. При этом именно иностранные деньги являлись основными ресурсами для развития ипотечного кредитования в стране. Эти средства предоставлялись на длительный срок (средний срок погашения ипотечного кредита – 7 лет) и под невысокие проценты (в последнее время банки стали предоставлять более дешевую ипотеку, в связи с чем она начала пользоваться большим спросом).

В России, по словам банкиров, найти "длинные" и дешевые ресурсы для развития долгосрочного кредитования очень трудно.  
 Кроме того, для стабильной работы ипотеки необходимо ее рефинансирование – продажа с баланса банка портфелей ипотечных кредитов. Накопление значительных по объемам ипотечных активов на балансе банка влечет за собой сложности в предоставлении других кредитов (для этого требуется наращивание пассивов, что не всегда возможно – проще продать ипотечные кредиты и вычеркнуть их из баланса).  
 До начала международного финкризиса отечественные банки начали осваивать схему международной и внутрироссийской секьюритизации ипотечных активов (выпуск облигаций, обеспеченных ссудами, что позволяет списать их с баланса). Однако финансовый кризис остановил этот процесс. АИЖК также начало более осторожно подходить к выкупу ипотеки, что привело к ограничению роста портфелей этих ссуд.  
 Таким образом, у банков сейчас существуют двусторонние ограничения по выдаче жилищных кредитов: отсутствие долгосрочных денежных ресурсов и невозможность рефинансировать портфели ссуд.[[3]](#footnote-3)

**Глава 3. Проблемы и перспективы развития рынка земли в РФ.**

Россия — крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1 709,8 млн га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты, в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах. Однако эффективность использования богатейших земельных ресурсов в России остается на низком уровне. В течение ХХ в. курс государственной земельной политики кардинально менялся дважды: в 1917 г. земля была национализирована и полностью исключена из рыночного оборота, в 1993 г. Конституция РФ определила различные виды собственности на землю, включая и частную.

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков — в свободном гражданском обороте. Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям. В то же время споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор.

Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

Одним из ключевых направлений социально-экономического развития России является повышение эффективности использования объектов земельно-имущественного комплекса и управления национальным богатством посредством развития многообразных форм собственности. Высокий эффект может быть получен в первую очередь от использования городских земель, так как, во-первых, в городской среде рыночные отношения развиваются со значительным опережением по отношению к сельской местности. Во-вторых, позиция науки и общества по включению городской земли в рыночный оборот носит достаточно определенный характер, чего нельзя сказать относительно земель сельскохозяйственного назначения. В-третьих, несмотря на то, что доля городских земель незначительна, именно на них сконцентрированы жизненно важные производства, они аккумулируют в своих границах до 75 % социально-демографического и производственно-экономического потенциала России. Финансовые ресурсы также сосредоточены в основном в городах, что придает им статус потенциального кредитора для остальных территорий. Поэтому социально-экономическое значение городских земель за последние годы существенно возросло, возникла острая потребность в формировании цивилизованного рынка городских земель.

Значимое направление государственного регулирования отношений собственности (и в особенности для стран переходной экономики) — процесс формирования и воспроизводства эффективного собственника. В рыночной экономике городская земля рассматривается не только как пространственный базис хозяйствования и жизнедеятельности населения, но и как важнейший источник извлечения прибыли для предпринимателей, регулярного поступления средств в региональные и муниципальные бюджеты.

В России с начала 90-х гг. ХХ в. проводится земельная реформа, однако ни правовая база, ни общефедеральная концепция этой реформы до сих пор полностью не созданы. Стратегия развития земельно-имущественных отношений не увязана с задачами структурной перестройки экономики в целом. Решение многих проблем в этой области отдано на откуп местным властям, что породило к концу 90-х гг. ХХ в. множество региональных моделей развития земельно-имущественных отношений.

Формирование цивилизованных рыночных отношений предполагает переход земельно-имущественного комплекса на качественно новый этап развития, а именно превращение земли в реальный высокодоходный производственный ресурс путем обоснованного применения различных механизмов государственного управления. В связи с этим особую важность приобретают исследования, отвечающие на вопросы: какие направления развития рынка городских земель возможны в России, какие социальные, политические, экономические последствия этих процессов возможны, какие существуют механизмы государственного регулирования земельного рынка?

В целях исследования проблем развития земельного рынка в России, изучения состояния нормативно-правового, кадрового, информационного, методического обеспечения органов государственной и муниципальной власти, участвующих в управлении земельными ресурсами, был проведен социологический опрос руководителей и сотрудников Управления Роснедвижимости по Нижегородской области и его структурных подразделений, которые выступили в качестве экспертов в области государственного управления земельными ресурсами и регулирования оборота земли. Анализ результатов исследования, а также экспертного опроса членов территориальных торгово-промышленных палат, предпринимателей и посредников при прохождении процедур, связанных с недвижимостью и землей, проводившихся в рамках «Исследования сделок с землей и недвижимостью в Российской Федерации», позволил сделать ряд выводов.

Степень информированности населения и его «правовой грамотности» в вопросах владения, распоряжения и пользования землей, по мнению большинства экспертов, является низкой, что, несомненно, отрицательно сказывается на развитии земельного рынка.

На развитие земельного рынка в России оказывают влияние следующие (по степени уменьшения влияния) экономические, правовые, организационные, политические, социальные и культурно-исторические факторы.

По мнению экспертов, развитие земельного рынка может привести к ряду последствий негативного и позитивного характера. Большинство экспертов обеспокоено процессами деградации земель и усилением социальной напряженности в результате перераспределения собственности на землю. К тому же велика вероятность того, что в результате развития рыночных отношений увеличатся объем земельных платежей и число собственников земельных участков. Не вызывает опасений выкуп больших площадей российских земель иностранными гражданами. В отношении того, сможет ли рынок распределить земельные участки в руках наиболее эффективных собственников, эксперты высказались далеко не однозначно.

Для создания благоприятных условий более эффективного использования земельных ресурсов эксперты считают необходимым продолжить приватизацию земель поселений, упростив процедуру предоставления земельных участков и существенно увеличить долю частной собственности (50—70 %) на эту категорию земель. Причем оборот земель поселений должен в большей степени регулироваться рыночными механизмами. В отношении приватизации земель сельскохозяйственного назначения эксперты высказывались более сдержанно, считая, что доля частной собственности на землю сельскохозяйственного назначения не должна быть более 25 %. При этом государство должно четко контролировать оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Цена, по которой на данный момент продаются земельные участки сельскохозяйственного назначения, является ниже объективной (т. е. земля недооценена), и в ближайшие 5 лет она, скорее всего, останется на том же уровне либо немного увеличится. Цена на землю поселений в большинстве случаев соответствует ее реальной стоимости (что свидетельствует о достаточно развитом рынке земельных участков) и в ближайшие 5 лет, вследствие объективных причин, стоимость земельных участков в городах и поселениях будет увеличиваться.

Деятельность федеральных и региональных органов власти, по мнению большинства экспертов, оказывала позитивное влияние на развитие земельного рынка. В то же время в меньшей степени позитивной в отношении реформирования земельных отношений экспертами была оценена деятельность органов муниципальной власти.

Информационное и кадровое обеспечение органов государственной и муниципальной власти, участвующих в управлении земельными ресурсами, в целом признано удовлетворительным. Наиболее востребуемыми для руководителей органов власти являются знания и навыки в сфере земельного законодательства, государственного и муниципального управления, экономики.

Полноценному вовлечению земли в хозяйственный оборот препятствует ряд факторов, одним из важнейших является наличие административных барьеров на пути предпринимателей к покупке земельных участков для осуществления хозяйственной деятельности.

Ценовая ситуация на частном рынке земельных участков характеризуется сильным завышением стоимости участков, при этом рынок частных компаний, предоставляющих посреднические услуги в области земельных отношений, признается экспертами в значительной мере ограниченным в свободе, что подразумевает существование барьеров для создания новых компаний. Существование подобных барьеров неизбежно ведет к его монополизации, что создает предпосылки для подрыва конкурентной среды и постепенного размывания стимулов к повышению конкурентоспособности предприятий. К числу причин, обусловливающих существование ограничений свободы рынка, в первую очередь следует отнести деятельность бюрократического аппарата, которая характеризуется невысоким уровнем компетенции, а в ряде случаев — умышленным оппортунистическим поведением служащих, направленным на извлечение ренты из административного ресурса.

Процедура предоставления земельных участков, по мнению экспертов, значительно менее удобна и доступна для предприятий малого и среднего бизнеса (по сравнению с приобретением на частном рынке). Сложность успешного прохождения процедуры предоставления земельных участков органами государственной власти или местного самоуправления отмечается как один из наиболее важных факторов, ограничивающих возможности малых предприятий приобрести земельные участки в собственность. Помимо значительных издержек на получение необходимых разрешений, проведение землеустроительных работ и согласований с инженерными службами зачастую превращается в широкое поле для коррупционных действий работников и руководителей соответствующих служб. Имеется значительное количество свидетельств о непоследовательных действиях органов местного самоуправления: после постановления о предоставлении земельного участка нередко выходит постановление об отмене предыдущего. При этом оспаривание отмены постановления в суде редко приводит к положительному для предпринимателей результату. Отмечаются отдельные случаи, когда чиновники удерживают компании от подачи заявлений на приобретение земли в собственность, так как для них более удобными являются отношения аренды. В связи с этим множество компаний даже не пытаются подавать заявления о предоставлении и продолжают арендовать земельные участки.

Часто при принятии решений властями муниципальных образований существенно нарушается антимонопольное законодательство. Проверки Федеральной антимонопольной службы РФ систематически выявляют нарушения главным образом в сфере предоставления земельных участков для жилищного строительства.

Несмотря на то, что в целом земельные участки на рынке оцениваются экспертами как доступные для малого бизнеса, следует отметить, что в большинстве случаев малым предприятиям сложно (преимущественно даже невозможно) конкурировать на проводимых конкурсах и аукционах по продаже государственных или муниципальных земель с представителями крупного бизнеса. Следует заключить, что доступны малому бизнесу, как правило, земельные участки из сегмента, который представляет для крупного бизнеса малый интерес.

[[4]](#footnote-4)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Земля должна принадлежать тому, кто на ней работает. Как ни парадоксально это звучит, но сегодня, в наших условиях, нет другого способа, реализовать этот справедливый принцип, кроме частной собственности на землю. Впрочем, дело не в самой частной собственности, а в тех правовых нормах, в которых она вводится и развивается. Частная собственность на землю - это меч обоюдоострый. Если не принять надежных ограничительных мер, не направить процессы в нужное русло, все может закончиться криминальной скупкой земли чиновниками и богатыми людьми, но нужно ввести частную собственность на землю, но сделать это так, чтобы выиграл от этого только тот, кто работает на земле.

Формирование цивилизованных рыночных отношений предполагает переход земельно-имущественного комплекса на качественно новый этап развития, а именно превращение земли в реальный высокодоходный производственный ресурс путем обоснованного применения различных механизмов государственного управления.

Сегодня наше государство из-за дефицита бюджета, отказываясь от контроля над рентой земли и природных ресурсов, отдаёт в руки частных собственников огромные финансовые ресурсы. Земельная рента во всех её формах и проявлениях должна рассматриваться как доход собственника, а использование ренты и природных ресурсов России на благо всего общества должно стать государственной политикой, которая позволила бы использовать огромный рентный доход, создаваемый землёй, минеральными ресурсами, всей инфраструктурой государства для пользы каждого гражданина всего общества в целом

1. Липсиц И.В. «Экономика» в 2т.; Вита, 2006. [↑](#footnote-ref-1)
2. Институт земельной собственности в России [↑](#footnote-ref-2)
3. www.finance-journal.ru [↑](#footnote-ref-3)
4. [www.land-in.ru](http://www.land-in.ru) [↑](#footnote-ref-4)