

УДК 378.14

СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОГО РЫНКА ЗЕМЛИ

Ситухо А. Н., студент гр. 1.1, 1 курс магистратуры

Научный руководитель: Белокрылова О. С.,

Заслуженный деятель науки РФ, д. э. н., профессор

Южный федеральный университет

г. Ростов-на-Дону

Земля является одним из трех базовых факторов производства, поэтому ее стоимость выступает составляющей затрат любой организации. В то же время земля и ее характеристики определяют результативность целого сектора экономики – сельского хозяйства, который является основой жизнеобеспечения населения. От производительности этой сферы зависит не только уровень продовольственной безопасности страны, но и степень благосостояния населения и потенциал государства на внешнеполитической арене. Однако неэффективное распределение прав собственности на землю может стать причиной нерационального использования земли, ее деградации и ухудшения продовольственной ситуации в стране. Вышеназванные факторы обуславливают актуальность анализа рынка земли в Российской Федерации.

Целью является изучение распределения прав собственности на землю в России за последние годы и выявление основных направлений развития рынка земли.

Как объект рыночного обмена земля обладает рядом отличительных особенностей. Во-первых, земля абсолютно немобильна, т. е. нет возможности переместить данное благо в пространстве. Во-вторых, на данный момент земля – невоспроизводимый ресурс, она существует в фиксированном количестве, и человечество не может увеличить его. Как следствие, предложение земли является абсолютно неэластичным. В-третьих, спрос на землю во многом является вторичным и опосредован спросом на продукцию, которую можно создать с использованием этого земельного участка, например, сельскохозяйственную продукцию, жилые и промышленные здания и пр. В-четвертых, земля обладает рядом физических характеристик, которые не уменьшаются со временем, т. е. отсутствует физический износ при использовании [11].

С юридической точки зрения, земля имеет несколько способов использования, так, Земельный кодекс РФ выделяет 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли специального назначения (промышленности, энергетики, транспорта и пр.); земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса. Соответственно, для каждой категории существуют осо-

бые правила оборота земельных участков и их использования, часть из них либо ограничены в обороте, либо изъяты из него (ст. 27 ЗК РФ [5]), т. е. земли обладают разной товарностью [12].

При описании текущей структуры рынка земли необходимо начать с распределения прав собственности на землю. В СССР существовала только государственная собственность, и результаты земельной реформы 1990-х гг. по созданию частной собственности до сих пор являются дискуссионными. В табл. 1 представлена динамика прав собственности на три категории земель, которые могут находиться в частной и публичной (государственной и муниципальной) собственности.

Таблица 1 – Распределение прав собственности на категорию земель за 2015–2022 г.¹, млн га [9]

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Земли сельскохозяйственного назначения								
Общая площадь	385,54	383,68	383,61	383,23	382,51	381,67	380,70	379,68
Собственность граждан	111,23	111,10	109,74	108,51	107,66	106,63	105,50	105,10
Собственность организаций	16,41	17,28	18,24	19,25	20,04	20,92	21,90	22,63
Публичная собственность	257,90	255,30	255,63	255,46	254,81	254,13	253,30	251,94
Земли населенных пунктов								
Общая площадь	20,07	20,29	20,38	20,45	20,50	20,55	20,60	20,61
Собственность граждан	4,10	4,10	4,28	4,37	4,42	4,47	4,50	4,54
Собственность организаций	0,57	0,59	0,60	0,62	0,63	0,64	0,70	0,66
Публичная собственность	15,40	15,60	15,50	15,46	15,45	15,45	15,40	15,41
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения								
Общая площадь	17,15	17,38	17,42	17,45	17,51	17,61	17,64	17,75
Собственность граждан	0,03	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05
Собственность организаций	0,22	0,24	0,26	0,27	0,28	0,29	0,30	0,32
Публичная собственность	16,90	17,10	17,13	17,15	17,19	17,28	17,30	17,39

Отметим, что доля частной собственности на всю землю за 2015–2021 гг. относительно стабильна (колеблется в диапазоне от 7,75% на начало 2015 г. до 7,79% на начало 2022 г.), а доля частной собственности на категории земель, указанных в табл. 1, колеблется от 31,36% до 31,89%. В то же время прослеживается тенденция на укрупнение земельной собственности и постепенный переход земли от физических лиц к юридическим: если на начало 2015 г. общая площадь земель в собственности граждан была в 6,7 раз больше, чем у организаций, то на начало 2022 г. собственность граждан превышала лишь в 4,64 раза. Основной тренд задает перераспределение прав собственности на земли сельскохозяйственного назначения.

Однако необходимо отметить, что доля частной собственности различается в зависимости от субъекта РФ, только в 16 субъектах РФ доля земли у граждан и организаций превышает 40%, в основном это южные и юго-

¹ Данные в таблице представлены на начало соответствующего года.

западные области, земли которых являются привлекательными для сельского хозяйства. Так, в Южном федеральном округе доля частной собственности на землю равна 49,22%, это наибольший показатель среди всех федеральных округов; наименьший – у Дальневосточного, который равен 1,2%.

Следовательно, когда мы даем характеристику рынку земли, необходимо подразделять его на несколько отдельных сегментов со своими чертами. Так, рынок земельных участков для дачного строительства и садоводства может считать рынком монополистической конкуренции, т. к. на нем присутствует большое количество продавцов и покупателей, отсутствие входных барьеров, наличие отличий между товаром по качеству, местоположению и пр. Рынок земель лесного и водного фонда близок к олигополии, т. к. он ограничен со стороны предложения (собственники таких земель – только государство или муниципалитеты), для приобретения таких земель требуются значительные капиталовложения и специальные лицензии для ведения деятельности, т. е. существуют барьеры для входа [11], и т. д.

«Классические» определения рынка подразумевают передачу всех прав на товар, например Нуреев Р. М. формулировал так: «рынок означает взаимную передачу прав собственности» [7], однако рынок земли шире, и подразумевает куплю-продажу не только всех прав на землю, но и отдельных пучков права собственности с помощью разных договоров, например договора аренды, права на которую также могут продаваться. Это уточнение связано с тем, что многие сельскохозяйственные предприятия арендуют землю у граждан и используют ее для производства, поэтому распределение прав собственности не отображает фактического распределения прав на использование земельных участков. Учитывая тот факт, что в России есть преимущественное право аренды у предыдущего арендатора, то оформление договора аренды фактически закрепляет пользование этим земельным участком за одним лицом. К сожалению, Росреестр с 2013 г. не публикует отчетность по площади и стоимости сделок с землей, и невозможно подсчитать фактическую концентрацию всех земельных участков у организаций и физических лиц.

Что касается цены на земельный участок, то, по сути, она является капитализированной рентой за определенный период времени, т. к. предполагается, что у земли нет срока полезного использования, т. е. земля является товаром с условно вечным периодом использования. Следовательно, в научной литературе [1] стоимость земли рассчитывается по формуле (1):

$$V = \frac{R}{r} * 100\% \quad (1)$$

где V - цена земли в данный момент времени;

R - ожидаемая земельная рента;

r - норма капитализации, или ставка по депозиту.

Однако на практике на цену земли влияет ряд других факторов, например, уровень развития инфраструктуры и удаленность от основных магистра-

лей, целевое назначение земельного участка, темп инфляции (земля может выступать объектом инвестирования) и др., поэтому уровень цен в различных регионах варьируется в значительном диапазоне, что может свидетельствовать о свободном ценообразовании на этом рынке.

Однако спрос на землю является вторичным и зависит от спроса на продукцию, поэтому урбанизация России приводит к росту плотности населения в крупных городах и увеличение доли неиспользуемых земель на периферии страны. В итоге это может приводить к ухудшению качества земельных участков, поэтому актуальным становится вопрос о дальнейшей судьбе таких объектов.

Первое направление по решению этой проблемы – развитие ленд-девелопмента, связанного с проведением целенаправленных действий по повышению качества земель. Данный вид бизнеса предполагает покупку крупного земельного участка, его обустройство (дороги, инженерные сети и пр.), разделение на несколько земельных участков для последующей застройки. Ленд-девелопмент является высокодоходным и крайне рисковым бизнесом, последующее использование таких земель может быть как жилые помещения, так и складские и торговые помещения [10].

Второе направление – изъятие необрабатываемых участков и передача их в публичную собственность для проведения мероприятий по охране земель и рациональному пользованию. Правительство РФ постепенно меняет правила оборота различных категорий земель, более того, законодательно закреплено право государства изымать неиспользуемые земли.

Здесь актуален вопрос, насколько эффективна частная собственность на землю. Земельная реформа в 1990-х гг. была одним из этапов более обширной аграрной реформы, ставившей целью создание частных предприятий для повышения производительности сельскохозяйственного сектора. Предполагалось, что частный собственник гораздо более заинтересован в сохранении и улучшении качества земли и в самом эффективном ее использовании [3]. Но такое использование требует постоянных вложений в качество земли, например проведение мероприятий по борьбе с эрозией и деградацией, однако частные собственники не всегда желают или могут осуществлять такие действия, т. к. мелиоративные работы могут быть затратными. Более того, ряд мероприятий невозможно произвести для одного маленького участка, в частности возведение полезащитных лесных полос, облесение склонов и песков, поэтому возникает проблема коллективного финансирования таких мероприятий.

Также нужно учитывать, что результаты таких мероприятий отложены во времени, но затраты нужно нести в текущем моменте, поэтому ожидаемые выгоды могут быть меньше, чем фактические затраты, что во многом зависит от ставки дисконтирования, которая обычно является положительным значением. На ее размер влияет как мировоззрение субъекта, так и объективные факторы.

Вышеназванные причины обосновывают вмешательство государства в частнособственнические отношения по владению и пользованию землей. Государство возлагает обязанности на владельцев земли проводить работы по охране земель, использовать землю в соответствии с целевым назначением и пр. В дальнейшем возможно усиление данного регулирования, т. к. многие земли сейчас пользуют нерационально. Например, недавно вступил в силу закон, который упрощает принудительное изъятие земли у частных собственников, если они не обрабатывают землю в связи с отъездом или используют землю исключительно как объект инвестирования без ее обработки и поддержания в пригодном для сельского хозяйства состоянии [8]. Последствием такой политики может стать перераспределение собственности на земли сельскохозяйственного назначения от частных собственников к государству.

Другой вопрос, связанный с развитием российского рынка земли, связан с концентрацией земельной собственности. Исполнительные власти регионов устанавливают максимальные размеры земельных участков, которые могут находиться в собственности у одного лица, однако они не ограничивают размеры арендуемой земли, поэтому у производителей есть возможность увеличить имеющуюся в их распоряжении землю без ее купли-продажи.

Данный тренд отображен в т. ч. в результатах сельскохозяйственного микропереписи 2021 и 2016 гг. [4]. Так, за эти пять лет уменьшилось количество малых и микропредприятий на 500 и 2 600 ед. соответственно (уменьшение на 7,8% и 21,67%), в то время как количество средних и крупных возросло на 1 500 ед. (прирост на 25%); количество КФХ и ИП, которые также чаще всего являются малыми предприятиями, сократилось на 17%. Результатом такого изменения количества субъектов рынка стало увеличение концентрации земель в одних руках: у КФХ и ИП средний земельный надел вырос на 38,8%, у организаций – на 2,8%, и в дальнейшей данный тренд будет продолжаться.

У данной тенденции есть как свои плюсы, так и минусы. С одной стороны, чем крупнее бизнес, тем он более устойчив к различным рискам; способен привлекать больший объем средств для финансирования своей деятельности и, как следствие, быстрее внедряет более эффективные и новационные технологии. В результате укрупнение агробизнеса может вести к росту производительности труда в секторе. Кроме того, в сельском хозяйстве также присутствует эффект масштаба, т. к. закупка современной техники является постоянными затратами, поэтому они быстрее окупаются на больших пространствах и при больших объемах производстве [6].

С другой стороны, крупный бизнес медленнее реагирует на новые возможности и опасности, в то время как малый агробизнес способен быстро переориентироваться на производство новой продукции. Кроме того, малые формы имеют особое значение как стабилизирующий элемент, «предохраниющий от острых общественных конфликтов» [2] в сельской местности.

Таким образом, укрупнение агробизнеса соответствует тренду на концентрацию во всех сферах. В то же время далеко не во всех регионах существует достаточный слой частных собственников земли, что, с одной сторо-

ны, позволяет сохранить наиболее ценные из них, а с другой – препятствует полноценному обороту земель. И хотя предполагается, что частный собственник использует свой участок наиболее эффективным способом, далеко не всегда это соблюдается на практике в связи невозможностью значительных капиталовложений или отсутствие стимулов проводить их, поэтому государство как защитник общественных интересов вмешивается в эти отношения, и весьма вероятно, что такое вмешательство будет постепенно увеличиваться.

Список литературы:

1. *Белокрылов, К. А. Микроэкономика* [Текст]: учебник для обучающихся в высших учебных заведениях по направлению подготовки 38.03.02 «Менеджмент» / К. А. Белокрылов, О. С. Белокрылова. - Ростов-на-Дону : Феникс, 2016. - 419 с.
2. *Буздалов, И.Н. Структурные перекосы в сельском хозяйстве России: причины и последствия* [Текст] / И. Н. Буздалов // АПК: экономика, управление. – 2017. – № 2. – С. 4–14.
3. *Васильева, Д. И. Динамика состояния земельного фонда Самарской области как результат земельной реформы* [Текст] / Д. И. Васильева, А. Г. Власов // Инновационные подходы к обеспечению устойчивого развития социо-экологического систем : материалы пятой Международной конференции, Самара - Тольятти, 11–14 апреля 2018 года / Институт экологии Волжского бассейна РАН; Самарский государственный экономический университет. – Самара — Тольятти: Институт экологии Волжского бассейна РАН, 2018. – С. 28–33.
4. Всероссийские сельскохозяйственные переписи [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosstat.gov.ru/folder/75792> (дата обращения: 07.12.2022)
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения 05.12.2022)
6. *Комолов, О.О. Крупный и малый бизнес: роль и место в современной экономике* [Текст] / О. О. Комолов // ЭВР. – 2015. – №4 (46). – с. 156–167
7. *Нуреев, Р. М. Курс микроэкономики: Учебник для вузов* [Текст] / Р. М. Нуреев // М.: Издательство НОРМА, 2002. — 572 с.
8. О внесении изменений в Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»: федеральный закон от 5 декабря 2022 г. N 507-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_433284/ (дата обращения: 06.12.2022)
9. Официальный сайт Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс]. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/> (дата обращения: 07.12.2022).

10. *Радько, А. А.* Перспективы развития рынка земли в России [Текст] / А. А. Радько, Л. А. Кравченко // Дни науки Крымского федерального университета им. В.И. Вернадского : Сборник трудов II научной конференции профессорско-преподавательского состава, аспирантов, студентов и молодых ученых, Симферополь, 24–28 октября 2016 года. – Симферополь: Крымский федеральный университет им. В. И. Вернадского, 2016. – С. 212–218.

11. *Титова, Н. Г.* Рынок земли и его роль в повышении конкурентоспособности экономики [Текст] / Н. Г. Титова // Вестник Нижегородского университета им. Н. И. Лобачевского. – 2010. – № 3–2. – С. 612–615.

12. *Томашицкая, И. В.* Рынок земли: состояние и перспективы развития [Текст] / И. В. Томашицкая // Сборник научных трудов ИМЭИ. – 2015. – № 2. – С. 258–283. – EDN UBYHVB.