

СЕКЦИЯ 3. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ НАЦИОНАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПОИСК ПУТЕЙ ИХ РЕШЕНИЯ

АНАЛИЗ РЫНКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В БЕЛГОРОДСКОЙ И КУРСКОЙ ОБЛАСТЯХ⁸.

Анохин Е.И.

НИУ «БелГУ», г. Белгород, Россия

Земельный рынок – это неотъемлемая часть экономики любого развитого государства, а земельные платежи – одной из наиболее прибыльных статей доходов бюджета. Без нормально функционирующего рынка земли, невозможно создать эффективно работающее сельское хозяйство, которое особенно необходимо для экономического развития и роста российской экономики, поскольку наша страна до сих пор не решила проблему продовольственного благополучия и безопасности в условиях глобализации рыночного оборота земельных участков.

Российская Федерация огромными площадями земель сельскохозяйственного назначения (23,4% от общего фонда страны). Однако на протяжении многих лет данный природный ресурс в значительной степени является недооцененным, а эффективность его использования остается на низком уровне, вследствие чего он не может играть должной роли в национальной экономике [3].

Рынок земли в России в целом нельзя считать сформировавшимся, цивилизованным и эффективно функционирующим. На наш взгляд, основные причины его проблемного состояния, заключаются в следующем:

– данный сегмент рынка недвижимости появился относительно недавно, поэтому сфера земельных отношений не обладает достаточным уровнем реформирования;

– региональная поляризация хозяйственного пространства России, характеризующаяся существенными разрывами в параметрах становления и развития региональных земельных рынков (необходимо учитывать различные аспекты такой поляризации – природные, этнические, экономические, финансовые);

– недостаточная государственная помощь экономического и финансового характера по стимулированию и поддержке отечественного сельскохозяйственного товаропроизводителя;

– несовершенное земельное законодательство;

– нерациональное землепользование;

– неразвитость производственной структуры в сельской местности;

– недостаточный объем инвестиций в сельскохозяйственное производство и на восстановление земли;

– неразвитость системы среднесрочного и долгосрочного кредитования;

– не отработан механизм ипотеки земель сельскохозяйственного назначения;

⁸ Работа выполнена в рамках дополнительного внутривузовского конкурса на соискание грантов для реализации краткосрочных проектов по направлениям развития науки, технологий и техники «Инициатива» в НИУ «БелГУ».

– главным собственником земли в нашей стране является государство (более 90%).

Однако нередко распоряжение земельными участками органами государственной власти (региональными, муниципальными) является неэффективным.

Для выявления состояния земельного рынка в научных трудах обычно анализируются такие показатели как количество произведенных сделок с земельными участками за определенный временной промежуток (аренда и продажа прав аренды государственных и муниципальных земель, продажа земельных участков юридическими лицами и гражданами, наследование и др.), цены и площадь совершенных сделок.

По состоянию на 1 января 2013г. земельный фонд России составлял 1709,08 млн. га (табл.).

Таблица

Структура сделок с земельными участками в Российской Федерации в 2010-2012гг*.

Вид совершаемой сделки	Годы								
	2010			2011			2012		
	кол-во сделок	площадь, га	уд.вес, %	кол-во сделок	площадь, га	уд.вес, %	кол-во сделок	площадь, га	п.уд.вес, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.Аренда гос. и муниципальных земель	351459	113081764	71,9	3461086	111860149	71,3	3397603	109917588	70,6
2.Продажа прав аренды гос. и муниципальных земель	22413	325369	0,5	21937	348473	0,3	23095	385285	0,4
3.Продажа гос. и муниципальных земель	350686	610740	7,1	364037	634853	7,6	370929	645997	7,7
в т.ч. на торгах	41868	133028	0,8	44135	150231	0,9	47309	170316	1,0
Итого действующих сделок с гос. и муниципальными землями	8887692	114018863	79,6	3847060	112843475	79,3	3791627	110948870	78,7
4.Купля продажа земли гражданами и юр. лицами	520208	3169534	10,7	543466	3411235	11,3	580955	3739647	12,1
5.Наследование	314557	4116338	6,5	305960	4003849	6,3	280993	4977126	5,8
6.Дарение	117776	10582963	2,3	115663	10393095	2,4	119551	11742458	2,5
7.Залог	43921	902675	0,9	40574	863797	0,8	42633	956204	0,9
Итого сделок между гражданами и юр. лицами	996461	18761609	20,4	1005663	18671976	20,7	1024132	21415435	21,3
ВСЕГО сделок	4884156	132780473	100	4852723	131515451	100	4815759	132364305	100

*Составлено автором по материалам Государственных (национальных) докладов о состоянии и использовании земель в РФ в 2010 г., 2011 г., 2012 г.

Анализ статистических данных о сделках с земельными участками показал, что общее количество сделок в стране в 2012 г. сократилось по сравнению с предыдущими годами и составило 4815759 сделок на общей площади 132364305 га. Снижение общего количества сделок произошло за счет тенденции сокращения сделок аренды. Так, доля арендованных земель из учтенных в государственной и муниципальной собственности в 2012 г. по РФ составила 70,6%, против 71,3% в 2009 г., и 71,9% в 2009 г.

Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель в общем количестве сделок с земельными участками после 2010г. сократилась на 2,12%, и составила 21937 сделок. Однако в 2012г. наблюдается увеличение их количества на 1,6% (23095 сделок, на площади 335285 га).

На протяжении исследуемого периода количество продаж государственных и муниципальных земель имело положительную динамику. Так, в 2010г. зарегистрировано 350685 сделок на общую площадь 610740 га, в 2010 г. – 364037 сделок (634853 га), в 2012 г. – 370929 (645997 га).

Следует отметить, что количество сделок по продаже земельных участков, совершенных на торгах, по сравнению с 2010г. увеличилось на 13%, а по площади 28% (в 2012 г. 47309 сделки, 170316 га).

За 2010-2012 гг. наблюдается небольшое увеличение удельного веса сделок между гражданами и юридическими лицами в общем количестве сделок по стране. Так в 2012 г. он составил 21,3%, по сравнению с 20,7% в 2010 г., и 20,4% в 2010г. такая динамика прослеживается по сделкам купли – продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами, дарения. Доля сделок залога остается незначительной, в 2012г. она составила лишь 0,9%.

Таким образом, полученные данные свидетельствуют о том, что большая часть сделок с земельными участками осуществляется с землями, находящимся в собственности государства (около 80%). Из всех видов сделок предоставление государственных и муниципальных земель в аренду – основная форма земельных отношений в РФ. Однако тенденция последних лет – увеличения количества сделок на торгах и сделок между гражданами и юридическими лицами, свидетельствуют о развивающемся земельном рынке страны и о попытках государства сделать его регулируемым, прозрачным и цивилизованным.

В отличие от рынков других товаров, у которых может быть одно конкретное место заключения сделок (биржа), земельный рынок имеет множество возможных мест заключения сделок, поскольку, как правило, заключают их по месту расположения земельных участков. В результате этого он разделяется на множество локальных (местных) рынков. Эта особенность обусловлена спецификой земельного участка как объекта недвижимости, выступающим в качестве товара и являющимся предметом сделок. Поэтому земельные рынки в различных регионах страны, с учетом факторов их развития, могут существенно отличаться друг от друга экономическими, природными условиями, особенностями социальной среды и региональной правовой базы, определяющими порядок совершения сделок с земельными участками и другой недвижимостью, и формирующихся решениями государственных и местных органов власти [5].

Проведенный анализ рынков земельных участков сельскохозяйственного назначения в Белгородской и Курской областях, расположенных в Центрально-Черноземном регионе России, в зоне с благоприятными условиями для развития сельскохозяйственного производства показал, что современная ситуация в исследуемых регионах характеризуется дисбалансом спроса и предложения на данный тип участков.

Для анализа их предложения была сформирована выборка из 126 объектов, предлагаемых для продажи в Белгородской и Курской областях в разных районных центрах. Источниками информации послужили объявления, размещенные в сети Интернет (специализированные интернет-порталы рынков недвижимости и земли).

В настоящее время на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения Белгородской и Курской областей представлены небольшие земельные участки до 25 га для ведения небольших подсобных хозяйств, а также земельные участки, площадь которых более 1000 га.

Имеющиеся в продаже земельные участки сельскохозяйственного назначения по площади условно можно классифицировать на 4 группы (рис.):

- 1) земельные участки с площадью до 25 га (33,4%),
- 2) земельные участки с площадью от 25 га до 200 га (26,8%),
- 3) земельные участки с площадью от 200 га до 1000 га (24,7%),
- 4) земельные участки с площадью свыше 1000 га (15,1%).

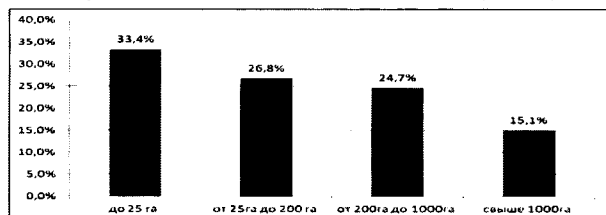


Рис. Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения по площадям в Белгородской и Курской областях на 01.06.2013 г.

Наибольший объем предложения (33,4%) по количеству имеющихся земельных участков сельскохозяйственного назначения приходится на первую группу небольших по площади участков до 25 га. На долю второй группы земельных участков площадью от 25 га до 200 га приходится 26,8% в общем объеме предложения по данному типу объектов. Доля средней по площади группы земельных участков от 200 га до 1000 га составляет 24,7% от общего объема предложения по количеству представленных объектов. Процент крупных участков в общем объеме представленных земельных участков составляет не более 15,1%.

Таким образом, основу предложения на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения исследуемых областей по количеству представленных объектов составляют небольшие участки площадью до 25 га. Причем наибольший объем предложения по количеству представленных

объектов приходится на Белгородскую область. Крупные земельные массивы площадью свыше 1000 га в основном располагаются в Курской области. Наибольший объем в структуре предложения по площади приходится на Горшеченский район.

Опрос, проведенный среди руководителей отдельных хозяйствующих субъектов Белгородской и Курской областей, позволил составить представление о спросе на землю сельскохозяйственного назначения, которая находится в их пользовании и получить информацию о способах формирования землепользований основными группами производителей сельскохозяйственной продукции. Обработка результатов анкетирования позволила нам получить следующие результаты.

В сельскохозяйственных организациях как Белгородской, так и Курской областей сохранилось среднее землепользование, сформированное за счет земель в общей долевой собственности. Сельскохозяйственные организации не намерены значительно сокращать площади используемой земли. Избыток земли в сельскохозяйственных организациях не будет поглощен КФХ. Это подтвердило необходимость обеспечения их консервации или использование земли в долевой собственности самими собственниками.

Пользуются спросом земельные участки площадью свыше 200 га, в тех районах, где максимально плодородная почва (чернозем).

С точки зрения востребованности наименее перспективными являются небольшие участки площадью до 25 га. Чаще всего данный тип участков приобретает частными лицами для организации небольших хозяйств для личных нужд – садоводство, огородничество.

В свою очередь инвесторы предпочитают вкладывать денежные средства в крупные земельные массивы для организации птицеводческих и животноводческих хозяйств, а также для выращивания сельскохозяйственных культур, т.е. в проекты, степень окупаемости и прибыльности которых наиболее высока.

Оснащенность инженерными коммуникациями, а также наличие в непосредственной близости водоема является немаловажным фактором, делающим земельный участок сельскохозяйственного назначения перспективным для приобретения.

Неразвитость оборота сельскохозяйственной земли большинство руководителей (68%) связывают с большими трудностями оформления сделок и их дороговизной, поэтому имеют место случаи привлечения земли в сельскохозяйственные организации преимущественно без договоров.

Многие сельскохозяйственные организации не имеют финансовых возможностей для того, чтобы подготовить карты земельных участков, оплатить работу по оформлению сделок с собственниками земельных долей и участков. Как правило, доходы этих организаций не позволяют им платить высокую арендную плату или приобрести земельные участки и доли.

Рыночная цена на земельные участки сельскохозяйственного назначения на локальных рынках изучаемых областей зависит в первую очередь от следующих критериев – площадь, плодородность почвы, местоположение, доступ к инфраструктуре, обеспеченность инженерными коммуникациями.

Диапазон цен в рассматриваемых регионах различный. Паевая земля в 2012г. стоила до 12,5тыс. руб. за 1га в Белгородской области, а участки с оформленным правом собственности – от 13тыс. руб. за 1га в Курской области, и до 20тыс. руб. в Белгородской области.

Таким образом, на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения, как в Белгородской области, так и Курской, в настоящее время наблюдается превышение предложения над реальным покупательским спросом. В условиях текущей экономической ситуации рынок земель сельскохозяйственного назначения исследуемых областей остается низко ликвидным.

Для изменения сложившейся ситуации необходимо формирование: общественного интереса, выражающегося в защите и разумном использовании ценного природного ресурса, государственной политики, направленной на дальнейшее развитие и совершенствование земельных отношений, а также дальнейшее формирование эффективного механизма функционирования земельного рынка нашей страны.

ЛИТЕРАТУРА

1. Денисова Е.В. Оптимизация землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств как одно из главных условий развития земельного рынка // Вестник ВГАУ. – 2010. – №4(27). – С. 156-158.
2. Карцев П. Практика оценки недвижимости на региональных рынках: типичные ошибки и рекомендации. Электронный ресурс: <http://smao.ru/ru/magazine/2011/02/14.html>.
3. Назаренко В.И., Шмелев Г.И. Земельные отношения и рынок земли. М.: «Памятники исторической мысли». – 2005. – С. 292.
4. Насонова Ю.П. Рынок долей из земель сельскохозяйственного назначения: проблемы функционирования // Аграрная Россия – 2007, -№2. – С. 47.
5. Обухов Д.А, Комаров С.И. Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения при различных формах собственности // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – №11. – С.57-59.
6. Петрова А.Н. Методика оценки повышения эффективности сельскохозяйственных предприятий на основе экономических взаимоотношений с кредитными учреждениями // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. – 2010. – № 4. – С.34-37.
7. Шагайда Н. Земельный рынок // Рынки факторов производства в АПК России: перспективы анализа. М.: АЭП.– 2006. С. 86.