

Иволга А. Г.

**СОВРЕМЕННЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОССИИ:
АКТУАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ**

Адрес статьи: www.gramota.net/materials/1/2009/3/27.html

Статья опубликована в авторской редакции и отражает точку зрения автора(ов) по рассматриваемому вопросу.

Источник

Альманах современной науки и образования

Тамбов: Грамота, 2009. № 3 (22). С. 71-73. ISSN 1993-5552.

Адрес журнала: www.gramota.net/editions/1.html

Содержание данного номера журнала: www.gramota.net/materials/1/2009/3/

© Издательство "Грамота"

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: www.gramota.net

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: almanac@gramota.net

Список литературы

- Сергацкова, Е. В.** Формирование ипотечного механизма в сельском хозяйстве: Автореф. дисс. ... канд. экон. наук / Е. В. Сергацкова. – Москва, 1998. – С. 8.
- Концепция системы земельно-ипотечного кредитования. Министерство сельского хозяйства российской Федерации.** - М., 2007. - Утверждена 19 марта 2007 г. - www.er-duma.ru/content_files/16656.DOC· 647 КБ
- Яруллина, Г. Р.** Развитие региональной системы ипотечного жилищного кредитования (на примере Республики Татарстан): Автореф. дисс. ... канд. экон. наук / Г. Р. Яруллина. – СПб., 2006. – С. 12-16.
- Ивасенко, А. Г.** Формирование системы земельно-ипотечного кредитования в сфере сельского хозяйства: Монография / А. Г. Ивасенко. – Новосибирск: Изд-во НГТУ, 2008. – 160 с.

СОВРЕМЕННЫЙ РЫНОК ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ РОССИИ:
АКТУАЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

Иволга А. Г.

ФГОУ ВПО «Ставропольский государственный аграрный университет»

В настоящее время в России наблюдается рост интереса инвесторов к вложению средств в развитие отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения. Такой рост интереса можно объяснить множеством причин: от практического неконтролируемого разрастания денежной массы на руках у населения до вполне успешных преобразований в области земельного законодательства в Российской Федерации. Сделки с земельными ресурсами регистрируются все чаще, но рынок земли в России все еще имеет более чем значительный потенциал, который до сих пор инвесторами не раскрыт.

Усиление открытости российской экономики, необходимость повышения конкурентоспособности субъектов аграрного сектора сегодня требуют совершенствования управления земельными ресурсами, в основе которого должно лежать дальнейшее упорядочение отношений землевладения и землепользования.

Осуществляемая в России земельная реформа предполагает развитие всех форм собственности на землю и организационно-правовых форм хозяйствования, призванных рационально и эффективно использовать земельные ресурсы. В ходе реформы было декларировано право граждан на получение земли в постоянное или временное пользование для производства сельскохозяйственной продукции, возникло множество мелких земельных собственников, большинство из которых не имели отношения к сельскохозяйственному производству, а также сельскохозяйственные организации, использующие преимущественно арендуемые земли, обострились вопросы эффективного землепользования. На сегодняшний день в должной мере не отработан эффективный организационно-экономический механизм землевладения и землепользования, а произошедшее за время реформ перераспределение земли не способствовало повышению урожайности, улучшению финансовых результатов деятельности предприятий, огромные площади земель сельскохозяйственного назначения оказались заброшенными.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» был принят в России еще в 2002 г. До того времени, безусловно, рынок существовал, но в зачаточных формах, не имея под собой никакой правовой основы. Истоки такого положения дел следует искать в земельной реформе 1995-1998 гг. Она реализовывалась на базе указов Президента РФ, которые искусственно сформировали институт частной собственности на землю и распределили земельные доли между акционерными обществами, товариществами собственников, кооперативами и отдельными гражданами. Именно эта реформа заложила основы стихийного рынка земель сельскохозяйственного назначения и современной запутанной ситуации на данном рынке.

Эффективность использования земельных ресурсов во многом определяется действующим организационно-экономическим механизмом землевладения и землепользования. Произошедшее во время реформ перераспределение земель, рост числа собственников, владельцев и пользователей земельных участков не способствовали повышению эффективности использования земли. Значительная часть земель выведена из хозяйственного оборота, снизилось плодородие почв. Наделение работников производственной и социальной сферы села, пенсионеров бывших колхозов и совхозов земельными долями вызвало множество нерешенных вопросов и противоречий. Земельный оборот развивается под всевозможными законодательными и практическими ограничениями и не способствует переходу земель к более эффективным собственникам и пользователям.

Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятый с ожесточенными дебатами и необоснованными претензиями со стороны отдельных депутатских объединений к власти, сделал ситуацию на рынке земли РФ более предсказуемой. На 1 января 2004 года в частную собственность граждан и юридических лиц было передано 129,2 млн. га земли, при этом около 97% из них относились к категории земель сельскохозяйственного назначения. Таким образом, можно говорить о реальной пользе и работе данного закона. Такой вывод подтверждается статистикой: уже начиная с 2005 года в России ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками. По формальным критериям рынок можно считать состоявшимся.

Однако, несмотря на впечатляющие успехи шести лет формального существования рынка земель сель-

скохозяйственного назначения все еще не решены его фундаментальные проблемы.

Первая и главная из них – рынок фактически не управляется ни государством, ни другими его участниками. Идущая на территории России кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения так и не упорядочила процесс перехода прав и наблюдения за ними со стороны государства. Причина этого, по нашему мнению, состоит в избирательном подходе к кадастровой оценке. Она осуществлялась не в направлении создания подробных кадастровых планов, а была спланирована в направлении оценки наиболее перспективных с точки зрения налогообложения земель. Для бюджета это логично, но для системной государственной политики – нет. Положение усугубилось тем, что даже такой «усеченный» вариант кадастровой оценки не доведен до конца. На 2004 год было описано только 96% территории, подлежащей запланированной оценке. В итоге государство не имеет актуальной информации о полных характеристиках собственных земельных ресурсов и не может ими управлять по причине физического отсутствия органа, ответственного за этот процесс. Возможно, переход Роснедвижимости в сферу ответственности Министерства юстиции и непрерывающаяся череда проблем с резервированием и изъятием земельных участков для государственных нужд побудят государство к активным действиям, как в правовой сфере земельной политики, так и в финансовом сопровождении сделок с землей.

Однако, прошедшие годы земельной реформы все же принесли свои плоды – ситуация с оценкой земель стала более определенной.

В ходе кадастровой оценки были существенно уточнены границы поселений, объем земель сельскохозяйственного назначения, объемы земель лесного фонда, объемы земель водного фонда – то есть все основные категории земель на сегодняшний день. Попутно отметим, что данная классификация, как в варианте 1996 года, так и в варианте 2004 года абсолютно непрозрачна по отношению к землям, используемым гражданами для личных, приусадебных нужд, и, отчасти, индивидуального жилищного строительства, все еще являющихся источником основного объема сделок с земельными ресурсами на публичном рынке.

Тенденции перемещения земель из одной категории в другую, по сравнению с динамикой предыдущих лет, в 2007 году носили довольно оживленный характер. Фонд перераспределения земель сельскохозяйственного назначения, за счет ликвидации сельскохозяйственных предприятий в отдельных регионах Российской Федерации вырос на 3647 тыс.га. (примерно на 1% от общей площади земель сельскохозяйственного назначения РФ по состоянию на начало 2008 года). При этом преобладала тенденция добровольного отказа сельскохозяйственных предприятий от земельных ресурсов в связи с тяжелым экономическим положением. Также за счет земель сельскохозяйственного назначения в рамках национального проекта «Доступное и комфортное жилье» для расширения и строительства населенных пунктов в 2007 году было предоставлено около 13,7 тыс. га земель, причем большая их часть (10,7 тыс. га) была выведена из категории пахотных земель сельскохозяйственного назначения.

Изменение объемов земель поселений на начало 2008 года происходило, в основном, за счет межевания участков в существующих границах населенных пунктов, а также приведения в соответствие с законодательством структуры земель населенных 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 2008 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, поселков и сельских поселений; их площадь 9,1 млн. га или 47,6% от всего объема земель, входящих в рассматриваемую категорию. Земли под застройкой составляют всего 3,4 млн. га или 17,7%.

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

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

Если рассматривать количество сделок с земельными участками, то с 2004 года 5-миллионный рубеж количества сделок в год сохраняется, хотя наблюдается тенденция к росту. Если в 2004 году было зарегистрировано 4385 тыс. сделок, то по итогам 2006 года – 4545 тыс. В общем объеме преобладает аренда – 3730 тыс. сделок. Продажа государственных и муниципальных земель – 176,7 тыс., из них на торгах – 10,7 тыс. (и это при условии, что по закону сделки по продаже государственной и муниципальной земли предписано производить путем аукциона).

Площадь продаваемых участков еще более незначительна. За весь 2007 год было продано всего 262,7 тыс. га государственных и муниципальных земель, при этом рост был почти стопроцентным – на 171,3 тыс.га. по сравнению с 2006 годом. Активнее всего государственная и муниципальная земля продавалась в Приволжском и Южном федеральном округах – 60,5% и 18,7% от общей площади сделок соответственно.

Подводя итоги анализа, отметим сохраняющийся огромный потенциал российского рынка земель сель-

скохозяйственного назначения. Для его развития необходимо комплексно решить вопрос о формировании государственной земельной политики и формирования соответствующего органа управления. Пока на местах будет продолжаться неопределенность с уполномоченными органами в осуществлении земельной политики, ситуация будет продолжать оставаться подобной сегодняшнему дню: преобладающие отношения аренды земель, неохотная продажа в собственность, недоведенный до конца земельный кадастр. Новые законодательные акты, принятые в этом году, направлены на корректировку отношений на российском рынке земель сельскохозяйственного назначения в пользу большей «рыночности» и «прозрачности». Однако очевидно, что с формированием законодательной базы необходимо параллельное развитие в России инфраструктуры рынка земель сельскохозяйственного назначения.

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ КАК ИНСТРУМЕНТ ПОВЫШЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ КРУПНОГО ГОРОДА

Каркавин М. В.

Бердский филиал Новосибирского государственного технического университета

В эпоху информационного общества города, особенно крупные, вступая в конкурентную борьбу за инвестиции и рабочую силу, вынуждены обратить внимание на новые механизмы развития и управления. Одним из факторов, способствующих устойчивому развитию города, является его инвестиционная привлекательность, выявление и формирование которой – достаточно сложная аналитическая и научная задача.

Впервые термин инвестиционная привлекательность появился в широкой печати примерно лет десять тому назад. На тот момент уточняющей информации по данной терминологии практически не было. Определенные разрозненные составляющие данного понятия встречались в печати, но полноценное исчерпывающее определение отсутствовало. Причем понятие инвестиционной привлекательности на тот момент рассматривалось параллельно с понятием инновационной привлекательности, т.е. одно подменялось другим, и особая разница не выделялась.

В настоящий момент встречается трактовка инвестиционной привлекательности как условий инвестирования, при которых стратегические инвесторы предпочтут вложения в данные промышленные предприятия [Рогалев, Зубкова, Негомедзянова 2007: 107]. А в большинстве своем данный термин применяется на практике к инвестиционной привлекательности отрасли или края, региона, области [Валинурова, Казакова 2005]. Отсюда возникает необходимость более точного определения понятия «инвестиционная привлекательность» как таковой.

В экономических публикациях термин «привлекательность» используется преимущественно в следующих сочетаниях:

- как «деловая привлекательность» - при анализе, оценке и выборе партнерских связей и отношений между агентами, которая характеризуется качеством совершенных сделок, соблюдением норм и обязательств, поддержанием определенного имиджа;
- как «инфраструктурная привлекательность» — при анализе, оценке и выборе места или сферы размещения бизнеса;
- как «инвестиционная привлекательность» при характеристике и оценке объектов инвестирования, осуществлении рейтинговых сопоставлений, сравнительном анализе инвестиционных процессов применительно к различным уровням хозяйственной иерархии и этапам экономического развития.

Инфраструктурная и деловая привлекательность - составные элементы инвестиционной привлекательности, поэтому их выделение правомерно в рамках анализа и оценки инвестиционной привлекательности.

С позиции логического рассуждения «инвестиционная привлекательность» какого-либо объекта — это ни что иное, как заманчивость, формируемая силой явного (сознательного, целенаправленного) убеждения за счет новизны, наукоемкости, полезности, социальной значимости, конкурентоспособности и превосходства в сравнении с альтернативными объектами.

Наиболее точно отражает сущность категории «инвестиционная привлекательность» следующее определение: «Инвестиционная привлекательность экономической системы - это совокупность различных объективных признаков, свойств, средств, возможностей системы, обуславливающих потенциальный платежеспособный спрос на инвестиции». Таким образом, инвестиционная привлекательность включает в себя инвестиционный потенциал, инвестиционный климат и инвестиционный риск и характеризуется взаимодействием этих категорий (Рис. 1).

Инструментом повышения инвестиционной привлекательности крупного города может служить стратегическое территориальное планирование.