

АНАЛИЗ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (на примере Новосибирской области)

© 2015 А.И. Сучков, М.Ю. Репотецкая*

Ключевые слова: рынок земель сельскохозяйственного назначения, земельный участок, рыночная стоимость, регулирование рынка, инфраструктура рынка, рациональное использование земель.

Выполнен анализ рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области, и рассчитана их средняя рыночная стоимость. Исследована динамика сделок с земельными участками на территории области за период 2008 - 2014 гг.

Основным видом сделок на рынке земель в Новосибирской области является аренда государственных и муниципальных земельных участков. В результате анализа состояния рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в регионе прослеживается тенденция продажи земельных участков с их последующим переводом в другие категории земель. Возникает необходимость совершенствования регулирования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, их передачи в пользу наиболее эффективных землевладельцев и землепользователей для повышения эффективности аграрного сектора.

Началом формирования рынка земли послужили отказ государства от монополии на землю, переход прав от одних лиц к другим. Земля является не только одним из основных факторов производства, но и ценным активом, объектом купли-продажи¹.

В настоящее время обеспечение рационального использования земель, повышение эффективности аграрного сектора имеют важное значение. С каждым годом продолжается тенденция ухудшения качества земель сельскохозяйственного назначения из-за их нерационального использования, развития процессов эрозии почв. Основными причинами являются бесхозяйственность, отсутствие финансирования мероприятий по охране и рациональному использованию земель. Наблюдается перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории зе-

мель - в земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения.

В данной связи необходимо осуществить комплекс мер, направленных на совершенствование рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, создание гибкой системы взаимодействия землевладельцев и землепользователей. Дальнейшее функционирование рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения приобретает особую значимость для обеспечения рационального использования земель, повышения эффективности аграрного сектора страны.

Цель исследования - проведение анализа рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области и выявление тенденций развития данного рынка.

Предметом исследования являются основные факторы и условия, влияющие на функционирование рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области.

Объектом исследования выступает рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области.

В процессе исследования были использованы следующие методы: монографический, сравнительный, расчетно-конструктивный.

Площадь земельного фонда Новосибирской области составляет 17 775,6 тыс. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности -

* Сучков Алексей Иванович, доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой экономики и управления сельскими территориями; Репотецкая Милена Юрьевна, ст. преподаватель. E-mail: ru-milena@mail.ru. - Новосибирский государственный аграрный университет.

12 158,7 тыс. га, в собственности граждан - 5475,7 тыс. га, в собственности юридических лиц - 141,2 тыс. га².

В настоящее время состояние земельного рынка в Новосибирской области характеризуют следующие показатели: количество земельных участков, площадь, виды сделок, стоимость сделки, размер арендной платы за земельные участки.

Потенциальными субъектами рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области являются акционерные общества, кооперативы, товарищества, количество которых составляет 662. На территории области находятся 43 государственных и муниципальных сельскохозяйственных предприятия, 66 научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, 31 подсобное хозяйство, 192 ед. прочих предприятий, организаций и учреждений, 3804 крестьянских (фермерских) хозяйства³.

Структура сделок с земельными участками на территории Новосибирской области за период 2008 - 2014 гг. представлена в таблице.

В Новосибирской области основным видом сделок на рынке земельных участков является аренда государственных и муниципальных земель. В 2014 г. в Новосибирской области в обороте находились 77 871 ед. земельных участков общей площадью 1489,33 тыс. га (или 8,4 % от площади земельного фонда области)⁴.

Сделки купли-продажи земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составили 5682 ед. площадью 2145 га (0,01 % от площади земельного фонда области).

Количество сделок купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами составило 21 053, их площадь - 173 196 га (0,97 % от площади земельного фонда области).

Земельные участки покупались гражданами в основном для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, садоводства и ведения личного подсобного хозяйства.

Наибольший интерес для нас представляют земельные участки сельскохозяйственного назначения⁵.

В настоящее время ситуацию, сложившуюся на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения области, отличает ярко выраженный дисбаланс спроса и предложения, который характеризуется наличием максимально разнообразного количества земельных участков и отсутствием должного спроса на них.

На рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения представлены крупномасштабные земельные наделы площадью свыше 500 га, а также небольшие земельные участки до 10 га для ведения личных подсобных хозяйств. На рис. 1 представлена структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения по площади.

Структура сделок с земельными участками на территории Новосибирской области, ед.*

№ п/п	Вид сделок с земельными участками	Годы							2014 г. к 2008 г.
		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	
1	Аренда государственных и муниципальных земельных участков	53 805	54 487	54 710	45 054	44 865	42 600	43 546	-10 259
2	Продажа государственных и муниципальных земельных участков	5349	5593	5894	6518	5243	15 094	5682	333
3	Продажа права аренды государственных и муниципальных земельных участков	92	247	165	466	400	654	884	792
4	Купля-продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами	4602	4009	4042	7843	4817	17 250	21 053	16 451
5	Дарение земельных участков	591	637	1 007	375	451	2 409	384	- 207
6	Залог земельных участков	322	767	974	314	410	572	566	244
7	Наследование земельных участков	1115	1829	1348	956	890	5911	5756	4641
Всего сделок с земельными участками		65 876	67 569	68 140	61 526	57 076	84 490	77 871	11 995

* Составлено авторами на основании данных Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области.

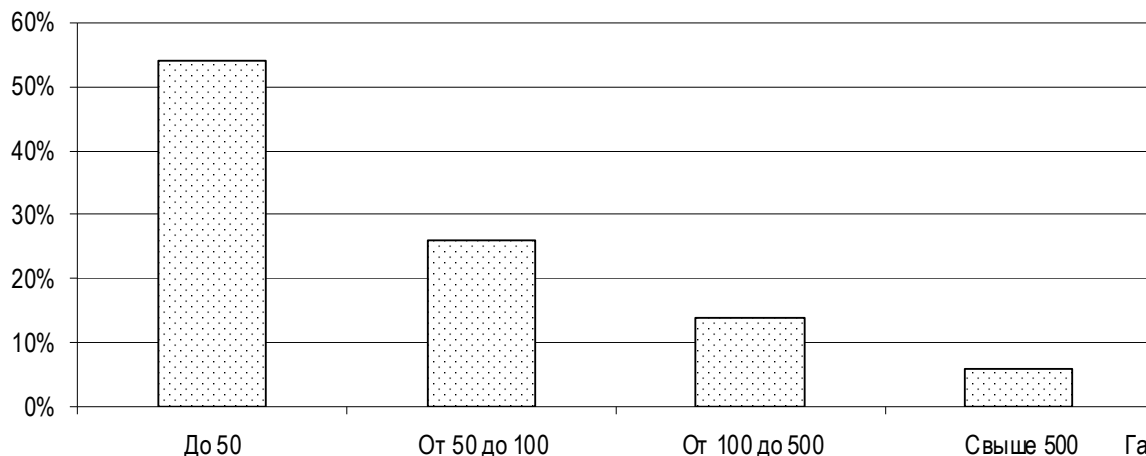


Рис. 1. Структура предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения Новосибирской области по площади

Составлено авторами на основании данных сайта <http://land.ngs.ru>.

Крупные земельные массивы площадью свыше 500 га в основном располагаются в Новосибирском районе.

Что касается местоположения выставленных на продажу земельных участков сельскохозяйственного назначения, то практически в каждом районе Новосибирской области представлены земельные участки данной категории (рис. 2).

Наибольший объем предложения по количеству земельных участков, представленных на продажу, приходится на следующие районы Новосибирской области: Новосибирский (20,4 %), Колыванский (15,2 %), Ордынский (13,2 %), Искитимский (13,1 %). Менее насыщен рынок земельных участков

сельскохозяйственного назначения Коченевского (7,3 %), Сузунского (5,6 %), Кочковского (4,2 %), Тогучинского (3,5 %) районов.

Относительно небольшой объем предложений по количеству представленных земельных участков приходится на Краснозерский (2,8 %), Маслянинский (2,8 %), Куйбышевский (2,7 %), Черепановский (2,1 %), Чулымский (1,9 %), Болотнинский (1,7 %), Мошковский (1,2 %) районы.

Стоимость земельных участков зависит, в первую очередь, от площади земельного участка, его местоположения, плодородности почвы, обеспеченности инженерными коммуникациями.

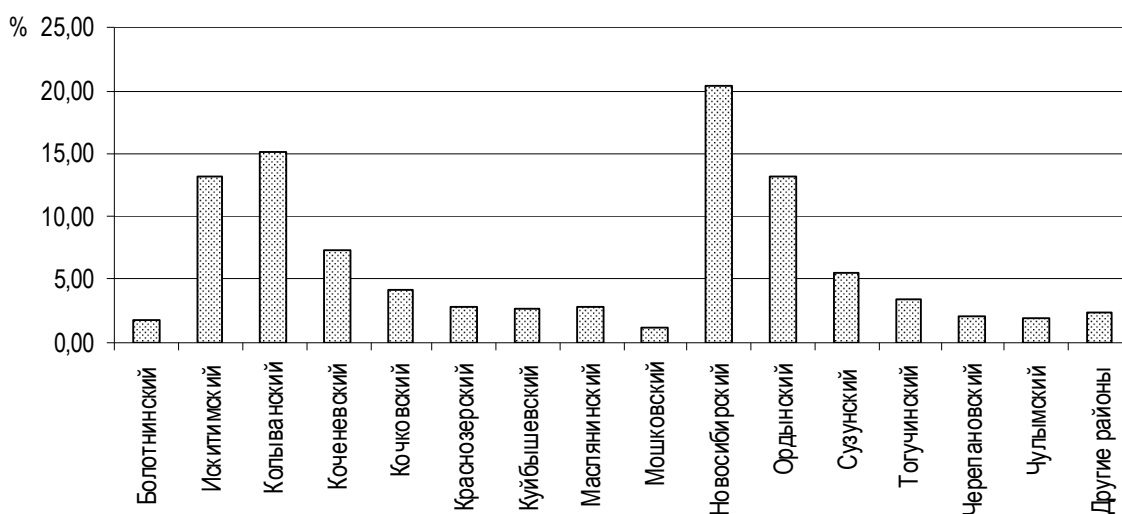


Рис. 2. Распределение земельных участков по районам Новосибирской области

Составлено авторами на основании данных сайта <http://land.ngs.ru>.

Диапазон рыночной стоимости за 1 га земли сельскохозяйственного назначения начинается от 20 000 до 1 030 000 руб. (рис. 3).

Наибольшая стоимость 1 га земельного участка на территории Новосибирского района, наименьшая - в Чулымском районе.

Выявлена тенденция уменьшения стоимости 1 га земли сельскохозяйственного назначения при увеличении площади земельных участков (рис. 4).

Процент сделок, совершенных на рынке земельных участков сельскохозяйственного назна-

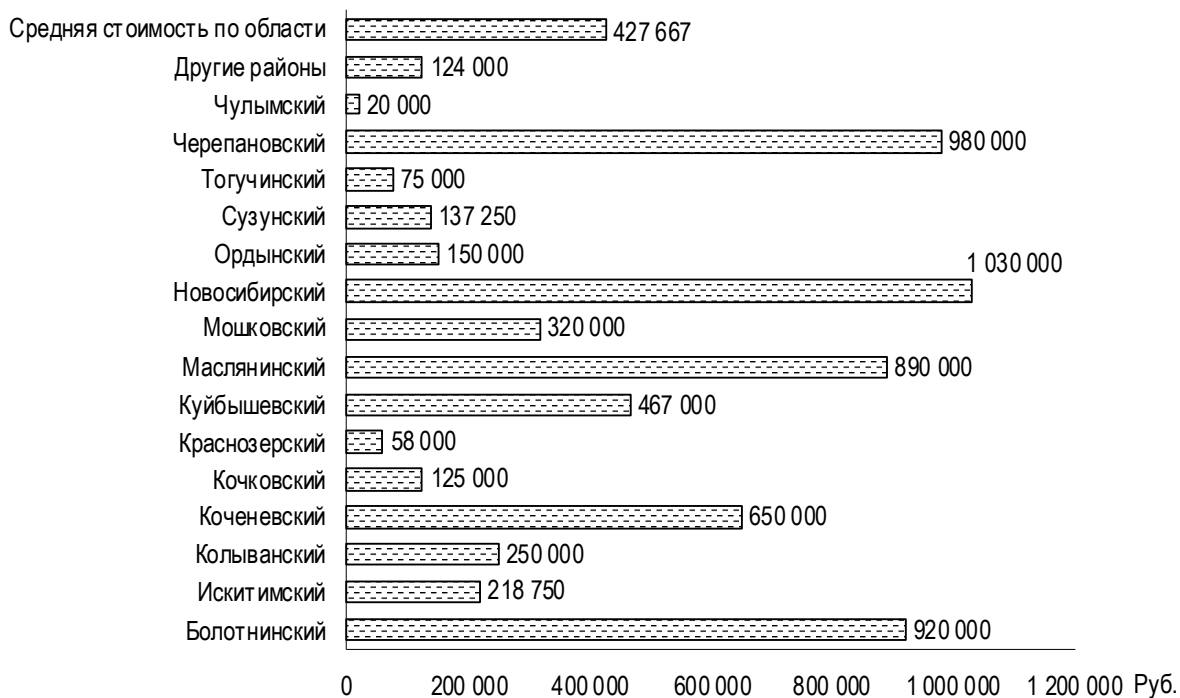


Рис. 3. Средняя рыночная стоимость 1 га земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области

Составлено авторами на основании данных сайта <http://land.ngs.ru>.

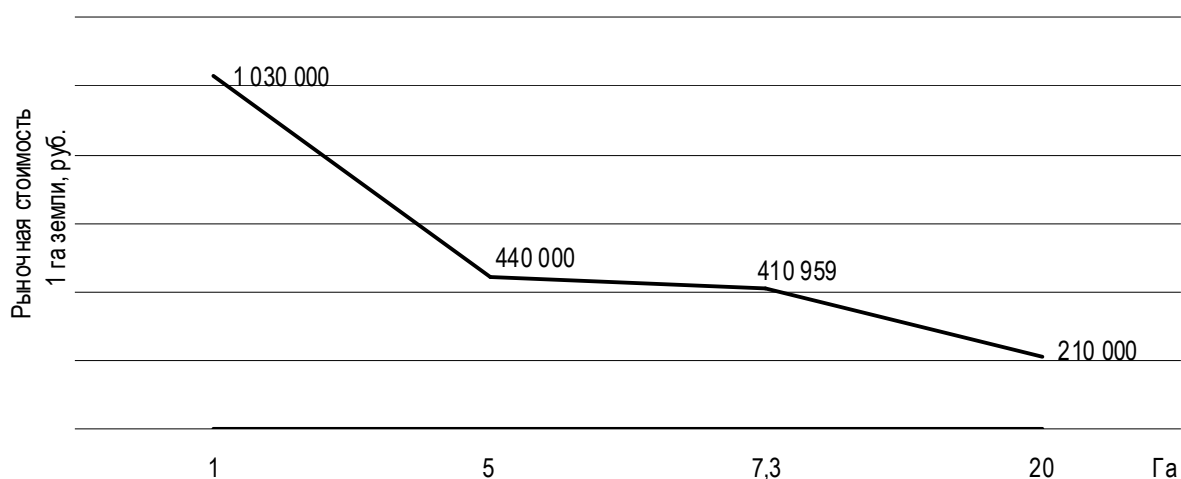


Рис. 4. Средняя рыночная стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирского района в зависимости от площади участка

Составлено авторами на основании данных сайта <http://land.ngs.ru>.

чения, очень низкий, инвесторы пока не спешат вкладывать денежные средства в агропромышленный сектор Новосибирской области.

В результате анализа состояния рынка земель сельскохозяйственного назначения Новосибирской области прослеживается тенденция продажи земельных участков с последующим переводом в другие категории земель.

Существует необходимость ужесточить контроль за использованием земель сельскохозяйственного назначения и за сделками с данными земельными участками, недопустить их необоснованного перевода в другие категории земель и спекуляции земельными участками. Целесообразно перераспределение сельскохозяйственных земель более эффективным землевладельцам и землепользователям.

Важным звеном экономического механизма регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения выступает стоимость земельных участков.

Проведенный анализ методов оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения⁶ показал, что стоимость земельных участков, полученная методом капитализации земельной ренты, не соответствует уровню цен на земельном рынке данного региона.

Таким образом, в результате анализа действующей методической базы по определению рыночной стоимости земельных участков выявлено следующее: отсутствует единая методика определения рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения; рыночные стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, полученные методом сравнения продаж и методом капитализации земельной ренты, существенно различаются.

Выводы

1. В настоящее время рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области недостаточно сформирован. Необходимо дальнейшее совершенствование регулирования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения с учетом зарубежного опыта. Так, например, в некоторых странах существует ограничение максимальной площади земель-

ных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности или аренде; запрещено дробление земельных участков сельскохозяйственного назначения; существует принудительная продажа или передача в аренду земельных участков сельскохозяйственного назначения наиболее эффективным землепользователям; осуществляется продажа или передача в аренду земельных участков лицам, постоянно проживающим в данной местности; действуют ограничения на приобретение земельных участков сельскохозяйственного назначения иностранными лицами; запрещен перевод земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных вблизи городских поселений, в другие категории земель и др.

2. Необходимыми условиями функционирования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения являются: наличие развитой инфраструктуры рынка земельных участков; наличие у каждого участника данного рынка информации о его состоянии (местоположение, площадь, разрешенное использование, балл бонитета почв, стоимость земельных участков, экологическое состояние территории, спрос, предложение и др.). В настоящее время инфраструктура рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения не обеспечивает необходимой прозрачности сделок с ними и нуждается в совершенствовании.

3. Важным условием дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения является ведение государственного земельного кадастра и мониторинга земель. В настоящее время часть земельных участков (земельных долей) не выделена на местности, т.е. не может выступать объектами купли-продажи.

4. Существует необходимость разработки методики определения рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, учитывающей специфические свойства конкретного земельного участка и качества окружающей среды.

⁶См.: Анцырев Ю.Ю., Хужева А.Ш. Основные теоретико-методологические вопросы оценки земель сельскохозяйственного назначения // Вестник Адыгейского государственного университета. 2006.

№ 4. С. 62-65; *Буздалов И.* Земельная реформа: взгляд сквозь призму замысла // Вопросы экономики. 2008. № 10. С. 126-138; *Кресникова Н.И.* Земельный рынок России: институциональные аспекты // Аграрная Россия. 2006. № 1. С. 26-28; *Оганесян Л.О., Федюнина Е.Н.* Концептуальные подходы к исследованию функционирования рынка сельскохозяйственных земель // Известия Волгоградского государственного технического университета. 2014. Т. 20, № 17 (144). С. 100-106; *Шагайда Н.И.* Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в России // Отечественные записки. 2004. № 1. С. 262-268.

² Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2014 году. URL: www.to54.rosreestr.ru (дата обращения: 15.05.2015).

³ Там же.

⁴ Там же.

⁵ *См.*: Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области : закон Новосиб. обл. от 30.12.2003 № 162-ОЗ; URL: <http://base.consultant.ru/regbase/>

cgi/online.cgi?req=doc;base=RLAW049;n=47573 (дата обращения: 10.05.2015); *Репотецкая М.Ю.* Анализ земельного рынка в Новосибирской области // Научная дискуссия: вопросы экономики и управления: сб. ст. XXXI Междунар. заоч. науч.-практ. конф. М., 2014. С. 71-74; *Ее же.* Проблемы функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире: сб. ст. IX Междунар. науч.-практ. конф. СПб., 2015. Т. 2. С. 71-72; *Сучков А.И., Репотецкая М.Ю., Рыхта П.А.* Анализ современного состояния и использования земель сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области // Вестник Новосибирского государственного аграрного университета. 2014. № 3 (32). С. 125-130.

⁶ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 06.03.2002 № 568-р. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_38786/ (дата обращения: 10.05.2015).

Поступила в редакцию 05.06.2015 г.