СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА И ЗЕМЕЛЬНОГО ОБОРОТА В РОССИИ И ГЕРМАНИИ

Неолиберальные подходы регулирования экономики, приватизация земли привели к осознанию гражданами России возможности развития частной собственности на землю и ее свободной купли-продажи. В статье исследуются земельный фонд и рыночный оборот земли в России, проводится структурный анализ ситуации на земельном рынке России и Германии.

Ключевые слова: собственность на землю; земельный оборот.

В ходе земельной реформы, начатой в Российской Федерации в 1990-х гг., существенно преобразилась структура земельного фонда страны. Более чем на треть уменьшалась площадь земель сельскохозяйственных предприятий, произошёл значительный рост земель под населёнными пунктами. Количественный рост земель населенных пунктов является общемиро-

вым процессом, отражающим тенденции возрастания значения данной категории земель в урбанизируемом мире. Малый удельный вес земель населенных пунктов, транспорта и промышленности в структуре земель России с избытком компенсируется их максимальной стоимостью. В табл. 1 приведены данные по изменению структуры земельного фонда России [1. С. 9].

Таблица 1

Общероссийские изменения в структуре земельного фонда с 1990 по 2008 г., млн га

Категории земель	Площадь 1990 г.		Площадь на 01.01.2008 г.		Изменение площади 2008 г. к 1990 г.	
	млн га	%	млн га	%	млн га	%
РФ в целом	1707,4	100	1709,8	100,00	2,4	100,14
Земли сельскохозяйственного назначения	637,7	37,3	403,2	23,6	-234,5	63,23
Земли населённых пунктов	7,5	0,4	19,2	1,1	11,7	256,00
Земли промышленности и иного несельскохозяйственного назначения	15,5	0,9	16,7	1,0	1,2	107,74
Земли лесного фонда	895	52,4	1105,0	64,6	210,0	123,46
Земли особо охраняемых природных территорий	17,4	1,0	34,4	2,0	17,0	197,70
Земли водного фонда	4	0,2	27,9	1,6	23,9	697,50
Земли запаса	130,3	7,6	103,4	6,0	-26,9	79,36

Россия занимает первое место в мире по площади принадлежащих ей земель, на 1 января 2008 г. территория всех категорий земель составила 1709,8 млн га. Сравнение земель России и Германии по категориям землепользования показывает, что несмотря на огромные расхождения в общей площади земель наших стран, сопоставимый удельный вес (88,2% в России и 82,8% в Германии) занимает совокупный размер земель сельскохозяйственного и лесного назначения. При том, что общая площадь земель России в 48 раз больше территории Германии, численность населения России только в 1,76 раза превышает аналогичный показатель в Германии (согласно данным за 2002 г.: 82,3 млн чел. в Германии и 145,2 млн чел. в России).

В табл. 2 на основе данных государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации [1. С. 191] и информации немецкого федерального статистического ведомства [2. С. 216] проанализировано фактическое функциональное использование земель в России и Германии. Совокупная площадь застроенных земель поселений, дорог, транспорта, предприятий и отдыха в абсолютном выражении в России более чем 6 раз превышает аналогичную площадь в Германии, однако их удельный вес в общем земельном фонде, по сравнению с Германией, очень мал и составляет всего 1,64% (12,8% – в Германии). Объяснением может служить то, что довольно большая площадь земель России находится на Крайнем Севере, а российские леса представляют собой в большей части неосвоенные и необитаемые территории. Тем

не менее проблема недостатка дорог, транспортной сети, обустроенных земель для развития городов и промышленности стоит в России гораздо острее, чем во многих западно-европейских странах.

Проведение земельной реформы в России непосредственно связано с изменением всей системы сложившихся земельных отношений на основе введения многообразия и равенства форм собственности, что отразилось и на структуре собственности земельного фонда. Произошедшие крупные изменения в структуре землепользования вызвали необходимость значительного преобразования экономико-правового статуса земель. Все эти преобразования затронули систему землепользования России. Однако данные изменения носили скорее социально-политический, а не экономический характер: пропаганда неолиберальных подходов регулирования экономики, приватизация земли привели к осознанию гражданами страны возможности возникновения и развития частной собственности на землю. В реальности же более 90% земель по-прежнему находятся в государственной и муниципальной собственности.

По данным государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, на 1 января 2008 г. было приватизировано и находилось в собственности граждан и юридических лиц 132,2 млн га, что составило 7,6% земельного фонда страны. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 125,1 млн га, или 7,2%, а в собственности юридических

лиц находилось 7,1 млн га, или 0,4%, земельного фонда России. Площадь земель, находящихся в государствен-

ной и муниципальной собственности, составила 1577,6 млн га, или 92,4% [1. С. 50].

Сравнительный анализ земель по видам фактического использования в Германии и России, км²

Таблица 2

Вид использования	Германия (на 31.12.2004)		Россия (на 01.01.2008)	
	км ²	%	км ²	%
Совокупная территория земель	357 050	100,0	17 098 242	100,0
Застроенная территория	23 938	6,7	56 049	0,33
Промышленные территории	2 518	0,7	11 075	0,06
Земли для отдыха	3 131	0,9	134 434	0,79
Земли под дорогами и объектами транспорта	17 446	4,9	79 378	0,46
Сельскохозяйственные угодья	189 324	53,0	2 205 679	12,90
Лесные территории	106 488	29,8	8 911 557	52,12
Территории под водой и болотами	8 279	2,3	2 229 467	13,04
Территории иного использования (прочие)	5 925	1,7	3 470 603	20,30
В том числе расчетно: площадь застроенных земель (сумма по видам использования: застроенные территории под зданиями и для их эксплуатации, промышленные территории, земли для отдыха, земли под дорогами и объектами транспорта)	45 621	12,8	280 936	1,64

Распределение земель России по формам собственности на 01.01.2008 г., млн га

Таблица 3

Категории земель	Площадь на 01.01.2008 г.	
	млн га	%
РФ в целом	1 709,8	100
Земли государственной и муниципальной собственности	1 577,6	92,4
Земли в собственности юридических лиц	7,1	0,4
Земли в собственности граждан	125,1	7,2

Большая часть земель приобретена гражданами в первые годы реформирования экономики России в результате перераспределения сельскохозяйственных угодий членам колхозов, совхозов и др. Однако довольно внушительная часть земель приватизирована и на землях населенных пунктов: на 2008 г. в частной собственности находится 3,7 млн га земель в городах и поселках России, что составляет 19,3% земель населенных пунктов.

За 2007 г. в России было вовлечено всего в земельный оборот 4 519 093 земельных участка общей площадью 115 843,9 тыс. га. Таким образом, доля земель, вовлеченных в рыночный оборот в 2007 г., составила 6,78% от земельного фонда России. При этом самая большая доля (80,3%) приходится на сделки по аренде государственных и муниципальных земель (3 628 109 сделок на площадь 114 103 370,5 га).

Договоров прямой купли-продажи земли за год было заключено 639 376 на общую площадь 929,7 тыс. га. Сделки по продаже (приватизации) государственных и муниципальных земель составили 36,6% от общего числа сделок по купле-продаже, доля сделок между гражданами, юридическими лицами составила 63,4%. Большая часть таких сделок относится к участкам, используемым для личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства и для индивидуального жилищного и дачного строительства. Рынок земли в России формируется главным образом вокруг крупных городов, и самые высокие цены на землю складываются в областных центрах и прилегающих к ним районах. Цены на незастроенные земельные участки значительно варьируют в зависимости от спроса и предложения, местоположения, целевого использования и других показателей. Однако информация о ценах на землю, определенная в договорах купли-продажи земельных

участков, не всегда соответствует реальным рыночным ценам. Как правило, цены на землю в договорах занижены. Например, в пригородах Москвы и Санкт-Петербурга средние зарегистрированные цены за земельные участки составляют 20–50 руб./м² при фактическом среднем уровне спроса и предложения 500–800 руб./м² без учета цен, сложившихся в элитарных поселках, где цены выше в сотни раз. В пригородах областных центров Сибири уровень цен на земельные участки для личного подсобного хозяйства, садоводства находится в пределах 150–400 руб./м², а в элитных дачных поселениях достигает 2500–4000 руб./м². Стоимость сельскохозяйственных земель, проданных государством, в среднем составляет 3,58 руб./м² (около 1000 евро за гектар), земель для индивидуального жилищного строительства – 110,54 руб./м² (более 29 000 евро за гектар).

Кроме прямой купли-продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами в 2007 г. в России были заключены договоры дарения (49 715 сделок площадью 126,6 тыс. га), залога (25 905 сделок площадью 198,9 тыс. га), наследства (162 151 сделка площадью 336,1 тыс. га). Всего в коммерческий оборот в 2007 г. было вовлечено 1221,8 тыс. га земли, находящейся в частной собственности, что составляет 0,92% от площади этих земель.

В России активно развивается земельный рынок: за 2007 г. вовлечено в земельный оборот 4 519 093 земельных участка общей площадью 115 843,9 тыс. га, что на 9% больше, чем в 2006 г., и на 168% больше данного показателя 2005 г. Таким образом, доля земель, вовлеченных в рыночный оборот в России, постоянно растет, при этом интенсивно растет и прямая купля-продажа земель. Цены на землю в крупных городах практически не отличаются от среднеевропейских, а их большой раз-

брос объясняется неразвитостью рынка и недооценкой сельскохозяйственной земли и земли в селах и деревнях. Несмотря на то что частная земельная собственность в России составляет на 2008 г. не более 10% от совокупной территории, за все последние годы, с 1991 г. государством было приватизировано 1 322 тыс. км² земли,

что в 3,7 раза больше всей территории Германии. Кроме того, необходимо заметить, что в России распространена практика продажи прав долгосрочной аренды земли. Так, к примеру, практически все земельные участки в Москве не приватизированы, а проданы на правах аренды со сроком 49 или 99 лет.

Таблица 4

Сделки по продаже земли в Германии и России

Страна	Случаи продаж	Совокупная проданная территория	В том числе	Сумма сделки	Стоимость продажи за га	
			проданная территория сельхозиспользования		Совокупная проданная территория	Проданная территория сельхозиспользования
	число сделок	га		тыс. евро	евро	
Германия (за 2005 г., без городов федерального подчинения)	35 733	98 407	96 705	840 580	8 542	8 692
Россия (за 2007 г., с учетом сделок по приватизации)	639 376	929 668,2	666 405,5	нет данных	~ 29 042	~ 942

Вследствие развития земельного рынка и появления все большего числа частных земельных собственников Россия нуждается в реформировании системы управления земельными отношениями. Инструменты земельной политики, которыми до сих пор обходились правительство, были основаны на административных механизмах и не учитывают текущих рыночных преобразований. Территориальный рост городов, расширение рыночного земельного оборота требуют активного развития системы земельного менеджмента, которая включала бы в себя функции стоимостного мониторинга рынка, анализа эффективности использования земли и комплекс мер по санации существующих территорий. Кроме совершенствования существующих административных инструментов земельной политики, таких как земельное законодательство, градостроительное планирование, необходимо развивать новые инструменты земельного менеджмента. К новым, ранее неисполь-

зуемым в России методам и инструментам, можно отнести:

- оптимизацию размеров и форм земельных участков,
- запреты и предложения по использованию,
- софинансирование вложений на инженерную и социальную инфраструктуру,
- обмен земельными участками между государством и частными собственниками,
- покупку земли муниципальными властями на рынке с целью ее дальнейшей перепродажи,
- санацию и градостроительные мероприятия по развитию территории.

Практика европейских стран свидетельствует о том, что в условиях свободного земельного рынка и оборота земель расширяются возможности активного привлечения частных собственников к решению насущных проблем землепользования и городской экономики.

ЛИТЕРАТУРА

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 году // Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Режим доступа: http://www.kadastr.ru/field_of_activity/lands_statistics/documents, свободный. – Загл. с экрана.
2. *Dipl.-Ing. Michael Deggau Nutzung der Bodenflaeche* // Statistisches Bundesamt. Wirtschaft und Statistik, 2006. S. 212–219. Режим доступа: <http://www.destatis.de>

Статья представлена научной редакцией «Экономика» 20 января 2009 г.