

УДК 631.1:332.3(571.65)

## ***МЕТОДЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА В РЕГИОНЕ***

***Кустова С.Б.***

*Старший научный сотрудник*

*ФГБНУ Магаданский научно-исследовательский институт сельского  
хозяйства*

*Магадан, Россия*

**Аннотация.** В настоящее время на законодательном уровне большое внимание уделено повышению эффективности использования земель в сельскохозяйственном производстве. С этой целью необходимо стимулирование развития земельного рынка страны и регионов. В статье рассмотрена структура земельного фонда и земель сельхозназначения по формам собственности. Установлена необходимость участия органов государственной власти в регулировании рынка земли, для чего требуется сочетание совокупности экономических и организационных методов, правовых, административных и экономических регуляторов. В целях активизации рынка земель сельскохозяйственного назначения в Магаданской области предложено создание информационно-консультационного центра по земельным вопросам.

**Ключевые слова:** Магаданская область, земельный рынок, земли сельскохозяйственного назначения, государственное регулирование, методы регулирования, информационно-консультационная служба.

## ***METHODS OF STATE REGULATION OF THE LAND MARKET IN THE REGION***

***Kustova S.B.***

*Senior Researcher*

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМЭ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

*The Magadan Agricultural Research Institute*  
*Magadan, Russia*

**Annotation.** Currently at the legislative level, much attention is paid to improving the efficiency of land use in agricultural production. To this end, it is necessary to stimulate the development of the land market of the country and regions. The article considers the structure of the land Fund and agricultural land by ownership. The necessity of participation of public authorities in the regulation of the land market is established. That requires a combination of economic and organizational methods, legal, administrative and economic regulators. In order to activate the market of agricultural land in the Magadan region, it is proposed to create an information and consulting center on land issues.

**Keywords:** Magadan region, land market, agricultural land, state regulation, methods of regulation, information and consulting service

В настоящее время правительством поставлена задача повышения конкурентоспособности аграрного производства и создания условий для устойчивого развития сельских территорий страны с целью осуществления импортозамещения и обеспечения продовольственной безопасности РФ. Ввиду того, что в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственный базис для размещения каких-либо объектов, а и как основное средство производства, в этой отрасли ей придается особое значение [7]. В Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы определены задачи, которые должны способствовать воспроизводству и повышению эффективности использования в сельском хозяйстве земельных ресурсов. Среди них создание условий для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения;

Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения; экологически регламентированное использование в сельскохозяйственном производстве земельных, водных и других возобновляемых природных ресурсов, а также повышение плодородия почв до оптимального уровня в каждой конкретной зоне [1].

Для роста эффективности землепользования необходимо стимулировать развитие рыночного оборота в сфере земельных отношений, способствовать свободному доступу к приобретению земельных участков в собственность или пользование (аренду). Обязательным условием функционирования рынка является принцип экономической свободы и его главное проявление – свободная конкуренция. Но земля, в силу своих особенностей, является специфическим объектом рыночных отношений. Нормами земельного законодательства определяются конкретные условия, при которых землю можно продать, сдать в аренду или оформить в залог. В связи с этим через рыночные отношения в определенный период времени проходит ограниченная часть земельного фонда, а большинство земельных участков редко меняют собственника. Таким образом, земельный рынок – это часть системы земельных отношений, регуляторами которой является право собственности (владение, пользование, распоряжение), возможность передачи этого права (аренда, продажа, залог и так далее), конкуренция (свободный выбор участника), денежная оценка и свободно складывающиеся цены на землю [13].

В то же время земли не всех категорий и не все земельные участки могут участвовать в свободном рыночном обороте, ибо земля является составной частью экосистемы, природным ресурсом, а также пространственным базисом, обеспечивающим жизнедеятельность государства, определяющим его государственную границу. В связи с этим государственные органы должны стать гарантом безопасности жизнеобеспечения, реализации прав и свобод граждан, и при этом способствовать максимально эффективной реализации экономического потенциала земли. С этой целью на государственном уровне Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

законодательно закреплён перечень земель, которые не могут участвовать в свободном товарном обороте (ст. 27 Земельного кодекса РФ) [6]. Земельные участки, участвующие в рыночном обороте, становятся объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Это могут быть сделки купли-продажи, передачи в аренду, по оформлению залога, дарения или наследования и т.д. Совершать их могут как юридические, так и физические лица. По официальным статистическим данным на 01.01.2018 г. из всех земель Российской Федерации в частной собственности находилось 7,8% земельного фонда, из них 6,6% - в собственности граждан, а 1,2% - в собственности юридических лиц (рис. 1).

Поскольку решение задачи обеспечения продовольственной безопасности страны зависит от состояния аграрного производства и эффективности сельскохозяйственного землепользования, то рассмотрим состав земель сельхозназначения по формам собственности.

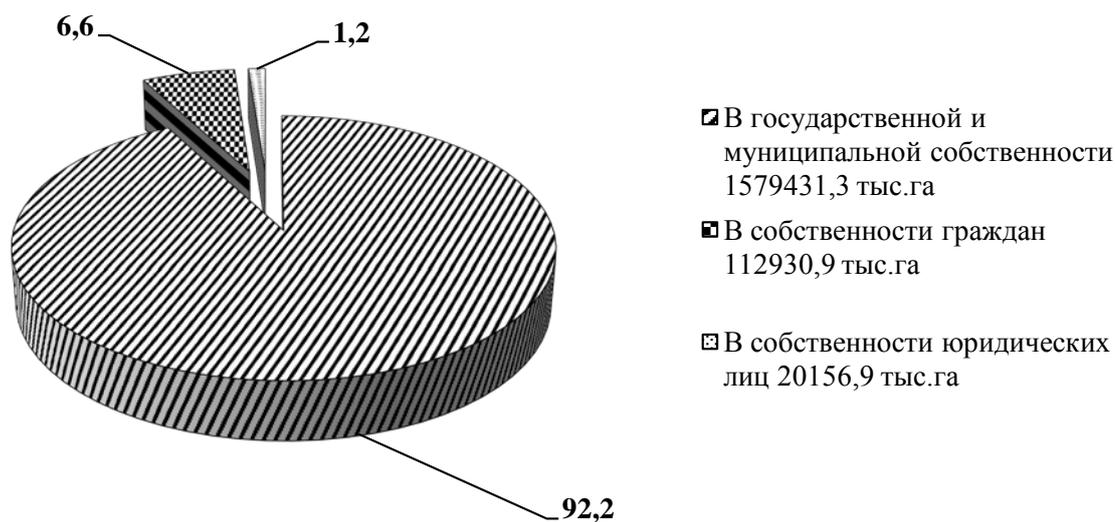


Рис. 1 – Структура земель Российской Федерации по формам собственности по состоянию на 01.01.2018 г., %  
Составлено по [2].

По данным Доклада о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2016 году на Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

01.01.2017 г. в государственной и муниципальной собственности находилось 66,6% земель данной категории (рис. 2). Из 127,9 млн. га (33,4%) земель, находящихся в частной собственности, 109,7 млн. га (28,6%) принадлежало гражданам, а 18,2 млн. га (4,8%) – юридическим лицам. В отличие от общероссийской ситуации в Магаданской области 98,8% площади земель сельхозназначения из 302,5 тыс. га находится в государственной и муниципальной собственности, а гражданам и юридическим лицам принадлежит соответственно 3,5 и 0,2 тыс. га земель рассматриваемой категории.

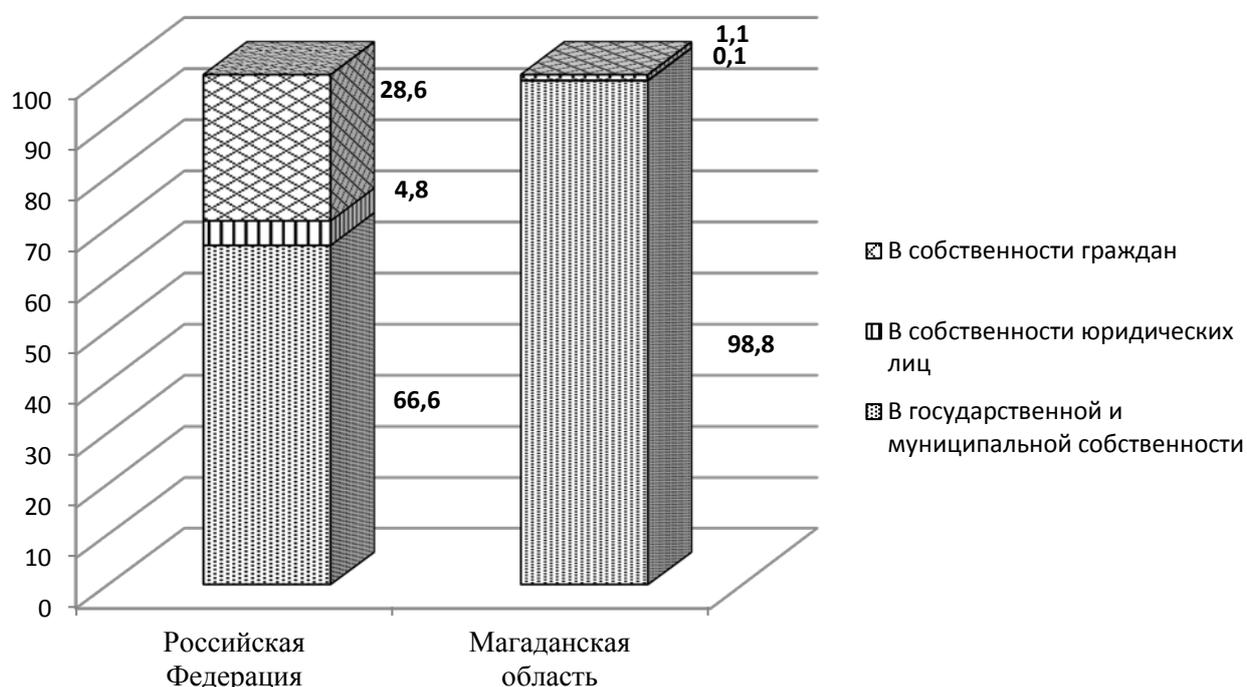


Рис.2 – Структура земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2017 г., %  
Составлено по [4].

Учитывая сложившееся соотношение, с целью формирования в аграрной сфере рационального землепользования требует решения вопрос создания эффективных механизмов государственного регулирования земельным рынком, который должен обеспечить распределение земель, включенных в рыночный

оборот, между наиболее эффективными пользователями, способствуя тем самым привлечению инвестиций в экономику и реализации экономического потенциала земли [10]. Несмотря на необходимость развития рыночных составляющих в земельных отношениях органы государственного управления должны участвовать в регулировании данных процессов, используя при этом совокупность различных методов и регуляторов воздействия на участников земельного рынка. При этом необходимо учитывать особенности формирования и функционирования земельного рынка в Магаданской области, связанные с ее климатическими условиями, экономико-географическим положением, структурой и составом земельного фонда, развитием сельскохозяйственного производства территории [9].

Государственное регулирование земельного рынка представляет собой систему экономических и организационных методов, правовых норм воздействия на субъекты земельных отношений с целью экономически эффективного и экологически безопасного использования земли. Достижение максимальных результатов возможно в результате комплексного использования всех имеющихся рычагов воздействия на объекты и субъекты рынка земель сельскохозяйственного назначения. При этом в составе экономических методов сочетаются меры прямого воздействия, применяемые органами государственной власти, а также рыночные регуляторы, определяемые спросом и предложением [8].

В современных условиях для достижения цели повышения конкурентоспособности отечественного сельскохозяйственного производства необходимо планомерное и постоянное внедрение в практику аграриев научных достижений. Указом президента РФ определена необходимость разработать и реализовать комплекс мер, направленных на создание и внедрение до 2026 года конкурентоспособных отечественных технологий, основанных на новейших достижениях науки [11]. С целью реализации данного Указа правительством РФ утверждена Федеральная научно-техническая программа развития Вектор экономики | [www.vectoreconomy.ru](http://www.vectoreconomy.ru) | СМИ Эл № ФС 77-66790, ISSN 2500-3666

сельского хозяйства на 2017-2025 годы, приоритетными задачами которой являются формирование условий для развития научной, научно-технической деятельности и получения результатов, необходимых для создания технологий, продукции, товаров и оказания услуг, обеспечивающих независимость и конкурентоспособность отечественного агропромышленного комплекса; привлечение в АПК инвестиций [12]. Эффективным инструментом доведения до сельхозтоваропроизводителей актуальной информации о новых технических и технологических разработках, способах организации и ведения сельскохозяйственного производства, мерах государственной поддержки должна стать информационно-консультационная служба (ИКС). Для решения поставленных задач и эффективного функционирования в ИКС предусмотрено формирование баз данных законодательных и нормативно-правовых документов, статистической и аналитической информации, результатов социологических и экспертных исследований, справочных данных [3].

Большой проблемой, которая сдерживает активизацию рынка земель сельскохозяйственного назначения в Магаданской области, является недостаток или полное отсутствие необходимой информации. Во всех органах управления земельными отношениями существует своя информационная база, содержащая данные, предназначенные только для одного ведомства. Не все сельхозпроизводители ориентируются в вопросах разрешенных сделок с землей, правил их оформления, рыночных цен и т.п., что снижает их заинтересованность в приобретении земли в собственность или взятии в аренду. Для успешного развития направления регулирования рыночного оборота (земель сельхозназначения) необходимо привлечение к сотрудничеству консультационных служб [5]. В связи с этим видится целесообразным создание информационно-методического центра по земельным вопросам в рамках ранее предлагаемой информационно-консультационной службы АПК Магаданской области (рис.3).

Одной из важнейших задач, стоящих перед данным центром будет распространение актуальной информации о рынке земель сельскохозяйственного назначения в регионе, проведение просветительско-консультационной работы в сфере государственного регулирования земельного оборота. Работа центра будет направлена на оказание услуг по следующим направлениям: научно-методическая и учебная деятельность; правовая и экономическая работа; информационные технологии и программное обеспечение; организация рекламно-издательской деятельности; разработка и сопровождение проектов.

Финансирование деятельности центра, как и всей службы, предполагается на условиях софинансирования государством в виде инвестиций на создание, субсидий на выполнение государственного задания, и субъектами хозяйствования за оказание им платных услуг. Инвестиции на создание центра будут включать затраты на создание и развитие материально-технической базы; приобретение программного обеспечения с целью разработки компьютерных систем и баз данных, содержащих информацию о рынке земель сельскохозяйственного назначения в регионе; подготовку и переподготовку кадров для выполнения основной деятельности центра. Положительный экономический эффект от деятельности данного подразделения будет достигнут по итогу второго года работы (3,3%) с увеличением уровня рентабельности в дальнейшем до 10,6%.

В результате создания и деятельности информационно-методического центра появится возможность перераспределения земельных участков между собственниками и пользователями в пользу наиболее эффективных хозяйственников, привлечения в сельскохозяйственное производство внешних инвесторов. Лучшая информированность заинтересованных субъектов будет способствовать вовлечению в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения, предотвращению выбытия сельхозугодий из производства.

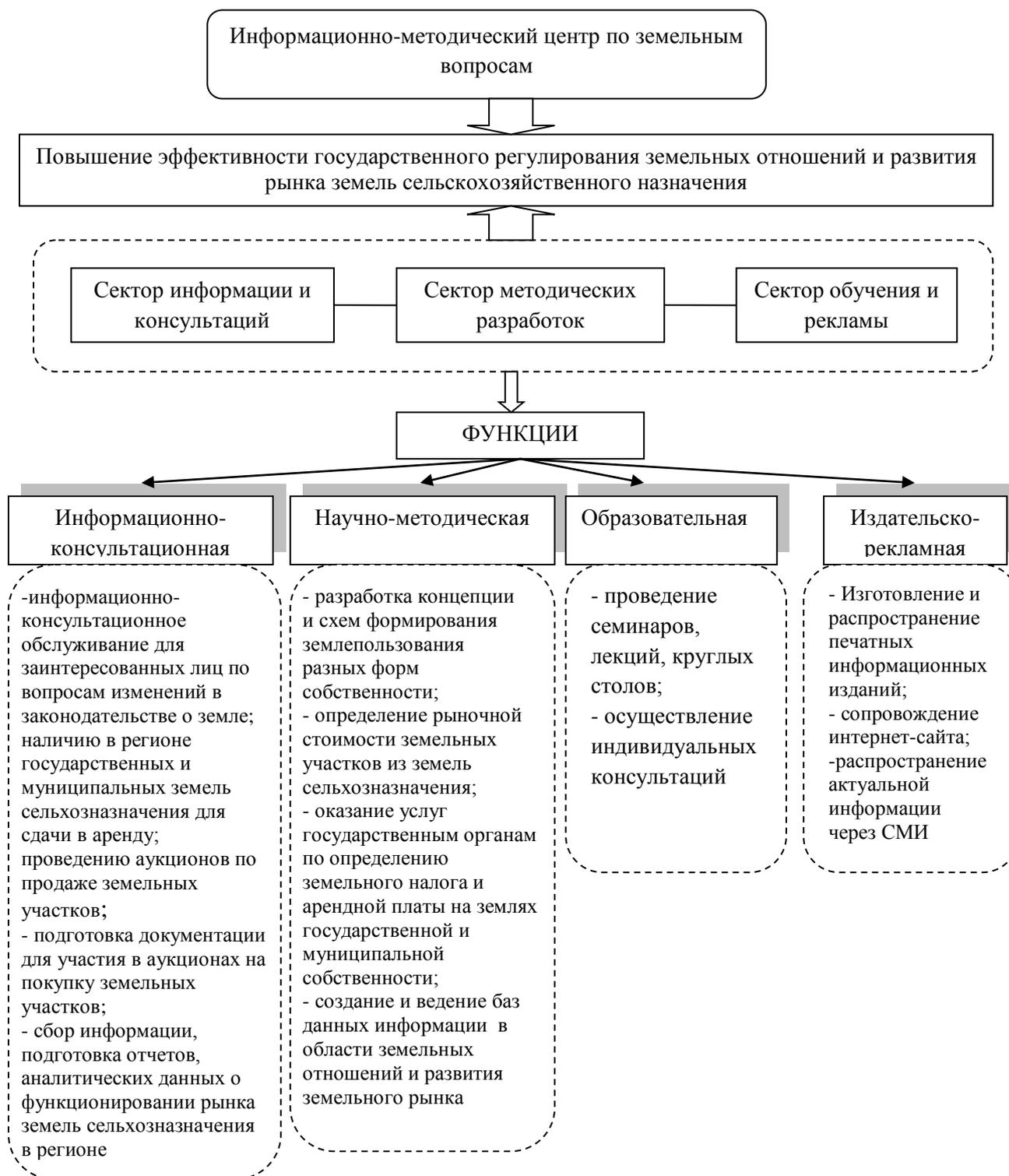


Рис. 3 - Организационно-функциональная структура информационно-методического центра по земельным вопросам в составе ИКС АПК Магаданской области

**Библиографический список**

1. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 – 2020 годы [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.mcx.ru/documents/document/show/22026.htm> (дата обращения 01.10.2019).

2. Государственный (Национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2017 г. [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения 01.11.2019).

3. Дерунова Е.А. Перспективы развития информационно-консультационного обслуживания в АПК / Е.А. Дерунова // Вестник ИрГСХА. - 2013. – Вып. 54. – С.121-130.

4. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2016 году – М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2018. – 240 с.

5. Еремин А.А. Модель повышения эффективности государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Еремин // Экономический анализ: теория и практика. – 2014. – № 22(373). – С.61-68.

6. Земельный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (в ред. Федерального закона от 02.08.2019 N 283-ФЗ) [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения 01.11.2019).

7. Кустова С.Б. Методы управления земельными отношениями в регионе / С.Б. Кустова // Вектор экономики. – 2018. – № 12 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.vectoreconomy.ru/images/publications/2018/12/regionaleconomy/Kustova.pdf> (дата обращения: 13.12.2018).

8. Кустова С.Б. Совершенствование методов государственного регулирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе / С.Б. Кустова // Проблемы современной экономики. – 2019. – № 2(70). – С. 219-221.

9. Кустова С.Б. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе / С.Б. Кустова // Проблемы современной экономики. – 2018. – № 3(67). – С. 249-252.

10. Мальцев К.В. Проблемы государственного регулирования земельного рынка / К.В. Мальцев // Регионология. – 2008. – № 1 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://regionsar.ru/en/node/18> (дата обращения 14.06.2018).

11. О мерах по реализации государственной научно-технической политики в интересах развития сельского хозяйства : Указ президента Российской Федерации от 21 июля 2016 г. № 350 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/41139> (дата обращения 15.10.2019).

12. Об утверждении Федеральной научно-технической программы развития сельского хозяйства на 2017 - 2025 годы : Постановление правительства РФ от 25.08.2017 г. № 996 [Электронный ресурс] – Режим доступа – URL: [http://pravo.gov.ru/ipsdata/?doc\\_itself=&backlink=1&nd=102442329&page=1&rdk=4#I0](http://pravo.gov.ru/ipsdata/?doc_itself=&backlink=1&nd=102442329&page=1&rdk=4#I0) (дата обращения 15.10.2019).

13. Орлова С.А. Проблемы и перспективы развития рынка земли в РФ / С.А. Орлова, А.И. Квятович // Научные записки Орел ГИЭТ. – 2014. – № 2(10). – С.293-302.

*Оригинальность 84%*