

УДК 333 Р:378(075.8):330.8

**Кухтин Петр Викторович**

ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

Россия, Москва<sup>1</sup>

Доцент, докторант кафедры «Государственное и муниципальное управление»

Кандидат экономических наук доцент

E-Mail: [uzr777@mail.ru](mailto:uzr777@mail.ru)

## Формирование и функционирование регионального рынка земли

**Аннотация.** В настоящей статье рассмотрены особенности современного формирования регионального рынка земли в аспекте государственного регулирования оборота земель. В статье дано авторское представление исторического формирования современного этапа функционирования земельного рынка в постсоветский период развития РФ. Рассматриваются социально – политические особенности формирования регионально-государственных рынков земли. Рассматривается государственное имущество как необходимое ресурсное обеспечение при выполнении различных финансовых задач необходимых для выполнения различных государственных нужд и обязательств перед обществом в рамках принятого государственного бюджета. Кроме того формирование рынка земельных участков в поселениях и на пригодных для этого урбанизированных территориях позволит привлечь средства граждан и организаций на строительство жилья не только в сельской местности, вдали от места работы горожан, но и в пределах города, поселения. Благодаря рынку участков это жилье будет дифференцировано в соответствии с требованиями потребителей по цене, качеству и местоположению. Реализация предусмотренных мероприятий окажет существенное влияние на градостроительство, а именно:

- позволит осуществлять его с учетом мнения местного сообщества и владельцев недвижимости;
- создаст механизм формирования участков как объектов недвижимости;
- сформирует рыночные рычаги перераспределения используемой земли, в том числе – вывода промышленных производств из центра городов;
- повысит эффективность использования земельных участков и иной недвижимости благодаря налогообложению недвижимости.

**Ключевые слова:** формирование земельного рынка; государственное регулирование рынка земли; земля является ограниченным природным ресурсом; земля – это особый товар; земля – это сложный и комбинированный товар; рыночные цены на который обычно отражают не только его стоимость; но и местоположение земельного участка; земельный рынок – один из самых стратифицированных рынков.

Идентификационный номер статьи в журнале 125EVN414

---

<sup>1</sup> Москва, ул. Касаткина, дом 17

Рассматривая в глобальном смысле эффективное землепользование, мы можем сделать вывод о том, что основным его регулятором является регулируемый рынок земли (продажи права собственности и продажа права аренды земельных участков). Функция земельного рынка ничем не отличается от функций и назначения других виды рынков. Собственно, земельный рынок представляет собой комплексный механизм регулирования и оптимизации параметров и функций землепользований – конкретных земельных участков. Говоря о земельном рынке, необходимо отдельно остановиться на проблемах обеспечения операций с землей, исходя из полномочий и задач территориальных органов Роснедвижимости. Это в первую очередь проведение необходимых землеустроительных работ и государственный кадастровый учет земельных участков. Данные процедуры являются затратными, требующими времени, но в то же время абсолютно необходимыми. В противном случае разговор о цивилизованном земельном рынке может потерять свою актуальность вследствие различных споров о принадлежности и размерах различных участков.

Активное развитие рыночных отношений происходит только тогда, когда ресурсы ограничены. Поэтому сегодня в основном пользуются спросом урбанизированные земли, которые нужны для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, размещения объектов мелкорозничной торговли, автостоянок, точек общественного питания, небольших магазинов, автозаправочных станций и других объектов.

Оборот данных земель существенным образом повлияет на жизнь большинства населения России, а государственное регулирование рыночного оборота земель позволит [1,2,10,14]:

1. Обеспечить целевое использование этих земель.
2. Решить в определенной мере вопросы социальной защиты граждан при реализации ими права собственности на земельные участки.
3. Создать экономический механизм передачи земель в руки эффективных хозяйствующих субъектов, обеспечивающих рациональное использование земель и материально-технических ресурсов, снижение на этой основе издержек, рост объемов продукции, товарности и эффективности производства.

Из всех земель поселений в собственности граждан, по состоянию на 01.02.2013года, находилось 3381,3 тыс. га, в собственности юридических лиц — 106,3 тыс. га, что в целом составило 18,3% земель поселений. В связи с принятием Жилищного кодекса РФ, предусматривающего безвозмездную передачу земельных участков под многоквартирными домами в частную собственность, по экспертным оценкам, доля земель поселений, находящихся в частной собственности, возрастет до 43,8% [12,14].

Если рассматривать другие категории земель, входящих в урбанизированные земли, то в частной собственности уже находится несколько десятков тысяч гектаров. В связи с этим все большее значение приобретают экономические механизмы вовлечения земельных ресурсов в рыночный оборот.

Рассматривая государственное имущество только как необходимое ресурсное обеспечение для решения задач и выполнения функций государственной власти, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации, необходимо проводить последовательную политику в сфере приватизации отчуждая либо репрофилируя (изменяя целевое назначение в порядке и в сроки, установленные законодательством) имущество, которое не является необходимым для решения указанных задач и выполнения функций, не используется вовсе или используется неэффективно. Приватизация земельных участков будет способствовать формированию рыночной экономики [11,12,13,14].

Формирование рынка земельных участков в поселениях и на пригодных для этого урбанизированных территориях позволит привлечь средства граждан и организаций на строительство жилья не только в сельской местности, вдали от места работы горожан, но и в пределах города, поселения. Благодаря рынку участков это жилье будет дифференцировано в соответствии с требованиями потребителей по цене, качеству и местоположению.

Реализация предусмотренных мероприятий окажет существенное влияние на градостроительство, а именно:

- позволит осуществлять его с учетом мнения местного сообщества и владельцев недвижимости;
- создаст механизм формирования участков как объектов недвижимости;
- сформирует рыночные рычаги перераспределения используемой земли, в том числе – вывода промышленных производств из центра городов;
- повысит эффективность использования земельных участков и иной недвижимости благодаря налогообложению недвижимости;
- создаст механизм наполнения местных бюджетов, благодаря чему станет возможным финансирование инженерной и транспортной инфраструктуры территорий регионов;
- повысит уровень благоустройства регионов и соответственно входящих в них других административных образований.

Предлагаемые меры позволят повысить эффективность существующих предприятий и создадут условия для возникновения новых предприятий и видов деятельности. Все участники рынка получают гарантированные права на недвижимость как единый объект, включающий земельный участок, смогут снизить транзакционные издержки при операциях с недвижимостью.

Следует отметить стабильный рост доли арендной платы. Эта тенденция связана с некоторым увеличением арендных площадей и более высокими темпами роста арендной платы по сравнению с земельным налогом.

Привлекательность инвестиций для осуществления капитального строительства и реконструкции может быть повышена за счет пересмотра стратегии в части, касающейся предоставления земельных участков [11,12,13,14]. С введением правил землепользования и застройки целесообразно расширить практику продажи земли и предоставления земельных участков с минимальным перечнем инвестиционных условий. Необходимо разработать правовые акты, направленные на обеспечение территориальными ресурсами перспективных потребностей развития всех видов городской инфраструктуры. Кроме того, требуется совершенствование системы торгов по предоставлению объектов недвижимости и прав на них для осуществления градостроительной деятельности.

Значительный фронт намеченных работ по капитальному строительству и реконструкции требует поиска эффективных форм взаимодействия между исполнительными органами государственной власти и компаниями, намеренными самостоятельно или на долевой основе участвовать в комплексном освоении незастроенных территорий и развитии (преобразовании) застроенных территорий. Учитывая весьма разнообразный мировой опыт работы частных и смешанных строительных компаний и низкую эффективность существующих девелоперских агентств по развитию территорий, следует инициировать

реализацию нескольких пилотных проектов для поиска и отработки оптимальных форм взаимодействия с лицами, осуществляющими капитальное строительство и реконструкцию. В качестве возможных территорий реализации пилотных проектов целесообразно рассмотреть неиспользуемые площадки, занимаемые предприятиями промышленности, транспорта, сельского хозяйства (пригодные для их преобразования в крупные общественно-деловые и жилые зоны), а также кварталы жилых многоквартирных домов первых массовых серий и многоквартирных домов, признанных аварийными и подлежащих сносу или реконструкции.

На первых этапах стимулирование инновационного развития наряду с мерами по формированию равных правил для всех и их безусловной реализации включает в себя также особые режимы для отдельных хозяйствующих субъектов, непосредственно связанных с разработкой и внедрением инновационных технологий. В качестве таковых используются инвестиционные налоговые кредиты, гарантии и поручительства. Существенное значение для стимулирования инновационного развития и повышения роли высокотехнологичных, наукоемких производств будет иметь образование промышленно-производственных и опытно-внедренческих особых экономических зон в соответствии с требованиями Федерального закона «Об особых экономических зонах в Российской Федерации». Основным инструментом привлечения инвестиций в развитие городской инфраструктуры будет механизм государственно-частного партнерства.

В долгосрочной перспективе использование большинства особых режимов свертывается по мере развития частных финансовых рынков, рыночного оборота приватизированной земли и коммерческой недвижимости. Риски разработки и введения инноваций снимаются с общественных финансов и целиком переносятся на частный бизнес.

Повышение эффективности управления земельными ресурсами неразрывно связано с активизацией рынка земли и разнообразием форм регулирования земельных отношений. Одним из механизмов, традиционно применяемых в мировой практике управления земельными ресурсами, является ипотека (залог недвижимости).

Создание необходимых условий для введения ипотечного кредитования под залог земельных участков будет способствовать привлечению источников негосударственных инвестиционных ресурсов для вложения их в улучшение земли. Усовершенствование взаимоотношений с бюджетами всех уровней по платежам за землю позволит увеличить доходную часть бюджета городов, а собственников земли заставить относиться к ней более рачительно. отношению собственников земельных участков к использованию земель.

Развитие системы ипотечного кредитования в настоящее время затруднено по нескольким причинам. Экономическая ситуация не способствует заключению долгосрочных кредитных договоров, обязательства по которым, как правило, обеспечиваются залогом недвижимости, в том числе земли. Система подтверждения права на заложенное имущество посредством его государственной регистрации недостаточно развита и не может на данном этапе обеспечить должного уровня гарантий для залогодержателя (кредитора). Для большинства граждан ипотечный кредит недоступен в связи с большими процентами по кредиту, отсутствием дохода, позволяющего вернуть заложенную землю. Сложен порядок обращения взыскания на заложенную землю. Процедура обращения взыскания и реализации имущества занимает значительный период, к тому же нет механизма, реально позволяющего залогодержателю при неисполнении обеспеченного ипотекой обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества.

Одним из важнейших регуляторов рынка земли и связанной с ней недвижимости, а также фактором инвестиционной привлекательности является величина налогооблагаемой базы. Размер земельного налога и единого налога на недвижимое имущество будет

определяться в зависимости от кадастровой стоимости земельных участков. Для этих целей Роснедвижимостью, по согласованию с иными заинтересованными министерствами, проведена государственная кадастровая оценка земель всех категорий. Проведение оценочных работ для целей налогообложения регулируется Земельным кодексом РФ (ст. 65 и ст. 66), частью второй Налогового кодекса РФ и постановлениями правительства РФ. Кроме того, результаты кадастровой оценки могут и должны быть использованы в оценочной деятельности независимых оценщиков.

Земельный кодекс разрешает приватизировать земельные участки, то есть приобретать их в собственность. Это может стать еще одной важной статьей доходов городского бюджета, так как земля будет приобретаться по цене, превышающей ставку земельного налога в десять раз.

Для снятия противоречий между сиюминутными экономическими выгодами частных собственников и интересами общества требуется разработка и внедрение в практику управления особых экономических и правовых механизмов, стимулирующих щадящее и частично возобновляемое природопользование.

Введение свободного оборота земельных участков будет способствовать разрушению монополии на владение землей, поскольку аукционная процедура при правильной ее организации сделает весь процесс продажи гласным и открытым для участников рынка жилищного строительства.

Когда земельный рынок станет реальностью, основным фактором, определяющим цену на землю, станет «спрос-предложение», но в переходный период рыночные механизмы не могут быть задействованы в полном объеме.

Собственно, механизм земельного рынка реализуется посредством перераспределения (так называемой, санации сектора землепользователей) существенно ограниченного количества земельных ресурсов от неэффективных хозяйствующих субъектов к экономически эффективным землепользователям с целью максимизации прибыли, ценообразования и информационного обеспечения органов государственного контроля, а также для обеспечения управления [11,12,13,14].

Вместе с тем земельный рынок обладает дефектами, свойственными всем реально функционирующим рынкам, и данные дефекты являются основными препятствиями в реализации главной цели земельного рынка – стимулирования развития эффективного землепользования. Данные дефекты можно разделить на два вида – свойственные любому функционирующему рынку в целом и проистекающие из особенностей земли как товара, в данном случае это действующий земельный рынок.

Согласно теории собственности и теории товарного производства, любой товар, обращающийся на рынке, имеет ряд специфических характеристик, поэтому земля как товар, обращаемый на рынке земли, обладает рядом параметров и характеристик [11,12,13,14]:

- земля является ограниченным природным ресурсом, объектом недвижимости и основным средством производства в аграрном и лесном секторе;
- земля – это особый товар, который привлекателен для финансовых вложений и достаточно востребованный как финансово - экономический актив с целью обеспечения финансовой стабильности любой финансовой организации и страхования в условиях инфляции, особенно при нестабильных финансовых рынках;
- земля – это сложный и комбинированный товар, рыночные цены на который обычно отражают не только его стоимость, но и местоположение земельного

участка, вложенные в него средства, представленные в виде улучшений и зданий-сооружений.

Дефектность земельного рынка проявляется в нескольких главных формах [11,12,13,14].:

- Неспособность земельного участка обеспечить так называемые социальные или общественные блага. Особенно это касается сельскохозяйственных земель: рынок сельскохозяйственных земель не может обеспечить национальную продовольственную безопасность, сохранение окружающей среды, развитие сельских муниципальных поселений, обеспечить сохранность природных ландшафтов и т.д.
- Наличие информационной асимметрии. Это означает, что все участники, действующие на земельном рынке, обладают различной информацией о природе совершаемой сделки. Это замедляет вовлечение в гражданский оборот неэффективно используемых земельных участков, а следовательно, и переход их к более эффективному хозяйствующему субъекту.
- Земельный рынок – один из самых стратифицированных рынков. Это выражается в том, что он является самым сегментированным рынком, строго индивидуальным, персонифицированным, локальным и достаточно узким.
- Земельный рынок является основным экономическим сегментом по неравномерности денежных потоков. Приобретение любого объекта недвижимости, а особенно земельных участков требует значительных финансовых инвестиций, что приводит к созданию отрицательного баланса финансовых средств на достаточно длительный период, необходимый для достижения положительного и устойчивого развития землепользования.
- Рынок недвижимости, в том числе и земельный рынок как сегмент данного рынка, обладает низкой ликвидностью, что обусловлено рисками ликвидности и неопределенностью рынка земельных участков.

Особенностью земельного рынка является дифференцированно спонтанное ценообразование, связанное с дефицитом земельных участков и особенностью функционирования рынка в пригородных и городских зонах. Еще одна особенность – ограниченное количество земли как основного средства производства в сельском и лесном хозяйстве, где важно применять безопасные агротехнологии и соблюдать требования экологически чистого производства сельхозпродукции. На состояние дел в этих отраслях влияют и экономическая реформа, повлекшая за собой изменения в системе землепользования, и дальнейшая урбанизация, миграция населения, и инфляция, возникновение новых факторов, формирующих повышение цен на сельскохозяйственные угодья вследствие их перевода в другие категории земель [11,12,13,14]. Здесь главное – воздействие внешних факторов (например, будущий перевод данных земель в другие категории или дальнейшая урбанизация данных территорий), в результате которого цены на сельскохозяйственные земли определяются уже не классическим путем как дисконтируемая сумма доходов от них, а исходя из стоимости земель в условиях предполагаемой эксплуатации (как земель других категорий или как урбанизированных земель). Особенностью земельного рынка, является также наличие транзакционных издержек, которые зачастую не соразмерны с площадью приобретаемого земельного участка или переводом данного земельного участка из одной категории земель в другую.

Функционирование Российского земельного рынка основано на достаточно жестком государственном регулировании в секторе аграрного, лесохозяйственного, водоресурсного

рынков (а также производных ресурсов и продукции), что в большой степени препятствует переходу земли к наиболее эффективным хозяйствующим субъектам, снижая конкурентные преимущества данного сегмента рынка земли.

Рассматривая землю не как природный объект, а как базисный объект недвижимого имущества, мы видим, что это системное понятие, охватывающее в качестве основных показателей такие ее свойства, как [11,12,13,14]:

- земля является средством воспроизводства естественных природных богатств;
- земля является средством воспроизводства богатств, созданных человеком;
- земля является пространством для жизнедеятельности человека и развития обслуживающих эту жизнедеятельность инфраструктур;
- земля является непосредственно богатством.

При развитии рынка земли и активизации спроса и предложения участники рынка земли ставят перед собой такие цели и ориентируются на такие ценности, которые вступают в противоречие с государственными интересами, а также нормами, с одной стороны и средствами, с другой стороны. Эти противоречия могут быть [11,12,13,14]:

- конструктивными и развивающими,
- привнесенными за счет неаккуратности обращения с понятиями,
- построенными на корысти.

Рассмотренные аспекты системного понятия «земля» могут существовать только в единой конструктивной и развивающейся системе и не могут существовать по отдельности.

Согласно этому земля может быть средством воспроизводства богатств, созданных человеком, если для этого требуется меньше ресурсов, чем осталось в данном земельном участке, а значит, земля не может быть средством воспроизводства богатств, созданных человеком, если они меньше утраченных для достижения этого богатств природы. В рассматриваемой системе земля не может быть средством воспроизводства естественных природных богатств и богатством, если она сама не является богатством в системе, где человек часть природы и ее надо покорять.

Собственно, земля не является богатством, если она расположена в престижной зоне города (так называемые урбанизированные земли или земли со сложной инфраструктурой, которые можно будет рассмотреть более подробно позднее), имеет развитую инженерно-природную инфраструктуру, но не имеет возможности ее воспроизводства.

Анализируя все это, можно вывести критерий комплексности оценки эффективности использования земель, которым будет являться наличие системности (он охватывает все четыре аспекта понятия «земля» при формулировании критериев эффективности для каждой категории земли).

К группе урбанизированных земель, или земель со сложной инфраструктурой можно отнести всего две категории: земли населенных пунктов и земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и т.д., которые отличаются от земель иных категорий более развитой инфраструктурой (системой улучшений, как вложенных в структуру земельного участка представленной сложной системой инженерных сооружений, коммуникаций различного вида, так и в возведенные здания – сооружения на данном земельном участке объекты социальной, транспортной инфраструктуры и другого назначения).

Рассматривая две данных категории земель, которые имеют вроде одно урбанизированное назначение, но существенно различаются по нормативно – техническим характеристикам целевого назначения и разрешенного использования. Однако данное различие не является принципиальным разногласием при выработке системы главных управленческих механизмов и решений, в условиях осуществления рыночных преобразований в системе земельных отношений в общем представлении данной проблемы, или при выработке механизмов и критериев эффективности урбанизированных землепользований. Вместе с тем именно здесь проявляются особенности современной системы отношений собственности, которые присущи только современной российской ситуации.

Необходимо отметить, что основное отличие экономических и правовых отношений по урбанизированным территориям от иных видов землепользований (основное различие в хозяйственно – экономической деятельности субъектов права землепользования) в условиях рыночной экономики состоит в сочетании принципов и механизмов планирования процессов воспроизводства по всем видам инфраструктуры (системы улучшений) урбанизированных земель (на уровне муниципальных властей) с рыночным механизмом самофинансирования городской экономики.

Вместе с тем следует учесть, что при развитой регулируемой рыночной экономике, уже давно установлено равенство уровня цен по всем видам затрат (как на товарпроизводство, так и на восстановление инженерно-природной инфраструктуры) и заработной платы жителей городов (муниципальных образований). Кроме того, институт рыночной экономики предполагает наличие всех необходимых финансовых институтов ипотечного кредитования, оптимального соотношения различных финансово-экономических механизмов, сбалансированности соотношения общего объема денежной массы страны и хождения иностранной валюты на территории страны, сбалансированности и прироста ВВП страны, а также ряд других индикаторов и показателей финансово-экономических и инфраструктурно-природных показателей характеризующих общее состояние экономики государства.

Все это и позволяет полностью сбалансировать городскую (муниципальную) экономику, обеспечить необходимые и достаточные финансовые источники для воспроизводства системы улучшений городских (муниципальных) земель.

Однако, применение «социалистической схемы» (основанной на бюджетных источниках финансирования воспроизводственных и не воспроизводственных процессов) к решению этих проблем в условиях рыночной экономики (когда многие факторы, работающие в развитой рыночной экономике просто игнорируются) приводит, в конечном счете, к полному разбалансированию процессов воспроизводства. Реализация данной экономической политики приводит к стагнации экономического развития города (муниципального образования) в целом или же его отдельных территорий (это может проявляться в резком росте техногенных катастроф, проявления и возникновения эпидемий, проявления антропогенных явлений) [11,12,13,14].

Результатом таких процессов явится то, что урбанизированные земли из источника блага, превратятся в замкнутую ловушку для городских жителей, превращая город в систему растущих проблем для их уже привычного образа жизни (в некоторых случаях в источник постоянной опасности уже для существования города – муниципального образования и его жителей). При решении данной проблемы необходимо учесть комплекс факторов, главным из которых является выявление современного состояния отношений собственности и последствий преобразования таких отношений.



Для оценки экономической эффективности функционирования регионального рынка земли можно взять поляризацию развития региональных рынков земельных участков в РФ, да и других секторов рынка недвижимости, выявив отклонения от среднероссийского уровня.

В работе проведено многокритериальное сопоставление операций правообладателей на земельном рынке, позволившее разбить регионы страны на группы, однородные по ряду факторов. С этой целью мы определяем типичные группы показателей, по которым произведем оценку и сравнения. При отборе показателей для комплексной оценки порогового состояния были проанализированы данные, характеризующие количественные показатели сделок купли-продажи и сдачи в аренду земельных участков в разных регионах страны.

В результате проведена классификация и в таблице № 1 определены следующие группы показателей, характеризующие каждый из классов:

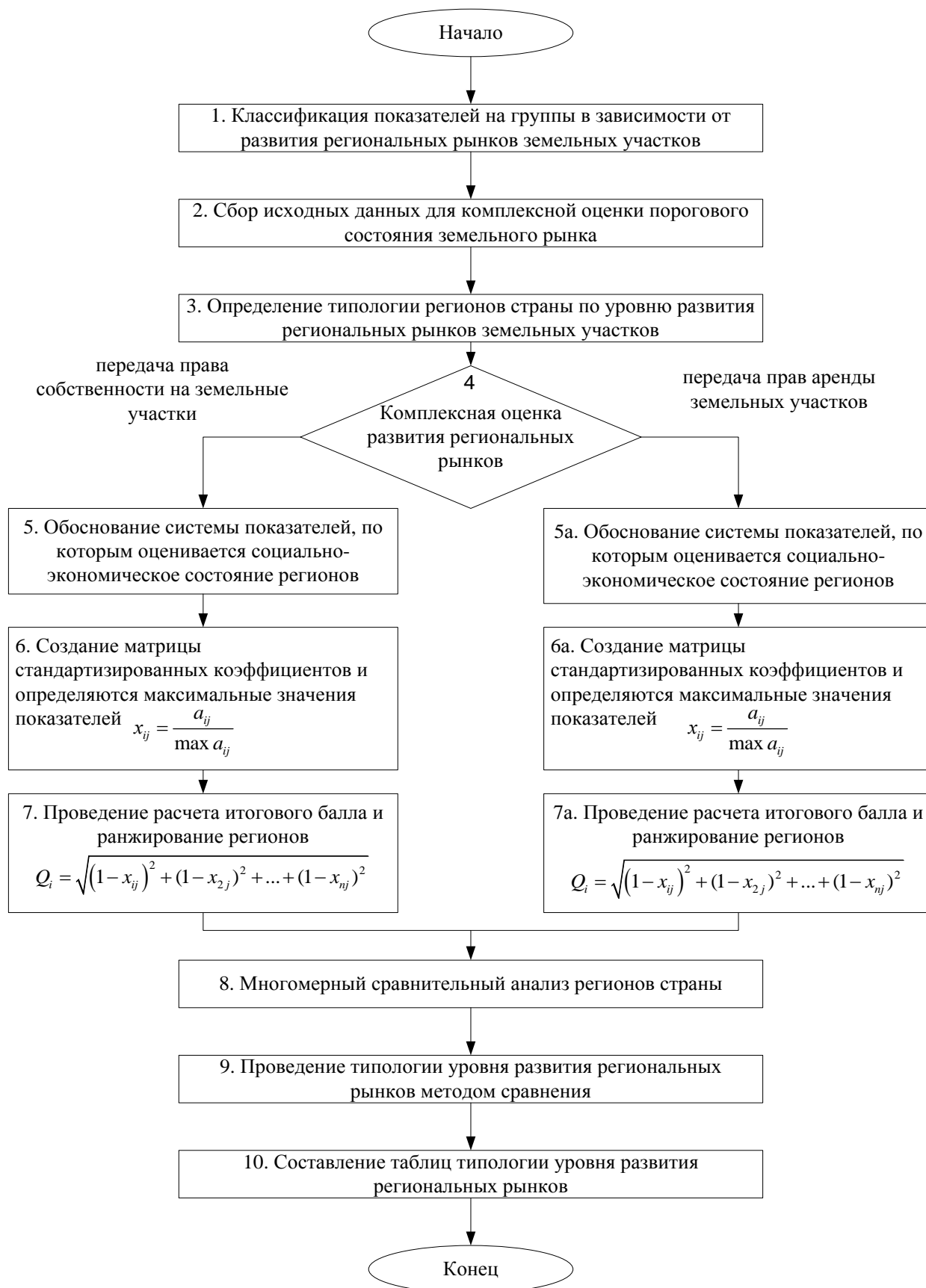
**Таблица 1**

**Группы показателей оценочных классов**

№ п/п	Группы показателей	Показатели, характеризующие каждую из групп	
		Сделки купли-продажи	Сделки по передачи прав аренды земельных участков
1.	Общее развитие регионального рынка земельных ресурсов.	Общее число земельных участков находящихся в собственности физических и юридических лиц. Общее количество земельных участков, на которые имеются зарегистрированное право собственности в регистрационной палате региона. Общее количество земельных участков на правообладания которыми осуществлено разграничение титульного права собственности. Общий объем земельных участков участвующих в гражданско-правовом обороте в регионе. Деление сделок по видам собственников и целевому назначению. Деление сделок по купле – продажи, и особым социальным условиям реализации продажи участков в собственность	Общее число земельных участков находящихся в аренде физических и юридических лиц. Общее количество земельных участков, на которые имеются заключенные договора на кратковременное и долгосрочное арендование. Общий объем земельных участков участвующих в арендных процессах в регионе. Деление сделок по видам собственников и целевому назначению. Деление договоров аренды по срокам аренды земельных участков, и особым условиям внесения арендной платы
2.	Финансово-экономическое и промышленное развитие	Доходы населения. Расходы населения, потраченные на приобретения земельных участков и иных объектов недвижимости. Объем жилищного строительства в	Доходы населения. Расходы населения, потраченные на приобретения земельных участков и иных объектов недвижимости. Объем жилищного строительства в

№ п/п	Группы показателей	Показатели, характеризующие каждую из групп	
		Сделки купли-продажи	Сделки по передачи прав аренды земельных участков
		регионе. Объем жилищного строительства в сельских и городских муниципальных образованиях.	регионе. Объем жилищного строительства в сельских и городских муниципальных образованиях.
3.	Социальное развитие	Отношение безработных к экономически активному населению. Средняя заработная плата. Ввод жилья. Объем инвестиций непроизводственного назначения. Уровень объема средств населения приходящиеся на индивидуальное жилищное строительство. Уровень объемов ипотечного кредитования по отношению к социально активному населению в регионе.	Отношение безработных к экономически активному населению. Средняя заработная плата. Ввод жилья. Объем инвестиций непроизводственного назначения. Уровень объема средств населения приходящиеся на индивидуальное жилищное строительство.
4.	Прочие показатели	Плотность проживания населения. Уровень инвестиционной активности в жилищное строительство. и т.д.	Плотность проживания населения и т.д.

*Разработано автором*



**Рис. 1.** Укрупненная блок-схема методики сравнительного анализа регионов страны по уровню развития региональных рынков земельных участков  
(Разработано автором)

Данный методический подход, при наличии достаточной информационной базы, позволил провести объективный сравнительный анализ регионов страны по уровню развития региональных рынков земельных участков, а также в соответствии с полученными результатами балльной оценки составить их типологию.

Результатом многомерного сравнительного анализа регионов страны явилось объединение их в семь однородных групп, образованных в ходе их ранжирования по значениям рейтинговой оценки (табл.2). Первая группа объединяет регионы с наиболее высоким уровнем развития рынка земельных участков и социально-экономических показателей, седьмая – с самым низким.

**Таблица 2**

**Типология регионов страны по уровню развития региональных рынков земельных участков (передача права собственности на земельные участки от одного правообладателя другому)**

Группа	Регион	Итоговый балл
1	Калининградская область, Московская область, Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ленинградская область, Владимирская область, Волгоградская область	60 и выше
2	Дагестан, Вологодская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Ростовская область, Рязанская область, Тульская область	51 – 59
3	Алтай, Астраханская область, Башкортостан, Белгородская область, Брянская область, Воронежская область, Карелия, Курганская область, Краснодарский край, Приморский край, Псковская область, Смоленская область, Ставропольский край, Тверская область, Ульяновская область	41 – 50
4	Алтайский край, Кабардино-Балкария, Кемеровская область, Кировская область, Липецкая область, Марий Эл, Мордовия, Новосибирская область, Пензенская область, Саратовская область, Татарстан, Ярославская область	31 – 40
5	Архангельская область, Иркутская область, Мурманская область, Самарская область,	21 – 30
6	Амурская область, Забайкальский край, Красноярский край, Магаданская область, Тамбовская область	11 – 20
7	Калмыкия, Омская область, Хабаровский край, Хакасия, Ханты-мансийский автономный округ	До 10

*Разработано автором*

Для описания и комплексной оценки развития региональных рынков прав аренды земельных участков в работе проведено многокритериальное сопоставление, позволившее разбить регионы страны на группы, однородные по ряду факторов. С этой целью мы определяем типичные группы показателей, по которым произведем оценку и сравнения. При отборе показателей для комплексной оценки порогового состояния были проанализированы данные, всесторонне характеризующие экономическое развитие рынка продажи прав аренды земельных участков в регионах страны.

**Таблица 3**

**Типология регионов страны по уровню развития региональных рынков земельных участков (продажа права аренды земельных участков)**

Группа	Регион	Итоговый балл
1	Москва, Калининградская область, Московская область, Нижегородская область, Новгородская область, Орловская область, Ленинградская область, Владимирская область, Волгоградская область, Дагестан, Вологодская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Ростовская область, Рязанская область, Тульская область	40 и выше
2	Алтай, Астраханская область, Башкортостан, Белгородская область, Брянская область, Воронежская область, Карелия, Курганская область, Краснодарский край, Приморский край, Псковская область, Смоленская область, Ставропольский край, Тверская область, Ульяновская область, Архангельская область, Иркутская область, Мурманская область, Самарская область,	31 – 39
3	Амурская область, Забайкальский край, Красноярский край, Магаданская область, Тамбовская область	21 – 30
4	Калмыкия, Омская область, Хабаровский край, Хакасия, Ханты-мансийский автономный округ	до 20

*Разработано автором*

Проведенная типология показывает уровень развития региональных рынков продажи прав аренды земельных участков в стране и позволяет судить об уровне экономического состояния регионов.

В целом, анализируя данные показатели, мы видим неравномерное развитие земельных рынков по регионам страны, что подтверждается и степенью развития регионов относительно других, с точки зрения экономического благополучия.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Кухтин П.В. Методология управления земельными ресурсами // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004. — 264 с.
2. Кухтин П.В. Экономическая оценка земель населенных пунктов (теория, методика, практика) // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2005. — 187с.
3. Кухтин П.В., Левов А.А., Стадолин М.Е. Управление жилищно-коммунальным комплексом как объектом муниципального имущества // Монография. — М.: Карпов Е.В., 2004.
4. Кухтин П.В., Левов А.А. Маркетинг и экономическая оценка земельно — имущественного комплекса городов (населенных пунктов): учебно-методическое пособие // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 262с.
5. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе // Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2003. — 410с.
6. Кухтин П.В., Левов А.А., Дружков Р.В., Тихомиров Р.А.. Методология управления земельными ресурсами на региональном уровне // Монография. — М.: Издательство ООО «ПКТ Альтекс», 2008. — 237с.
7. Кухтин П.В., Левов А.А. Управление земельными ресурсами: Учебно-методическое пособие. — 2-е изд. — М.: Карпов Е.В., 2006. — 59 с.
8. Кухтин П.В., Левов А.А., Лобанов В.В., Семкина О.С. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — СПб.: Питер, 2005.— 384 с.
9. Кухтин П.В., Левов А.А., Мирзалиев М.Н., Ряховская А.Н., Широков А.Н., Юркова С.Н. Управление муниципальным хозяйством и местными финансами: Учебно-методическое пособие — М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления», 2004. — 242 с.
10. Кухтин П.В., Левов А.А., Морозов В.Ю., Руднев А.В., Семкина О.С., Хованова Н.В. Управление земельными ресурсами: Учебное пособие — 2-е изд. — СПб.: Питер, 2006. -448 с.
11. Кухтин П.В., Левов А.А., Руднев А.В., Семкина О.С., Хаванова Н.В., Антонов А.Н. Инфраструктура муниципальных образований // Инфраструктура муниципальных образований. Учебное пособие под ред. П.В. Кухтина — М.: КНОРУС, 2008. — 208 с.
12. Кухтин П. В. Государственная стратегия управления земельными ресурсами: методология управления. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 136с.
13. Кухтин П. В., Левов А.А., Левов Ф.А., Левов Н.А. «Государственная стратегия управления земельными ресурсами на государственном и муниципальном» коллективная монография - Москва: Издательство «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 154 с.
14. Моттаева А.Б. Методология пространственного распределения предпринимательских структур региона на основе развития транспортной инфраструктуры/А.Б.Моттаева.-СПб.: Изд-во «Астерион», 2013. – 301 стр.

15. Моттаева А.Б. Региональная практика стимулирования инвестиционной активности и инноваций. Журнал Мир экономики и права– 2012. – №3.
16. Стратегия государственного управления собственностью: государственный и муниципальный аспект. Коллективная монография под общей ред. к.э.н., доцента Кухтина П.В., д.э.н., доцент Моттаевой А.Б.: Коллективная монография. - Москва: «ММТК-СТРОЙ», 2013. - 366 с.

**Рецензент:** Сираждинов Р.Ж., к.э.н., доцент кафедры Государственного и муниципального управления, Государственного университета управления (ГУУ). Москва, Россия.

**Petr Kuhtin**

Department of HPE «Financial Academy at the Government of the Russian Federation»

Russia, Moscow

E-Mail: [uzr777@mail.ru](mailto:uzr777@mail.ru)

## **The formation and functioning of the regional land market**

**Abstract.** In this article the peculiarities of the modern development of the regional land market in the aspect of state regulation of land. The article gives the author's view of the historical formation of the modern stage of the functioning of the land market in the post-Soviet period of development of the Russian Federation. Examines the socio - political features of the formation of a regional state land markets. Considered state property as a necessary resource support when performing various financial tasks required to perform a variety of public needs and obligations to the society within the adopted state budget.

Additionally, the formation of the land market in the settlements and on suitable urban areas will help to attract funds of individuals and organizations for the construction of housing not only in the countryside, away from the place of work of residents, but also within cities, settlements. Thanks to the market areas this accommodation will be differentiated in accordance with the requirements of consumers in price, quality and location. The implementation of the envisaged activities will have a significant impact on urban planning, namely:

- will allow it to reflect the opinions of the local community and property owners;
- create a mechanism for the formation of sectors as real estate objects;
- will generate market levers redistribution of used land, including - o industries of Central cities;
- efficient use of land and other property from taxation of the property.

**Keywords:** the formation of a land market; state regulation of the land market; land is a limited natural resource; land is a special commodity; the earth is a complex and composite goods; market prices tend to reflect not only its cost; but also the location of the land plot; the land market is one of the most stratified markets.

Identification number of article 125EVN414



## REFERENCES

1. Kuhtin PV Methodology of management of land resources // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.-264S.
2. Kuhtin PV Economic evaluation of land of settlements (theory, methodology, practice) // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2005. - S.
3. Kuhtin PV, BGN AA, Sadolin M.E. Ter-Minassian Department of housing and communal complex as an object of municipal property // Monograph. - M: Karpov, E.V., 2004.
4. Kuhtin PV, BGN A.A. Marketing and economic evaluation of land - property complex of cities (localities): textbook // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
5. Kuhtin PV, BGN A.A. Methodology of management of land-property complex of the region // Educational-methodical manual): FGNU "Russian nauchnyi center of state and municipal management", 2003. - S.
6. Kuhtin PV, BGN A.A., Cronies R.V., Tikhomirov A... Methodology of land management at the regional level // Monograph. - M: Publishing house OOO "FCT Altex", 2008. - S.
7. Kuhtin PV, BGN A.A. land Management: Educational-methodical manual. - 2-e Izd. - M: Karpov, E.V., 2006. - 59 C.
8. Kuhtin PV, BGN A.A., Lobanov CENTURIES, the Army O.S land Management: Training manual - SPb.: Peter, 2005.- 384 S.
9. Kuhtin PV, BGN A.A., Mirzaliyev M.S., Ryakhovsky A.N., Shirokov A.N., Yurkova S.N. The management of the municipal economy and local Finance: Educational-methodical manual): FGNU "Russian scientific center of state and municipal management", 2004. - 242 S.
10. Kuhtin PV, BGN A.A. Morozov, VY, Rudnev A.V., the Army O.S, havanova NV land Management-tutorial - 2-e Izd. - SPb.: Peter, 2006. -448 S.
11. Kuhtin PV, BGN A.A., Rudnev A.V., the Army O.S, Havanova N.V., Antonov A.N. Infrastructure mosalini formations // the Infrastructure of municipal formations. The textbook edited by the PV kuhtina - M: KNORUS, 2008. - 208 S.
12. Kuhtin P. C. Government strategy for management of land resources: the methodology of control. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - S.
13. KUHTIN P. Century. "STATE STRATEGY for MANAGEMENT of LAND RESOURCES: IN the STATE AND MUNICIPAL LEVEL" collective monography - Moscow: Publishing house "MTK-STROY", 2013. - 154 with.
14. Mottaeva AB Methodology of the spatial distribution of business organizations in the region through the development of transport infrastructure / A.B.Mottaeva. SPB. Univ "Asterion", 2013. - 301 pages
15. Mottaeva AB Regional practice stimulating investment and innovation. World Journal of Economics and Law 2012. - № 3.
16. The strategy of the state property management: state and municipal responsibility. Collective monograph under the General editorship Ph.D., assistant Professor kuhtina P.V., doctor of Economics, Professor of Mottainai A.B.: Collective monograph. - Moscow: "MTK-STROY", 2013. - 366 S.