

Рынки земли в России и в Сибири: от ресурсов к активам¹

О.П. ФАДЕЕВА, кандидат социологических наук. E-mail: fadeeva_ol@mail.ru
ORCID: 0000-0001-7011-6736

Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН,
Новосибирский государственный университет, Новосибирск

Д.М. ХЛОПЦОВ, доктор экономических наук.

E-mail: d.khloptsov@tokko.tomsk.ru

Институт экономики и менеджмента национального исследовательского
Томского государственного университета, Томск

Аннотация. Изменения объемов и структуры земли, находящейся в собственности граждан, юридических лиц (организаций), государства и муниципалитетов, могут быть сопоставлены с критически важными событиями, повлиявшими на формирование земельного рынка в России в течение последних 30 лет. В результате длительных и не всегда последовательных институциональных преобразований сложилась заметная асимметрия в распределении разных видов земельных ресурсов между разными группами собственников и землепользователей, препятствующая их использованию в качестве эффективного экономического актива. Сравнительный анализ современной конъюнктуры в разных сегментах земельного рынка на основе данных за 2019–2020 гг. по нескольким регионам Сибирского федерального округа выявил значительную дифференциацию цен в зависимости от вида разрешенного использования и размеров участка. Существующие рыночные и административные механизмы не обеспечивают баланса интересов населения, бизнеса и государства в сфере земельных отношений и затрудняют перераспределение земельных участков в пользу более эффективных пользователей.

Ключевые слова: региональные рынки земли; права собственности; земельные отношения; землепользование; сибирские регионы; цена земельных участков

Постановка проблемы

Рыночные отношения в сфере владения и пользования землей имеют в постсоветской России не слишком длинную историю. В советские времена вся земля находилась в государственной собственности и номинально не подлежала купле-продаже. Реальная практика, естественно, была богаче юридических норм и, например, «дачные сотки» могли менять своих хозяев, а частные мандариновые плантации и виноградники на государственных

¹ Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ (проект № 20–011–00088 «Архитектура земельных отношений и специфика землепользования в сибирских регионах: экономико-социологический подход»).

землях были неотъемлемым элементом неформальной экономики и источником доходов в отдельных республиках СССР.

Частичная денационализация земли, осуществленная в ходе экономических и институциональных реформ, продолжающихся в течение уже 30 лет, запустила механизмы, позволившие постепенно и с известными ограничениями осуществлять рыночный оборот земель. Вместе с тем результаты реформ в сфере земельных отношений весьма неоднозначны.

По мнению экспертов Центра стратегических разработок, «Состояние дел в земельной сфере сегодня не удовлетворяет ни граждан, ни государство, ни бизнес. Для уже имеющих собственников земля превратилась, по сути, в массовое обременение за счет издержек по подтверждению своих прав на нее» [Шагайда, Алакоз, 2017. С. 4]. Существующие механизмы регулирования земельных отношений не обеспечивают ни перераспределения земельных ресурсов от неэффективных собственников к эффективным, ни сколько-нибудь заметных фискальных результатов. В 2019 г. поступления от земельного налога составляли всего 1,5% от всех налоговых доходов консолидированного бюджета РФ².

Согласно подходам новой институциональной теории, структура прав собственности влияет на размещение и использование земли [Furubotn, Pejovich, 1972; Ostrom, 1986]. Невысокая эффективность землепользования в РФ связана не только с незавершенностью процесса формирования института земельной собственности, высокими издержками по вовлечению в хозяйственный оборот брошенных земель и недостаточной юридической защитой прав земельных собственников [Хлыстун, 2019], но и отсутствием экономических механизмов, обеспечивающих формирование и регулирование локальных земельных рынков [Фадеева, Нефёдкин, 2020]. Установление и защита прав собственности на землю способствуют уменьшению провалов рынка и улучшают качество землепользования, так как создают условия для повышения инвестиционной активности и внедрения новых технологий.

Масштабы и характер перераспределения прав собственности на землю можно оценить на основе данных об изменениях

² Рассчитано на основе данных Федеральной налоговой службы. URL: https://www.nalog.ru/rn77/related_activities/statistics_and_analytics/forms/8824368/ (дата обращения: 20.01.2021).

в структуре земельного фонда по стране в целом и ее отдельных регионов. Однако этого недостаточно для понимания специфических особенностей формирования земельного рынка в России. Мы исходим из того, что процессы формирования и развития этого рынка в значительной степени определяются правилами институционального регулирования – формального и неформального, главной целью которого является создание и поддержка стабильности.

По мнению Н. Флигстина, «Ценовой механизм на отдельном рынке (т.е. баланс спроса и предложения) имеет свойство дестабилизировать положение всех предприятий на рынке. Так происходит потому, что он подталкивает все предприятия сбивать цены, что угрожает финансовой стабильности этих предприятий» [Флигстин, 2013. С. 123]. Это справедливо и для рынков локализованных ресурсов, прежде всего – земли и труда. Ценовая конкуренция между землепользователями приводит к повышению цен и на земельные участки, и на права аренды. Результатом будет рост издержек и снижение прибыли производителей.

Создание стабильных рынков требует от государства и участников рынка установления общих институциональных правил. По нашим наблюдениям, в землеизбыточных регионах, к которым традиционно относятся многие сибирские территории, потенциальные покупатели и арендаторы земли могут посредством «джентльменских соглашений» между собой существенно сэкономить на оплате земельного ресурса, не устраивая ценовую конкуренцию за доступ к земле [Фадеева, Нефёдкин, 2017]. В то же время в районах с высокой интенсивностью использования сельскохозяйственных земель реализовать на практике такие договоренности гораздо сложнее. Приход крупных внешних инвесторов может существенно изменить складывавшуюся годами архитектуру локального рынка и привести к росту арендной платы и цены земельных долей и участков.

Целью настоящей статьи является анализ тенденций изменения объемов и структуры земельных ресурсов, находящихся в собственности граждан, юридических лиц (организаций), государства и муниципалитетов, в связи с событиями, критически важными для формирования земельного рынка в постсоветской России. Речь идет о массовой приватизации сельскохозяйствен-

ной земли, легализации ее купли-продажи, изменениях спроса на землю под влиянием разнообразных факторов.

Такой подход, на наш взгляд, позволяет содержательно интерпретировать имеющуюся земельную статистику и делать выводы относительно характера и направленности изменений, выявлять продолжающиеся тенденции, которые следует учитывать при формировании государственной политики в сфере использования земельных ресурсов.

При этом важно совместить анализ общероссийских тенденций с адекватным отражением специфики региональных и локальных рынков земли. Уникальное для каждого отдельно взятого земельного участка сочетание природных и институциональных условий определяет возможность его полезного использования, экономическую оценку и в конечном счете его рыночную стоимость [Хлопцов, 2019]. Для решения этой задачи на основе данных за 2019–2020 гг. по нескольким регионам Сибирского федерального округа (СФО) нами был проведен сравнительный анализ конъюнктуры в разных сегментах земельного рынка.

Земля как ресурс

Согласно положениям Земельного кодекса, в Российской Федерации выделяются следующие категории земельных ресурсов: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда и земли запаса³. Однако рыночные отношения не в равной мере затрагивают разные категории земель.

Рынок земельных участков можно разбить на несколько сегментов: участки под жилищное строительство и для дачного использования, сельскохозяйственные земли и участки коммерческого назначения. Наиболее развит сегмент земельных участков коммерческого назначения, включающий участки под строительство административно-офисных, торговых зданий, иных инвестиционных объектов, предназначенных для последующей продажи или сдачи в аренду.

³ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2020). Статья 7. Состав земель в Российской Федерации. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 20.01.2021).

Участки в категориях рекреации, лесного, водного фонда и земель запаса довольно редко представлены на рынке земли не только в силу специфики их гражданского оборота, но и по причине практически полного отсутствия в этих категориях земель собственности граждан или юридических лиц. Согласно данным на 01.01.2020 г., лишь 0,001% земельного фонда этих категорий находятся в частной собственности, в то время как в иных категориях доля частных земель существенно выше (33,4% сельскохозяйственных земель; 24,8% земель населенных пунктов и 1,9% земель промышленности).

В целом на 1 января 2020 г. из 1712519,1 тыс. га земель Российской Федерации в собственности граждан и юридических лиц находилось 133004,6 тыс. га, или 7,8% всех земель⁴.

На начало 2006 г. на Сибирский федеральный округ приходилось 30% земельных ресурсов страны. К 2020 г. доля земельного фонда СФО сократилась до 25% в связи с произошедшими в 2018 г. административными преобразованиями (Республика Бурятия и Забайкальский край были переведены в состав Дальневосточного федерального округа).

Если говорить о СФО в целом, доля частных земель здесь ниже, чем в России, однако в таких регионах, как Алтайский край, Новосибирская, Омская и даже Кемеровская области, эти показатели заметно превышают общероссийский уровень в силу значительной представленности в них земель сельскохозяйственного назначения. Иная ситуация складывается в Томской области из-за более высокой доли земель лесного и водного фонда (табл. 1).

В структуре частных участков в России преобладают земли сельскохозяйственного назначения. С 2013 г. по 2020 г. по всем категориям земель доля физических лиц в совокупной частной собственности снижалась, а организаций – возрастала. Площадь земель сельскохозяйственного назначения, находящейся в собственности граждан, сократилась на 7,7 млн га, а их доля упала с 89,1 до 83,6% (табл. 2).

⁴ Рассчитано по: Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (на 1 января 2020 года, тыс. га). URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyu-natsionalnyu-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения: 20.01.2021).

Таблица 1. Распределение земель Российской Федерации и сибирских регионов по формам собственности на 1 января 2006 г. и 2020 г.

Субъект Федерации	Общая площадь, тыс. га		Доля земли в собственности, %					
			граждан		юридических лиц		государства и муниципалитетов	
	2006	2020	2006	2020	2006	2020	2006	2020
Россия	1709824,2	1712519,1	7,3	6,5	0,3	1,3	92,4	92,2
Сибирский федеральный округ	514495,3	436172,7	6	5,3	0,2	0,5	93,8	94,2
Алтайский край	16799,6	16799,6	38,5	36,1	1,1	2,7	60,4	61,2
Кемеровская область	9572,5	9572,5	14,6	11,8	0,2	2,6	85,2	85,6
Новосибирская область	17775,6	17775,6	31,0	30,7	0,4	0,9	68,6	68,4
Омская область	14114,0	14114,0	33,1	31,3	3,5	4	63,4	64,7
Томская область	31439,1	31439,1	2,3	2	0	0,1	97,7	97,9

Источники. Рассчитано на основе: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2005 году. М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, 2006. С. 162–163; Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2019 году. М: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2020. С. 191–192.

Это, на наш взгляд, иллюстрирует важную тенденцию, обусловленную развитием рынка купли-продажи земли. Следует учитывать, что значительная часть земель, перешедшая в собственность организаций, ранее находилась в «коллективной» – долевой и совместной собственности граждан, полученной в ходе приватизации. Строго говоря, эти земли нельзя считать полноценной частной собственностью, так как номинальные владельцы по ряду причин не могли ей распоряжаться в полной мере.

На 1 января 2006 г. площадь «коллективных» земель оценивалась в 111,9 млн га, что составляло 6,6% от площади земельного фонда страны, или 86,4% от площади земель, находящихся в частной собственности. Через семь лет (на 1 января 2013 г.) площадь земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, в общей собственности граждан сократилась на 17,1 млн га, а к 1 января 2020 г. – еще на 14,5 млн (до 80,3 млн га). Всего за 15 лет площадь сельхозземель, находящихся в общей (долевой и совместной) собственности физических лиц, снизилась почти на 30%.

Таблица 2. Сведения о земельных участках, находящихся в частной собственности, на 1 января 2013 г. и 2020 гг., тыс. га

Категория земель	Площадь земельных участков, находящихся в частной собственности					
	общая площадь		граждан		юридических лиц	
	2013	2020	2013	2020	2013	2020
Общая площадь по всем категориям земель в том числе:	133002,1	133004,6	118281,9	111145,4	14720,2	21859,2
земли сельскохозяйственного назначения	128336,7	127546,5	114299,2	106630,9	14037,5	20915,6
земли населенных пунктов	4411,1	5104,8	3924,7	4466,7	486,4	638,1
земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	211,4	335,3	24,4	41,9	187,0	293,4

Источники. Рассчитано на основе: Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2012 году. М.: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2013. С. 50; Государственный (национальный) доклад ..., 2020. С. 44.

Отмеченные выше тенденции во многом связаны с последствиями рыночных преобразований в России и прежде всего – земельной и аграрной реформ.

Реформы: замыслы и последствия

Земельная реформа стала отправной точкой трансформации аграрного сектора, но не решила задачу превращения земли из ресурса, не имеющего стоимости в условиях государственной монополии, в экономический актив, использование которого позволило бы насытить отечественный рынок продовольствием и сырьем для промышленной переработки.

Предполагалось, что основным инструментом решения этой задачи станет формирование рынка земли сельскохозяйственного назначения [Шагайда, 2005]. Вместе с тем реформаторы не в полной мере учли особенности этого рынка. И хотя в целом удалось избежать наиболее радикального варианта «ваучерной приватизации» в отношении земли и имущества колхозов и совхозов, аналогичного тому, который был реализован в промышленности и других секторах экономики, первый этап реформирования сельского хозяйства все же не дал ожидаемых результатов.

Приватизация в аграрном секторе в основном свелась к условному разделу земли и имущества на доли и пай, номинальными

владельцами которых преимущественно стали работники сельскохозяйственных предприятий и члены их семей. При этом большая часть земель и имущества осталась в распоряжении руководителей реорганизованных хозяйств (т.н. «красных помещиков»). Существенно меньшая часть земли досталась начинающим фермерам, получившим право на выделение земельных участков с правом пожизненного наследуемого владения еще накануне распада СССР – на основе принятых в ноябре 1990 г. законов РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и «О земельной реформе»⁵.

Понимание специфики земельных отношений во многом обусловило осторожность организаторов постсоветской земельной реформы. Первый этап – приватизация земли – происходил как условное, по сути, фиктивное распределение земли между работниками сельхозпредприятий, в пользовании которых находилась эта земля. Из государственной земля перешла в коллективно-долевою или совместную собственность.

Новые номинальные землевладельцы были сильно ограничены в правах распоряжения своими земельными долями. Процедура физического выделения из земельных массивов предприятий участков новоиспеченным фермерам из числа бывших работников тех же предприятий и членов их семей была крайне сложной. И только последовавшая во второй половине 1990-х и в начале 2000-х гг. волна массовых банкротств крупных сельхозпредприятий, а также принятый в 2002 г. Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения⁶ изменили ситуацию. Результатом стал фактический отказ части сельских жителей от своих прав на земельные доли и начало процесса физического выделения земельных участков из массивов, находящихся ранее в коллективной собственности.

Земля, с одной стороны, постепенно стала превращаться в более привлекательный как в юридическом, так и в экономическом смыслах актив. С другой стороны, в массовом порядке стали выявляться так называемые «не востребуемые

⁵ Земля и доля. Как изменили российское сельское хозяйство реформы 90-х. URL: <https://www.kommersant.ru/doc/4574623>

⁶ Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ (последняя редакция) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 20.01.2021).

земельные доли», площадь которых на 1 января 2013 г. составляла 20,8 млн га, на 1 января 2020 г. – 14,8 млн га. Таким образом, примерно пятая часть сельских жителей, владеющих земельными долями, не смогла по разным причинам реализовать свой статус собственника (передать свою долю в аренду, продать или передать по наследству).

Вместе с тем преобладание коллективной формы владения землей сохраняется. На 1 января 2020 г. долевые земли составляли 75% всех земель сельхозназначения, находящихся в собственности граждан, или 63% общей площади земель этой категории. Сложившаяся структура собственности накладывает свой отпечаток на систему землепользования, в которой, несмотря на отмеченную выше тенденцию к перераспределению долевой земли в пользу организаций, продолжают преобладать арендные отношения.

По нашей оценке, для осуществления своей деятельности в 2019 г. российские сельскохозяйственные организации (предприятия) суммарно использовали 81% земли, находящейся в государственной и муниципальной собственности, и 19% – в частной. При этом в собственности организаций находилось всего лишь 3% используемой земли сельскохозяйственного назначения. В составе используемой частной земли большая часть (77%) приходилась на участки в составе общей долевой собственности⁷.

Иная картина наблюдается в крестьянско-фермерских хозяйствах. На начало 2020 г. 29,8% российских фермеров осуществляли свою деятельность на принадлежащих им участках. Основная часть обрабатываемых ими площадей (37,6%) приходилась на аренду государственной и муниципальной земли, а 27,6% – на аренду частной земли. Оставшиеся 5% земли относились к специфическим режимам землепользования – рудиментам советской эпохи, в виде «пожизненного наследуемого владения» и «безвозмездного пользования»⁸.

Миф, который стал реальностью

Сложности, с которыми столкнулся процесс реформирования земельных отношений в России в целом и в сибирских регионах

⁷ Рассчитано на основе: Государственный (национальный) доклад ..., 2020. С. 59.

⁸ Там же. С. 63

в частности, на наш взгляд, связаны как с объективными факторами – спецификой земли как товара в условиях полного отсутствия предшествующей практики рыночных отношений в данной сфере, так и с субъективными – не всегда последовательными изменениями законодательства и сменой приоритетов государственной поддержки разных групп производителей.

Важно учитывать специфические особенности земельных участков, объективно отличающие их от других товаров. На это еще в 1940-х гг. обратил внимание один из основоположников экономической антропологии Карл Полаanyi. Наряду с трудом и деньгами он определил землю как «фиктивный товар»: если обычные товары производятся исключительно с целью купли-продажи, то фиктивные товары, в том числе земля (в широком смысле – природные ресурсы), таковыми не являются. Земля – это не просто ресурс и фактор производства, но и среда обитания для человека [Полаanyi, 2002]. В связи с этим институциональные правила, регулирующие рыночный оборот земельных участков, во всех государствах гораздо более жесткие, чем для обычных товаров.

Рынок земли имеет ряд специфических особенностей. Во-первых, земля – природное богатство, которое обладает стоимостью и может выступать объектом купли-продажи и арендных отношений. Во-вторых, в зависимости от природно-климатических условий, а также местонахождения территории качество земельных участков сильно дифференцировано. В-третьих, предложение земельных участков характеризуется низкой ценовой эластичностью по причине ограничения их разрешенного использования, фиксированной площади и конфигурации [Рожков, 2016].

В российском контексте перечисленные выше особенности предопределили важную специфику современного рынка земли сельскохозяйственного назначения. Значительная часть этой земли находится в аренде – формальной (договор зарегистрирован в ЕГРН) и неформальной. Аренда, по сути, заменила свободный рыночный оборот земель. Экономическая подоплека этого явления очевидна. Переход участка земли или виртуальной земельной доли к новому арендатору связан с гораздо меньшими транзакционными издержками, нежели смена собственника.

На темпы и структуру формирования современного земельного рынка заметно повлиял постепенный отход от идеи всеобщей

«фермеризации» в пользу акцентированной поддержки крупных производителей. Еще в 2008 г. В. Узун назвал «первым мифом аграрных реформ» представление о том, что Россия – страна крупных хозяйств, а фермерство не имеет перспектив. В частности, он критиковал распространенное мнение о том, что «с переходом к рыночной экономике в Российской Федерации сохранятся крупные, преимущественно коллективные сельхозорганизации. Фермерские же хозяйства перспектив не имеют по двум причинам: они слишком мелкие, что ведет к низкой эффективности, и частные, а это не приемлет российское население» [Узун, 2008. С. 139].

Действительно, абсолютный и относительный рост малого и среднего бизнеса в сельском хозяйстве России вплоть до середины 2000-х гг. подтверждался данными статистики, фиксировавшими падение доли организаций в производстве сельхозпродукции на фоне роста производства в семейных, в том числе фермерских хозяйствах [Калугина, 2015]. И это, на наш взгляд, было связано с тем, что приоритетом аграрной политики этого периода была поддержка фермерского движения.

Хотя благодаря массовой приватизации крупные реорганизованные сельхозпредприятия стали основными арендаторами долевой земли, многие из них из-за спада производства и гиперинфляции пришли в предбанкротное состояние и не смогли в дальнейшем обеспечить эффективное использование земель, находящихся в их фактическом распоряжении. Раздробленность земельных участков между множеством собственников земельных долей и запрет на рыночные сделки с землей затрудняли приход в отрасль крупных инвесторов, способных наладить крупномасштабное производство.

К середине 2000-х годов ситуация стала меняться. После принятия уже упомянутого Закона № 101-ФЗ земля стала перераспределяться в пользу специализированных агропредприятий, часть которых со временем превратилась в крупнейших землепользователей. Реализация национального проекта «Развитие АПК» в 2006–2007 гг. [Барсукова, 2016] привела к тому, что господдержка отрасли не только существенно увеличилась, но и была перенаправлена в пользу дорогостоящих инвестиционных проектов, инициаторами которых мог стать только крупный бизнес – нарождающиеся агрохолдинги [Буздапов и др., 2016].

Изменение приоритетов аграрной политики привело к снижению доли малого и среднего бизнеса в сельскохозяйственном производстве. Миф стал реальностью.

Региональные рынки коммерческой недвижимости

Статистические данные, характеризующие состояние рынка земли, неполны и противоречивы. Если до 2012 г. Росреестр публиковал данные о количестве сделок и кадастровой стоимости земельных участков по направлениям разрешенного использования и субъектам Федерации, то в последующем соответствующие разделы были исключены из годовых отчетов федерального ведомства.

О современном состоянии рынка отчасти можно судить по данным специализированных агентств и средств массовой информации, которые не дают полной картины, но позволяют выявить важные характеристики региональных рынков. На основе данных агентства «РИД Аналитикс» (г. Новосибирск)⁹ за первое полугодие 2019 г. нами был проведен сравнительный анализ городского и сельского рынка коммерческих земельных участков трех сибирских регионов (Алтайский край, Новосибирская и Томская области). Выбор первого полугодия не случаен, так как рынок земли имеет сезонность, связанную со строительным циклом. Участки, пригодные под коммерческую застройку, интенсивнее всего выставляются на продажу в первой половине года.

Прежде всего отметим существенно меньшее количество предложений в сельских районах в сравнении с административными центрами территорий. Так, например, во всех сельских районах Новосибирской области (за исключением пригородного Новосибирского района) в первом полугодии 2019 г. было предложено к продаже 109 участков. В то же время в Новосибирске только за один месяц (июнь 2019 г.) выставлялось на продажу 252 участка. Статус территории (областной центр, сельские районы), численность населения субъектов Федерации и размеры предлагаемых к продаже земельных участков являются факторами, определяющими значительные различия в ценах (табл. 3, 4, 5, 6).

⁹ RID Analytics (Realty Investments Development Analytics) – независимая исследовательская и брокерская компания, специализирующаяся на рынке недвижимости и строительства. URL: <http://www.ridasib.com>

Таблица 3. **Цены предложения земельных участков в Барнауле, Новосибирске и Томске на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии 2019 г., руб./м²**

Цена	Барнаул	Новосибирск	Томск
Минимальная	100	295	100
Максимальная	15 544	15 625	10 320
Средняя	1 729	2 353	1 191

Средняя цена тем выше, чем больше численность населения областных (краевых) центров. Самая высокая цена – в Новосибирске, самая низкая – в Томске (табл. 3). Этим же объясняется разрыв в ценах между периферией (в том числе сельскими районами) и региональными столицами.

Таблица 4. **Цены предложения земельных участков в сельских районах Алтайского края, Новосибирской и Томской областей на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии 2019 г., руб./м²**

Цена	Алтайский край	Новосибирская область	Томская область
Минимальная	21	5	21
Максимальная	3 500	4 050	3 271
Средняя	400	66	248

При небольшом количестве предложений в сельских районах наблюдается высокая дифференциация средних цен по регионам, обусловленная наличием единичных предложений по очень крупным участкам с существенно более низкой ценой. Именно этим можно объяснить то, что средние цены в Новосибирской области в 4–6 раз ниже, чем в соседних регионах (табл. 4, 6).

Таблица 5. **Распределение по площади и средние цены земельных участков в Барнауле, Новосибирске, Томске на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии 2019 г.**

Площадь участка	Барнаул		Новосибирск		Томск	
	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./м ²	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./м ²	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./м ²
До 1 тыс. м ²	37	4 531	16	5 018	26	4 505
От 1 до 5 тыс. м ²	38	4 112	43	3 349	37	2 654
От 5 до 10 тыс. м ²	8	1 888	11	2 323	16	1 314
От 10 до 30 тыс. м ²	8	376	20	1 512	12	690
Более 30 тыс. м ²	10	1 530	10	905	9	999

Как видно из данных таблиц 5 и 6, наблюдается зависимость между размером участка и ценой предложения: чем меньше участок, тем выше цена за единицу площади. Предложение участков до 5 тыс. м², являющихся ценовыми лидерами во всех субъектах Федерации, формирует от 56 до 75% всего объема потенциальных продаж как в областных центрах, так и в сельских районах.

Таблица 6. Распределение по площади и средние цены земельных участков в сельских районах Алтайского края, Новосибирской и Томской областей на рынке коммерческой недвижимости в первом полугодии 2019 г.

Площадь участка	Алтайский край		Новосибирская обл.		Томская область	
	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./ м ²	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./ м ²	Доля участков на рынке продаж, %	Средняя цена участка, руб./ м ²
До 1 тыс. м ²	26	926	12	1 346	40	80
От 1 до 5 тыс. м ²	48	799	34	783	30	1 579
От 5 до 10 тыс. м ²	10	218	8	381	10	200
От 10 до 30 тыс. м ²	10	361	13	254	10	63
От 30 до 100 тыс. м ²	5	311	15	93	10	41
Более 100 тыс. м ²	–	–	18	36	–	–

Земельные рынки в сельских районах

Летом 2020 г. нами было проведено исследование конъюнктуры рынков земельных участков в сельских районах пяти областей СФО по всем доступным средствам массовой информации и интернет-ресурсам (табл. 7). Сравнительный анализ рынка земли в разных регионах свидетельствует не только об относительно низком спросе на покупку земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с участками для индивидуального жилищного строительства, но и о существенных межрегиональных различиях в предложении, которые могут порождать наблюдаемую дифференциацию цен.

Низкие уровни предложения и цен свидетельствуют о фактическом отсутствии рынка купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в Томской области. В период с июня по август 2020 г. во всех районах области на продажу были выставлены всего 11 земельных участков данной категории. Только семь из них имели кадастровые номера, т.е. их границы были размежеваны и поставлены на кадастровый учет. Продавцы остальных объектов

были готовы оформить необходимые документы только после проявления интереса со стороны потенциальных инвесторов.

Текст анализируемых нами объявлений, как правило, содержал предложения не только по продаже, но и по аренде и обмену участков. В качестве примера приведем содержание объявления на федеральной площадке по продаже недвижимости ЦИАН: «Земля сельскохозяйственного назначения, площадь 1799,5 гектаров. Расположена вдоль трассы г. Томск – с. Тегульдет, в Зырянском районе. Рассмотрю варианты аренды, обмена на автомобили, недвижимость в любом регионе, пиломатериал. Возможна продажа участков по отдельности, а также в рассрочку. Цена обсуждаема»¹⁰.

Таблица 7. Земельные участки в сельской местности, выставленные на продажу в июне-августе 2020 г.

Характеристики участков для продажи	Алтайский край	Кемеровская область	Новосибирская область	Омская область	Томская область
Общее число участков, выставленных на продажу, ед.	207	277	433	148	88
<i>Участки для индивидуального жилищного строительства</i>					
Количество участков, ед.	178	264	383	125	73
Средняя площадь участков, соток	15,7	14,3	13,5	14,1	15
Средняя стоимость участков руб./ м ²	135,7	246,9	288,8	190,7	223,8
<i>Участки для сельскохозяйственного использования</i>					
Количество участков, ед.	29	13	50	23	11
Средняя площадь участков, соток	157,1	55,4	174,6	139,8	150
Средняя стоимость участков руб./ м ²	2,27	13,31	3,41	7,18	3,06

Дефицит сельскохозяйственных земель в Кемеровской области естественным образом сочетается с наиболее высокой средней ценой предложения. Если в других субъектах Федерации доля выставленных на продажу участков сельхозназначения составляла от 11 до 15% от общего количества продаваемых участков, то в Кемеровской области этот показатель существенно ниже – всего 4,7% (табл. 7). Соответственно в среднем за 1 гектар земельного участка для сельскохозяйственных нужд,

¹⁰ URL: <https://tomsk.cian.ru/sale/commercial/192863663/> (дата обращения: 10.10.2020).

расположенный в Кузбассе, просили чуть больше 130 тыс. руб., в то время как в более развитых в аграрном плане Алтайском крае, Новосибирской и Омской областях цена гектара колебалась в пределах 20–70 тыс. руб.

Характеризуя в целом конъюнктуру рынков земли в отмеченных выше регионах, можно отметить, что относительно высокий спрос на земельные участки коммерческого назначения предопределил более высокие цены в сравнении с другими сегментами. Спрос и цены на участки зависят не столько от качества земли, сколько от возможного способа ее использования, жестко регламентированного действующим законодательством. Поскольку инвестиции в коммерческую недвижимость и жилищное строительство гораздо более привлекательны, чем вложения в сельское хозяйство, постольку рыночные цены на участки разных категорий могут различаться на порядки.

Заключение

За 30 лет, прошедшие с начала трансформации земельных отношений в России, произошло кардинальное перераспределение прав собственности. В ходе денационализации начала 1990-х гг. значительная часть земель сельскохозяйственного назначения перешла в долевую собственность граждан. Произошло становление нового для России института частной собственности на землю, начал работать рынок земельной аренды, а со второй половины 2000-х годов – и рынок купли-продажи земельных участков.

Изменение институциональных правил в сочетании со смещением приоритетов господдержки в сторону крупных сельхозпроизводителей инициировало процесс постепенного перераспределения земельной собственности. Действие рыночных механизмов со временем уменьшает сложившуюся асимметрию в распределении земель сельскохозяйственного назначения. Все большая часть земли сельскохозяйственного назначения, находящейся в долевом (коллективном) владении, трансформируется в выделенные (отмежеванные) земельные участки, которые становятся объектами рыночного оборота. По этой же причине преобладание аренды в земельных отношениях становится менее заметным.

Анализ данных за 2019–2020 гг. по отдельным субъектам СФО показал существенные различия в активности разных

сегментов земельного рынка в зависимости от категорий разрешенного использования. Наиболее активен сегмент участков под коммерческую недвижимость и наименее – сегмент земельных участков сельскохозяйственного назначения. Уровни предложения и цен существенно различаются по регионам и демонстрируют разрыв между предложением земельных участков в областных центрах и остальной территории региона, низкую стоимость и востребованность сельскохозяйственных участков как объектов купли-продажи.

Несмотря на заметные продвижения в формировании института частной земельной собственности, земля до сих пор так и не стала полноценным экономическим активом. Недостаточно эффективно работают рыночные и административные механизмы, обеспечивающие перераспределение земли в пользу более эффективных землепользователей. При значительных площадях неиспользуемых земельных ресурсов сохраняются институциональные барьеры, ограничивающие доступ к земле; отсутствуют надежные механизмы защиты прав владельцев земли и землепользователей, а также релевантная информация о состоянии земельных ресурсов как в стране в целом, так и в отдельных регионах. До сих пор не решена задача организации сплошного кадастрового учета, применения адекватных методик экономической оценки и определения справедливой кадастровой стоимости земельных участков.

На наш взгляд, перечисленные выше проблемы не разрешатся сами собой по мере естественного формирования институтов земельного рынка. Они порождают неоправданно высокие риски для потенциальных инвесторов и, в конечном счете, не способствуют эффективному использованию земельных ресурсов. В этой ситуации актуальна модернизация сложившейся модели земельных отношений в направлении согласования интересов государства, местных органов власти, землепользователей и собственников земли.

Литература

Барсукова С. Ю. Приоритетный национальный проект «Развитие АПК» (2006–2007 гг.): задачи, инструменты, итоги // Реформы в России в 2000-е годы: от законодательства к практикам (коллект. монография). М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2016. С. 13–26.

Буздалов И. Н., Узун В. Я., Шагайда Н. И. Аграрная реформа в постсоветской России: механизмы и результаты // Вопросы экономики. 2016. № 4. С. 156–158. DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2016-4-156-158>.

Калугина З. И. Рыночная трансформация аграрного сектора России: Социологический дискурс. Новосибирск: ИЭОПП СО РАН, 2015. 341 с.

Поланьи К. Великая трансформация: Политические и экономические истоки нашего времени: Пер. с англ. СПб: Алетейя, 2002. 320 с.

Рожков В. Л. Анализ факторов влияния на земельный рынок Российской Федерации // Российское предпринимательство. 2016. Т. 17. № 21. С. 2939–2952. DOI: 10.18334/гр.17.21.36916

Фадеева О. П., Нефёдкин В. И. Локальные рынки земли: от виртуальных к реальным // ЭКО. 2017. № 6. С. 83–101.

Фадеева О. П., Нефёдкин В. И. Аграрное землепользование в России и в регионах Сибири в условиях цифровой трансформации // Регион: экономика и социология. 2020. № 4. С. 123–150. DOI: 10.15372/REG20200406

Флигстин Н. Архитектура рынков: экономическая социология капиталистических обществ XXI века: Пер. с англ. М.: Изд. дом Высшей школы экономики, 2013. 392 с.

Хлопцов Д. М. Оценка стоимости земли как фактор софинансирования проектов развития городов и территорий // ЭКО. 2019. № 12. С. 141–153. DOI: <http://dx.doi.org/10.30680/ЕСО0131-7652-2019-12-141-153>.

Хлыстун В. Н. Развитие земельных отношений в агропромышленном комплексе // Вестник Российской академии наук. 2019. Т. 89. № 7. С. 669–677. DOI: 10.31857/S0869-5873897669-677

Шагайда Н. Рынок земель сельскохозяйственного назначения: практика ограничений // Вопросы экономики. 2005. № 6. С. 119–128. DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2005-6-119-128>.

Шагайда Н. И., Алакоз В. В. Земля для людей. М.: Центр стратегических разработок, 2017. URL: <https://www.csr.ru/upload/iblock/1c2/1c2a33ec38e571f0d23c9ce510caa28a.pdf>.

Узун В. Я. Аграрная реформа в России: мифы и реальность // Вопросы экономики. 2008. № 10. С. 139–155. DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2008-10-139-155>

Furubotn E., Pejovich S. Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature // Journal of Economic Literature. 1972. Vol. 10. Issue 4. Pp. 1137–1162.

Ostrom, E. An Agenda for the Study of Institutions // Public Choice. 1986. Vol. 48. Issue 1. Pp. 3–25.

Статья поступила 26.01.2021.

Статья принята к публикации 09.02.2021.

Для цитирования: *Фадеева О. П., Хлопцов Д. М.* Рынки земли в России и в Сибири: от ресурсов к активам // ЭКО. 2021. № 4. С. 130–149. DOI: 10.30680/ЕСО0131-7652-2021-4-130-149

Summary

Fadeeva, O.P., Cand. Sci. (Sociology), Institute of Economics and Industrial Engineering, SB RAS, National Research Novosibirsk State University, Novosibirsk,

Khloptsov, D.M., Doct. Sci. (Econ.), Institute of Economics and Management of the National Research Tomsk State University; Russian Society of Appraisers, Tomsk

Land Markets in Russia and Siberia: from Resources to Assets

Abstract. Changes in volume and structure of land that is the property of citizens, companies (organizations), the state and municipalities correlate to critical events that impacted the development of the land market in Russia over the last 30 years. Owing to lengthy and rather inconsistent institutional reforms we have a conspicuous disproportion in distribution of various types of land resources between different kind of owners and land users, that is not conducive to their effective use as economic assets. A comparative analysis of the current state of affairs in separate segments of the land market over 2019–2020 for several regions of the Siberian Federal district demonstrated a significant variation in price depending on the type of permitted use and a size of plot. The current market and administrative tools do not achieve the balance between the population, business and public interests in land relations and hamper redistribution of land plots to more effective land users.

Keywords: regional land markets; ownership rights; land relations; land use; Siberian regions; land prices

References

Barsukova, S. Yu. (2016). *Priority national project “Development of the agro-industrial complex” (2006–2007): tasks, tools, results*. In: Reforms in Russia in the 2000s: from legislation to practices. Moscow, Publishing House of the Higher School of Economics. Pp. 13–26. (Russ.).

Buzdalov, I.N., Uzun, V. Ya., Shagaida, N.I. (2016). Agrarian reform in post-Soviet Russia: Mechanisms and results. *Questions on Economics*. No. 4. Pp. 156–158. (Russ.). DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2016-4-156-158>.

Fadeeva, O.P., Nefedkin, V.I. (2017). Local Land Markets: from Virtual to Real. *ECO*. No. 6. Pp. 83–101. (Russ.).

Fadeeva, O.P., Nefedkin, V.I. (2020). Agrarian land use In Russia and Siberian Regions under digital transformation. *Region: Economics & Sociology*. No. 4 (108). Pp. 123–150. (Russ.). DOI: 10.15372/REG20200406.

Fligstein, N. (2001). *The architecture of markets: an economic sociology of twenty-first-century capitalist societies*. Princeton University Press.

Furubotn, E., Pejovich, S. (1972). Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*. Vol. 10. Issue 4: 1137–1162.

Kalugina, Z.I. (2015). *Market transformation of the Russian agricultural sector: Sociological discourse*. Novosibirsk. (Russ.).

Khloptsov, D.M. (2019). Land Valuation as a Factor of CoFinancing Urban and Country Development Projects. *ECO*. No. 12. Pp. 141–153. (Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2019-12-141-153.

Khlystun, V.N. (2019). Development of land relations in the agro-industrial complex. *Herald of the Russian Academy of Science*. Vol. 89. No. 7: 669–677. (Russ.). DOI: 10.31857/S0869-5873897669-677

Ostrom, E. (1986). An Agenda for the Study of Institutions. *Public Choice*. Vol. 48. Issue 1: 3–25.

Polanyi, K. (2002). *The Great Transformation: The Political and Economic Origins of Our Time*. (In Russ.)

Rozhkov, V.L. (2016). The analysis of the factors that influence on the land market of the Russian Federation. *Journal of Russian entrepreneurship*. Vol. 17 (21): 2939–2952. (Russ.). DOI: 10.18334/rp.17.21.36916

Shagaida, N. (2005). The Market of Lands for Agricultural Purposes: The Practice of Constraints. *Questions on Economics*. No. 6. Pp. 119–128. (Russ.). DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2005-6-119-128>.

Shagaida, N.I., Alakoz, V.V. (2017). The land for the people. Available at: <https://www.csr.ru/upload/iblock/1c2/1c2a33ec38e571f0d23c9ce510caa28a.pdf>. (Russ.).

Uzun, V. (2008). Agrarian Reform in Russia: Myths and Reality. *Questions on Economics*. No. 10: 139–155. (Russ.). DOI: <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2008-10-139-155>.

For citation: Fadeeva, O.P., Khloptsov, D.M. (2021). Land Markets in Russia and Siberia: from Resources to Assets. *ECO*. No. 4. Pp. 130–149. (In Russ.). DOI: 10.30680/ECO0131-7652-2021-4-130-149