# Содержание

[1. Теоретические основы 2](#_Toc135021486)

[1.1 Земельный рынок, его роль в развитии экономики 2](#_Toc135021487)

[1.2 Особенности формирования Рынка земли (1990-2004) 3](#_Toc135021488)

[1.3 Российское законодательство, формирование рынка недвижимости 22](#_Toc135021489)

[2. Анализ рынка земли Российской Федерации 26](#_Toc135021490)

[2.1 Земельный фонд Российской Федерации (1990 – 2004 гг.) 26](#_Toc135021491)

[2.2 Анализ сделок с земельными участками 49](#_Toc135021492)

[ЗАКЛЮЧЕНИЕ 60](#_Toc135021493)

[Список литературы 62](#_Toc135021494)

# 1. Теоретические основы

##

## 1.1 Земельный рынок, его роль в развитии экономики

Рынок земли является неотъемлемой частью экономики любого развитого государства. Земля - важнейший ресурс, занимающий исключительное место в жизни и деятельности любого общества. Рынок земли обладает целым рядом специфических особенностей. Во-первых, земля является бесплатным даром природы, что позволяет говорить об иррациональном характере ее стоимости. Тем не менее земля является объектом купли-продажи; с ней связаны земельные арендные отношения.

Во-вторых, в зависимости от тех или иных природно-климатических условий, а также местонахождения участков земли, последние подразделяются на лучшие, средние и худшие. В основе такого деления лежит естественное плодородие почвы, от которого зависит продуктивность земли. Но она может быть улучшена в результате дополнительных вложений в нее труда и капитала. Это улучшенное плодородие почвы называется экономическим. Повышение экономического плодородия почвы практически возможно на любых участках. Однако оно имеет определенные границы, связанные с известным законом убывающего плодородия почвы, когда при сложившейся технологии обработки земли каждая последующая единица затрат обеспечивает все меньшую и меньшую отдачу.

В-третьих, в следствие фиксированности площади земельных угодий природой, предложение земли характеризуется в общественном масштабе совершенной неэластичностью, хотя для конкретного пользователя землей дело обстоит иначе: предложение земли обладает определенной эластичностью, поскольку пользователь имеет возможность увеличить имеющуюся у него земельную площадь за счет конкурентов. Ограниченность предложения земельных ресурсов усиливается закрепленностью земли в частную собственность. В условиях рынка земельные собственники весьма неохотно идут на продажу своих земельных участков, отдавая предпочтение сдаче земли в виде аренды они получают право получения стабильного дохода, именно поэтому каждый определенный момент продается лишь незначительная часть земельного фонда, в этом заключается принципиальная особенность рынка земли.

## 1.2 Особенности формирования Рынка земли (1990-2004)

В преобразовании аграрных отношений переходного периода центральное место занимает земельная реформа. Ее осуществление в России до последнего времени проходило без четкой научной концепции, сопровождалось неоправданными экономическими издержками, социальной напряженностью, формальными изменениями во владении, пользовании и распоряжении землей. До конца не сформировалась правовая база реформирования земельных отношений, адекватная рыночным принципам, о чем свидетельствует затянувшаяся работа по земельному кодексу РФ.

Направления и механизмы преобразования земельных отношений в процессе перехода к рыночной экономике и в условиях сформировавшегося рынка определяются понятием, содержанием и внутренними движущими силами развития этих отношений. В имеющейся научной литературе в трактовке этих исходных узловых вопросов сохраняются различные и противоречивые подходы.

Эффективное функционирование земельных отношений связано с особой ролью земли как главного и основного производственного ресурса в сельском хозяйстве, важнейшего фактора производства. От оптимизации размеров земельных угодий в хозяйстве, их качества, местоположения, экологического состояния зависит динамичное развитие в конечном счете всего АПК. По этой причине практически все аграрные реформы в первую очередь включают в себя определенные способы трансформации земельных отношений.

Земельные отношения – это отношения между гражданами, юридическими лицами, местными органами самоуправления и органами государственной власти по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами (участками земли).

Аграрные отношения выступают как социально-экономические отношения, возникающие в общем процессе воспроизводства в аграрном секторе, включая формирование и развитие сельских социумов. Из этого следует, что земельные отношения в аграрном секторе и в сельской местности, сохраняя свою специфику, являются тем не менее составной частью аграрных отношений, а изменение основ земельной собственности и форм использования земельных ресурсов становится важнейшим элементом всей аграрной реформы.

С началом аграрной реформы разработка концепций земельных преобразований проходила в острых дискуссиях. Разногласия сводились к вопросам о земельной, прежде всего, частной собственности, рыночном обороте земли, структуре землевладения и соответственно общей аграрной структуре, роли и месте в ней фермерского и других форм частного владения землею. При этом оставался на заднем плане вопрос о переходном периоде, необходимом для последовательного формирования новой системы земельных отношений с учетом региональной специфики.

Целенаправленное реформирование земельных отношений затруднялось теоретической путаницей в вопросах собственности на землю, и это обстоятельство до сих пор вносит элементы неопределенности в стратегический курс всей аграрной реформы. Прежняя концепция государственной монополии на землю заменена аморфной концепцией многообразия форм земельной собственности без четкого обозначения приоритетов, что создает “удобство” для сохранения или реанимации колхозно-совхозной системы земледелия и землепользования.

Между тем мировой опыт свидетельствует о наличии двух форм земельной собственности: государственной и частной, причем в ходе переходных процессов приоритетной и преобладающей по масштабам становится последняя. Другое дело, что частное землепользование может быть реализовано в индивидуальной и коллективной формах, акционерном и иных типах предприятий. Для выработки подлинной научной концепции дальнейшего развития земельных и аграрных отношений недопустима подмена многообразия форм хозяйства так называемым многообразием форм земельной собственности в сельском хозяйстве.

В 1990 г. преимущество было отдано формированию частнособственнической концепции преобразования земельных отношений, которая и стала стержнем аграрной политики России в течение последующих лет. Был фактически проигнорирован характерный для переходного периода эволюционный принцип реализации стратегии реформы, столь необходимый для успешного ее проведения. На самом старте реформы был предпринят “революционный натиск” на сложившуюся колхозно-совхозную систему земельных отношений. Сопротивляясь такому натиску, система начала “мимикрировать”, меняя внешнюю оболочку, но сохраняя внутреннее устройство. Особенно это было характерно для периода 1992-1994 гг. В последующие годы аграрная, и ее составляющая земельная реформа, оказались в тисках общеэкономического кризиса, а возможности ее успешного развития были затруднены.

Можно выделить пять целевых приоритетов переходного периода в реформировании системы земельных отношений в аграрном секторе России:

Переход от монополии государственной собственности на сельскохозяйственные угодья к сочетанию ее с частной и муниципальной собственностью, что открывает возможности для развития различных форм сельскохозяйственного производства

Социально-ориентированное первичное распределение земли в ходе приватизации государственных земель путем установления норм бесплатной передачи земли работникам хозяйств, пенсионерам и работникам сельской социальной сферы

Введение платности землепользования, что связано с экономической реализацией функции земли как составной части национального богатства страны

Развитие рыночного и внерыночного земельного оборота, который должен содействовать разумной концентрации в руках эффективных собственников сельскохозяйственных угодий и повышению результативности их использования в сельском хозяйстве

Усиление экологических требований при использовании сельскохозяйственных угодий и государственного контроля за соблюдением земельного законодательства

Для реализации этих задач предстояло создать правовой, организационный и экономический механизмы и определить переходный период проведения реформы в России в целом и в ее регионах. Однако было предпринято кардинальное, неоправданно форсированное по срокам решение вопроса о собственности на землю в стране, которая в течение 70 лет жила в условиях господства одной – государственной формы. Переходное состояние объективно предполагало, что земельная реформа должна исходить из постепенной и последовательной трансформации сложившейся системы земельной собственности, исключать социальную напряженность или угрозу экологических бед.

Несмотря на непоследовательность и издержки земельных преобразований в процессе их осуществления достигнуты определенные позитивные результаты. Основной из них - формирование новой достаточно устойчивой, ориентированной на рынок структуры земельной собственности и структуры землепользования в аграрном секторе экономики и в сельской местности страны.

Индикатором того, что сложившаяся к началу 1999 г. структура собственности и землепользования стала действительно устойчивой, свидетельствует постепенное затухание интенсивности структурных сдвигов, характерных для первого периода реформы 1991-1994 гг. Второй этап реформы (1995-1997 гг.) отмечен стабилизацией структуры землепользования по трем основным секторам, связанным с использованием сельскохозяйственных угодий.

Доля государственного сектора в сельском хозяйстве составляла на начало 1991 г. 56% угодий, на начало 1993 г. она снизилась до 24%, в 1995 г. – до 14%, после чего стабилизировалась на этом уровне. Удельный вес сектора негосударственных сельскохозяйственных предприятий возрастал за первый период соответственно с 40% до 63% и стабилизировался с 1995 г. на уровне 73%. Сектор частных хозяйств населения увеличил свою долю с 2% в 1991 г. до 9% к началу 1993 г. и стабилизировался на уровне 11-12% в 1995-1998 гг [51, 100].

Появление в ходе реформы значительного числа частных собственников - граждан РФ должно быть признано весьма важным результатом земельной реформы в переходных условиях. В общей сложности около 40 млн семей имеют сейчас земельные участки на различных правовых основаниях. Доля государственных предприятий в общей площади сельскохозяйственных угодий сократилась в 4 раза, в то время, как удельный вес коллективных негосударственных организаций возрос в 1,7 раза, индивидуальных частных хозяйств всех типов - в 3,8 раза, несельскохозяйственных организаций - в 1,5 раза.

Эффективное и экологически безопасное преобразование земельных отношений в переходный период во многом определяется тем, насколько этому способствует экономический механизм реализации земельной собственности. Составными элементами этого механизма являются рентные отношения, экономическая оценка земли, плата за землю с применением дифференцированного земельного налога. Общей предпосылкой целенаправленного решения всего комплекса проблем формирования действенного механизма земельных отношений является углубление теории земельной ренты, совершенствование научно-методических и прикладных аспектов рентных отношений.

Принципиальное значение в выработке научной концепции рентных отношений имеет определение сущности, самого понятия земельной ренты и выявление реально существующих ее форм. Земельную ренту мы рассматриваем как цену, уплачиваемую землевладельцу (или доход, полученный им) за предоставление в пользование товаропроизводителю количественно ограниченных и качественно различных земельных ресурсов.

Земельная рента в ее развитой, денежной форме есть рыночная категория существующая там и тогда, где и когда в складывающихся пропорциях товарно-денежного обмена образуется сверхприбыль или избыточный (превышающий средний норматив рентабельности) чистый доход, обусловленный действием естественных рентообразующих факторов, связанных с использованием незаменимых ограниченных ресурсов.

Исследование действительно складывающихся экономических отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением землей в условиях рыночного хозяйства позволяет выявить наличие двух форм земельной ренты: дифференциальной и монопольной. Основное значение имеет дифференциальная рента, образование которой связано с различием хозяйств по качеству земли и их местоположению, удаленности от рынка сбыта (дифрента I). В условиях интенсификации и широкого внедрения в практику достижений научно-технического прогресса возникает и дифференциальная рента II, как дополнительная прибыль от применения добавочных вложений на единицу земельной площади.

В рыночной экономике независимо от уровня ее развития возникает также и монопольная рента, условием образования которой является исключительно благоприятные условия производства конкретных продуктов. Чтобы смягчить влияние этой формы ренты на доходы потребителя, необходимо проводить эффективную антимонопольную политику, сокращающую размеры, но не устраняющую образования данной формы ренты вообще, поскольку это может подорвать стимулы производства соответствующих продуктов.

Объективным условием образования и распределения земельной ренты должен соответствовать экономический механизм рентных отношений, как условие создания для товаропроизводителей равных возможностей воспроизводства, действенных стимулов эффективного хозяйствования и рационального использования земли. Из инструментов этого механизма определяющую роль играют ценообразование и налоговая система.

В системе земельных отношений ценовой механизм необходимо использовать и как непосредственный фактор, определяющий норму и массу ренты, и как инструмент распределения ее между товаропроизводителями, земельным собственником и государством. Как представитель общенационального гаранта сохранения и улучшения земли в сельском хозяйстве, государство является субъектом, активно участвующем в регулировании земельных, следовательно, рентных отношений, соответственно и ценового механизма.

Основным экономическим отражением “зафиксированной” земельной ренты, входящей в доходы субъектов земельных отношений, прежде всего непосредственных товаропроизводителей, следует считать земельный налог. В целях оптимизации воспроизводственных пропорций при установлении дифференцированных налоговых ставок необходимо исходить из того, что дифрента I в своей основе принадлежит земельному собственнику, а дифрента II в своей основе должна аккумулироваться в доходах товаропроизводителя, в частности арендатора. Если собственником и арендодателем земли является государство, то подавляющая часть всей дифференциальной ренты через систему земельного налога поступает государству.

Важнейшим инструментом, дающим объективные критерии для формирования действенного механизма рентных отношений, является земельный кадастр, включающий сравнительную экономическую ценность, соответственно цену земли, с ее основой - земельной рентой. В России проблемы качественного учета и экономической оценки земель на основе методов, ориентированных на рыночный механизм рентных отношений, решаются медленно и пока бессистемно, особенно на региональном уровне.

В системе земельных отношений важное место занимает аренда земли, как особая форма реализации земельной собственности и хозяйственного использования главного средства производства в сельском хозяйстве. В переходный период, когда идет процесс преобразования земельной собственности, ограничен и не отрегулирован рынок земли, аренда способствует вовлечению в хозяйственный оборот земельных участков, формальные или реальные владельцы которых по тем или иным причинам не могут или не хотят использовать сельскохозяйственные земли по их прямому назначению.

В переходный период аграрных преобразований, в том числе земельных отношений, аренда земли в основном ограничена земельными долями.

Арендные договоры предусматривают арендную плату как в денежном так и натуральном виде, а также в фиксированном размере, например, в доле урожая. В счет арендной платы нередко включаются вспашка огорода, подвозка дров и другие услуги. Площадь земель, арендуемых для сельхозпроизводства, законодательно не ограничивается.

Поскольку значительная часть земельных долей сосредоточилась у сельских пенсионеров и работников социальной сферы села, очевидно, предстоит вторичное перераспределение земли посредством земельного рынка. Именно через него должна быть обеспечена концентрация земельных участков у энергичных и эффективно работающих землевладельцев (индивидуальных и коллективных). Однако этот процесс сдерживается отсутствием устойчивой и детально разработанной законодательной базы, а также общими сложными экономическими и материально-техническими условиями развития сельского хозяйства.

В конце 1993 г. в России был подготовлен проект закона “Об аренде сельскохозяйственных земель”, но до сего времени, к сожалению, не рассмотрен законодательным органом страны. Поэтому и сейчас отсутствует закон федерального уровня, специально регулирующий арендные отношения. Проект предполагал установить минимальный срок аренды не менее 3-5 лет, заблаговременное предупреждение о возможном прекращении аренды или о нежелании его продлевать. Предполагалось также введение такой формы аренды как пожизненное содержание престарелого или нетрудоспособного арендодателя с последующим переходом арендованного участка в собственность арендатора. Намечалось разрешить арендатору передавать земельный участок или часть его во временное пользование или субаренду, передавать арендные права на землю по наследству в порядке завещания, а также передавать право аренды в залог, сохраняя при этом право пользования земельным участком на срок действия договора залога и т.д.

Рассмотрение законопроекта об аренде отложено до принятия нового Земельного Кодекса. Принятие же последнего задерживается в виду принципиальных разногласий по его содержанию между законодательными органами (и внутри них) и Президентом.

В связи с этим аренда земли в настоящее время осуществляется на основе общих статей Гражданского кодекса РФ, предусматривающих аренду недвижимости.

Арендная плата должна учитывать качество и местоположение земли и может устанавливаться в расчете на балло-гектар. Ее целесообразно пересматривать каждые два года. В условиях инфляции арендная плата может индексироваться.

Особый механизм необходим для аренды с правом выкупа. Заключение такого арендного договора означает, что по истечении срока договора арендатор становится собственником земли. Договор на аренду с правом выкупа может предусматривать арендную плату в обычном размере в течение первых пяти лет, повышенной на определенный процент размер платы в последующие 20 лет и переход земли в собственность арендатора в конце срока аренды. Допустим выкуп земли в более ранние сроки, если вся сумма арендной платы за весь срок выплачена ранее. В аренду с правом выкупа целесообразно передавать земли, находящиеся в государственной собственности.

Огромное количество собственников земли, которое появилось в России, естественным образом породило рынок земли. Со временем он будет расширяться независимо от того, допускает это закон или нет. Запреты лишь уродуют цивилизованные формы торговли землей, способствуют процветанию подпольных сделок и коррупции. Избавиться от этих явлений было невозможно даже в условиях исключительно государственной формы собственности на землю.

Формирование рынка земли потребует принятия специального закона, определяющего порядок и условия купли-продажи земли, ограничения, которые должны при этом соблюдаться, налоги, которые необходимо выплатить продавцу земельного участка.

В законе должен быть определен особый режим продажи земель, находящихся в государственной собственности. Хотя такая продажа и в настоящее время разрешена, но рынок этих земель не сложился, так как не определен порядок реализации участков, способы определения цен, а также правила использования вырученных средств.

Между тем расширение земельного рынка, включая залог земли, становится все более настоятельным. Все возрастающая часть собственников небольших земельных участков в личных подсобных хозяйствах, в садоводческих и дачных кооперативах при определенных обстоятельствах стремиться продать свои участки или наоборот приобрести дополнительные. По опыту стран с развитой рыночной экономикой установлено, что ежегодно 2-3% частных собственников стремятся продать свои участки. Формирование цивилизованного земельного рынка, несомненно, является отличительной и весьма существенной чертой переходного периода.

К рыночному обороту относят сделки купли-продажи земельных участков, сдачи в аренду, предоставления в залог при ипотечном кредитовании. Официальная статистика России отражает, хотя и не в полной мере, только два вида сделок – зарегистрированные договоры о купле-продаже земельных участков и об их аренде. В последние два года фиксируется также информация о сделках с земельными долями.

В 1993 г. было зарегистрировано 10 тыс. сделок купли-продажи земельных участков, в 1994 г. – 100 тыс., в 1995 г. - 231 тыс., в 1998 г. – более 300 тыс. сделок. Примерно две трети всех сделок приходится на земли, расположенные в сельской местности.

Перспективы и масштабы перераспределения земли через рынок в дальнейшем будут зависеть от разрешения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, которые находятся сейчас в общей долевой или совместной формах частной собственности.

В России в 1990 г. были приняты законы РСФСР “О земельной реформе”, “О собственности в РСФСР”, “О крестьянском (фермерском) хозяйстве”, а в 1991 г. был введен в действие “Земельный кодекс РСФСР”. Эти законодательные акты подтвердили установленное Конституцией РСФСР право частной собственности на земельные участки и определили важнейшие правоотношения в области формирования земельных отношений, прав и обязанностей собственников земельных участков и землепользователей в аграрной сфере.

Существенную роль сыграл принятый через год федеральный “Закон о плате за землю”, который ввел для всех категорий земель земельный налог, а для земель, предоставляемых в аренду из государственных фондов – арендную плату. Однако в течение следующих трех лет издавались лишь Указы Президента РФ и постановления Правительства, которые вносили только изменения и дополнения в правовую базу регулирования земельных отношений в аграрном секторе. В частности, Указ Президента от 27 октября 1993 г. “О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России” существенно расширил права земельных собственников, владельцев земельных долей, арендаторов. За восемь лет проведения аграрной реформы в стране было издано более 60 нормативных документов различного уровня: от федеральных законов, указов Президента до постановлений Правительства. Все они регулировали отдельные стороны земельных отношений. Это значит, что единая целостная правовая база регулирования земельных отношений в переходный период отсутствует, что негативно сказывается на всем процессе проведения аграрной реформы. Именно тактические, в том числе правовые, просчеты в осуществлении земельной реформы, обусловили негативные производственные результаты и социальные последствия переходного периода, и являются причиной продолжающегося аграрного кризиса.

По разным оценкам завершить земельную и в целом аграрную реформу предполагалось примерно в 15 лет. Однако с учетом устранения возникших новых деформаций в социально-экономическом развитии АПК, для этого потребуется более длительный срок (при условии следования отмеченному стратегическому курсу реформ). Если же политическая ситуация вызовет изменения и самого курса перехода на цивилизованные, корректируемые государством рыночные отношения, то это потребует разработки новой концепции переходного периода и определения возможных сроков его продолжительности и завершения.

В рамках проводимого стратегического курса аграрной реформы с учетом исправления явных тактических просчетов, переходный период с ее начала, очевидно, будет измеряться не менее, чем 20 годами.

По основным направлениям этого ориентировочного общего срока переходного периода потребуются различные временные периоды, при прогнозировании которых нужно всесторонне учитывать степень экономического и социального риска, чем до сих пор, особенно на макроуровне экономики, с началом реформ практически пренебрегали. Лишь в последнее время стало проявляться понимание последствий такого пренебрежения, хотя работа по системной корректировке тактики реформирования в аграрном секторе всерьез не ведется.

Если стратегический курс реформ, т.е. курс на переход к рыночным отношениям сохранится (а это видимо так, поскольку за популистскими призывами изменить этот курс конструктивных соображений пока не просматривается ни в научных обоснованиях, ни конкретных рекомендациях), то по основным направлениям переходных процессов в АПК можно ожидать определенных изменений по окончательным срокам и по продолжительности.

Земельные отношения до начала реформы (т. е. до 1990-х годов) характеризовались государственной монополией на землю, бесплатностью землепользования. Земли перераспределялись только по решению государственных органов.

При таком положении вещей могло показаться, что земельного рынка не было. Однако в завуалированной форме он существовал, поскольку разрешалось продавать часть земли, на которой находились строения или многолетние насаждения. Договор купли-продажи участка формально заменялся договором куплипродажи имущества, неразрывно связанного с землей. Вместе с имуществом к покупателю переходило право пользования государственным участком. Частные постройки, а фактически и участки могли переходить к новому собственнику также по договору дарения, по наследству. При этом, однако, не гарантировалось сохранение размеров участков, которые по решению властей в любой момент могли быть ограничены. Если на участке не было строений или они были построены совхозом или колхозом, то он не мог быть продан, подарен, передан по наследству. Наделение граждан государственными участками, выбор местоположения участка, его размер полностью регулировались властями. Они определяли не только размеры участков, но и домов, хозяйственных построек, тип строений. Все это существенным образом повлияло на размещение земельных участков, их размеры и на рыночные цены, которые установились в настоящее время, спустя 12 лет после начала земельной реформы.

Та часть земель, которая находилась в пользовании сельскохозяйственных организаций, могла быть перераспределена между пользователями по решению органов власти. Как правило, такое перераспределение происходило во время массовых акций «укрупнения хозяйств», создания межхозяйственных организаций.

Как физические, так и юридические лица, являющиеся землепользователями, могли быть поставлены перед фактом изъятия земель для других нужд и пользователей без каких-либо компенсаций либо с компенсацией стоимости имущества на этих землях. Ясно, что в этих условиях землепользователи не были заинтересованы в ответственном отношении к земле, в повышении ее плодородия, и это выражалось в низкой эффективности хозяйствования.

В отличие от стран Балтии и Восточной Европы, в России не было реституции — возвращения земель прежним собственникам.

С 1990 года земля могла быть передана в собственность фактических и новых пользователей участков для личного подсобного хозяйства (ЛПХ), крестьянского (фермерского) хозяйства (КФХ), коллективного садоводства и животноводства, жилищного и дачного строительства. Участки для выращивания овощных культур (огороды) могли быть переданы в собственность объединений граждан. Отдельные участки под индивидуальные огороды передавались в собственность только в особых случаях. Участки для индивидуального животноводства, северного оленеводства и промыслов, казачьих обществ, общинных хозяйств в собственность не передавались.

С 27 декабря 1991 года началась приватизация земель, находящихся в пользовании сельскохозяйственных организаций. Государство сохраняло за собой право собственности на земли, находящиеся в пользовании сельскохозяйственных предприятий и организаций, занятых селекцией, семеноводством, племенным делом, другой научной работой и обучением. Среди земель остальных сельскохозяйственных организаций различались земли, передаваемые в собственность коллектива работников и пенсионеров сельскохозяйственных организаций, работников социальной сферы, расположенной на территории хозяйства, и прочие земли. К первой группе относились только сельскохозяйственные угодья, ко второй — часть сельскохозяйственных угодий и все другие земли, ранее закрепленные за сельскохозяйственными организациями. Эти земли оставались государственными. Часть таких земель передавалась сельским администрациям для нужд поселений, другая часть — в так называемый районный фонд перераспределения земель. Земля под постройками оставалась в пользовании собственников строений и могла быть приватизирована. В дальнейшем из фонда перераспределения получали землю в собственность и пользование фермеры, другие землепользователи.

Земли, передававшиеся коллективам работников и пенсионеров сельскохозяйственных организаций, работников социальной сферы, расположенной на территории хозяйства, поступали в общую собственность. Каждый член трудового коллектива получал земельную долю в праве общей собственности на земельный массив. Доли были равными для всех. Приватизация земель не сопровождалась их дроблением, выделение отдельных участков в счет долей происходило сравнительно редко. Сотни граждан стали собственниками огромных массивов в тысячи гектаров (средний размер колхоза и совхоза, в котором была проведена приватизация земли, превышал шесть тысяч гектаров, а среднее число работников в одном хозяйстве составляло около 300 человек).

Приватизация сельскохозяйственной земли была социально ориентированной, она предоставляла равные права большой части сельского населения. Однако было ясно, что обрабатывать участок самостоятельно смогут далеко не все, — к моменту передачи земли в общую собственность около 50 процентов собственников земельных долей составляли пенсионеры. Но благодаря разрешению сделок открывалась возможность перераспределения земельных долей, которые переходили от собственников к новым собственникам и пользователям. Как следствие, один собственник или пользователь мог сосредоточить в своих руках сколь угодно много земельных долей, выделив их в единый земельный массив. Этот путь (наделение долями, а не участками) существенно сокращал издержки по проведению землеустройства, способствовал формированию крупных земельных массивов, учтенных как отдельные участки недвижимости без дробления.

Таким образом, особый подход к приватизации земель, находящихся в пользовании бывших колхозов и совхозов, предопределил возникновение рынка не только участков земли, но и земельных долей — долей в праве общей собственности на один земельный массив. В ходе приватизации 11,9 миллиона граждан в счет земельных долей получили 117,6 миллиона гектаров из 209,8 миллиона гектаров сельскохозяйственных угодий, которые находились в пользовании сельхозорганизаций накануне реформы [59, 13].

Значительная часть земли в первые годы реформы передавалась гражданам в пожизненное наследуемое владение и, так же как сельскохозяйственным организациям, в постоянное (бессрочное) пользование. После введения в действие нового Земельного кодекса РФ граждане могут получить такие земли в собственность бесплатно, а организации могут выкупить или арендовать их.

Ограничения размеров участков, передаваемых в собственность бесплатно Земельные участки передавались в собственность бесплатно и за плату. Бесплатно передавались участки:

в общую собственность коллектива — исходя из нормы бесплатной передачи земли на эти цели и количества членов коллектива. Норма устанавливалась решением властей каждого района. В среднем по стране размер доли составил 7–10 гектаров. Если в пользовании организации до приватизации земли было больше земли, чем приходилось по расчету, то излишки передавались в районный фонд перераспределения земель; если меньше — то доля устанавливалась исходя из наличия земель;

крестьянским (фермерским) хозяйствам — в пределах норм передачи земли в собственность для КФХ. В одних областях норма устанавливалась в расчете на хозяйство, в других — в расчете на члена крестьянского хозяйства. В средней полосе России эта норма составляла обычно 30–50 гектаров. Норма устанавливалась решением областных властей и была единой на территории всей области. Кроме того, КФХ могли получить землю в пожизненное наследуемое владение. При этом площадь не ограничивалась. Фактически эти два способа — предоставление в собственность и владение — мало чем отличались: собственник не мог распоряжаться своей землей из-за моратория на продажу, а владелец мог только пользоваться землей, но не имел права ею распоряжаться;

личным подсобным хозяйствам — в пределах норм, установленных муниципальными администрациями в расчете на одно ЛПХ. Обычно — до половины гектара в пределах населенного пункта и одного гектара — за пределами села, в поле. Позднее Указом Президента РФ (1996) было разрешено увеличить размер ЛПХ до размера земельной доли, если кто-либо из членов ЛПХ ее имел;

для индивидуального жилищного строительства, садоводства— в пределах нормы, установленной решением областных властей. Обычно она составляла 0,1 гектара для жилищного строительства и 0,06–0,08 гектара для садовых участков.

Как видим, предельные размеры участков, которые передавались гражданам для ЛПХ, садоводства, огородничества, жилищного строительства, обычно не отличались от нормативов, в соответствии с которыми происходило наделение в дореформенный период. Участки сверх этих размеров могли быть переданы в аренду или выкуплены пользователем. Однако эта логика бесплатного наделения землей была нарушена введением нового Земельного кодекса РФ. В соответствии с ним все граждане, которым ранее земля была передана в постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение, могут получить землю в собственность бесплатно. Это означает, что в начале земельной реформы одни фермеры получали в собственность бесплатно, как правило, не более 50 гектаров, другие же, получившие не одну тысячу гектаров в пожизненное наследуемое владение, теперь могут стать их собственниками. На стадии обсуждения проекта Земельного кодекса рассматривались предложения о передаче земли бесплатно в пределах норм, а сверх того — за плату или в аренду. Однако в принятом Земельном кодексе таких ограничений нет [60, 55].

Бесплатная приватизация земель сельскохозяйственного назначения обеспечила наделение сельскохозяйственными угодьями только граждан. Организации, созданные на базе бывших колхозов и совхозов, оказались без земли. Они должны были сформировать земельные ресурсы заново, привлекая участки и земельные доли, находящиеся в собственности граждан и государства.

В ходе приватизации земли существенно сократилась доля государственной собственности. Введение нового Земельного кодекса РФ ускорило этот процесс: по-прежнему уменьшается площадь земли, находящейся в собственности государства (федеральной собственности, собственности субъектов РФ, собственности муниципалитетов) и юридических лиц, увеличивается площадь земли, находящейся в собственности граждан.

Доля государственных земель сельскохозяйственного назначения остается большой. Это и понятно: основным объектом приватизации были сельскохозяйственные угодья, именно их приватизация была детально регламентирована. Между тем они составляют только 47 % земель сельскохозяйственного назначения. Все остальные земли сельскохозяйственного назначения также могли быть приватизированы (бесплатно или за плату), однако на практике потенциальные собственники не смогли воспользоваться этой возможностью, не был создан работающий механизм приватизации. Кроме того, 12 % земель сельскохозяйственного назначения находятся в восьми автономных республиках, где приватизация земли не была разрешена республиканским законодательством [61, 117].

Отношение администрации к частной собственности на землю, купле-продаже земли было и остается чрезвычайно важным фактором, влияющим на переход собственности не только от государства к гражданам и организациям, но и от граждан к юридическим лицам, а также на характер отношений между гражданами (основными собственниками сельскохозяйственных угодий) и сельскохозяйственными организациями. Там, где администрация активно занималась аграрной реформой, эти отношения строятся на основе договоров. Например, в Орловской, Нижегородской, Ростовской областях практически вся земля, находящаяся в собственности граждан, используется сельскохозяйственными организациями на основе договоров аренды. В то же время в Московской, Ленинградской областях отношения между собственниками и сельскохозяйственными организациями практически не урегулированы, земля используется последними без всякого оформления.

 Число сделок с землей всех категорий постоянно увеличивается и в 2002 году составило 5,7 миллиона (т. е. возросло с 1999 года на 22 процента). В ежегодный оборот земель сельскохозяйственного назначения, по оценке автора, пока вовлечено не более пяти процентов земель. Однако сейчас ситуация начинает меняться: земля от сельскохозяйственных организаций все-таки постепенно переходит к другим пользователям — в крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства. В последний год, когда закончились все дискуссии о возможности продажи земли, увеличился вывод земель из сельскохозяйственного производства [63, 102].

## 1.3 Российское законодательство, формирование рынка недвижимости

Нормативную базу развития земельного оборота в Российской Федерации и в субъектах Российской Федерации составляют следующие законодательные и иные правовые акты.

Конституционной основой земельного оборота являются ст.9 Конституции Российской Федерации от 12 декабря 1993 г., провозглашающая право частной собственности на землю и ст.36 в соответствии с которой владение, пользование и распоряжение землей осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц [57, 225].

Гражданский кодекс РФ также предусматривает оборот земель, мера допущения которого допускается законом о земле. В настоящее время на федеральном уровне отсутствуют законы, четко определяющие порядок функционирования гражданского земельного оборота (земельного рынка). Однако в действующих в настоящее время подзаконных актах содержится ряд норм, как устанавливающих виды сделок с земельными участками и с земельными долями, а также правила в соответствии с которыми такие сделки совершаются.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (п.2) граждане и юридические лица - собственники земельных участков имеют право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве взноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями. На основе Указа Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 г. "О реализации конституционных прав граждан на землю" собственники земельной доли без согласия других участников долевой собственности вправе: передать земельную долю по наследству, продать земельную долю, подарить земельную долю, обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю, передать земельную долю на условиях договора ренты и пожизненного содержания с иждивением, передать земельную долю в аренду, внести земельную долю или право пользования этой долей в уставной капитал или паевой фонд сельскохозяйственной коммерческой организации.

Существенное значение для формирования рынка земли имеют также Указ Президента Российской Федерации от 25 марта 1992 г. "О продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий", Указа Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. "О продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды" а также постановление Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 г. "Об утверждении Порядка организации проведения торгов (аукционов, конкурсов) по продаже гражданам и юридическим лицам земельных участков, расположенных на территории городских и сельских поселений, или права их аренды".

Действующее федеральное законодательство устанавливает ряд особых правил земельного оборота. Так, Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. (п.8) предусматривает, что продажа земельных участков, используемых в сельскохозяйственном производстве, с изменением целевого назначения производится по решению органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации. В соответствии с Порядком купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков, утвержденным постановлением Совета Министров-Правительства Российской Федерации от 30 мая 1993 г., при совершении сделки купли-продажи земельных участков или их частей для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства продавец и покупатель не могут изменить его целевое назначение и режим использования. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (ст.63), регулирующий в том числе и ипотеку земельных участков, вводит определенные ограничения на залог земельных участков, не допуская ипотеки земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также сельскохозяйственных угодий из состава земель сельскохозяйственных организаций, крестьянских (фермерских) хозяйств и полевых земельных участков личных подсобных хозяйств. Не допускается также ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимальных размеров, установленных нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

Нормой закона, свидетельствующей о формировании в России рынка земли является ст.25 Закона "О плате за землю" 11 октября 1991 г. об установлении нормативной цены земли, которая, в частности, вводится при определении стоимости земельного участка при получении банковского кредита.

Важную роль в формировании земельного оборота играют также ст.334 Гражданского кодекса РФ, предусматривающая залог земельных участков и принятый в соответствии с ней Федеральный закон "Об ипотеке (залоге) недвижимости", а также правовые акты, предусматривающие государственную регистрацию сделок с земельными участками. К последним относятся Указ Президента Российской Федерации от 11 декабря 1993 г. "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" и Федеральный закон от 21 июля 1997 г. "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Важную роль в формировании земельного рынка принадлежит Федеральному закону от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", который является правовой основой, в частности, и для оценки земельных участков, поскольку в соответствии со ст. 5 ФЗ объектом оценки является и недвижимое имущество, а значит - земельные участки. Применительно к земельному обороту следует отметить, что оценка обязательна при выкупе земельных участков для государственных и муниципальных нужд [51, 247].

Рассмотренный перечень законодательных и иных правовых актов, принятых на уровне Российской Федерации, позволяет сделать вывод о наличии правовой базы для становления и развития гражданского земельного оборота, которая может быть использована для вовлечения земельных участков в Новосибирской области в гражданский оборот.

# 2. Анализ рынка земли Российской Федерации

##

## 2.1 Земельный фонд Российской Федерации (1990 – 2004 гг.)

Земля всегда занимала главенствующее место среди национальных богатств любого государства.

В ходе современной земельной реформы в Российской Федерации изменилась структура земельного фонда страны. В этой работе прослеживаются изменения за четырнадцатилетний период - с 1990 по 2004 гг.

Общая площадь РСФСР в 1990 году составляла 1707577 тысяч га, или 1 млрд., 707 млн. га. Столько же (1 млрд., 709 млн. га) - и в 2004 году, что естественно.

Таблица 1.1 - Общероссийские изменения в структуре земельного фонда с 1990 по 2004 гг. (млн. га) [63]

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Категории земель | Площадь, млн.га 1990г. | Площадь млн.га 2004г. | Изменение площади 2004 к 1990 г., млн.га | Изменение площади 2004 к 1990 г., % |
| РФ в целом | 1707,0 | 1709,0 | +2,0 | 100,1 |
| Земли сельскохозяйственного назначения | 637,7 | 440,1 | -196,6 | 69,0 |
| В т.ч. с/х угодья | 210,0 | 220,1 | +10,1 | 104,8 |
| В т.ч. пашни | 131,1 | 125,0 | -6,1 | 95,3 |
| Земли населённых пунктов | 7,5 | 18,6 | +11,1 | 248 |
| Земли промышленности и иного несельскохозяйcтвенного назначения | 15,5 | 17,4 | +1,9 | 112,0 |
| Земли лесного фонда | 895,0 | 1059,8 | +164,8 | 118,3 |
| Земли особо охраняемых природных территорий | 17,4 | 31,6 | +14,2 | 181,6 |
| Земли водного фонда | 4,0 | 27,7 | +23,7 | 692,5 |
| Земли запаса | 130,3 | 114,4 | -15,9 | 87,8 |

Земли сельскохозяйственного назначения в 1990 году составляли 37,7% от общей площади. Большую площадь насчитывали лишь земли лесного фонда - более половины (52,4%). 7,6% - показатель земель запаса. Остальные земли (населённых пунктов, промышленности, особо охраняемых природных территорий, водного фонда) не набирали и одного процента.

На 31% уменьшились за четырнадцать лет земли сельскохозяйственного назначения (табл.1.1) и составили на 1 января 2004 года 440,1 млн. га. Произошло, правда, увеличение площади сельскохозяйственных угодий в числе земель сельскохозяйственного назначения почти на 5% и уменьшение в числе сельскохозяйственных угодий площади пашни тоже на 5%. Глобальные относительные изменения претерпели также земли водного фонда (выросли почти в 6 раз). В абсолютных показателях более всего прибавилось земель лесного фонда - в 2004 году площадь земель этой категории перевалила за 1 млрд. га. В два с половиной раза увеличилась площадь земель населённых пунктов, а также на 80% увеличилась площадь особо охраняемых природных территорий. Незначительно увеличилась площадь земель промышленности и иного несельскохозяйственного назначения. Произошло сокращение площади земель запаса. Итак, чем же были вызваны такие изменения?

За четверть века, предшествовавшую проведению земельной реформы, в использовании земельного фонда Российской Федерации произошли значительные изменения. Неуклонно уменьшалась площадь земель сельскохозяйственных предприятий: с 1965 года по 1990 год она сократилась на 47,3 млн. га. Площадь, закреплённая за лесохозяйственными предприятиями, за этот период уменьшилась на 12,0 млн. га. Произошёл рост земель под населёнными пунктами на 2,5 млн. га. Земли промышленности увеличились за указанный период на 13,4 млн. га, земли водного фонда - соответственно на 4,0 млн. га [62].

Проведение земельной реформы в России непосредственно связано с изменением всей системы сложившихся земельных отношений на основе введения многообразия и равенства форм собственности и форм хозяйствования на земле, что отразилось на структуре земельного фонда.

Рассмотрим изменение площади земель сельскохозяйственного назначения.

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, предназначенные и предоставленные для нужд сельского хозяйства, за чертой населённых пунктов. Земли данной категории, выступающие как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохранение их количества, предотвращение негативных воздействий на них и на повышение плодородия почв.

Земли сельскохозяйственного назначения предоставляются сельскохозяйственным предприятиям, организациям для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей, а также гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса скота.

Земли сельскохозяйственного назначения выделяются родовым общинам, семьям коренных малочисленных народов, казачьим обществам. В число земель данной категории входят сельскохозяйственные угодья - земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране, перевод их в другие категории для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях.

Как было сказано выше, из всех категорий именно площади земель этой категории сократились больше всего и в абсолютных, и в относительных показателях. За первые два года реформ уменьшение их составило 18,8 млн. га (с 639,1 до 620,3 млн. га), что связано в основном с передачей земель в ведение сельских (поселковых) Советов народных депутатов, расширением городов, передачей неиспользуемых земель в запас.

За два года земельной реформы произошли значительные структурные изменения в данной категории земель. Площадь, занимаемая колхозами, сократилась с 139,5 млн. га в 1990 году до 83,2 млн. га в 1993 году, совхозов - с 467,3 млн. га до 312,1 млн. га. За счёт этого возросли площади земель занимаемых акционерными обществами, кооперативами, ассоциациями, прочими предприятиями (включая совместные) на 128,6 млн. га. Площадь земель под крестьянскими и общинно-родовыми хозяйствами (включая крестьянские хозяйства, созданные на базе реорганизованных колхозов и совхозов) возросла более чем в 500 раз и составила 54,8 млн. га.

Возросли площади земель, занимаемые личными подсобными хозяйствами, служебными наделами, индивидуальным жильём и дачно-строительными кооперативами. По состоянию на первое января 1993 года они составили 6,8 млн. га. Под коллективное садоводство и огородничество за указанный период дополнительно выделено 0,7 млн. га земель.

Через год (в 1994 году) было зафиксировано увеличение общих площадей сельскохозяйственных земель, связанных в основном с передачей им во временное пользование оленьих пастбищ из состава земель лесного фонда в некоторых регионах страны.

Территориальное преобладание земель сельскохозяйственного назначения наблюдается в средней полосе и южных регионах России. 66,1% в 1994 году пришлось на долю пашни во всей структуре сельскохозяйственных угодий. Продолжали передаваться неиспользуемые земли запаса в аренду сельскохозяйственным предприятиям, за счёт чего площадь сельскохозяйственных угодий выросла на 66,4 тыс. га.

В 1995 году произошло увеличение на 1,7% земель сельскохозяйственного назначения (составило 667,7 млн. га). Всего же с 1990 года площадь этих земель увеличилась на 28,7 млн. га.

Несмотря на то, что землепользователи этой категории непосредственно занимаются сельскохозяйственным производством, доля сельскохозяйственных угодий в их общей площади составляет 27,9% (186,6 млн. га (произошло уменьшение площади по сравнению с 1994 годом на 15%)), а пашни 18,4% (122,9 млн. га (в 1994 - 131,6), то есть две трети сельскохозяйственных угодий.

Наблюдается постоянное сокращение сельскохозяйственных угодий по различным причинам. За последние три года резкое их уменьшение вызвано проведением земельной реформы и, в частности, передачей земель в ведение сельских органов власти и созданием фонда перераспределения земель. Наиболее существенные изменения в структуре земель сельскохозяйственного назначения в этот период связаны с трансформацией оленьих пастбищ, на долю которых приходится 37,9%.

Общая площадь земель сельскохозяйственных предприятий, организаций и граждан на 1 января 1996 года составила 656,7 млн. га, то есть на 12 млн. га меньше, чем на ту же дату предыдущего года. Это означает возвращение к уровню двухгодичной давности - в 1994 году площадь этой категории земель также исчислялась 656,7 млн. га.

За последние пять лет их площадь в целом увеличилась на 17,6 млн. га. Это произошло за счёт перераспределения земель между категориями и, в первую очередь, за счёт передачи земель в аренду для сельскохозяйственного использования из состава лесного фонда и госзапаса (оленьи пастбища).

В то же время была проведена работа по передаче земель в ведение сельских и поселковых органов власти, в результате чего площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась почти на 27,0 млн. га, а пашни - на 9,5 млн. га. Сокращение сельскохозяйственных угодий продолжается за счёт отвода их для несельскохозяйственных нужд. За период 1990-1995 гг. для этих целей было отведено 435,0 тысяч га сельскохозяйственных угодий, в том числе 202 тысячи га пашни.

В следующем году происходили такие же процессы; площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась совсем незначительно.

В последующие два года (1998-1999 гг.) в связи с изменениями в законодательстве Госкомстатом России утверждена новая форма учёта земель, что привело к значительным изменениям в структуре земельного фонда страны. В наибольшей степени это затронуло площади земель сельскохозяйственного назначения и лесного фонда.

В соответствии с этим, например, более 180 млн. га земель под лесной растительностью, ранее учитываемых в категории земель сельскохозяйственного назначения, учтены в категории земель лесного фонда. Аналогичным образом в этой категории учтено около 17 млн. га, ранее включаемых в категорию земель населённых пунктов с землями, переданными в ведение органам местного самоуправления. Итак, в 1999 году площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 454,9 млн. га.

Наконец, последние данные были получены год назад. Анализ данных государственной земельной отчётности показывает, что в последние годы продолжалось перераспределение площадей всех категорий земель. Территориальные органы Госкомзема России проводили работу по приведению категорий земель в соответствие с лесным, водным и земельным законодательством. Кроме того, уточняются площади категорий земель по результатам их инвентаризации.

По сравнению с 1998 годом площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 14,9 млн. га. Это сокращение объясняется прежде всего тем, что во исполнение лесного законодательства осуществлялся перевод участков леса, ранее находившихся в бессрочном пользовании сельскохозяйственных предприятий, в земли лесного фонда.

Следует отметить, что работы по переводу таких земель будут переводиться и в дальнейшем, и на сегодняшний день в составе земель сельскохозяйственного назначения присутствуют значительные площади, подлежащие передаче в лесной фонд. На сокращение площадей данной категории земель также повлиял процесс их перевода в категорию земель запаса.

В последние годы площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации неуклонно снижались. По сравнению с 1998 годом в 2004 году они уменьшились на 10,5 тысяч га. Основная причина - неиспользование продуктивных земель и, как следствие, их зарастание кустарником, мелколесьем и лесом. Причиной вывода угодий из разряда продуктивных является также их полная деградация в результате нерационального применения и влияния негативных процессов, получивших широкое развитие в связи с резким сокращением мероприятий по защите ценных земель от водной и ветровой эрозии, подтопления, заболачивания и других процессов.

Следующей категорией земель, занимающей в Российской Федерации первое по площади место, являются земли лесного фонда. В соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации леса, за исключением расположенных на землях обороны и землях населённых пунктов, а также земли лесного фонда, не покрытые лесной растительностью (лесные и нелесные земли), образуют лесной фонд.

В 1990 году эти земли составляли в общей структуре земельного фонда 52,4%. А в 2004 году доля земель лесного фонда увеличилась до 61,9%, составив 1 млрд., 60 млн. га против 895 млн. га в 1990 году. Однако не всё время в течение десяти лет росло это число. Что же происходило в этот период?

Вплоть до 1997 года площадь лесного фонда почти всегда неуклонно сокращалась (исключение - 1996 год) в среднем примерно на 20 млн. га. Это связано прежде всего с выделением площадей данной категории земель для сельскохозяйственного использования.

Следует сказать, что, когда называется цифра в 843,3 млн. га земель (или около того) или 49,3%, имеется в виду не весь лесной фонд, а земли, находящиеся в ведении лесохозяйственных предприятий. В весь же лесной фонд входит более 1 млрд. га. Но для удобства (так как около 300 млн. га используется нелесохозяйственными предприятиями, организациями и учреждениями), будем называть лесным фондом первую категорию.

По сравнению с 1992 годом площадь этой категории земель сократилась на 35 млн. га. Основную долю этих земель составляют лесные площади - 74,1% в 1994 году (625,9 млн. га). Из них покрыты лесом и несомкнувшимися лесными культурами 576,3 млн. га, или 68,3% лесохозяйственных земель.

В следующем году (1995) снова наблюдалось небольшое сокращение площади. Нужно учитывать, что ежегодно при подсчётах площади земель лесного фонда не включаются в этот показатель земли этого вида, находящиеся во временном пользовании (аренде) и относящиеся таким образом временно к другой категории земель. А это примерно полторы стони миллионов га.

Многие лесные площади (около 50 млн. га) за время земельной реформы были переданы в категорию земель особо охраняемых территорий (заповедники, национальные парки, лесопарки).

В 1998 году в связи с ранее упоминавшимися изменениями в законодательстве земли лесного фонда получили более 180 млн. га и превысили 1 млрд. га.

В 1999 году продолжились работы по передаче земель, подлежащих включению в лесной фонд, из других категорий земель. Во исполнение лесного и земельного законодательства предавались в категорию лесные участки, находящиеся в пользовании сельскохозяйственных предприятий. Заросшие лесом сельскохозяйственные угодья исключались из состава земель сельскохозяйственного назначения, пополняя лесной фонд. Осуществлялся возврат земель лесного фонда, предоставленных для нужд промышленности. На основании пересмотра границ населённых пунктов происходило включение в земли лесного фонда участков леса, располагавшихся ранее в черте поселений. В результате этих мероприятий площадь земель лесного фонда возросла к 2004 году на 13,5 млн. га.

Работы по обследованию участков лесных площадей для последующего включения их в лесной фонд или, напротив, исключения из его состава будут продолжены. Так, по данным государственного земельного учёта, по состоянию на 1 января 2004 года в категорию земель сельскохозяйственного назначения входит более 50 млн. га площадей, на которых для дальнейшей передачи в лесной фонд требуется провести лесоустройство. В черте городов, посёлков городского типа подлежат исключению из лесного фонда около 600 тысяч га. В состав земель лесного фонда входят большие территории, имеющие природоохранное и научное значение, которые могут передаваться в категорию земель особо охраняемых природных территорий.

Площадь земель населённых пунктов до 1990 года в течение 25 лет постепенно росла и составила 7,5 млн. га, что равнялось 0,4% земельного фонда Российской Федерации.

В эту категорию включены земли, расположенные в пределах городской и поселковой черты, а также черты сельских поселений.

Земельная реформа, проводимая в России, в значительной мере отразилась и на землях населённых пунктов. За 1991-1992 гг. было передано в ведение сельских (поселковых) Советов народных депутатов и под расширение городов 28,8 млн. га. Сельские (поселковые) Советы народных депутатов получили в своё ведение дополнительно 11,2 млн. га сельскохозяйственных угодий.

В итоге в 1993 году площадь этих земель составила 36,2 млн. га. За два года было включено земель в 12 раз больше, чем за весь 25-летний период. С тех пор вплоть до 1998 года эта цифра менялась лишь в пределах 1-2 млн. га.

За 1993 год земли населённых пунктов возросли за счёт передачи в эту категорию земель сельскохозяйственных предприятий и сельскохозяйственных угодий лесного фонда.

Во исполнение Указа Президента РФ "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками" от 23.04.93 № 480 органами Роскомзема проводится работа по инвентаризации земель, в том числе и переданных в ведение сельских администраций, с целью определения возможностей их предоставления гражданам для индивидуального жилищного строительства, садоводства, личного подсобного хозяйства и иных целей.

В 1998 году в связи с установлением новой формы учёта земель 17 млн. га земель населённых пунктов перешло в категорию земель лесного фонда. Осталось 20,1 млн. га. Земли же непосредственно городов и посёлков так и были в течение всех лет реформы на уровне 7,4-7,6 млн. га.

В 2004 году площадь земель этой категории составила 18,6 млн. га, или 1,1% земельного фонда РФ. Получается, что за рассматриваемый нами период (14 лет) площадь этих земель выросла в два с половиной раза. По сравнению с прошлым годом произошло сокращение площади всё по тем же причинам. Проводилась также инвентаризация земель.

До 1990 года происходило увеличение также и площадей земель запаса. В эту категорию входят земли, не учтённые в других категориях. Они увеличились на 39,4 млн. га и к концу 1990 года составили 130,2 млн. га. Это связано в основном с передачей деградированных земель лесохозяйственных и сельскохозяйственных предприятий в данную категорию земель. За два года реформы площадь этих земель сократилась примерно на 10%, что было вызвано в основном переводом в категорию земель водного фонда крупных рек и озёр.

К 1994 году сокращение площади земель запаса было вызвано предоставлением их сельскохозяйственным предприятиям и гражданам для временного пользования.

Сокращение площади земель запаса происходило до 1995 года, когда она составила лишь 77,3% от уровня 1990 года. Затем происходил рост до 2004 года. В 2004 году эта цифра была примерно 87% от уровня 1990 года.

В 1995 году в данную категорию был включён фонд перераспределения земель, с чем и связан рост. В 2004 году наблюдалось снова падение площади, что связано из-за исключения из её состава в земли водного фонда 7,8 млн. га. Но с 1994 года земли запаса безостановочно пополнялись сельскохозяйственными угодьями, то есть землями сельскохозяйственного использования.

Земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения. Наименьшим изменениям за 14 лет подверглись земли промышленности, транспорта, связи и иного несельскохозяйственного назначения. Эти земли предоставляются предприятиям промышленности, энергетики, под транспортные артерии, для обеспечения обороноспособности страны, под объекты связи, радиовещания, телевидения, информатики и космического обеспечения. Земли данной категории расположены за чертой населённых пунктов.

В 1990 году они составляли 0,9% от всей площади. С 1965 по 1985 гг. происходило увеличение земель промышленности и иного назначения (на 7,0 млн. га) в основном за счёт роста площадей под заповедниками и заказниками. В 1990 году в соответствии с новым земельным кодексом 11,3 млн. га, занимаемые в основном заповедниками, были переведены в новую категорию земель - предприятия, организации и учреждения природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, или земли особо охраняемых природных территорий.

До 2004 года эти земли почти не претерпевали никаких изменений.

На 80% за 14 лет увеличились площади земель особо охраняемых природных территорий (ООПТ), которые в 1990 году были примерно на уровне предыдущей описываемой категории (примерно 0,9% от общей площади).

Категория земель ООПТ включает участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое и оздоровительное значение. К ним относятся государственные природные заповедники, национальные и природные парки, государственные природные заказники, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, лечебно-оздоровительные местности и курорты. Для этой категории земель установлен режим особой охраны.

Эта категория земель была впервые введена в 1990 году после принятия Земельного Кодекса. Ранее эти земли учитывались в категории земель промышленности. В этой категории земель в течение всех десяти лет наблюдался неуклонный рост. В целях их сохранения они изымаются полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота.

Последующий рост до 2004 года был вызван созданием новых заповедников и национальных парков, а также отводом земель других категорий в заповедники, национальные парки и другие объекты особо охраняемых территорий.

Значительные изменения претерпели земли водного фонда, причем только за первые два года реформ они выросли на 350%, а затем, в течение неуклонного роста до 2004 года, они составили в этом году 700% от уровня 1990 года.

К землям водного фонда относятся земли, занятые водными объектами, а также земли, выделяемые под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимых для использования водных объектов.

Земли данной категории используются для водохозяйственнных, сельскохозяйственных, рыбохозяйственных, транспортных и других государственных и общественных потребностей.

В первые годы рост земель водного фонда происходил преимущественно за счёт изъятия земель из состава лесохозяйственных и сельскохозяйственных предприятий и земель запаса, к ним были отнесены крупные водоёмы, гидротехнические и другие водохозяйственные сооружения, ледники, болота.

Затем вплоть до 2004 года площадь этих земель существенно не менялась. По данным государственного земельного кадастра площадь под водными объектами в целом по Российской Федерации составляет 211,1 млн. га, из них на долю земель под болотами приходится 66%. Однако отсутствие земельного законодательства, регулирующего вопросы перевода земель из одной категории в другую, не позволяет, в настоящее время, включить их в состав земель водного фонда.

В 2004 году после проведения работ по определению площадей земель под водными объектами на территории Ямало-Ненецкого автономного округа проведена передача из категории земель запаса в водный фонд площади 7,8 млн. га.

На рисунке 1.1 приведены значения земельных ресурсов по отдельным округам в 2004 году.

Рисунок 1.1 – Обеспеченность земельными ресурсами по округам в 2004 году

Таким образом, за рассматриваемый период времени земельный фонд Российской Федерации и его структура претерпели значительные изменения. Причем причиной данных изменений послужили как изменения природного характера, так и нормативно-правового.

Основы законодательства СССР о союзных республиках и земле, принятые 28 февраля 1990 года, закон "О земельной реформе" от 23 ноября 1990 года и Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 года, по существу, открыли новый этап коренного преобразования земельных отношений, положили начало введению многообразия форм земельной собственности и хозяйствования. В дальнейшем указом Президента РФ от 27 декабря 1991 года "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР", указом от 27 октября 1993 года "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России", Конституцией Российской Федерации 1993 года и другими нормативными актами закреплено понятие частной формы земельной собственности, разрешены оборот земельных участков, платность землепользования и введение земельного рынка.

Коренные организационно-экономические преобразования направлены на охрану и научное обоснование и рациональное использование земли, её недр, водных и лесных ресурсов, растительного и животного мира, улучшение природных ресурсов и окружающей среды. Среди природных богатств особое значение имеет земля как всеобщее средство производства и пространственный базис для всех сфер человеческой деятельности и главное средство производства в сельском хозяйстве. Российская Федерация располагает огромными земельными ресурсами, площадь которых, по данным Государственного земельного кадастра, составляет 1709,8 млн. гектаров [50, 77].

Весь земельный фонд Российской Федерации распределён по категориям земель:

* земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 455 млн. га, или 26,6%;
* земли населённых пунктов, общая площадь 20,9 млн. га, или 1,2%;
* земли промышленности, транспорта и иного несельскохозяйственного назначения, общая площадь 17,6 млн. га, или 1%;
* земли природоохранного и природозаповедного назначения, общая площадь 31,6 млн. га, или 1,9%;
* земли лесного фонда, общая площадь 1046,3 млн. га, или 61,2%;
* земли водного фонда, общая площадь 19,9 млн. га, или 1,2%;
* земли запаса, общая площадь 118,5 млн. га, или 6,9%.

В собственности граждан и юридических лиц находится около 130 млн. га земель, что составляет 60% всех сельскохозяйственных угодий и почти 85% площади пашни.

Земельная реформа проводится не только на землях сельскохозяйственного назначения, но и на землях городов и других поселений; промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны, природоохранного, природо-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения, лесного и водного фонда, запаса и иного назначения, то есть на всей территории России.

Земельные отношения, регулируемые Конституцией Российской Федерации, земельным и другим законодательством, являются составной частью общественных отношений между органами государственной власти, местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами по поводу владения, пользования и распоряжения землей. В процессе земельных отношений земля рассматривается как общенациональное достояние. Она используется и охраняется как основа жизни, деятельности и благосостояния народов России.

Земельная реформа - важнейший элемент структурной перестройки экономики России, одно из основных направлений государственной политики, содержанием которой в части развития рынка недвижимости являются: упорядочение отношений государственной и муниципальной собственности на землю; укрепление законодательных гарантий частной собственности на землю; создание механизмов регистрации прав на землю в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество; совершенствование земельного кадастра; формирование системы ипотечного кредитования и государственного контроля над рынком земельных закладных; реформирование планирования использования земель поселений посредством развития практики градостроительного зонирования; поэтапное сокращение ограничений на оборот земель городов и других поселений; государственный контроль за оборотом земель сельскохозяйственного назначения.

В части правового обеспечения земельной реформы ее законодательная база нуждается в существенном обновлении. Действующее законодательство не отражает социальную и экономическую направленность преобразования земельных отношений. Правовое обеспечение развития земельной реформы в России будет осуществляться по направлениям, обеспечивающим необходимость и достаточность их правового регулирования.

Главная цель земельных преобразований в Российской Федерации состоит в обеспечении рационального использования и охраны земель как важнейшего природного ресурса, создании правовых, экономических, организационно-технологических и других условий для воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения сельских, лесных и других земель, улучшения природной среды, развития сельских и городских поселений.

Использование земли в Российской Федерации является платным за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. Формами платы за землю являются земельный налог, арендная плата, плата за временное пользование землей, плата за приобретение земельных участков в собственность, плата за приобретение права аренды земельных участков, компенсационные платежи за потери сельскохозяйственного производства, плата за пользование земельным участком при установлении сервитута.

Охрана включает систему правовых, организационных, экономических, технологических и других мероприятий, направленных на рациональное использование земель, сохранение почв, предотвращение их от деградации и недопущение необоснованного изъятия ценных сельскохозяйственных и лесных земель, а также восстановление и повышение плодородия почв. Особой охране подлежат сельскохозяйственные угодья.

Приватизация земли колхозов, совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, которым она передана в бессрочное (постоянное) пользование, и земли, которая находится в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на добровольной основе по решению общего собрания работников предприятия.

В целях регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в Российской Федерации проводится землеустройство, мониторинг земель, ведется государственный земельный кадастр и регистрация прав на землю, осуществляется государственный контроль за соблюдением земельного законодательства, использованием и охраной земель, ведутся научные исследования по этим направлениям.

В результате осуществления первого этапа земельной реформы исключительная государственная собственность на землю частично, в основном, на сельскохозяйственных землях, заменена частной земельной собственностью.

Главную роль в решении сложной проблемы становления новых земельных отношений должно сыграть государство. С помощью государственного регулирования определяются условия и механизмы экономического воздействия на рачительное хозяйствование на земле. Все это ставит задачу совершенствования законодательных актов, разрабатываемых как на федеральном, так и на региональном уровнях, в них должны в равной мере сочетаться интересы собственника и государства. Для этого необходимо:

* разработать и принять нормативно-правовые документы по планированию землепользования, правам на землю и регламенту оборота земли;
* отработать практику целевого использования земли, имея в виду распределение земель по характеру использования (сельскохозяйственные, природоохранные, городские, жилищного строительства и т.д.), установить четкий статус земель каждой категории, создать механизм государственного контроля за целевым использованием земельных участков, ввести ограничения и обременения на права собственности на землю;
* разработать четкий механизм экономической оценки всей земли (сельскохозяйственной, городской и др.);
* разработать механизм аренды земли;
* создать эффективный механизм залога земли;
* создать информационную базу по земле, ядром которой должен стать государственный земельный кадастр.

В России пока еще нет четкой нормативной базы, являющейся фундаментальной для земельных рынков развитых государств с упорядоченной экономикой. Оборот земли невозможен без механизма, который его запускает, контролирует и регулирует. Это, в свою очередь, требует решения таких проблемных узловых положений, как: земельная рента, ее начисление, изъятие, использование, основанные на ней практически все землеуправляющие стоимостные рычаги - цена земли, арендная плата, земельный налог, денежные ставки земельных операций.

В итоге на сегодняшний день в стране около 10% территории находится в частной собственности физических и юридических лиц. В ходе реформы были произведены изменения в пользовании землёй, что вызвало изменения в территориальной структуре земельного фонда страны. В связи с этим поменялись функции земельных ресурсов.

Развитие земельной реформы в России формируется из различных показателей, но в конечном итоге находит свое оформление в законодательных и иных нормативных актах. За последнее время принято множество нормативных правовых актов, основой которых, конечно же, является Конституция Российской Федерации.

Основной закон Российской Федерации определил главные принципы развития земельного законодательства: равенства всех форм собственности на землю, защиту в равной степени прав собственников и других титульных пользователей земли, прерогатива федерального законодательства над законодательством субъектов Российской Федерации, возмездности пользования земельными участками, ненанесения вреда окружающей природной среде в связи с использованием земельных участков. Конституцией земельные вопросы и земельное законодательство отнесены к совместному ведению Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Используя свои полномочия, органами государственной власти и местного самоуправления принимается в развитие федерального законодательства целый комплекс нормативных актов [61, 150].

Реформирование земельных отношений в России началось в 1990 году с принятием закона РСФСР "О земельной реформе". В 1991 году был принят Земельный кодекс РСФСР, установивший разнообразие форм собственности на землю, в том числе и частную собственность. Всего же с 1990 по 2001 год был принят 41 Федеральный закон, 33 указа Президента РФ и около сотни постановлений правительства России. Кроме того, свои законы принимали и регионы. Таким образом, к 2001 году земельное законодательство представляло собой конгломерат несистематизированных правовых актов различного уровня, зачастую противоречащих друг другу.

Основным правовым регулятором земельных отношений, безусловно, является Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ, который установил следующие основные принципы земельного законодательства:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель лесного фонда, занятых лесами первой группы, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

Новое земельное законодательство России регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Имущественные же отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами. 17-ая глава Гражданского кодекса РФ «Право собственности и другие вещные права на землю» полностью посвящена земельным отношением [40, 14].

Особо важную роль в российском земельно-правовом пространстве имеют такие законодательные акты, как федеральные законы «О землеустройстве» от 18.06.2001г. №78-ФЗ, «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000г. № 28-ФЗ и «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997г. № 122-ФЗ, которые регулируют основные процессы:

1) создание объекта права посредством землеустройства;

2) учёт объекта землеустройства посредством ведения государственного земельного кадастра;

3) регистрация прав на созданный земельный участок и их государственная защита.

Российской особенностью является то обстоятельство, что до начала проведения реформ вся земля находилась в государственной собственности и помимо решения задачи её приватизации, т.е. передачи земли в собственность частным лицам, должна также решаться задача проведения разграничения государственной земли по вертикали. Решению этой правовой проблемы посвящён федеральный закон от 17.07.2001г. № 101-ФЗ «О разграничении государственной собственности на землю». Данный законодательный акт создаёт правовые основы разграничения государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации (федеральную собственность), собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность). При этом порядок распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, регламентируется Постановлением Правительства РФ от 07.08.2002 г. № 576.

Правовому регулированию отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, посвящён федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».

Революционным по своей значимости можно считать федеральный закон от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», который регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Указанные выше правовые акты являются основными в правовой сфере, при этом нисколько не умаляется значение множества иных федеральных законов, постановлений и ведомственных актов, которые также формируют собой российское земельное право.

## 2.2 Анализ сделок с земельными участками

Рынок земли – средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения, обеспечивающее [48]:

* передачу прав на земельные участки от одного лица к другому;
* установление равновесных цен на землю в различных регионах;
* связь между собственниками недвижимости и покупателями с помощью экономической мотивации;
* распределение пространства между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

Рынок земли как саморегулирующая система включает 7 основных элементов: спрос, предложение, цена, менеджмент, маркетинг, инфраструктура и деловые процедуры.

Спрос- количество земельных участков (площадь), которые покупатели готовы приобрести при разных ценах.

Предложение – количество денег, уплаченных за единицу земельной площади в осуществленных сделках.

Стоимость – наиболее вероятный денежный эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно, со знанием дела, и на сделку не влияют посторонние стимулы (рыночная стоимость).

На рынке земли действует четыре основные группы лиц: продавцы, покупатели, профессиональные участники и различные государственные органы.

Рынок земли, как и другие виды рынков, в автоматическом режиме выполняет различные функции, такие как:

* регулирование распределения земельных ресурсов между сферами деятельности;
* санации предпринимателей – разорение неэффективных организаций;
* ценообразование – установление равновесных цен на земельные участки;
* обеспечение свободы предпринимательства и выбора сферы деятельности;
* посредничество – установление связи между потребителями, спросом и предложением земель;
* стимулирование научно-технического прогресса, повышение эффективности бизнеса, личной выгоды;
* информация о ценах, спросе, предложении и других данных о земле.

Земельным участкам, как и рынку недвижимости в целом, присущи некоторые специфические свойства, в частности: сезонные колебания цен, большая дифференциация цен в зависимости от местоположения, развития инженерной инфраструктуры и экологических условий; сегментация рынка по экономическим возможностям покупателей и др. Основные же особенности определяются спецификой самого товара – земли.

Поскольку земельная собственность включает различные сочетания юридических прав и интересов, то в одних случаях на рынок может выходить аренда, в других – залоговые обязательства, а в третьих – объект полной собственности, свободный от каких-либо требований.

Отношения собственности и вещные права субъектов земельного рынка реализуются с помощью различного рода сделок, участники которых должны обладать правоспособностью и дееспособностью.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сущность сделки составляют волевое действие с определенной целью, а не событие или поступок, и волеизъявление – внешнее выражение воли. Воля – способность к выбору и внутренним усилиям – дает ответ на вопрос «Чего я хочу?», а волеизъявление – «Что я для этого делаю?». Волеизъявление должно соответствовать воле при совершении сделки. Юридические последствия связаны именно с волеизъявлением, которое можно подвергнуть правовой оценке. Для заключения сделки необходимо, чтобы воля всех ее стон совпадала и была выражена (закреплена) в определенной форме.

Сделки с земельными участками могут быть односторонними, двусторонними и многосторонними [60, 133].

Для совершения односторонней сделки достаточно действия одной стороны (завещание, принятие наследства, отказ от наследства, объявление). Такая сделка порождает последствия, затрагивающие одно, два и более лиц.

Для совершения двусторонних сделок необходимо действие двух сторон, два совпадающих волеизъявления (купля-продажа, обмен и др.). Каждая из сторон может быть представлена не одним, а несколькими лицами. Такая сделка называется договором.

В совершении многосторонних сделок участвуют не менее трех сторон, действия которых не противоречат друг другу, а направлены на достижение одних и тех же целей: договор о совместной деятельности, о создании фермерского хозяйства и др.

В соответствии с гражданским законодательством все сделки с земельными участками совершаются в письменной форме путем составления документа, выражающего содержание сделки и подписанного непосредственно лицом, от имени которого совершена сделка, или тем, кто действует по его полномочию, в частности на основе доверенности (ст. 160, 550, 434, 339 и др. ГК РФ).

Договор, предметом которого является земельный участок, как правило, содержит:

- указание о виде сделки (купля-продажа, дарение, мена, ипотека и т.п.);

- наименование сторон (фамилия, имя, отчество, паспортные данные; или учредительные документы, юридический адрес и т.д.);

- описание земельного участка, его правовой режим, обременения и ограничения, местонахождение, общая площадь, сведения о недвижимом имуществе, размещенном на земельном участке, и т.п.);

- указание на отсутствие запрета на совершение сделок в отношении данного земельного участка;

- порядок передачи права на земельный участок (если договором предусматривается передача земельного участка в собственность - купля-продажа, мена, дарение);

- цену сделки (если договор возмездный);

- срок действия договора (если по договору предоставляется право пользования земельным участком - аренда, безвозмездное пользование, временное пользование).

Сделки с земельным участком совершаются в простой письменной форме, т. е. без нотариального удостоверения. Однако это не лишает стороны права по взаимному согласию удостоверить договор у нотариуса.

В соответствии со ст. 164 и п. 3 ст. 433 ГК РФ сделка с земельным участком считается заключенной с момента государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Государственная регистрация - особый юридический акт, на основании и с момента совершения которого за физическими и юридическими лицами государство признает и закрепляет возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на землю.

Регистрации подлежат вещные права на землю - право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, а также ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. Сделка считается зарегистрированной и соответственно имеющей юридическую силу с момента внесения записи о сделке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В то же время выделяют следующие виды сделок с земельными участками:

* купля-продажа;
* хозяйственное ведение и оперативное управление;
* дарение, наследование, обмен и мена;
* страхование, траст;
* аренда, залог (ипотека);
* пожизненное наследуемое владение;
* постоянное пользование;
* вклад в уставный капитал акционерного общества и других организаций;
* рента, концессия;
* приватизация государственных земель;
* иные.

В то же время часто возникают сделки, которые нельзя признать действительными. В соответствии с этим перечислим условия действительности сделок с земельными участками:

* содержание не противоречит закону, подзаконным актам или положениям;
* совершение правоспособными юридическими лицами и дееспособными гражданами;
* лицензирование профессиональных посредников;
* соответствие волеизъявления и воли;
* соблюдение единственно возможной формы сделки и государственной регистрации.

В случае, если какие-то части сделки противоречат перечисленным условиям, то сделка признается недействительной.

При этом, недействительность части сделки не влечет недействительности других ее частей.

Основные способы сделок с земельными участками представлены на рисунке 2.1.

Рисунок 2.1 – Основные способы сделок с земельными участками

Способы сделок

Некоммерческие способы

Продажа участка (части его) предприятия -банкрота

Выкуп арендованного муниципального участка

Аукцион на право аренды участка

Выявление земельных участков органами власти

Конкурс на право аренды участника

На неорганизованном рынке

Закрытый тендер

Инвестиционный конкурс: открытие или закрытые торги

Коммерческий конкурс

Аукцион

На организованном рынке

Таким образом, существует огромное многообразие сделок с земельными участками, которые можно классифицировать по различным признакам.

Официальная статистика России отражает, хотя и не в полной мере, только два вида сделок – зарегистрированные договоры о купле-продаже земельных участков и об их аренде. В последние два года фиксируется также информация о сделках с земельными долями.

В 1993 г. было зарегистрировано 10 тыс. сделок купли-продажи земельных участков, в 1994 г. – 100 тыс., в 1995 г. - 231 тыс., в 1998 г. – более 300 тыс. сделок. Примерно две трети всех сделок приходится на земли, расположенные в сельской местности.

В 1999 г. в России было осуществлено 5226,6 тыс. сделок с земельными участками на площади 72 150,7 тыс. га

Следует учесть, что сравнивать объемы совершенных сделок с землей в 1999 г. по отношению к предыдущим годам можно условно в связи с отсутствием части информации по этому показателю для некоторых территорий из-за невозможности получения ее от регистрационных органов.

Из общего объема сделок с земельными участками в 1999 г. 90,7% приходится на аренду государственных и муниципальных земель, что составляет 4 733,3 тыс. сделок на площади 72 028,5 тыс. га. Для сравнения - в 1998 г. было заключено 3995,5 тыс. арендных соглашений на площади 24 523,3 тыс. га.

Рассмотрим структуру сделок с земельными участками в Российской Федерации в 1996 – 1999 годах (табл. 2.1).

Таблица 2.1 – Структура сделок с земельными участками в России в 1996 – 1999 гг.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды сделок | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 |
| Кол-во сделок (площадь, га) | % | Кол-во сделок (площадь, га) | % | Кол-во сделок (площадь, га) | % | Кол-во сделок (площадь, га) | % |
| Аренда государственных и муниципальных земель | 3427200 (20308400) | - | 3561047 (23351700) | 88.09 | 3995491 (24523294) | 90.49 | 4733347 (72028548) | 90.56 |
| Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель | - | - | - | - | - | - | 8104 (6844) | 0.16 |
| Продажа государственных и муниципальных земель | 43907 (8990) | 10 | 20897 (7029) | 0.52 | 11467 (7483) | 0.26 | 22191 (15821) | 0.42 |
| Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами | 218759 (33622) | 51 | 265689 (59324) | 6.57 | 234590 (40945) | 5.31 | 291771 (45361) | 5.58 |
| Дарение | 34094 (8270) | 8 | 33581 (6095) | 0.83 | 26452 (6610) | 0.60 | 22443 (5832) | 0.43 |
| Наследование | 132171 (128448) | 31 | 158512 (49323) | 3.92 | 144735 (47037) | 3.28 | 147533 (47606) | 2.82 |
| Залог | 760 (2982) | - | 2983 (3016) | 0.07 | 2789 (3693) | 0.06 | 1240 (694) | 0.02 |
| Итого | 3856891 (20490712) | 100 | 4042709 (23476487) | 100 | 4415524 (24629062) | 100 | 5226629 (72150706) | 100 |

Использование государственных и муниципальных земель на правах аренды являлось основной формой земельных отношений при сделках во всех субъектах Российской Федерации, за исключением Ингушской Республики, где в 1999 году была осуществлена продажа прав аренды земли на 7 участков (1,38 га).

Рисунок 2.2 - Операции на рынке земли в России 1996-2001 гг.

Сделки по купле-продаже земли гражданами и организациями также занимали значительную часть в структуре всех сделок, или 5,6% (291,8 тыс. на площади 45,4 тыс. га). По сравнению с 1998 г. количество таких продаж в целом по Российской Федерации увеличилось на 24%, особенно вырос объем продаж земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства. В 1999 г. не продавались земельные участки между гражданами и юридическими лицами в Москве, в республиках Северная Осетия, Тува, Дагестан, Ингушской; а также в Ненецком, Ямало-Ненецком, Таймырском автономных округах.

В 1999 году продажа государственных и муниципальных земель отсутствовала в 16 субъектах Российской Федерации. Количество земельных участков, переданных государственными органами власти и органами местного самоуправления в собственность гражданам и юридическим лицам за плату, составило лишь 22,2 тыс. на площади 15,8 тыс. га.

Рисунок 2.3 – Продажа государственных и муниципальных земель в России в 1996 – 1999 гг.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. № 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений или права их аренды" и Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 января 1998 г. № 2 "О порядке организации проведения таких торгов в субъектах России" принимались соответствующие законодательно-нормативные акты. В результате чего за 1999 г. в 41 территории Российской Федерации была проведена продажа прав аренды на 8104 земельных участков гражданам и организациям. Такая форма земельно-правовых отношений наиболее развита в Москве. В то же время в 26 субъектах России земля была продана в собственность на аукционах (417 участков на площади 1730,3 га) и конкурсной основе (108 участков на площади 21,65 га). В этих случаях участки выставлялись на продажу в основном для жилищного строительства и сельскохозяйственного производства.

Количество прочих сделок с землей: наследование, дарение и залог, ограничено, особенно по залогу земли (0,02%). В 1999 г. объем сделок по дарению земельных участков сократился по сравнению с прошлым годом на 15% и по залогу на 56%. Площади земельных участков, вовлеченных в сделки между гражданами, составляют около 1% от всех используемых ими земель.

В последние годы сделки с земельными участками также активно заключаются и реализуются. Особенно это связано с тем, что постепенно нормализуется нормативная база по данному вопросу.

Таким образом, можно сказать, что рынок земли в России находится в стадии активного развития. При этом государство в данном вопросе играет достаточно активную роль.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Итак, в данной работе были рассмотрены такие вопросы как особенности становления земельного рынка в России, земельный фонд, находящийся в распоряжении нашей страны и ее отдельных регионов, тенденция его изменения за 14 лет, а также особенности и статистика сделок с земельными участками в Российской Федерации.

В результате выполнения работы можно сделать ряд выводов.

Во-первых, земля это особое богатство для любой страны, так было и будет всегда. Именно она кормит население, дает ему возможность трудиться. Это один из основных факторов производства, который к тому же является невозобновимым.

В соответствии с этими особенностями приобретает свои особенности и рынок земли, на котором также как и на любом другом действуют законы спроса и предложения.

Наша страна обладает огромными земельными ресурсами, структура которых представлена и сельскохозяйственными, и водными, и лесными, и т.д. Все эти ресурсы требуют бережного отношения и грамотного использования. Причем в решении этой задачи очень велика роль государства.

Вместе с переходом к рыночной экономике в России началось преобразование различных ее отраслей, не исключение и земельный рынок. За годы реформ долго обсуждались вопросы правильной организации земельных отношений в нашей стране. И основной проблемой долгие годы было отсутствие однозначного законодательства по данному вопросу, несмотря на то, что регулярно разрабатывались и внедрялись новые нормативно-правовые документы. Многие из них не решали сути вопроса.

Сейчас ситуация постепенно стабилизируется. Введены в действие многие законы, Земельный Кодекс и т.п. Активно реализуются сделки с земельными участками в течение многих лет.

Вместе с тем еще существуют нерешенные вопросы, но развитие данной области уже достаточно стабильно.

В ходе земельной реформы важно стратегически грамотно и рационально распорядиться этим богатством. Сейчас, наверное, главная обязанность органов власти, и всех, кому не безразличны судьбы отечества, создать необходимые условия для того, чтобы сельскохозяйственные земли остались в руках тех крестьян, которые не забыли родовые традиции отношения к земле, как к матери-кормилице. Т.е. были доступны им в условиях рынка. Результат реформирования действительно будет судьбоносен, и поэтому нужно идти "в народ", разъясняя суть реформы. Поэтому активно должны работать по этому вопросу и СМИ.

# Список литературы

I. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 г. // Российская Газета. – 25 декабря 1993г.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136 ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 29 октября 2001. №44. – Ст. 4147.
3. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 5 декабря 1994 г. - №32. - Ст. 3301; Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 января 1996 г. - №5. - Ст. 410; Часть третья Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 декабря 2001 г. - № 49. - Ст. 4552.
4. Гражданско-процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 года // Российская газета. – 2002. – №220;
5. Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20 ноября 1995 г. - № 47. - Ст. 4471
6. Закон Российской Федерации от 29 мая 1992 г. "О залоге" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 11 июня 1992 г. - №23. - Ст. 1239.
7. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20 июля 1998 г. - №29. - Ст. 3400.
8. Федеральный закон от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре»// Собрание Законодательства Российской Федерации. – 10 января 2000 г. - №2. – Ст. 149.
9. Федеральный закон от 31 декабря 1995 г. № 226-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О государственной пошлине" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1 января 1996 г. - №1. - Ст. 19.
10. Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" // Российская газета. - 12 января 2002 г. - №6.
11. Федеральный закон от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ "Об общественных объединениях" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 22 мая 1995 г. - №21. - Ст. 1930.
12. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995 г. - №12. - Ст. 1024.
13. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 июля 2001 г. - №30. - Ст. 3060.
14. Закон РСФСР от 23 ноября 1990 г. "О земельной реформе" // Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР. - 29 ноября 1990 г. - № 26. - Ст. 327.
15. Закон Российской Федерации от 23 декабря 1992 года № 4196-I "О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства"// Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1993. - №1. - Ст.26.
16. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 29 октября 2001 г.
17. Федеральный закон от 17 июля 2001 г. № 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 23 июля 2001 г. - № 30. - Ст. 3060.
18. Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 20 апреля 1998 г. - № 16. - Ст. 1801.
19. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 3 августа 1998 г. - №31. - Ст. 3813.
20. Закон РСФСР от 11 октября 1991 г. № 1738-1 "О плате за землю" // Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета РФ. - 5 ноября 1991 г. - № 44. - Ст. 1424.
21. Основы законодательства СССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г. № 1251-1 // Ведомости Верховного Совета СССР. - 1990 г. - № 10. - ст. 129-130.
22. Указ Президента Российской Федерации от 2 марта 1992 г. № 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан"// Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1992. - №11. - Ст.561.
23. Указ Президента Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. № 397 "О неотложных мерах по защите мест проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов Севера"// Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. -1992. - № 18. - Ст.1009.
24. Указ Президента Российской Федерации от 15 июня 1992 г. № 632 "О мерах по реализации Закона Российской Федерации "О реабилитации репрессированных народов" в отношении казачества"// Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. – 1992. - № 25. - Ст.1429.
25. Указ Президента Российской Федерации от 1 октября 1992 г. № 1151 "О проведении на территории Московской области в 1992 году эксперимента по аукционной продаже земельных участков для индивидуального жилищного строительства"// Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1992. - № 14. - Ст.1121.
26. Указ Президента Российской Федерации от 14 октября 1992 г. № 1228 "О продаже за приватизационные чеки жилищного фонда, земельных участков и муниципальной собственности"// Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1992. - № 16. - Ст.1235.
27. Указ Президента Российской Федерации от 16 декабря 1993 г. № 2144 "О федеральных природных ресурсах"// Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. - №51. -Ст.4932.
28. Указ Президента Российской Федерации от 6 февраля 1995 г. № 96 "О втором этапе приватизации в г. Москве"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1995. - №7. - Ст.510.
29. Указ Президента Российской Федерации от 2 февраля 1996 г. № 135 "О бесплатном предоставлении земельных участков для индивидуального жилищного строительства гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №6. - Ст.537.
30. Указ Президента Российской Федерации от 14 февраля 1996 г. № 198 "О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №8. - Ст.740.
31. Указ Президента Российской Федерации от 7 марта 1996 г. № 337 "О реализации конституционных прав граждан на землю"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №11. - Ст.1026.
32. Указа Президента Российской Федерации от 16 апреля 1996 г. № 564 "Об экономических и иных льготах, предоставляемых казачьим обществам и их членам, взявшим на себя обязательства по несению государственной и иной службы"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. - №17. - Ст.1955.
33. Указ Президента Российской Федерации от 26 ноября 1997 г. № 1263 "О продаже гражданам и юридическим лицам предназначенных под застройку земельных участков, расположенных на территориях городских и сельских поселений, или права их аренды"// Собрание законодательства Российской Федерации. – 1997. - № 48. - Ст.5546.
34. Указ Президента РФ от 14 февраля 1996 г. № 198 "О праве собственности граждан и юридических лиц на земельные участки под объектами недвижимости в сельской местности" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 19 февраля 1996 г. - № 8. - Ст. 740.
35. Указ Президента РФ от 24 декабря 1993 г. № 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. – 1993. - № 52. - Ст. 5085.
36. Указ Президента РФ от 16 декабря 1993 г. № 2144 "О федеральных природных ресурсах" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993 г. - № 51. - Ст. 4932.
37. Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1 ноября 1993 г. - №44. - Ст. 4191.
38. Указ Президента РФ от 23 апреля 1993 г. № 480 "О дополнительных мерах по наделению граждан земельными участками" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - 1993 г. - № 17. - Ст. 1452.
39. Указ Президента РФ от 12 февраля 1993 г. № 222 "О Международном финансовом фонде земельной и агропромышленной реформы" // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. - № 8. - 1993 г. - Ст. 660.
40. Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. № 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР" // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. - 2 января 1992 г. - № 1. - Ст. 53.
41. Постановление Правительства РФ от 1 февраля 1995 г. № 96 "О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев" // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1995 г. - № 7. - Ст. 534.
42. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 1991 г. № 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов" // Собрание постановлений Правительства РСФСР. - 1992 г. - №1-2. - Ст. 9.
43. Распоряжение Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. № 568-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков" // Экспресс-закон. - июнь 2002 г. - №21.
44. Приказ Госкомзема РФ от 28 октября 1999 г. № 70 "О внесении изменений и дополнений в формы оперативной отчетности о ходе земельной реформы"
45. Приказ Госстроя РФ от 12 августа 1999 г. № 27 "Об утверждении плана мероприятий по участию Госстроя России в реализации федеральной целевой программы "Развитие земельной реформы в Российской Федерации на 1999 - 2002 гг."

II. Специальная литература

1. Буздалов И. Земельные отношения в переходный период // Вопросы экономики, 2005, № 8.
2. Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. О Земельном кодексе Российской Федерации // Налоговый вестник. - № 3, 4, 5. - март, апрель, май 2002г.
3. Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав. // Российская юстиция. - № 10. - октябрь 2002г.
4. Горемыкин В.А. Современный земельный рынок в России. – М.: Дашков и Ко, 2004. – 624 с.
5. Дерюгина Т.В. Объекты сервитутного правоотношения // Журнал российского права. - № 5. - май 2001г.
6. Ерофеев Б.В. Земельное право России. – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 656 с.
7. Зайвая А.В. Правовые аспекты земельных отношений в современной России // http://www.tiei.ru/ppage/pages/75/HTML/Zaivaia\_tezis.htm.
8. Интервью с П.В. Крашенинниковым, доктором юридических наук, председателем Комитета Государственной Думы по законодательству // Законодательство. - № 3. - март 2002г.
9. Калинин Н.И. Право собственности и иные права на землю // Законодательство. – 1997. - №1.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (постатейный). Изд. 3-е, испр. и доп. / Под ред О.Н.Садикова - М.: Юридическая фирма Контракт; Инфра – М. - 1998.
11. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / Под ред. Крассова О.И.. – М.: Фонд Правовая Культура. – 2002г.
12. Комментарий к Земельному кодексу. Из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации" / Рук. авт. коллектива Бархатов М.В. - М.: Юрайт-Издат. – 2002г.
13. Комментарий к Федеральному закону "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации". Из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации" / Рук. авт. коллектива Бархатов М.В. - М.: Юрайт-Издат. – 2002г.
14. Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" сельскохозяйственного назначения". Из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации" / Рук. авт. коллектива Бархатов М.В. - М.: Юрайт-Издат. – 2002г.
15. Постатейный комментарий к Конституции Российской Федерации / Под ред. Окунькова Л.А. – Фонд «Правовая культура». – М. 1999.
16. Постатейный научно-практический комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (с изменениями и дополнениями на 1 апреля 2001 г.) (в ред. Федерального закона от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ с изменениями, внесенными Федеральными законами от 20 февраля 1996 г. № 18-ФЗ, от 12 августа 1996 г. № 111-ФЗ, от 8 июля 1999 г. № 138-ФЗ) / Под ред. Эрделевского А.М. – М.: БЕК. – 2000;
17. Проваторов В.В. Трансформация земельного фонда России за последние 10 лет // http://geopub.narod.ru/student/pravotorov/author.htm.
18. Распределение и структура земельного фонда России // http://ecolife.org.ua/data/sdata/sd3-15.php.
19. Сиваков Д.О. О правовом регулировании водно-земельных отношений // Журнал российского права. - № 1. - январь 2002г.
20. Скрябина О.Л. Землепользование и земельные платежи // Финансовая газета. Региональный выпуск. - № 19. - май 1999г.
21. Станкевич Н.Г. Вещные права на землю юридических лиц в законодательстве России и Беларуси// Журнал российского права. - № 4. - апрель 2002г.
22. Суров А.Ф. Правовые аспекты использования земель органами пограничной службы // Журнал российского права. - № 11.- ноябрь 2002г.
23. Шагайда Н. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в России // Отечественные записки.2006, № 1.
24. Экология: Земля // http://studref.susya.ru/st1/index.php?un=16735.