УДК 352

Е.Н.ПОТАПКИНА
Факультет освоения подземного пространства,
группа ГК-97-2, ассистент профессора

РОЛЬ И ЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО БАНКА В РЕГУЛИРОВАНИИ ОБОРОТА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

Выполнен анализ состояния законодательства по земле и рынка земли. Рассмотрены некоторые статистические материалы по ценам на землю в Санкт-Петербурге. Показана огромная роль финансового механизма в системе регулирования и контроля земельных отношений и как следствие этого, значение Земельного банка в регулировании оборота земель.

Разработаны функции и направления работы проектируемого Земельного банка, используя российский и зарубежный опыт. Основной целью этого банка должна стать помощь государству в регулировании рыночной системы перераспределения земель, ее комосации, а также в контроле, оценке и посредничестве при купле-продаже земли. Выполняя посредничество, банк сможет осуществлять жесткий контроль за этим процессом и поддерживать цену на землю стабильной, не допуская ее удешевления или резких скачков цен.

In work the analysis of a condition of the legislation by the ground and market of ground is executed which is not stable for the given period of time enough. Some statistical materials for the prices for ground in St.-Petersburg on areas are considered. The huge role of the financial mechanism in normal system of regulation and control of the ground attitudes (relations) and as a consequence it, meaning(importance) of ground bank in regulation of a revolution of grounds is shown.

The functions and directions of job of projected ground bank were developed, using the Russian and foreign experience. The basic purpose of this bank should become the help to the state in regulation of market system of redistribution of grounds, his comosation, and also control, estimation and intermediary at sale and purchase of ground. Carrying out intermediary he can carry out the rigid control of this process, and together with it to support the price for ground stable not supposing cheapping and sharp jumps.

В соответствии с принятым законодательством и другими нормативно правовыми актами по земле в стране осуществлен переход к многообразию форм земельной собственности: созданы условия для равноправного развития форм хозяйствования на земле; проведено перераспределение земли в пользу граждан и юридическое закрепление земельной собственности; введена платность землепользования; основная часть сельскохозяйственных земель передана в частную собственность, а земли лесного фонда, природоохранные и другие наиболее ценные земли остались в государственной собственности.

В настоящее время принят очень важный для государства нормативный акт – Земельный кодекс. Этот документ необходим для унификации всех существующих правовых норм в области земельных отношений и согласования земельного законодательства с новыми социально-экономическими условиями, которые складываются в Российской Федерации, так как пока земельное законодательство представляет собой совокупность несистематизированных нормативно-правовых актов различных уровней, которые содержат порой противоречащие друг другу нормы. В Земельном кодексе регламентируется порядок и правовой режим оборота земельных участков и классифицируются земли, изъятые из оборота и ограниченные в обороте. Устанавливается также единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Оборот земель сельскохозяйственного назначения будет регулироваться федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

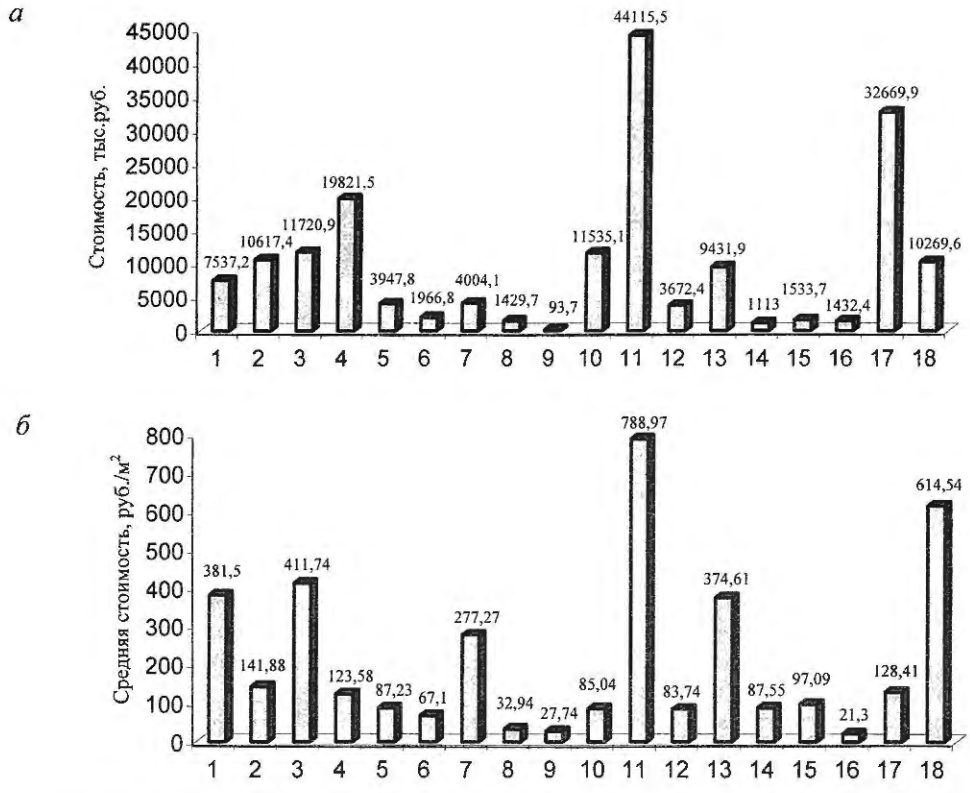


Рис.1. Общая стоимость (*а*) и средняя стоимость 1 м^2 (*б*) выкупленных земельных участков по районам Санкт-Петербурга

1 – Адмиралтейский; 2 – Василеостровский; 3 – Выборгский; 4 – Калининский; 5 – Кировский; 6 – Колпинский; 7 – Красногвардейский; 8 – Красносельский; 9 – Кронштадский; 10 – Курортный; 11 – Московский; 12 – Невский; 13 – Петроградский; 14 – Петродворцовый; 15 – Приморский; 16 – Пушкинский; 17 – Фрунзенский; 18 - Центральный

В данный момент очень трудно оценить сложившийся в РФ рынок земли. Если сведения о ценах на недвижимость можно найти в различных изданиях и газетах, то по земле статистические материалы пока являются редкостью. Кроме того, они не согласуются с рыночной информацией о стоимости незастроенных земельных участков, таким образом требуя дополнительного анализа (рис.1).

Многие предприятия выкупили земельные участки в зачет долгов бюджета:

Предприятие	Сумма выкупа, тыс.руб.
ОАО «Кировский завод»	12900
АОЗТ «Производственное объединение "Баррикада"» (три участка)	3700
ОАО «Балтийский завод» (два участка)	4611
ЗАО «Экспериментальный завод»	703
ЗАО «Завод ЖБИ-6»	1117
ОАО «ГАТП-12»	300

После принятия Земельного кодекса должен заработать механизм рынка земли. Соответственно возникнет необходимость контроля купли-продажи земли и жесткого регулирования оборота сельскохозяйственных земель. В результате нормального оборота земель во многих странах местные бюджеты получают от платежей за землю столько средств, что их достаточно не только на землеустроительное обеспечение, обустройство земли, повышение ее плодородия, но и на образовательные и медицинские муниципальные программы. Земельные платежи в структуре местных бюджетов, как правило, превышают 50 %. В системе регулирования должны быть задействованы правовой (система законодательства), административный (регламентация правил) и финансовый механизмы. Последний включает кредитование, ипотеку, антимонопольную политику и контроль. Все эти

функции могут быть возложены на такой инструмент государственной политики, как Земельный банк. Исторический опыт банковской системы в управлении земельными ресурсами в России достаточно солиден. Не следует забывать, что еще в конце XIX в. были созданы Дворянский, а затем и Крестьянский банки, которые стимулировали индивидуализацию землевладения и землепользования, развитие фермерства и расширение рынка земли.

Анализ зарубежного и российского опыта убеждает в том, что банк должен быть государственным и что его основные цели должны состоять в регулировании рыночной системы перераспределения земель, в осуществлении комосации земли, а также контроле и оказании помощи при отношениях купли-продажи, предоставлении различных льготных ссуд и платежей в рассрочку, оценке земли и т.д. Вполне возможно, что банк сможет цивилизовать бюрократический аппарат, работающий в области земельных отношений.

Одним из направлений работы Земельного банка должно стать регулирование рыночной системы перераспределения сельскохозяйственных земель, которое включает оценку, скупку земли, формирование участков для продажи с учетом рационального размещения и обустройства территории. Функции Земельного банка представлены на рис.2.

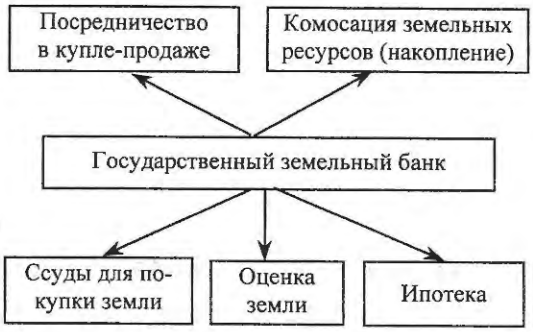


Рис.2. Функции Земельного банка

Таким образом, роль и значение Земельного банка в регулировании оборота сельскохозяйственных земель и в осуществлении земельной политики государства огромны. Для выполнения его функций нужны высококвалифицированные кадры землеустроителей, юристов, экономистов, менеджеров и т.д. Этот орган будет способен решать новые задачи по дальнейшему развитию российского землепользования в XXI в., усилению роли государства в использовании главного богатства страны на благо всех россиян.

Научный руководитель д.т.н. проф. *М.А.Сулин*