

# земля и предпринимательство на рынке недвижимости<sup>1</sup>

земля, как объект недвижимости  
приносящий предпринимательский доход

## Аннотация

Статья посвящена вопросу получения предпринимательского дохода в процессе оборота земли. Определено место кадастрового инженера, как нового субъекта российского предпринимательства и рынка земли, выявлены основные источники получения предпринимательского дохода от использования земли.

**Ключевые слова:** земля, рынок недвижимости, земельный участок, оборот земель, предпринимательский доход

С точки зрения экономической теории земля является одним из основных факторов производства, включающим все используемые в производственном процессе природные блага (земля, вода, полезные ископаемые и т.д.), который для того, чтобы стать производителем должен соединиться с трудом и капиталом.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,

## Иванов В.Н.

д-р. техн. наук,  
профессор Сибирской  
государственной  
автомобильно-  
дорожной академии,  
г. Омск

## Пехов Б.М.

аспирант Сибирской  
государственной  
автомобильно-  
дорожной академии,  
г. Омск  
bmpulia@yandex.ru

<sup>1</sup> Материал из серии «Аналитические обзоры» – прим. ред.

земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

Все перечисленные виды земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий [1].

### ***Земельный участок как объект недвижимости***

По мнению авторов, наибольшую ценность земля представляет как объект недвижимости, поскольку ее стоимость имеет тенденцию не только к сохранению, но и к росту. Особенно остро данная тенденция наблюдается в крупных городах, где в результате дефицита недвижимости появляется соответствующий дефицит земли, что соответственно приводит к росту её стоимости.

Анализируя подходы к определению экономической категории «рынок» и более конкретное определение рынка недвижимости, а так же учитывая российский опыт по реализации недвижимости можно считать, что рынок недвижимости – это совокупность сделок, совершаемых с недвижимостью и операций по финансированию и управлению в области недвижимости, а также их информационное обеспечение.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации. Различают следующие основные сегменты рынка недвижимости: рынок жилья; рынок коммерческой недвижимости; рынок земельных участков.

В статье 11.1 Земельного кодекса РФ дается понятие земельного участка: это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Следовательно, земельный участок относится к объектам недвижимости и может стать предметом различных сделок [1]. Купля-продажа земельных участков, как объектов недвижимости – это движение капитала, то есть стоимости, приносящей доход.

***...на рынке земли  
целесообразно  
выделить  
государственный  
и частный секторы***

## **Статистические данные по сделкам с землей**

Информационной основой исследования рыночного оборота земель является статистическая земельная отчетность, которая включает следующие разделы:

- аренда государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы и с арендной платой в твердой сумме платежей;
- продажа и выкуп земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления;
- продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами;
- прочие сделки с землей.

Основные операции с землей (аренда, продажа) совершаются на земельном рынке, который можно соотнести с деятельностью заинтересованных сторон по ведению переговоров о соглашении относительно прав на земельный участок. В России такая деятельность охватывает два сектора земельного фонда: земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и в собственности юридических лиц и граждан. Поэтому на рынке земли целесообразно выделить государственный и частный секторы.

Анализ статистических данных [2, 3] за период с 2004 по 2008 год (см. табл. на с. 121) показал, что формирование рынка земельных участков и их ввод в экономический оборот в качестве основных производственных фондов идет достаточно высокими темпами.

**анализ  
статистических  
данных за период  
с 2004 по 2008 год  
показал, что  
формирование  
рынка земельных  
участков и их ввод  
в экономический  
оборот в качестве  
основных  
производственных  
фондов идет  
достаточно  
высокими темпами**

### **Это выражается в следующих фактах:**

В государственном секторе произошел значительный рост продаж:

– государственных и муниципальных земель, составил 94,20%.

– прав аренды государственных и муниципальных земель, составил 117,05%.

В частном секторе:

– количество сделок между гражданами и юридическими лицами возросло на 41,48%;

– количество залоговых операций с земельными участками возросло на 372,82%;

– купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами на 32,20%.

**Оборот земель в России с 2004 по 2008 год по числу и видам сделок, совершенных всеми категориями участников рыночных операций с земельными участками**

Вид сделки	Количество		Изменение в % к 2004 г.
	2004 г.	2008 г.	
1. Аренда государственных и муниципальных земель	3 665 563	3 677 315	0,32
2. Продажа прав аренды государственных и муниципальных земель	7226	15 684	117,05
3. Продажа государственных и муниципальных земель	150 793	292 847	94,20
Итого сделок с государственными и муниципальными землями	3 823 582	3 985 846	4,24
4. Купля-продажа земли гражданами и юридическими лицами	357 937	473 190	32,20
5. Дарение	32 326	73 334	126,86
6. Наследование	165 162	218 244	32,14
7. Залог	6350	30 024	372,82
<b>Итого сделок между гражданами и юридическими лицами</b>	<b>561 775</b>	<b>794 792</b>	<b>41,48</b>
<b>ВСЕГО сделок в отчетном году с учетом всех действующих договоров аренды</b>	<b>4 385 357</b>	<b>4 780 638</b>	<b>9,01</b>

Спрос и цена реализуемых участков зависят от ряда факторов, к которым можно отнести: престижность местности и наличие поблизости водоемов или лесного массива; удаленность от города; дальнейшая цель использования участка (под жилую застройку, для садоводства, для крестьянского хозяйства).

### ***Субъекты рынка недвижимости и кадастровые инженеры***

На рынке недвижимости сформировались и активно действуют различные рыночные структуры, способствующие повышению эффективности его оборота. Различают следующие субъекты рынка недвижимости. Это, с одной стороны, покупатели (юридические и физические лица), инвесторы-покупатели (юридические и физические лица), с другой стороны, продавцы недвижимости – собственники недвижимости, фонды имущества, органы,

**...особое место  
среди продавцов  
недвижимости  
занимают  
строительные  
организации,  
имеющие  
возможность  
самостоятельно  
продавать  
построенные  
объекты**

уполномоченные местной властью, конкурсные управляющие. Продавцами и покупателями могут быть предприятия всех форм собственности, домохозяйства, ипотечные банки. Следует отметить, что особое место среди продавцов недвижимости занимают строительные организации, имеющие возможность самостоятельно продавать построенные объекты недвижимости и земли на которых они расположены, либо привлекать посредников-продавцов, оплачивая их услуги.

Федеральным законом о государственном кадастре недвижимости [4], создан институт кадастровых инженеров. В настоящее время кадастровый инженер является новым субъектом не только российского предпринимательства, но и рынка земли, он должен проводить инвентаризацию и собирать данные, необходимые для постановки объекта на кадастровый учет.

Участниками рынка недвижимости также являются профессиональные посредники, обеспечивающие реализацию объектов недвижимости, которые в основном специализируются на двух сегментах: рынки жилья и коммерческой недвижимости. Что касается рынка земельных участков, то они не имеют права осуществлять кадастровую деятельность, их функции сводятся к оказанию помощи в оформлении земельных участков. Основным недостатком данных организаций, на рынке земельных участков относительно кадастровых инженеров, является то, что они не готовят техническую документацию, а выполняют посредническую функцию, что приводит к удорожанию стоимости работ и увеличению времени по оформлению земельных участков.

### **Источники предпринимательского дохода**

Предпринимательский доход от использования земли, как объект недвижимости можно получить за счет:

- продажи земельного участка или его части новому собственнику по рыночной стоимости;
- сдачи в аренду и получении арендной платы различными способами (первоначальный платеж за право заключения договора аренды на основе земельного тендера, ежегодная или ежемесячная

фиксированная арендная плата с индексацией, ежеквартальные или ежегодные платежи арендатора в процентах от дохода предпринимательской деятельности на арендованной земле);

– оказание услуг по подготовке пакета документов для оформления земельного участка и регистрации права собственности на него;

– развертывание собственного предпринимательского проекта при наиболее эффективном использовании выгодно расположенных, частей выкупленной земли;

– эмиссионный доход от выпуска и реализации акций при увеличении уставного капитала за счет включения стоимости земли.

### ***Литература***

1. Земельный кодекс РФедерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // [www.kadis.ru](http://www.kadis.ru).

2. Государственный (национальный) доклад о состоянии использовании земель в Российской Федерации в 2008 г. – М.: Роснедвижимость, 2009. – 260 с.

3. Сборник сведений о состоянии использовании земель в федеральных округах Российской Федерации в 2006 г. – М.: Роснедвижимость, 2007. – 505 с.

4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 17.07.2009) // [www.kadis.ru](http://www.kadis.ru).

**pn**

***Ivanov V.N.***

*Dr. of Tech. Sci., Professor, Siberian State Automobile and Road Academy, Omsk*

***Pekhov B.M.***

*Postgraduate Student, Siberian State Automobile and Road Academy, Omsk*

### **Land as a Property Which Brings an Entrepreneurial Income**

Abstract

**T**he article focuses on the question of receiving a business income in the turnover of land. The authors define the place of the surveyor, as a new subject of Russian entrepreneurship, and the land market; they also identify the main sources of entrepreneurial income from the land use.

**Keywords:** land, real estate market, land lot, turnover of land, entrepreneurial income