

# АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОБРЕМЕНЕНИЯМИ КАК ПОКАЗАТЕЛЬ ДОСТУПНОСТИ ЗЕМЛИ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

**Улицкая Н. Ю.**, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и права, **Акимова М. С.** кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и права, Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

**Аннотация.** В статье анализ рынка земельных участков с обременениями рассматривается как показатель доступности земли для потребителей. Выделены основные сегменты рынка земли и определены виды доступности земли для потребителей. Приведен правовой анализ видов обременений земельных участков. Даны результаты анализа рынка земли в Пензенской области за 2016-2017 гг., показывающие высокую стоимостную доступность земельных участков для потребителей.

**Ключевые слова:** доступность земли, рынок земли, земельный участок, виды обременений, сделки, анализ.

## MARKET ANALYSIS OF LAND WITH ENCUMBRANCES AS AN INDICATOR OF AVAILABILITY OF LAND FOR CONSUMERS

**Ulitskaya N. Yu.**, candidate of economic sciences, associate professor, associate professor of real estate cadastre and law, **Akimova M. S.** candidate of economic sciences, associate professor, associate professor of real estate cadastre and law, Penza state university of architecture and construction

**Abstract.** In the article the analysis of the market of land plots with encumbrances is considered as an indicator of land availability for consumers. The main segments of the land market are identified and the types of land availability for consumers are determined. The legal analysis of types of encumbrances of land plots is given. The results of the analysis of the land market in the Penza region for 2016-2017, showing the high cost availability of land for consumers.

**Keywords:** land availability, land market, land, types of encumbrances, transactions, analysis.

### ВВЕДЕНИЕ

В современных рыночных условиях земля в виде земельных участков стала выступать товаром [14, С. 14-26]. И, как следствие, в сегментах рынка начал образовываться ассортимент земельных участков, удовлетворяющих нужды конечных и деловых потребителей [8]. К примеру, можно отметить такие четко обособленные сегменты рынка земли, как:

- *сегмент аукционных продаж* на первичном рынке земли – когда конечным или деловым потребителям земельные участки из государственной или муниципальной собственности продаются на торгах [4, С. 33-41];
- *сегмент деловых потребителей земли* – когда деловым потребителям земля предоставляется в форме инвестиционных площадок [15, С. 211-218; 17, С. 82-86];
- *сегмент бесплатного предоставления* участков земли на первичном рынке определенным категориям потребителей (например, земельные участки под индивидуальное жилищное строительство многодетным семьям или для конфессиональных целей религиозным организациям), – где также происходит транзакция: потребитель получает земельный участок, а территория (органы власти, местный социум) – налогооблагаемую базу, воспроизводство населения, социальный контроль над территорией и т.п. [10, С. 251-255; 16, С. 64];
- *сегмент купли-продажи на вторичном рынке земли* [12, С. 1124-1128];
- *сегменты рынка городских и сельских земель* [7, С. 3-6; 19, С. 86-90];
- *сегменты рынка купли-продажи сельскохозяйственных земель, земель под жилищную застройку, земель промышленности* и т.д. [11, С. 337];
- *сегмент рынка аренды лесных земель* и пр.

Все сегменты обладают своими особенностями транзакции и могут характеризоваться спецификой доступности земельных участков для потребителей. В любом случае, на акт свершения транзакции будут существенно влиять потребности и возможности конечных и деловых потребителей земли [18, С. 34-39].

Следует различать виды доступности земли для потребителей. По нашему мнению, можно выделить такие аспекты доступности, как:

- *доступность предложений* – физическое наличие на первичном или вторичном рынке земельных участков, предлагаемых в оборот, для различных видов землепользования (например, доступность для ведения лесного хозяйства, сельского хозяйства, развития территории для жилищного освоения и т.п.) [21];
- *доступность местоположения* – расположение участка определяется удаленностью, транспортной доступностью, инфраструктурным развитием и пр., предопределяет эффективность и рентабельность различных видов хозяйственной деятельности, комфортность проживания и т.п. [22, С. 48-64];
- *доступность стоимости приобретения* – определяется наличием финансового потенциала потребителя и возможностью получения заемных средств для совершения транзакции [5, С. 367-382];
- *доступность стоимости эксплуатации* – оцениваются затраты потребителя на освоение и улучшение земельного участка и прочие расходы по обязательным платежам (например, налоги, тарифы на коммунальные услуги);

– *доступность пользования* – возможность использовать земельный участок по «своему усмотрению» всегда ограничивается целевым назначением и видом разрешенного использования, а кроме того, может ограничиваться в связи с правами и интересами других лиц.

### ВИДЫ ОБРЕМЕНЕНИЙ, ОГРАНИЧИВАЮЩИХ ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

На рынок земли могут поступать только не изъятые и не ограниченные в обороте индивидуализированные земельные участки. Однако при совершении транзакции между продавцом и покупателем земельного участка могут выявляться различные виды ограничений правового режима объекта сделки; а также по результатам транзакции могут возникнуть новые обременения для участников сделки (табл. 1).

Таблица 1. Виды обременений земельных участков

Вид обременения	Содержание обременения	Правовое основание	Нормативно-правовое регулирование
Ипотека	Имущество остается во владении и пользовании должника, но в случае невыполнения обязательства может быть реализовано кредитором	Договор или закон	Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018); Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Аренда	Передача имущества во временное владение и/или пользование арендатору за арендную плату	Договор	Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018); Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Доверительное управление	Передача имущества на определенный срок для управления в интересах учредителя или указанного им лица	Договор	Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Рента	Получатель ренты передает плательщику в собственность имущество, а плательщик выплачивает ему ренту	Договор	Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 29.07.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Арест и запрещение на заключение сделок	Мера, применяемая в качестве способа обеспечения исполнения обязательств	Приговор суда, санкция прокурора	Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 27.12.2018); Уголовно-процессуальный кодекс РФ от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 27.12.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»; Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «Об исполнительном производстве»
Сервитут частный	Право ограниченного пользования чужим участком ограниченного круга лиц	Договор или решение суда	Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Сервитут публичный	Право ограниченного пользования чужим участком неограниченного круга лиц	Закон или нормативно-правовой акт органа власти	Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»
Обременение права собственности концедента	Право владения и пользования концессионера недвижимым имуществом	Концессионное соглашение	Федеральный закон от 21.07.2005 № 115-ФЗ (ред. от 27.12.2018) «О концессионных соглашениях»; Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»

Вид обременения	Содержание обременения	Правовое основание	Нормативно-правовое регулирование
Установление зоны с особыми условиями использования территорий	Установление определенного правового режима использования, ограничивающего или запрещающего те виды деятельности, несовместимые с целями установления зон	Закон	Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018); Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»; Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 (ред. от 21.12.2018) «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»

Составлено по результатам анализа действующего законодательства.

Основные нормы, определяющие виды и характер ограничений (обременений), содержатся в Гражданском кодексе РФ [1] и Земельном кодексе РФ [2]. Фактически же обременения возникают только после внесения сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости [3].

Возникают обременения добровольно по результатам заключения договора между субъектами либо императивно по закону и /или акту органа власти или суда. Кроме того, некоторые формы ограничений могут возникать сразу по нескольким основаниям, а также на одном участке могут быть установлены как обременения, так и охранные зоны, что влечет ограничительные последствия для собственников.

Анализ показал, что обременения не мешают осуществлению транзакции, кроме единственного, запрещающего оборот земельного участка, – арест.

В целом сама процедура транзакции с земельным участком, имеющим обременения, не отличается от стандартной: заключается договор, осуществляются расчеты, подписывается передаточный акт и регистрируется переход прав посредством подачи документов в Единый государственный реестр недвижимости. Однако можно выделить ряд особенностей предтранзакционного периода:

- необходимо обязательно уведомить приобретателя земельного участка о наличии каких-либо ограничений и указать их в документах, иначе это может стать причиной аннулирования сделки;
- необходимо получение согласия залогодержателя/кредитора на отчуждение участка, если он находится под ипотекой, залогом или запрещением на отчуждение [13, С. 244-248];
- потенциальному приобретателю следует донести информацию о том, что после заключения сделки относительно земельного участка с обременением в виде аренды или сервитута, это ограничение сохраняется в полном объеме;
- потенциальному потребителю следует донести информацию о возможных ограничениях хозяйственной деятельности на приобретаемом земельном участке, если на нем установлены охранные или иные зоны.

#### АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ С ОГРАНИЧЕНИЯМИ В ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Рассматривая общую ситуацию на рынке с различными объектами недвижимости, сделан вывод, что и в России, и в Пензенской области количество обременений (ограничений) сокращается, в основном представляющих собой ипотеку жилья (табл. 2). Пик количества зарегистрированных ограничений приходится на 2014 г., что в целом характеризует замедление темпов активности на рынке недвижимости.

**Таблица 2. Общее количество зарегистрированных ограничений (обременений) на недвижимое имущество и сделок с ним** Составлено по [20].

Год	По Российской Федерации, единиц	По Пензенской области, единиц
2013	25512448	264570
2014	25534570	264890
2015	25039034	242488
2016	24996722	226891
2017	24797766	222737

Рынок земли в Пензенской области по различным причинам также находится в зоне стагнации [6, С. 488-491].

Для того чтобы определить ситуацию с оборотом земельных участков с обременениями в регионе, были задействованы официальные статистические данные, содержащиеся в портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [9]. Однако в силу того, что в данном ресурсе отражаются только зарегистрированные сделки, цена сделок, как правило, указывается заниженная, а информация обновляется периодически, данное исследование обладает условной долей достоверности, но все же, позволяет выделить некоторые особенности рынка земли.

Отмечается сокращение количества зарегистрированных сделок с земельными участками в 2016-2017 гг. (рис. 1).

Распределение транзакций по сезонности показывает, что наибольшая активность заключения сделок в 2016 г. была в летние месяцы, а в 2017 г. – в весенние, однако по наиболее дорогой цене продавались участки в весенний период в оба года. В 2016 г. большие по площади участки продавались активнее осенью, в 2017 г. – весной (рис. 2).

Распределение сделок по категориям земель показало, что в 2016-2017 гг. львиная доля приходилась на рынок земель населенных пунктов (преимущественно для жилищного строительства), и только незначительный процент занимали сделки с землями сельскохозяйственного назначения (рис. 3).

Рис.1. Количество сделок купли-продажи земельных участков в Пензенской области, зарегистрированных в 2016-2017 гг. (составлено по данным [9])

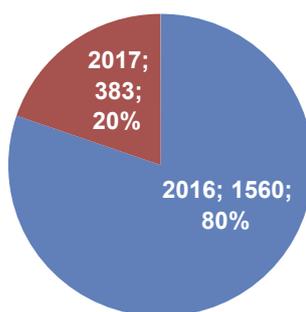


Рис. 2. Сравнение сезонности зарегистрированных сделок купли-продажи земельных участков в 2016 – 2017 гг. (составлено по данным [9])

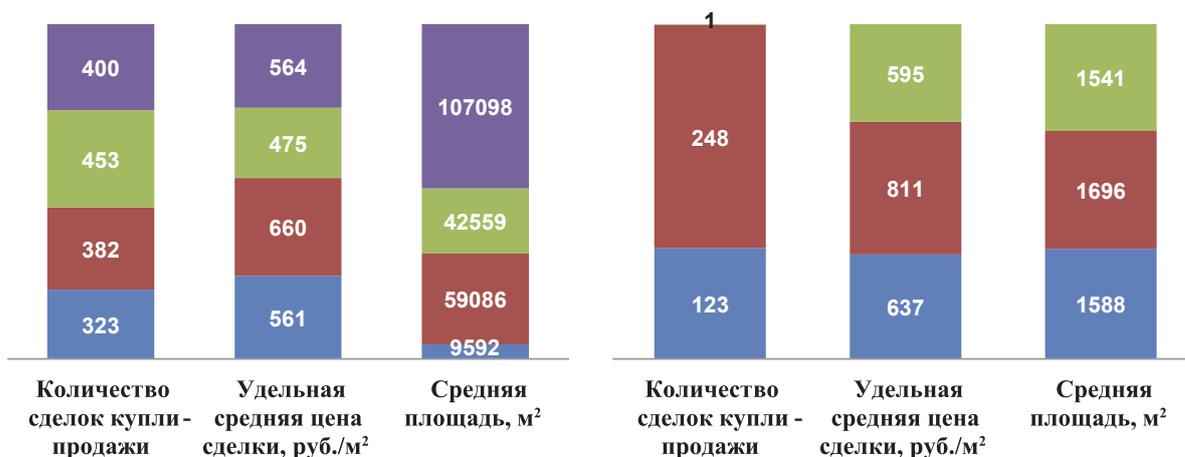
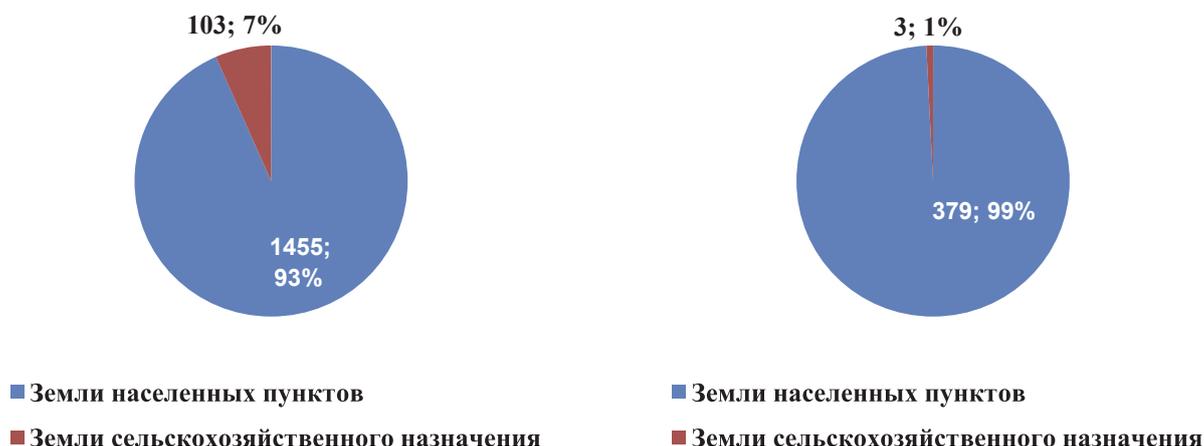


Рис. 3. Распределение количества сделок купли-продажи по категориям земель (составлено по данным [9])



Распределение сделок по местоположению земельных участков в муниципальных образованиях Пензенской области определяет следующие основные центры активности рынка земли: г. Пенза, Городищенский, Каменский и Пензенский районы (рис. 4).

В целом анализ сегмента купли-продажи земельных участков показывает, что доступность земли для потребителей недостаточная, что отражается на значительной доле обремененности сделок ипотекой (рис. 5).

Других видов ограничений и обременений сделок в сегменте купли-продажи земельных участков в информационном ресурсе зарегистрировано не было.

Рис. 4. Распределение сделок купли-продажи по местоположению земельных участков (составлено по данным [9])

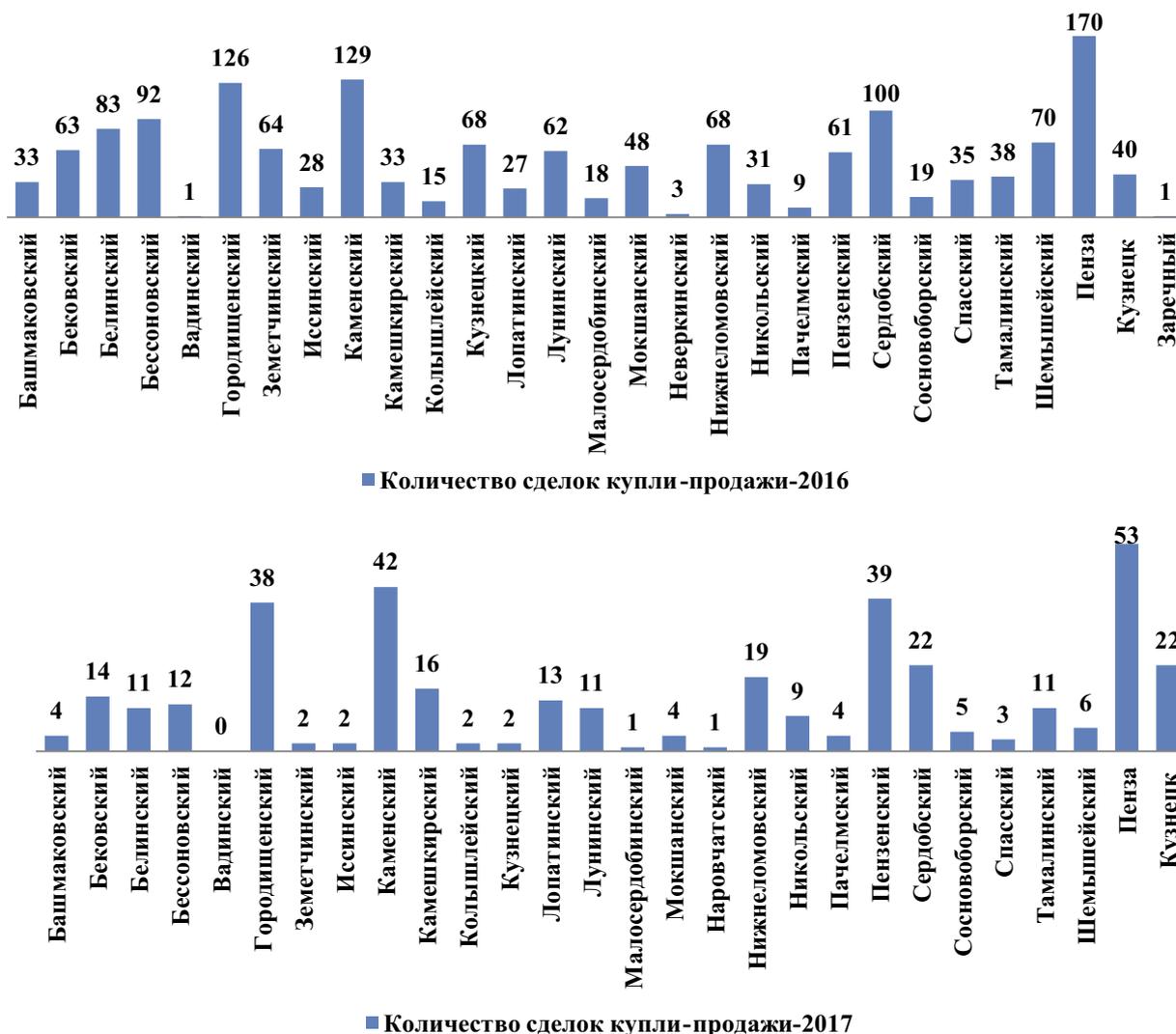
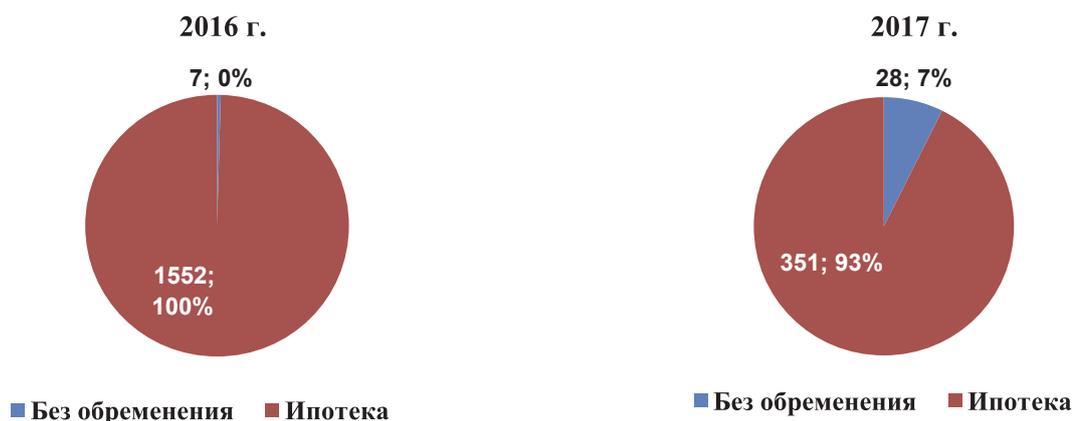


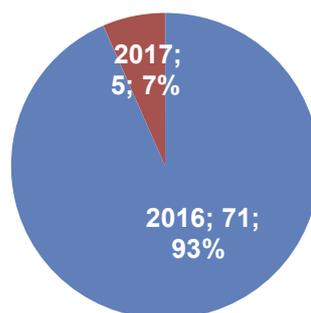
Рис. 5. Сравнение сделок по обремененности (составлено по данным [9])



Следовательно, основным видом обремененности земельных участков на рынке Пензенской области, возникающим в результате транзакции, является ипотека, что свидетельствует о низкой платежеспособности покупателей и, соответственно, о низкой стоимостной доступности земли для потребителей.

Анализ сегмента аренды земельных участков показал, что по сравнению с сегментом купли-продажи институт аренды развит незначительно. Количество зарегистрированных сделок аренды по региону в 2016-2017 гг. небольшое (рис. 6).

Рис. 6. Количество сделок аренды земельных участков в Пензенской области, зарегистрированных в 2016-2017 гг. (составлено по данным [9])

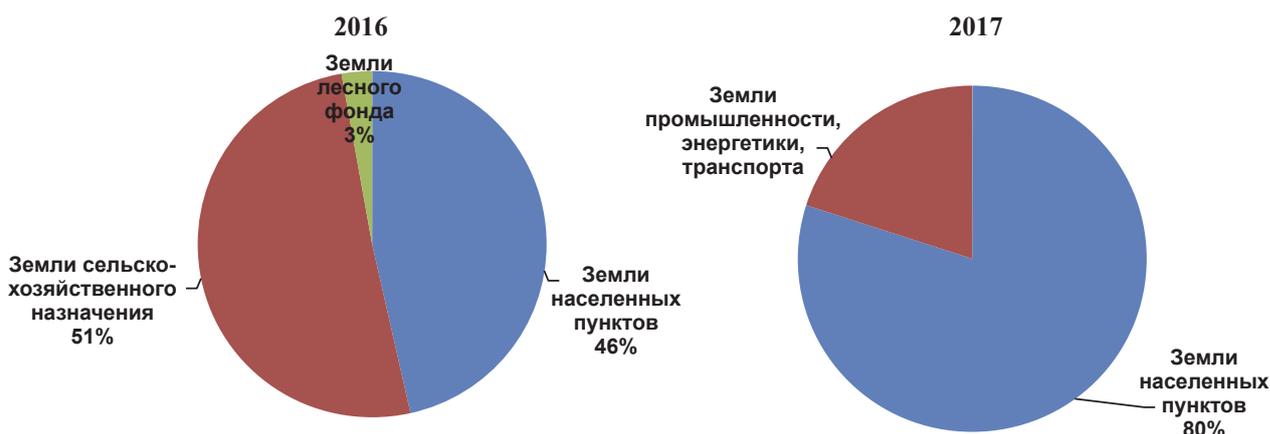


Пик активности арендных отношений в 2016 г. пришелся на летний период, в 2017 г. – на зимние месяцы (рис. 7). Лидирующие позиции по активности аренды занимают земли населенных пунктов. Но в 2016 г. активно брались в аренду и земли сельскохозяйственного назначения (рис. 8).

Рис. 7. Сравнение сезонности зарегистрированных сделок аренды земельных участков в 2016-2017 гг. (составлено по данным [9])



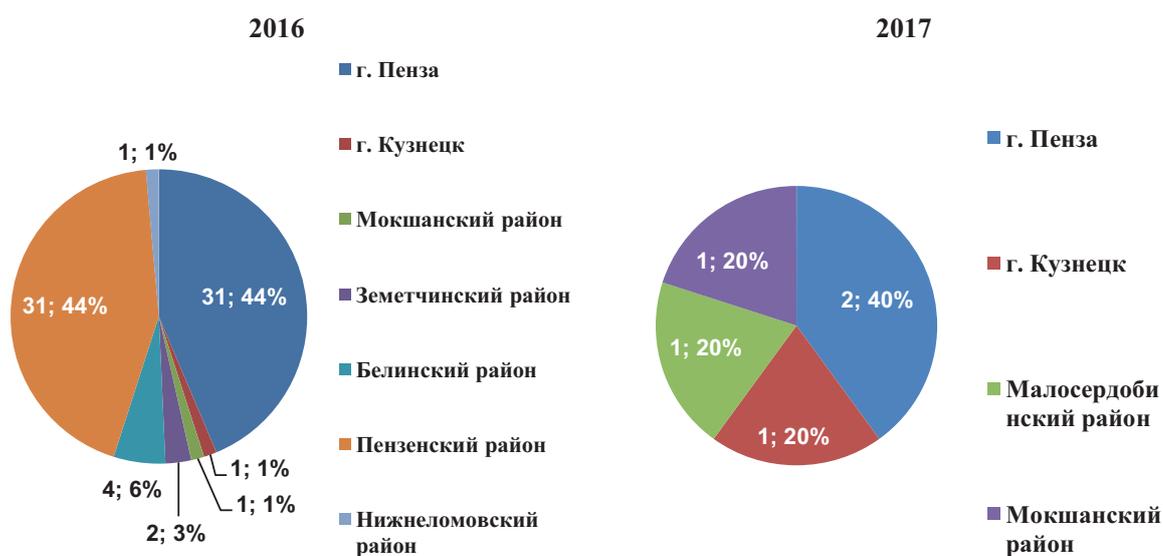
Рис. 8. Распределение количества сделок аренды по категориям земель (составлено по данным [9])



Рынок аренды земельных участков сконцентрирован в Пензенском районе и г. Пенза (рис. 9). На формирование арендных отношений в сфере землепользования здесь оказывают влияние:

- органы местного самоуправления, предпочитающие сельскохозяйственные и коммерческие земли не продавать, а сдавать на праве аренды;
- правовой режим некоторых земель (например, земли лесного фонда можно предоставлять только на праве аренды и нельзя отчуждать в собственность);
- недостаточная платежеспособность потребителей, не позволяющая приобрести землю в собственность;
- потребность во временном расширении своей территории или временном использовании участка субъектами хозяйственной деятельности.

Рис. 9. Распределение сделок аренды по местоположению земельных участков (составлено по данным [9])



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, анализ рынка земельных участков показывает, что в сегменте купли-продажи порог стоимости доступности земли для потребителей очень высокий, что отражается на необходимости ипотечного кредитования сделок. В результате более 90% всех сделок купли-продажи земельных участков обременено ипотекой.

Более доступной для потребителей является земля в сегменте аренды. Однако исследование показало, что развитие арендных отношений в нашей стране не получило такого распространения, как в некоторых странах (например, США, Канада), и, соответственно, потребители к этой форме прибегают в крайних случаях.

По результатам работы можно сделать следующие основные выводы:

- сегменты рынка земли обладают своими особенностями транзакций;
- доступность земли в различных сегментах рынка имеет свою специфику;
- ограничения (обременения) могут возникать как добровольно в результате транзакции (ипотека, доверительное управление, аренда, рента, сервитут), так и принудительно по усмотрению государства (установление охранных зон, сервитута);
- обременения могут носить как временный характер (ипотека, доверительное управление, аренда, арест), так и постоянный (например, сервитут);
- обремененность земельных участков преимущественно не сказывается на их обороте, а формирует некоторые особенности на предтранзакционном этапе.

## ЛИТЕРАТУРА:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2019).
2. Земельный кодекс Российской Федерации. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2019).
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.01.2019).
4. Баронин С. А., Люлькина Н. М. Особенности развития рынка муниципальных аукционных продаж земельных участков для жилищного строительства в России // Урбанистика и рынок недвижимости. 2015. № 1. – С. 33-41.
5. Боровских О. Н. Основные факторы, определяющие стоимость земельного участка под индивидуальное жилищное строительство (на примере г. Казань) // Жилищные стратегии. 2018. Т. 5. № 3. – С. 367-382.
6. Киселева Н. А. Земельный рынок в Пензенской области // Экономика и социум. 2017. № 2 (33). – С. 488-491.
7. Люлькина Н. М., Шеянкина Г. С. Исследование развития земельного рынка на примере города Пензы // Проблемы научной мысли. 2018. Т. 10. № 1. – С. 003-006.
8. Маркетинг земель: теория, методология, инструментарий: монография / Улицкая Н. Ю., Семеркова Л. Н. Москва, 2017.
9. Мониторинг рынка недвижимости: портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. – URL: [https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc\\_informSections/ais\\_mrn](https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn) (дата обращения: 16.02.2019).
10. Пикалова О. А., Улицкая Н. Ю., Акимова М. С. Проблемы реализации земельной политики по обеспечению многодетных семей земельными участками в регионах России // В сб. 2-й международной межвузовской научно-практической конференции «Современные проблемы землепользования и кадастров». М., 2018. – С. 251-255.
11. Поршакова А. Н., Акимова М. С., Хайрова А. А. Анализ функционирования рынка земли в Пензенской области // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 5. – С. 337.
12. Сегаев И. Н., Кадеров Н. И., Медведева Е. Н., Акимова А. Д. Анализ положения на вторичном рынке продаж земельных участков для индивидуального жилищного строительства в г. Пензе // Экономика и предпринимательство. 2016. № 10-2 (75). – С. 1124-1128.
13. Семенова Ю. К., Мельникова К. О., Киселева Н. А. Развитие земельно-ипотечного кредитования в России // В сб. Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе». 2017. – С. 244-248.
14. Семеркова Л. Н., Улицкая Н. Ю. О развитии системы формирования земли как товара в современных рыночных условиях // Практический маркетинг. 2015. № 8 (222). – С. 14-26.
15. Семеркова Л. Н., Улицкая Н. Ю. Продвижение и сбыт земли-товара на рынке B2B в Пензенской области // В сб. научно-практической конференции «Маркетинг и брендинг: вызовы XXI века» / Ответственный за выпуск Л. М. Капустина. 2017. – С. 211-218.
16. Сумарокова М. В., Акимова М. С., Улицкая Н. Ю. Предоставление земельных участков религиозным организациям в г. Пенза // Вектор экономики. 2018. № 11 (29). – С. 64.
17. Улицкая М. В. Анализ предложения на рынке инвестиционных площадок в Пензенской области // В сб. статей XV Международной научно-практической конференции «Проблемы социально-экономической устойчивости региона». 2018. – С. 82-86.
18. Улицкая Н. Ю., Куликовская А. К. Анализ рынка городской земли для жилищных целей с учетом потребностей и возможностей населения // В сб. научных докладов конференции, посвященной 100-летию переезда Университета Варшавского в Ростов-на-Дону «Наука вчера, сегодня, завтра». 2015. – С. 34-39.
19. Улицкая Н. Ю., Румянцева М. В., Пикалова О. А. Сравнительный анализ вторичного рынка землепользования в населенных пунктах // Стратегия устойчивого развития регионов России. 2014. № 24. – С. 86-90.
20. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии: официальный сайт. – URL: <https://rosreestr.ru/site/> (дата обращения: 22.01.2019 г.).
21. COFORD Land Availability Working Group. (2016). Land Availability for Afforestation – Exploring opportunities for expanding Ireland's forest resource. COFORD, Dublin.
22. Disperati L., Gonario S. and Virdis P. (2015) Assessment of Land-Use and Land-Cover Changes from 1965 to 2014 in Tam Giang-Cau Hai Lagoon, Central Viet-nam. Applied Geography, 58, 48-64.