

Государственный университет по землеустройству

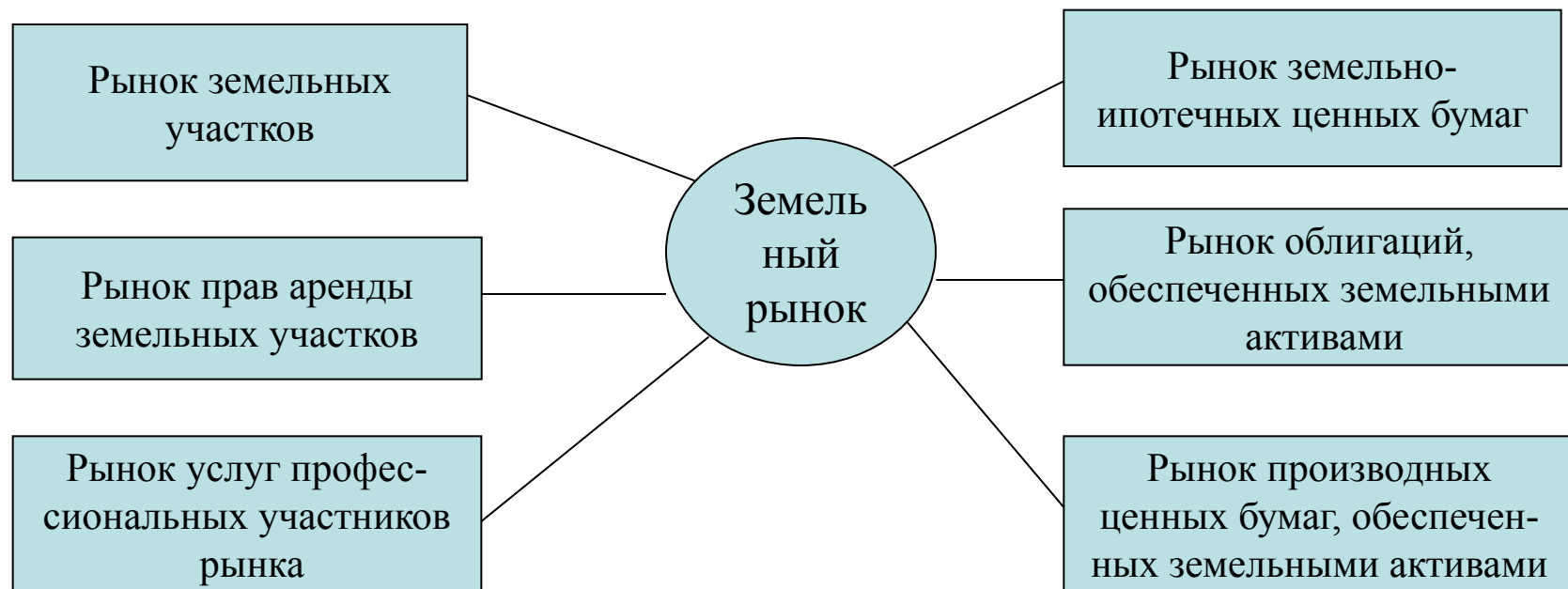
Развитие системы регулирования земельного рынка

В.Н. Хлыстун

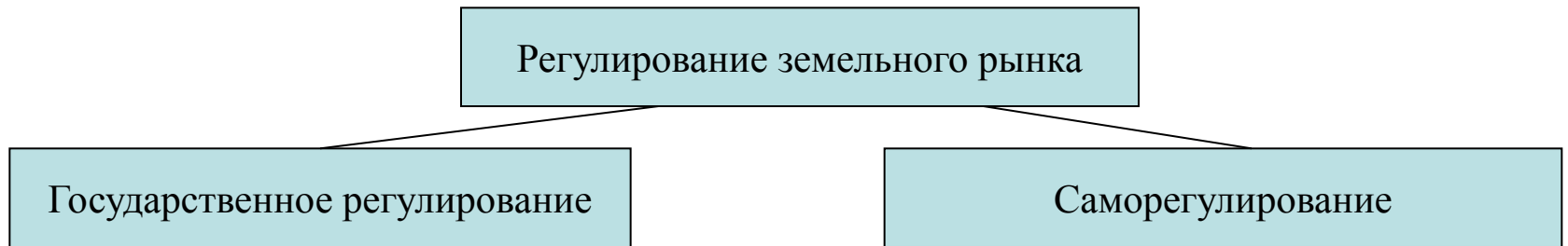
Заведующий кафедрой экономики недвижимости
доктор экономических наук,
профессор, академик РАСХН

Москва 2010

- Система регулирования земельного рынка – совокупность правовых, административных и экономических методов и инструментов воздействия на поведение субъектов земельного рынка, обеспечивающих его цивилизованное развитие и эффективную реализацию функций.
- Структура земельного рынка



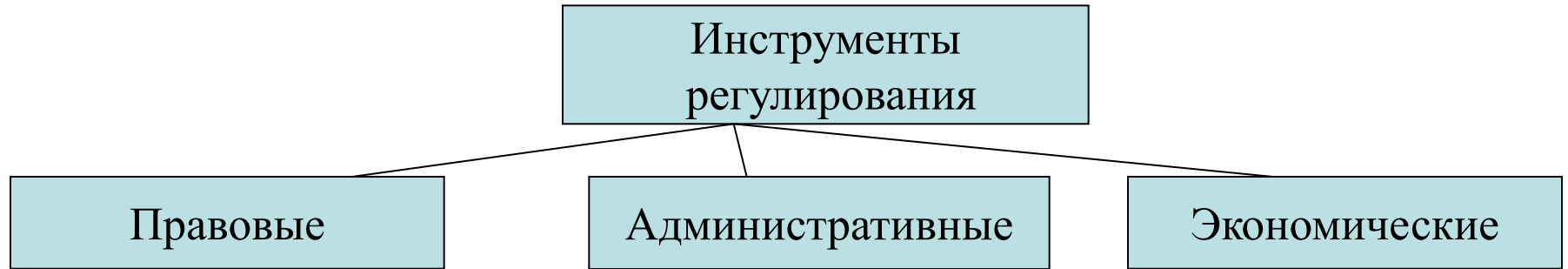
- Содержание системы регулирования земельного рынка



- Законы РФ;
- Подзаконные нормативные акты РФ;
- Законы субъектов РФ;
- Подзаконные нормативные акты субъектов РФ;
- Ведомственные нормативные акты РФ и субъектов РФ;
- Муниципальные нормативные акты;
- Регистрация прав и сделок;
- Правоохранительная деятельность;
- Гражданское общество;
- Конкурентная среда;

- Корпоративная этика;
- Саморегулирующие организации;
- Кодексы, Уставы, рекомендации ассоциаций; союзов и других объединений профессиональных участников рынка недвижимости;
- Средства массовой информации;
- Информационное обеспечение рынка;
- Профессиональный консалтинг;
- Международные профессиональные организации

- Инструменты государственного регулирования земельного рынка



-Исполнение законов и подзаконных нормативных актов РФ и субъектов РФ;
-судебные решения;
-правоохранительная деятельность;
-регистрация прав и сделок.

-ведение кадастра недвижимости;
-мониторинг и контроль;
-антимонопольное регулирование;
-планирование и прогнозирование;
-информационное обеспечение;
-консалтинг;
-наложение санкций;
-управление государственной и муниципальной собственностью;
-землеустройство.

-гибкое налогообложение;
-ценовое регулирование;
-стимулирование инвестиций;
-участие в развитии инфраструктуры;
-стимулирование улучшений;
-финансирование программ защиты земель от деградации;
-землеустройство.

- **Проблемные вопросы развития системы регулирования земельного рынка:**

- незащищенность прав владельцев земельных участков и других правообладателей;
- забюрократизированность процедур постановки на кадастровый учет и регистрации прав и сделок;
- сложность, длительность и дороговизна судебных процедур;
- отсутствие мониторинга состояния земельного рынка;
- нерешенность проблемы земельных долей;
- развитие латифундий;
- негативная динамика площади неиспользуемых земель;
- нецивилизованные спекулятивные операции;
- неразвитость инфраструктуры рынка;
- медленное развитие земельной ипотеки и рынка ценных бумаг, обеспеченных земельными активами;
- неразвитость подсистемы информационного обеспечения;
- коррумпированность государственных и муниципальных структур власти и управления.

- **Безотлагательные меры по развитию системы регулирования земельного рынка:**
 - принятие ряда дополнений и изменений в гражданское и земельное законодательство в части регулирования земельного рынка;
 - четкое разделение государственного и инициативного землеустройства;
 - проведение землеустройства по разграничению земель, находящихся на различном праве;
 - введение срока действия прав на земельную долю;
 - законодательное ограничение латифундизма;
 - введение прогрессивного налогообложения на ранние продажи, неиспользуемые, или используемые не по целевому назначению земельные участки;
 - проведение зонирования межселенных территорий и установление правовых и административных регламентов организации распределения и использования земель в типовых зонах;
 - создание НИИ земельных отношений и землеустройства, совершенствование системы подготовки кадров для субъектов земельного рынка.