

НЕВНЯТНАЯ ПОЛИТИКА СОВРЕМЕННОЙ ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЛИ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ¹

Н.Шагайда

При рассмотрении вопросов приватизации земли на примере земель сельскохозяйственного назначения становится очевидно, что существующие подходы к приватизации не отвечают состоянию объекта приватизации, не базируются на разумном международном опыте, не направлены на решение какой-либо народнохозяйственной проблемы. Говорить вообще о приватизации земли пока не ясны цели, не обсуждены механизмы и риски их реализации, не создан специальный орган по управлению земельными ресурсами в стране нецелесообразно.

Приватизация земли в сельском хозяйстве вошла в первую группу мер структурной перестройки в России в самом начале 1990-х годов. Собственно, на этом приватизация земли и закончилась – до сих пор в государственной собственности находится около 92% всех земель России. В землях сельскохозяйственного назначения государственная собственность составляет 67%, населенных пунктов – 78,4% (при этом – преимущественно приватизированы земли сельских населенных пунктов). Земли промышленности, связи и под другими объектами также почти все находятся в государственной собственности (98,9%). В остальных 4-х категориях российских земель из 7² все 100% остаются в государственной собственности.

Однако среди сельскохозяйственных угодий доля государственных – только 23,4%, т.е. уже давно приватизирована большая часть наиболее ценных для сельского хозяйства земель. Следует ли продолжать приватизацию сельхозугодий дальше? Если да, то надо ли это делать теми же методами, которые введены с 2001 г.? Есть ли смысл в условиях несложившегося рынка дальше освобождаться от государственной земли, особенно – пашни? В настоящее время в России сельхозземлю может купить любой – тот, кто заплатит большую цену, а не сельхозпроизводитель – круг покупателей по закону не ограничен. В России фактически нет ограничений на концентрацию земли: можно купить

столько, сколько захочется³. Сможет ли государство как-то влиять на цены аренды или продажи, если у него не останется своей земли?

Способность государства ограничить аппетиты крупных земельных собственников, земля которых нужна сельхозпроизводителям, важна для всех граждан страны. Если сельхозпроизводители будут нести высокие издержки на доступ к ней, то и издержки на производство продукции вырастут. Будет ли она по карману российским гражданам? Как это скажется на выполнении показателей по самообеспечению основными продуктами, которые заложены в Доктрине продовольственной безопасности⁴?

Другая сторона тотальной распродажи земли без стратегии и тактики – риск увеличения расходов государства на покупку земли, если она понадобится для государственных и муниципальных нужд. Государство должно иметь собственную землю для строительства, если серьезно намерено сделать жилье доступным. И для этого неценные сельскохозяйственные угодья можно вовлечь под застройку⁵. Об этом свидетельствует ред-

1 Статья написана по итогам подготовки научного отчета 2013 г. РАНХиГС «Подходы к разработке концепции совершенствования государственной земельной политики (земли сельскохозяйственного назначения)».

2 Согласно Земельному кодексу РФ (Главы XIV–XVIII) существует 7 категорий земель: 1) земли сельскохозяйственного назначения; 2) земли населенных пунктов; 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, 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.

3 Шагайда Н.И. Оборот сельскохозяйственных земель: трансформация институтов и практика. / Шагайда Н.И. – М.: Ин-т Гайдара, 2010. – 332 с. (Научные труды / Ин-т экон. политики им. Е.Т. Гайдара; № 142Р).

4 Указ Президента РФ от 30.01.2010 г. № 120 «Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации». База юридической информации КонсультантПлюс, www.consultant.ru

5 Категории земель – лесного фонда, водного фонда, особо охраняемых территорий и объектов – еще менее предназначены для застройки. Такие категории, как земли поселений, промышленного и иного специального назначения, имеют ограниченный потенциал использования для целей строительства. Земли запаса, как правило, расположены вдали от населенных пунктов. В связи с этим земли сельскохозяйственного назначения являются крайне привлекательными для застройки. Именно поэтому, учитывая, что они же являются и главным производственным ресурсом для сельского хозяйства, необходимо разработать разумные механизмы вовлечения, ограничивая вовлечение пашни.

кий пример Белгородской области, где на участках бывших колхозов и совхозов, купленных областью, формируются участки для возведения индивидуальных жилых домов. При этом участки продаются дешево, их много, что ликвидировало предпосылки земельной спекуляции. От покупателя требуется одно – построить в течение 5 лет дом. Это, вкупе с отсутствием условий для монополизации строительства, обеспечило бум индивидуальной застройки граждан с весьма средними доходами. Сможет ли государство обеспечивать расширение населенных пунктов, если все сельскохозяйственные земли будут распроданы без цели и смысла? Или будет обеспечивать чье-то благосостояние, выплачивая высокую цену спекулянтам, для этого и скупившим сельскохозяйственную землю вблизи городов и поселков?

Ко всему прочему, государственная собственность на земли до сих пор до конца не разграничена. Есть норма в Федеральном законе «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: до разграничения земли участками распоряжаются муниципалитеты. На практике – районные муниципалитеты. Однако, если они не хозяева этой земли, то велика ли вероятность, что будут распоряжаться ею с максимальной пользой?

Таким образом, принимая решение о продолжении приватизации земли, нужно определиться с идеологией, стратегией, методикой и четко сформулировать, ради чего нужна эта приватизация, чтобы не спутать цель со средством. Приватизация – средство достижения цели, не цель, сама по себе. При этом нужно иметь в виду, что механизмы приватизации должны учитывать разные случаи: (1) земля не предоставлена никому, (2) земля предоставлена, и пользователи участка уже имеют на нее некие права, (3) земля предоставлена в фактическое пользование, но передача пользователю права на участок собственником-государством не была своевременно оформлена, и т.д. Эти «и т.д.» случаи должны выявляться по ходу и оперативно разрешаться. Для этого нужен мониторинг процесса. Именно вся совокупность случаев позволяет создать механизмы приватизации, приемлемые для всех участников, а земля будет постепенно передаваться в частную собственность так, чтобы была решена хотя бы какая-то значимая для общества проблема.

Кроме того, приватизация должна учитывать, что в стране не сформированы участки для приватизации: есть земли, но нет участков в том смысле, как их определяет ст.11.1 ЗК РФ. Сейчас не государство формирует участки для распоряжения ими, а сами заинтересованные лица. При этом правила опреде-

ления цен аренды или продажи сформированных участков не учитывают этих затрат, переводя отношения собственника земли и заинтересованного лица в область не очень прозрачную со всеми вытекающими из этого последствиями. Как правило, в отношении земель, находящихся за границами населенных пунктов, отсутствует зонирование, а в материалах кадастра и Государственного реестра прав (ЕГРП) нет показателей, позволяющих определить вид угодий и их почвенную ценность. Сами формы этих кадастров-реестров составлялись лишь для того, чтобы в них было что-то написано об объекте, на который регистрируется право или производится учет. Создается впечатление, что вообще не думали о том, какую должны нести информацию эти документы, чтобы решать какие-то значимые для общества проблемы. Статистика по земле такова, что можно лишь судить, сколько есть земли в государственной собственности. Однако уже нельзя сказать, сколько точно есть государственных сельхозугодий и каких. Выше уже упоминалось о том, что не ясно, в федеральной, региональной или муниципальной собственности находится земля. Вопрос о том, какие угодья находятся в государственной собственности – не праздный. Сельскохозяйственные угодья будут вовлекаться под застройку, поэтому разумно способствовать вовлечению наименее ценных, если Россия заявляет себя потенциальной продовольственной житницей. Примерный перечень ситуаций с примерными оценками площадей приведен ниже.

Сельскохозяйственные угодья в государственной собственности, не предоставленные в пользование кому-либо. Они есть, о чем свидетельствуют расхождения в цифрах сельхозугодий (220,3 млн га) в стране и сельхозугодий, закрепленных за организациями и гражданами, занимающимися производством сельскохозяйственной продукцией (196,3 млн га)¹. Однако какое количество из них не передано кому-либо в пользование, какие это угодья, – сказать чрезвычайно трудно. В любом случае в соответствии с ЗК РФ эти не предоставленные никому земли должны быть переданы в категорию земли запаса. Сейчас в землях запаса – 8,5 млн га сельхозугодий. Однако в отношении категории земли сельскохозяйственного назначения это правило не соблюдается. Наоборот, допускается, что они остаются в категории земель сельскохозяйственного назначения и попадают в так называемый «фонд перераспределения». Сейчас в этом фонде 12 млн га сельхозугодий, при этом часть (неизвестно какая) используется не ясно, на каком праве, и признается ли это право по закону.

1 На 1.01.2012 г. Росреестр.

Формальное перераспределение сельхозугодий по разным категориям влечет за собой появление определенных особенностей приватизации. Из фонда перераспределения – категория «земли сельскохозяйственного назначения» – приватизация должна идти с учетом положений Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» – это означает, что только через аукцион и без преимуществ в отношении отдельных лиц. Однако согласно действующему Федеральному закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» допускается бесплатное и безаукционное предоставление земли. Встает вопрос: «Будет ли идти приватизация в направлении соблюдения в первую очередь интересов фермеров?».

Кроме того, в отношении участков из земель сельскохозяйственного назначения действуют пусть формальные, но ограничения по размерам участков, которые можно формировать при приватизации, а также по возможности их предоставления иностранцам и иностранным компаниям. Для других категорий таких ограничений нет. Интересно, что эти ограничения – по размерам и по передаче иностранцам – действуют как в отношении сельскохозяйственных угодий, так и в отношении участков несельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения, которые не имеют ценности для сельского хозяйства. При этом ограничения как по площади при формировании участков, так и в отношении иностранцев отсутствуют для сельхозугодий из других категорий земель. То есть, нужно ликвидировать разночтения законов и определить одинаковые процедуры формирования участков для приватизации и продажи в отношении сельскохозяйственных угодий из разных категорий земель, за исключением земель населенных пунктов, в которых сельскохозяйственное использование не является главным.

Фонды перераспределения земель. В них числится 46 млн га, в т.ч. сельхозугодий 12 млн га. Эти фонды были созданы в начале 1990-х годов прошлого века из земель бывших колхозов и совхозов для наделения землей новых фермеров, кооперативов. По правилам, которые не отменены до сих пор, этими землями могли продолжать пользоваться правопреемники реорганизованных колхозов и совхозов до момента, когда земля потребуется новому фермеру или организации¹. Однако эти пользователи не имеют в настоящее время преимуществ при их выкупе или аренде. Наоборот, им еще и угрожают применением карательных мер, как

против самозахватчиков. Очевидно, что незанятые земли фонда могут быть приватизированы по процедуре участков в государственной собственности, не предоставленных никому. Используемые же на основании документов начала 1990-х годов – при сохранении преимуществ тех, кто сейчас их использует открыто и добросовестно.

Есть угодья, которые остаются в государственной собственности, но были переданы организациям в постоянное бессрочное пользование. На 1.01.2012 г. их площадь в организациях, которые Росстат относит к занимающимся сельскохозяйственной деятельностью, составила более 167 млн га. Это земли в государственных сельскохозяйственных организациях, которые пользуются как сельскохозяйственными угодьями, так и участками под многочисленными зданиями, внутрихозяйственными дорогами, болотами в границах хозяйств. Их права землепользования часто запутаны. Так, земель пользуются учебные хозяйства (далее – учхозы) аграрных вузов, опытные хозяйства НИИ Россельхозакадемии, а официально участки числятся за самими вузами и НИИ. Очевидно, что до приватизации земельные отношения должны быть приведены в соответствие фактическому пользованию, а приватизация проведена так, чтобы частные организации имели интерес заниматься производственным обучением студентов или научными исследованиями.

Площадь несельскохозяйственных угодий на праве постоянного (бессрочного) пользования, переданных частным сельхозорганизациям (как и любым другим юридическим лицам), значительна, но в гектарах неизвестна. С 2001 г. государство безуспешно пытается эти земли продать или передать в аренду пользователям. Однако институты переоформления неадекватны состоянию объекта переоформления – участку, не позволяют выкупить или арендовать участок. Плохие институты в этом случае служат хорошую службу государству. Если бы вдруг стало возможным арендовать или выкупать участки, то от части земель – клочков «неудобий», без подъездов, плохих по качеству и т.п. – пользователи бы отказались. Это означает, что сократился бы земельный налог и арендная плата, поступающие в местный бюджет. Разбросанные среди земель других собственников участки вряд ли нужны кому-либо для иных целей. Очевидно, что механизмы приватизации должны все это учитывать и минимизировать риски формирования ненужных участков.

Есть случаи, когда участки под зданиями не были государством переданы собственникам или пользователям этих зданий вообще. Например, в учхоз-

¹ Временное положение о порядке формирования фондов перераспределения земель. Совет министров РСФСР, 29 января 1992 г., № 32-10/82.

зах, находящихся в федеральной собственности, здание числится за ФГУП-учхозом, а участок – не передан никому. Есть специальное постановление о передаче в аренду участков в федеральной собственности. Льготные условия аренды предусмотрены в отношении участков земель сельскохозяйственного назначения (за пределами населенных пунктов), сельскохозяйственного использования (в населенных пунктах), при переоформлении прав постоянного (бессрочного) пользования. Однако в случае, если (1) переоформления права не происходит, так как права на участок учхоза формально и нет, (2) участок находится в границах населенного пункта, в котором не проведено зонирование и не выделена зона сельскохозяйственного использования, – льгот нет. Арендная плата устанавливается без учета, что здания числятся на балансе сельскохозяйственной организации. Как показывает практика, арендатор может плавно перейти в состояние банкротства, так как вряд ли сможет выплачивать арендную плату из своих сельскохозяйственных доходов¹. Так же нет механизма, в соответствии с которым земля может быть приватизирована, если ФГУП пройдет приватизацию, а здание будет продано. Если оно будет продаваться по той же системе, как сейчас передается сельхозорганизации в аренду, то ясно, что покупателями ФГУП будет кто угодно, но не сельхозпроизводитель: нет таких доходов от сельхозпроизводства, чтобы выкупить здание конторы. Очевидно, если приватизация ФГУП проводится не для того, чтобы ликвидировать бизнес, нужно пересмотреть подходы к аренде, а затем – к приватизации.

Если брать мировой опыт приватизации, то в развитых странах, например, в США, обрабатываемые сельскохозяйственные земли почти все находятся в частной собственности. Но это сложилось постепенно. Есть новые примеры приватизации государственных земель на новых землях Германии. Там существует отдельная организация, которая уже более 20 лет занимается приватизацией земли, не попавшей под реституцию. Причем, проводит ее очень медленно, передает землю не всем и не сразу. И в США почти 200 лет назад, и сейчас в Германии землю для сельского хозяйства передают сначала в пользование – в аренду. Только тогда, когда признано, что земля используется самим арендатором и правильно, она переходит (продается) в собственность, т.е. сельскохозяйственная земля переходит тому, кто занимается сельским хозяйством. В Германии из государственных зе-

мель выставляется строго ограниченная площадь – не более 20 тыс. га сельхозугодий в год. При этом продажа по рыночным ценам производится только по части земель, преимущественное право имеет долгосрочная аренда сельхозпроизводителем с последующим выкупом им земли по льготной цене. Покупатель ограничен в покупке: он не может купить землю, если после покупки доля его собственной земли превысит 50% от обрабатываемых им площадей². Покупатель должен вернуть разницу между выплаченной им ценой государству и полученной от ее продажи, если продаст участок ранее, чем через 20 лет после приобретения. Покупатель не может купить более 140 га земли. Цена продажи земли арендатору от государства определяется, исходя не из рыночных цен на участки, а из доходности растениеводческого бизнеса. То есть, приватизация идет так, чтобы не нарушить сложившуюся аграрную структуру Германии, обеспечить доступ к земле именно сельхозпроизводителям, не создавать дополнительное давление на рынке сельскохозяйственной земли.

Резюмируя, можно сказать, что для проведения приватизации земли в России целесообразно закончить разграничение земель между РФ, субъектами РФ и муниципалитетами. Существующие стимулы не способны активизировать эту работу. Очевидно, что полезнее установить срок, в течение которого сама Федерация, субъекты РФ должны зарегистрировать свои права на участки. Целесообразно дать право – после истечения установленного срока – муниципалитетам регистрировать права на участки, которые по признакам не могут быть отнесены к собственности Федерации или субъекта РФ. Для упрощения следовало бы также ввести особые правила кадастрового учета этих участков для указанных целей, имея в виду, что полный набор необходимых работ по формированию участков с точным описанием границ будет сделан позднее по мере подготовки к распоряжению ими.

До приватизации не предоставленных никому участков целесообразно провести зонирование территории и определить виды разрешенного использования участков с учетом долгосрочных планов развития территорий (сельских и районных муниципалитетов). Необходимо отказаться от территориального планирования только как инструмента застройки территорий и перейти к пониманию территориального планирования как основы для ком-

1 Шагайда Н.И. Зачем горы бумага, инструкций, если все наперекосяк? http://www.agronews.ru/news/detail/125862/?sphrase_id=241396

2 Такая сделка угрожает сложившейся аграрной структуре, так как на старых землях доля собственных земель фермера составляет не более 50%. Поэтому и на новых землях одобряются сделки, приводящие к созданию аналогичной структуры собственности.

плексного развития всех допустимых отраслей, инфраструктуры, расширения существующих и создания новых населенных пунктов на определенной территории на среднесрочную перспективу – на 8–10 лет. Территориальное планирование позволит понять потребности в земле для расширения населенных пунктов для проживающих там жителей, оценить возможность размещения рекреационных поселков для городских жителей в увязке с развитием транспортной, социальной инфраструктуры. Было бы полезно принять методiku отнесения сельскохозяйственных угодий к наименее ценным на основе почвенных характеристик и размеров участков¹. На основе оценки и исходя из потребности для целей строительства целесообразно выделить территории сельскохозяйственных угодий, которые можно вовлекать под застройку с наименьшим негативным воздействием на сельскохозяйственное производство. Формирование участков с разными видами разрешенного использования экономически выгодно произвести до момента приватизации участков. В противном случае маржа между стоимостью участка для сельского хозяйства и для целей определенного строительства перейдет в теневые доходы чиновников и посредников, обеспечивающих принятие нужных официальных решений по изменению категории и вида разрешенного использования. В случае если при приватизации будут выставляться на продажу участки с определенным видом разрешенного использования, а лучше – с правилами застройки – то доходы поступят в соответствующие бюджеты, покупатель сократит свои неформальные издержки на получение необходимых решений, а территория будет развиваться с учетом планов территориального планирования. Чем «глубже» будет подготовлен участок для передачи конечному потребителю – индивидуальному застройщику, строителю многоквартирных домов, строителю торгового комплекса и всего того, что предусмотрено планами территориального планирования, тем больше денег перейдет в прозрачное русло и попадет в соответствующий бюджет. Или позволит удешевить строительство жилья.

В отношении участков, которым будет установлен вид разрешенного использования «для сель-

ского хозяйства», целесообразно их формирование в рамках сложившихся естественных или искусственных границ участков. Чем крупнее участок, тем меньше вероятность, что его может получить фермер. Поэтому в рамках поддержки микробизнеса необходимо компактно формировать участки для бесплатного наделения новых фермеров по процедурам, предусмотренных Федеральным законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». За пределами этих норм и по своему желанию в других местах фермер будет уже приобретать участки за плату. Приватизация участков для сельского хозяйства целесообразна – по опыту Германии – только через этап аренды. Если по истечению 3-х лет видно, что плодородие участка не ухудшилось², а арендатор использует участок для целей сельского хозяйства, может быть разрешен выкуп³.

При приватизации сельскохозяйственных угодий из фонда перераспределения земель, которые используются правопреемниками бывших колхозов и совхозов открыто и добросовестно, необходимо ввести преимущественное право пользователей на приобретение участка.

В обоих случаях цена продажи должна быть увязана с доходом, который может быть получен от сельскохозяйственной деятельности на участке. При этом ограничения по площади приобретения могут быть установлены, чтобы избежать массового перехода земли в одни руки. Целесообразно также ввести требование перечисления в бюджет разницы между текущей рыночной ценой и ценой покупки у государства, если покупатель продаст участок в течение 20 лет после покупки у государства. Это потребует принятия постановления правительства об особенностях приватизации особого вида государственного имущества – земельных участков.

Формирование участков для распоряжения потребует значительных средств, причем по сельскохозяйственным угодьям – в основном, муниципальных бюджетов, так как большая часть участков по формальным признакам должна перейти в муниципальную собственность. Из-за особенностей системы формирования налогов в России, муниципалитеты, тем более – сельские, не имеют таких средств. В связи с этим необходимо предусмотреть

1 По американской практике выделяют, наоборот, ценные и особо ценные земли. Ценные, это те, которые систематически уже используются для возделывания культур (зерновые, технические и т.д.) в сельском хозяйстве или по почвенным характеристикам относятся к таким, которые могут быть систематически использоваться для этих целей. Особо ценные – на которых произрастают растения с ограниченным ареалом возделывания (цитрусовые, чай и т.п.). В России есть возможность относить к особо ценным учебные поля вузов, научно-исследовательских заведений.

2 В настоящее время мониторинг плодородия предусмотрен Государственной программой развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 гг.

3 Эта возможность – выкуп арендуемого участка через 3 года – уже предусмотрена Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», однако при приватизации сельскохозяйственных угодий отсутствует требование обязательной аренды перед выкупом.

возможность получения трансфертов из федерального бюджета на субсидии муниципалитетам для проведения работ по разграничению государственной собственности на землю и подготовке участков для приватизации. Потери бюджета могут компенсироваться доходами от аренды и продажи уже подготовленных участков. Очевидно, что для этого также потребуется юридическое урегулирование вопроса предоставления субсидий из федерального или регионального бюджетов и последующая их компенсация в случае получения доходов от аренды или продажи.

Для активизации переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования участками целесообразно ввести механизм трансформации права бессрочного пользования в аренду без затрат со стороны пользователя. При этом на срок 3–5 лет необходимо сохранить арендную плату на уровне земельного налога. Для стимулирования выкупа участков арендная плата позднее может быть увеличена. Для минимизации риска отказа от выкупа отдельных и непривлекательных для любых целей участков из общего землепользования, переданного в постоянное (бессрочное) пользование в 1990-х годах, могут использоваться такие стимулы, как продажа участка в виде всего землепользования без проведения работ по уточнению границ обособленных на местности участков. Этот подход позволяет быстро провести приватизацию. В последующем собственник будет вынужден проводить работы по межеванию по мере необходимости – при залоге или продаже части участка, оформлении прав собственности на часть участка и т.д. То есть, это вариант быстрой приватизации по упрощенной процедуре с последующими долговременными работами нового собственника.

Приватизация ФГУП, в результате которой новый собственник получает по прошествии времени и право собственности на землю, также требует особых процедур.

Неполный обзор особых случаев и возможных подходов к приватизации свидетельствует о необходимости проведения большой, планомерной и рутинной работы. Она нужна для того, чтобы в бюджет поступало больше денег от продажи участков, или для снижения барьеров, например, для доступа индивидуальных застройщиков к доступному жилью. Также она нужна для того, чтобы снижать барьеры доступа к земле для сельского хозяйства, переходу к более ясным режимам пользования и собственности на ранее предоставленные участки и т.д. Однако в России нет органа, который бы рутинно выполнял эти работы – управлял государственным земельным фондом, планомерно занимался приватизацией земли, как особого вида имущества. Сотрудников Росимущества и органов управления государственным имуществом в муниципалитетах явно недостаточно, так как они мало численны и у них достаточно других функциональных обязанностей.

Практика массовой приватизации земли в сельском хозяйстве продемонстрировала, что успех приватизации зависит от того, как она организована, – от задач, целей, наличия управляющей и «глубоко на это завязанной» организации. Несмотря на многолетнюю дискуссию о том, правильно или не правильно проведена приватизация в сельском хозяйстве, трудно не согласиться с успехом работы Роскомзема: им за 3 года было передано в собственность граждан более 124 млн га сельскохозяйственных угодий. Последующие попытки приватизации, например, объявленная с 2001 г. обязанность выкупа или аренды участков в ходе переоформления прав постоянного (бессрочного) пользования, провалились. В связи с этим нецелесообразно говорить вообще о приватизации земли, пока не ясны цели, не обсуждены механизмы и риски их реализации, не создан специальный орган по управлению земельными ресурсами в стране. ●