



УДК 631.164(470)

**Р.И. Шукшин,  
А.В. Шатова**

## НАПРАВЛЕНИЯ И МАСШТАБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО ОБОРОТА В РОССИИ

**Ключевые слова:** отношения собственности, земельная реформа, приватизация, земельный оборот, частная собственность, государственная собственность, муниципальная собственность, сделка, договор, земельная доля.

Современный этап реформирования отношений собственности на землю в России начался с принятия в 1990 г. Закона РСФСР «О земельной реформе». Одним из основных его результатов явилось законодательное закрепление частной собственности на землю, создание условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле и формирования многоукладной экономики. Согласно ст. 260 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка вправе его продать, подарить, отдать в залог, сдать в аренду и распорядиться им иным образом, если соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте. Однако уровень активности приватизации государственных и муниципальных земель до последнего времени оставался низким. По данным государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами на 1 января 2008 г., в собственности граждан и юридических лиц находилось 132,2 млн га, или 7,7% земельного фонда страны. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, не превысила 125,1 млн га, или 7,3%; в собственности юридических лиц находилось 7,1 млн га, или 0,4% земель-

ного фонда России. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 1577,6 млн га, или 92,3% [1].

Отсутствие у основной части предпринимательских структур права собственности на земельные участки сокращает их инвестиционный потенциал, оказывает негативное воздействие на развитие аграрной экономики и сельских территорий. Актуальность данной проблемы определила выбор темы исследования.

Информационной основой анализа земельного оборота является государственная статистическая отчетность по форме № 3-ЗЕМ «Сведения о сделках с землей», утвержденной Постановлением Федеральной службы государственной статистики от 28 июня 2005 г. № 37, ведение которой поручено Федеральному агентству кадастра объектов недвижимости. Эта форма статистической отчетности включает в себя следующие разделы: аренда государственных и муниципальных земель; продажа и выкуп земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления; продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами; прочие сделки с землей [2]. С помощью содержащейся в данных разделах информации можно проанализировать динамику сделок, их структуру по видам договоров и формам собственности. В то же время информационная база в рамках формы № 3-ЗЕМ имеет ряд недостатков, ограничивающих круг задач аналитического исследования. Среди них – отсутствие данных о категориях

земель, находящихся в обороте; исключение из видовой структуры сделок договоров аренды и субаренды земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве частной собственности; правовая и нормативная неопределенность в области обмена информацией о регистрации прав на землю и сделок с ней на уровне административных образований, приводящая к искажению уровня количественных показателей земельного оборота.

Более полная информация о земельном обороте содержится в ежегодном Государственном (национальном) докладе о состоянии и использовании земель в Российской Федерации. С целью выявления масштабов, направлений и тенденций трансформации отношений собственности на землю на основе этой информации был проведен анализ оборота земель в целом по Российской Федерации и на уровне отдельно взятого региона – Пензенской области.

Активность земельного оборота характеризуют данные о количестве совершенных сделок (табл. 1). Они показывают, что до 2007 г. наблюдалось ускорение оборота земель как по Российской Федерации, так и по Пензенской области. В 2006 г. по сравнению с 2005 г. темп роста составил, соответственно, 104,6 и 108,9%. В 2007 г. количество сделок оборота в РФ уменьшилось по сравнению с уровнем предыдущего года на 0,6%.

В целом по стране в 2007 г. было зарегистрировано 4,5 млн сделок земельного оборота. Среди них основная часть принадлежала сделкам с государственными и муниципальными землями. В Российской Федерации их доля составила 85,8%, в Пензенской области – 67,9%. В динамике доля сделок в государственном и муниципальном секторе в целом по России постепенно снижается, а доля сделок в частном секторе увеличивается с 13,0% в 2005 г. до 14,24% в 2007 г.

В структуре сделок по видам договоров стабильно преобладают договоры аренды государственных и муниципальных земель. В Российской Федерации в 2007 г. доля этих сделок составила 80,3%. Второе место по частоте занимают договоры купли-продажи земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам. За анализируемый период их количество увеличилось на 7,3%. В 2007 г. доля договоров купли-продажи частных земельных участков в земельном обороте

России достигла 8,98%. Третье место занимают сделки по продаже государственных и муниципальных земель. В 2007 г. по России их доля в структуре сделок земельного оборота составила 3,9%. Количество таких сделок также имеет положительную динамику.

Доля сделок наследования, которые относятся к универсальному правопреемству, занимает чуть более 3% от сделок земельного оборота по стране. Сделки в частном секторе включают в себя также дарение и залог (ипотеку) земельных участков. В 2007 г. доля сделок дарения в общем количестве сделок земельного оборота по России составила 1,1%, сделок ипотеки – 0,6%. Еще меньший удельный вес имеют сделки продажи прав аренды государственных и муниципальных земель. Его уровень в разные годы варьировал в пределах 0,1-0,3% от сделок земельного оборота.

Информация о площади земельных участков, задействованных в рыночном обороте, представлена в таблице 2. В 2007 г. в земельном обороте России находилось около 116 млн га земель, что составляет 6,8% их общей площади. Базисный темп роста данного показателя за анализируемый период составил 168,3%, что указывает на развитие земельного рынка страны. Одной из причин увеличения площади оборота земель является совершенствование правовой базы земельной реформы, в частности, Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

На протяжении анализируемого периода в структуре земельного оборота по формам собственности доля площади, проходящейся на сделки в государственном секторе, превышала 98% по России и 81% по Пензенской области. Доля площади, находившейся в обороте в частном секторе, в 2007 г. составила 1,05% от площади земельного оборота.

В 2007 г. преобладающая доля (98,5%) площади земельного оборота в Российской Федерации приходилась на аренду государственных и муниципальных земель. Удельный вес площади земель, задействованных в сделках купли-продажи земельных участков граждан и юридических лиц, составил в 2007 г. 0,48%. Размер земельных угодий, являющихся объектом сделок наследования, дарения и залога земельных участков, на протяжении анализируемого периода остается незначительным.

Таблица 1

Структура оборота земель в Российской Федерации и Пензенской области по числу и видам сделок, совершенных всеми категориями участников рыночных операций с земельными участками\*

Виды сделок	Сделки земельного оборота											
	Ед.						%					
	Российская Федерация			Пензенская область			Российская Федерация			Пензенская область		
	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Все виды сделок	4346813	4545140	4519093	27534	29985	-	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
Всего заключено сделок с государственными и муниципальными землями, в том числе сделок	3781642	3921393	3875650	20264	20374	21580	87,00	86,28	85,76	73,60	67,95	-
аренды	3621086	3737574	3628109	16871	16973	17176	83,30	82,23	80,28	61,27	56,60	-
продажи прав аренды	5854	7068	13835	16	11	32	0,13	0,16	0,31	0,06	0,04	-
продажи государственных и муниципальных земель	154702	176751	233706	3377	3390	4372	3,56	3,89	5,17	12,26	11,31	-
Всего заключено сделок с земельными участками граждан и юридических лиц, в том числе сделок	565171	623747	643443	7270	9611	-	13,00	13,72	14,24	26,40	32,05	-
купли-продажи	378215	400075	405670	5084	6756	-	8,70	8,80	8,98	18,46	22,53	-
дарения	31824	43437	49715	641	772	-	0,73	0,96	1,10	2,33	2,57	-
залога (ипотеки)	7479	14388	25907	105	8	-	0,17	0,32	0,57	0,38	0,03	-
наследования	147653	165847	162151	1440	2075	-	3,40	3,65	3,59	5,23	6,92	-

\*Информация по сделкам с землями граждан и юридических лиц (продажа, дарение, наследование, залог) за 2007 г. по Пензенской области отсутствует по причине непредставления информации Управлением Федеральной регистрационной службы.

Таблица 2

Структура оборота земель в Российской Федерации и Пензенской области по площади земельных участков и видам сделок, совершенных всеми категориями участников рыночных операций с земельными участками

Виды сделок	Площадь земельных участков														
	тыс. га							%							
	Российская Федерация			Пензенская область				Российская Федерация			Пензенская область				
	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Общая площадь, приходящаяся на все виды сделок	68847,4	106446,6	115843,8	412,6	466,0	-	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-
Общая площадь, приходящаяся на все сделки с государственным и муниципальными землями, в том числе на сделки	68345,1	105214,8	114622,0	411,3	382,6	379,0	99,27	98,84	98,95	99,68	82,10	-	-	-	-
аренды	68230,4	104827,0	114103,4	410,7	378,8	344,0	99,10	98,48	98,50	99,54	81,29	-	-	-	-
продажи прав аренды	23,3	124,9	149,3	0,1	0,1	0,1	0,03	0,12	0,13	0,02	0,02	-	-	-	-
продажи государственных и муниципальных земель	91,5	26,3	369,4	0,5	3,7	34,9	0,13	0,02	0,32	0,12	0,79	-	-	-	-
Общая площадь, приходящаяся на все сделки с земельными участками граждан и юридических лиц, в том числе на сделки	502,3	1231,8	1221,8	1,3	83,4	-	0,73	1,16	1,05	0,32	17,90	-	-	-	-
купли-продажи	293,5	467,9	560,3	0,8	83,1	-	0,43	0,44	0,48	0,19	17,83	-	-	-	-
дарения	57,5	70,3	126,6	0,1	0,2	-	0,08	0,07	0,11	0,02	0,04	-	-	-	-
залога (ипотеки)	16,9	169,4	198,8	0,4	0,1	-	0,02	0,16	0,17	0,10	0,02	-	-	-	-
наследования	133,8	524,3	336,1	0,2	0,8	-	0,19	0,49	0,29	0,05	0,17	-	-	-	-

Одним из показателей индивидуальных площадей земельных участков, участвующих в земельном обороте, является их средний размер. В Российской Федерации уровень этого показателя варьирует в пределах от 15 до 26 га. При этом размах вариации в государственном секторе составляет 12 га, в частном секторе – 1 га. За исследуемый период средний размер площади земельных участков, находившихся в обороте, в целом по России увеличился на 61,8%, что свидетельствует об укрупнении сделок. В 2007 г. наибольшую среднюю площадь имели земельные участки, задействованные в договорах аренды (31,45 га), продажи прав аренды (10,79 га), залога (7,65 га).

Таким образом, как по количеству сделок, так и по площади задействованных в них земель масштабы земельного оборота в частном секторе остаются незначительными. Существует ряд проблем, замедляющих процесс трансформации отношений собственности на землю.

На начальном этапе земельной реформы в условиях массовой приватизации земель отсутствие подготовленных кадров в органах власти всех уровней (как и неподготовленность самих граждан) приводило к тому, что допускались ошибки при оформлении документов, подтверждающих имущественные права на землю. Правовые последствия таких ошибок были изучены нами на примере ООО «Искра-Агро» Сосновоборского района Пензенской области, образованного на базе колхоза «Искра». В ходе аграрной реформы сельскохозяйственные угодья колхоза были разделены на 1067 долей. Размер доли составил 4,4 га. В течение ноября 1996 г. были оформлены соответствующие свидетельства о праве собственности на земельную долю. Фактически эти свидетельства на руки никто не получил, они остались в бухгалтерии колхоза. Впервые граждане стали обращаться за свидетельствами в 2008 г., когда ООО «Искра-Агро» стала скупать земельные доли. Оказалось, что из 510 свидетельств, выданных на руки, в 94 (18,4%) содержались ошибки в реквизитах. Ошибки имели место в фамилиях, именах, отчествах, датах рождения собственников долей (например, вместо имени Ахмет в свидетельстве написано Ахмят). Дальнейшее распоряжение этими долями оказалось невозможным без исправления ошибок в судебном порядке. При этом собственники недействительных свидетельств несли

следующие затраты: услуги адвоката – 500-750 рублей; оплата государственной пошлины – 100 руб.; затраты на поездку в райцентр – 120-160 руб. (40 руб. за поездку, нужно было съездить 3-4 раза). После этого в установленный день необходимо явиться в суд с двумя свидетелями, которые подтвердят правильность фамилии или имени. В результате затраты на исправление ошибок составляют 750-1000 руб., затраченное время – 1,5-2 месяца.

Другой проблемой является то, что процесс формирования правовой базы оборота земельных долей в основном завершился только к 2005 г. За это время из 1067 собственников земельных долей в праве общей собственности на сельскохозяйственные угодья, используемые ООО «Искра-Агро», умерли 315 (29,5%) человек. Ситуация осложняется, если умерший не оставил завещание, и количество наследников – больше одного. Для распоряжения такими долями наследникам нужно собраться в нотариальной конторе и написать отказную в пользу одного из них. Если один из наследников уехал в Сибирь или на Дальний Восток, то затраты на его поездку в Пензенскую область превысят рыночную цену земельной доли. Распорядиться такой долей никто не сможет, она будет признана бесхозной. Таких выявленных долей из числа получивших свидетельства – пять. При оформлении наследства на земельную долю затраты составят 2100-2500 руб.: услуги нотариуса – 700 руб., оплата государственной пошлины – 100, регистрационный сбор – 500, услуги адвоката – 700-1000, затраты на поездку в райцентр – 150-200 руб.

Первые две проблемы обусловили возникновение третьей проблемы, связанной с отношениями собственности на земли юридических лиц. В учредительных документах юридических лиц, как правило, отсутствуют нормы, регламентирующие права юридического лица на земельные участки. В большинстве случаев процесс ликвидации, реорганизации юридических лиц не предполагает принятия решения о прекращении или изменении права хозяйствующего субъекта на землю и оформление в установленном порядке соответствующих документов, подтверждающих вновь возникшие права на землю. Сама процедура прекращения права на земельный участок (в том числе при отказе от права на землю) у одного хозяйствующего субъекта и возникновение права у дру-



гого хозяйствующего субъекта включая кадастровый учет текущих изменений сложна и длительна во времени.

Четвертая проблема связана с отсутствием у граждан-владельцев приусадебных, дачных и иных земельных участков необходимых правоустанавливающих документов, без которых нельзя осуществить государственную регистрацию сделок. Если в городе затраты на их оформление могут быть покрыты выручкой, то в сельской местности рыночная цена приусадебных участков остается на низком уровне и не компенсирует даже затрат на их межевание.

Решение данных проблем и дальнейшее развитие земельного оборота в России связано с упорядочением и совершенствованием нормативно-правовой базы земельных и смежных с ними отношений, оценочной деятельности, работы ведомств, решающих вопросы в вышеназванных областях. В частности, для упрощения и удешевления сделок с земельными долями предлагаем внести два дополнения в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними». Первое дополнение предполагает возможность исправления ошибок в свидетельствах о праве собственности на земельную долю непосредственно специалистами филиалов Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости. Второе дополнение связано с

процедурой оформления отказной на наследование земельной доли. Оно предполагает, что в исключительных случаях отказную можно оформить в нотариальной конторе по месту проживания наследника. Кроме того, на уровне федерального законодательства необходимо продолжить разработку мер по упрощению регистрации вещных прав на приусадебные, дачные и иные земельные участки граждан.

Считаем, что предлагаемые нами меры позволят активизировать земельный оборот в частном секторе, расширить его направления и масштабы.

#### Библиографический список

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 г. – М.: Роснедвижимость, 2008. – 270 с.
2. Кресникова Н.И. Методические положения анализа оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / Н.И. Кресникова. – М.: Россельхозакадемия, 2004. – 52 с.
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2006 г. – М.: Роснедвижимость, 2007. – 238 с.
4. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2005 г. – М.: Роснедвижимость, 2006. – 200 с.



УДК 637.1

А.А. Цветаева

## ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ К УПРАВЛЕНИЮ СБЫТОМ НА ПРЕДПРИЯТИЯХ МОЛОЧНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

**Ключевые слова:** характеристика сбыта, стратегическое управление сбытом, структура системы сбыта, проблемы сбыта, маркетинговое исследование, коммуникации.

В условиях активного преобразования рынка и расширения предприятиями своих производственных мощностей все более важную роль приобретает сбыт. Производитель вынужден не только уделять внимание внутренним факторам органи-

зации, но и разрабатывать стратегии (план) своего поведения в будущем, уметь реагировать на изменяющееся внешнее окружение.

Современный анализ ситуации показал, что большинство компаний вместо формирования единого комплекса разрушили иерархическую систему взаимосвязанных стратегий, детализируя каждый ее уровень: общая корпоративная стратегия; индивидуальные стратегии для всех подразделений предприятия; стратегия развития