

**Институт экономической политики  
имени Е.Т. Гайдара**

---

Научные труды № 142Р

**Н. Шагайда**

**Оборот сельскохозяйственных  
земель в России:  
трансформация институтов и практика**



Москва  
Институт Гайдара  
2010

УДК 338.43:[332.7:631.1](470+571)  
ББК 65.32(2Рос)-511

Ш115 Шагайда, Наталья Ивановна

**Оборот сельскохозяйственных земель в России: 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). – ISBN 978-5-93255-295-7.

*Агентство CIP РГБ*

В представленной работе рассмотрен земельный оборот через призму трансформации институтов, их влияние на транзакционные издержки. Приведен анализ классификации сельскохозяйственных земель и изложены доводы в пользу перехода от категорий земель к участкам – учитывая пригодность каждого из них для той или иной цели. Освещается вопрос выделения участков сельскохозяйственных земель в зависимости от видов разрешенного использования и зонирования межселенной территории.

N. Shagaida

**Land market in Russian agriculture: institutes' transformation and practice**

In this publication the author analyzes land turnover through institutes' transformation and their impact on transaction costs. The paper provides analysis of farm lands classification and gives reasons in favor of transition from category of land to a plot of land, taking into consideration suitability of each of them for one or another purpose. The author addresses the issue of setting aside plots of farm lands depending on the types of authorized use and inter-settlement zoning.

*JEL Classification:* P 39, Q 19

***Настоящее издание подготовлено и напечатано по материалам исследовательского проекта Института Гайдара в рамках гранта, предоставленного Агентством США по международному развитию (АМР США). Ответственность за содержание несет Институт Гайдара, и мнение автора, выраженное в данном издании, может не совпадать с мнением АМР США или правительства США.***

УДК 338.43:[332.7:631.1](470+571)  
ББК 65.32(2Рос)-511

ISBN 978-5-93255-295-7

© Институт Гайдара, 2010

# Оглавление

<b>Введение .....</b>	<b>5</b>
<b>Глава 1. Оборот сельскохозяйственных земель: определение понятий .....</b>	<b>10</b>
<b>Глава 2. Земельная реформа: создание предпосылок для активного земельного оборота .....</b>	<b>28</b>
<b>Глава 3. Институциональные ловушки оборота сельскохозяйственных земель в России .....</b>	<b>61</b>
3.1. Ловушка, обусловленная спецификой норм и сложившихся практик приватизации земли .....	63
3.2. Ловушка, обусловленная попытками применения унифицированных норм к особому участку, сформированному в ходе приватизации земель колхозов и совхозов .....	73
3.3. Ловушка, обусловленная постоянным перераспределением функций от органа, в котором собрана вся информация о ранее сформированных участках и правах на них .....	108
<b>Глава 4. Тенденции развития оборота земель в сельском хозяйстве .....</b>	<b>116</b>
4.1. Оценка масштабов приватизации земли бывших колхозов и совхозов .....	116
4.2. Перераспределение сельскохозяйственных земель .....	120
4.3. Анализ сделок с земельными участками и земельными долями .....	150
4.4. Перераспределение земель бывших колхозов или совхозов между пользователями и собственниками на примере лодейнопольского района ленинградской области .....	181
4.5. Залог земель сельскохозяйственного назначения .....	189
<b>Глава 5. Транзакционные издержки земельного оборота .....</b>	<b>203</b>
5.1. Общие замечания .....	203
5.2. Издержки на обеспечение прав собственности на землю .....	205

5.3. Технология захвата земли в счет земельных долей на примере судебных разбирательств ЗАСХО «Серп и молот» Балашихинского района Московской области .....	217
5.4. Транзакционные издержки на вступление в права наследства на земельную долю или земельный участок .....	222
5.5. Транзакционные издержки переоформления прав пользования и владения земельными участками .....	227
5.6. Описание процедуры переоформления права пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования земельным участком для ведения КФХ .....	231
5.7. Транзакционные издержки на формирование нового участка при выделе участка в счет земельной доли или разделе участка .....	236
5.8. Транзакционные издержки сельскохозяйственных организаций и КФХ на формирование землепользования за счет земельных долей граждан .....	242
<b>Глава 6. Предпосылки и стимулы изъятия земель из сферы сельскохозяйственного производства .....</b>	<b>251</b>
<b>Глава 7. Прозрачность земельного оборота .....</b>	<b>273</b>
<b>Глава 8. Предпосылки, классификация, последствия рейдерства в отношении сельскохозяйственных земель .....</b>	<b>285</b>
<b>Заключение.....</b>	<b>295</b>
<b>Приложения .....</b>	<b>298</b>