

УДК 332.21
ББК 65.32-511

Dugina Tatiana Alexandrovna,
candidate of economics, associate professor, head of the
department of economics and marketing in agribusiness
of Volgograd State Agricultural University,
Volgograd,
e-mail: deisi79@mail.ru

Дугина Татьяна Александровна,
канд. экон. наук, доцент, зав. кафедрой экономики
и маркетинга в АПК Волгоградского государственного
аграрного университета,
г. Волгоград,
e-mail: deisi79@mail.ru

Vasil'chenko Elena Borisovna,
candidate of agricultural sciences, associate professor
of the department of economics and marketing
in agribusiness of Volgograd State Agricultural University,
Volgograd,
e-mail: deisi79@mail.ru

Васильченко Елена Борисовна,
канд. с.-х. наук,
доцент кафедры экономики и маркетинга в АПК
Волгоградского государственного аграрного университета,
г. Волгоград,
e-mail: deisi79@mail.ru

ТРАНСАКЦИОННЫЕ ИЗДЕРЖКИ ПРИ ОФОРМЛЕНИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

TRANSACTION COSTS IN AGRICULTURAL LAND REGISTRATION

В статье дается сравнение различных трактовок определения «транзакционные издержки», предлагаемых российскими и зарубежными исследователями, приведена их классификация. Авторами рассмотрена проблема транзакционных издержек в сельскохозяйственном землепользовании, представлен анализ причин их возникновения на сельскохозяйственных предприятиях при формировании землепользований в счет земель, находящихся в долевой собственности, а также в процессе их использования в сельскохозяйственном производстве. Предложены мероприятия по снижению величины транзакционных издержек, подчеркнута необходимость четкого разграничения прав собственности для эффективного ведения производства, причем немаловажная роль в этом процессе отведена государству.

The article gives a comparison of different interpretations of the definition of transaction costs proposed by Russian and foreign researchers, and provides their classification. The authors examined the problem of transaction costs in agricultural land use; analysis of the causes of their occurrence at farms is presented during formation of land use by means of lands in common ownership, as well as during their use in agricultural production. Measures for reduction of the transaction costs value are proposed, as well as necessity of clear distinguishing of the property rights for effective conduct of business, when significant role in this process is given to the State.

Ключевые слова: транзакционные издержки, классификация, сельскохозяйственное землепользование, право собственности, общая долевая собственность, земельная доля, типовые транзакции, земельный участок, аренда земли, снижение транзакционных издержек.

Keywords: transaction costs, classification, agricultural land use, right of ownership, common share ownership, land share, typical transactions, land plot, land rent, reduction of transaction costs.

В условиях незавершенности земельной реформы в современной России особую значимость приобретает формирование земельных участков в сельском хозяйстве в размерах, обеспечивающих максимально эффективное использование ресурсного потенциала товаропроизводителей. При формировании земельных участков, оформлении прав на земельные доли

сельскохозяйственные товаропроизводители сталкиваются с существенными препятствиями, обусловленными земельным законодательством. Транзакционные издержки, обусловленные мероприятиями по выделу земельных долей и оформлению земельных прав, существенны, хотя для товаропроизводителя это издержки реформирования, которые возникли из-за просчетов в аграрной политике и в большей степени должны быть компенсированы государством.

Целью представленного научного исследования является разработка мероприятий по снижению транзакционных издержек, требующая тщательного изучения дефиниции «транзакционные издержки», причин их возникновения, прикладных расчетов на примере конкретных предприятий.

Аграрные преобразования привели к значительному перераспределению земель по формам собственности. На сегодняшний день в Волгоградской области функционирует 367 обществ с ограниченной ответственностью, 78 акционерных обществ, 5 государственных предприятий, 104 сельскохозяйственных кооператива, 6 коллективных предприятий, 10915 крестьянских (фермерских) хозяйств [1]. Сельхозорганизации расположены в основном на землях в долевой собственности. Доли в начале 90-х годов прошлого века бесплатно передавались в собственность граждан. В административных районах устанавливалась среднерайонная доля бесплатной передачи земли в собственность, которая дифференцировалась по каждому хозяйству в зависимости от оценки сельхозугодий по продуктивности. Для определения среднерайонной нормы площадь сельхозугодий в пределах сельхозпредприятий района делилась на число лиц, работающих в сельском хозяйстве и занятых в социальной сфере села. Причем размер доли был одинаков для всех независимо от стажа работы и личного вклада в развитие организации. В последующие годы реформы многие собственники, не получив дохода от своих земельных долей, уехали из села и утратили контроль над их использованием. Многие собственники умерли, их наследники или не оформили право наследства на земельную долю, или не распорядились ею в установленном порядке [2]. Многие земельные доли используются сельхозорганизациями с нарушением законодательства. Невостребованные земельные доли также либо не используются вовсе, либо используются с нарушением законодательства. Приведение форм использования земельных долей в соответствие с современным земельным законодательством требует значительных транзакционных издержек.

Первоначально транзакционные издержки были определены Р. Коузом как «издержки пользования рыночным механизмом». В настоящее время в рамках экономической теории дается множество определений транзакционных издержек [3]. По определению О. Уильямсона [4], транзакционные издержки — это издержки, не связанные с процессом производства. По К. Менару, под транзакционными издержками понимают «издержки функционирования системы обмена или во что обходится использование рынка, чтобы обеспечить размещение ресурсов и передать права собственности» [5]. Следует отметить, что в отечественной экономической литературе нет однозначного подхода к определению транзакционных издержек. В российских публикациях их называли по-разному: операционные, сопряженные, управленческие, косвенные или накладные. Целесообразно рассматривать транзакционные издержки как затраты сверх собственно производственных издержек (трансформационных), возникающие в процессе использования сельскохозяйственных угодий, а также необходимые для получения доступа к земле как экономическому ресурсу, в том числе затраты на фиксацию, изменение и защиту прав собственности, аренды и иных прав на землю, величина которых во многом определяется институтами, спецификой законодательства и другими факторами (табл. 1).

Таблица 1

Типовые транзакции с земельными долями и земельными участками, выделенными в счет земельных долей для формирования сельскохозяйственных землепользований [6]

| № п/п | Типы транзакций | |
|-------|---|---|
| | с земельными долями | с земельными участками, выделенными в счет земельных долей |
| 1 | Внесение земельной доли в уставный капитал сельскохозяйственной организации | Внесение земельного участка в уставный капитал сельскохозяйственной организации |
| 2 | Передача земельной доли в доверительное управление | Передача земельного участка в доверительное управление |
| 3 | Купля-продажа земельной доли | Купля-продажа земельного участка |
| 4 | Аренда земельной доли (запрещена с 2003 года) | Аренда земельного участка |

Эти издержки включают затраты ресурсов, которые не направлены непосредственно на производство сельскохозяйственной продукции, но обеспечивают успешную реализацию данного процесса. Это плата не за сам ресурс, а за право пользования им. Тем самым различные помехи и барьеры на пути получения прав пользования и порождают транзакционные издержки.

Р. И. Капелюшников [Там же] помимо пяти общеизвестных классов транзакционных издержек выделяет следующие виды:

- 1) издержки поиска информации: перед совершением сделки всегда изучается информация, где находятся потенциальные продавцы, арендаторы, каковы средние цены земельных участков, размер арендной платы;
- 2) издержки ведения переговоров: рынок требует отвлечения значительных средств на проведение переговоров об условиях обмена, на заключение и оформление договоров;
- 3) издержки измерения: к ним относят затраты на проведение собственно измерения (геодезические работы), они растут

с повышением требований к точности установления границ земельных участков и их площадей;

4) издержки спецификации и затраты на защиту прав собственности;

5) издержки оппортунистического поведения — это издержки, связанные с недобросовестным поведением, нарушающим условия сделки и тем самым приносящим ущерб;

6) издержки «политизации» — это издержки, сопровождающиеся принятием решения внутри организации, при этом издержки принятия решения участниками долевой собственности перекладываются на плечи сельхозпредприятия, заинтересованного в приобретении земельного участка;

7) внешние эффекты — экстерналии: проявляются при любых транзакционных затратах и представляют собой интересы третьих лиц. Такими экстерналиями для сельскохозяйственного землепользования является введение ограничений и обременений в использовании земель, связанных с природоохранным законодательством, строительством вредных промышленных объектов, инженерных коммуникаций и трубопроводного транспорта.

Наиболее ярким примером внешнего эффекта является давление со стороны скупщиков сельскохозяйственных земель, цель которых — перевод сельскохозяйственных земель в земли населенных пунктов для индивидуального жилищного строительства. К сожалению, сельхозтоваропроизводители не в состоянии противостоять такому влиянию ни материально, ни юридически. Зачастую скупщики земельных долей и участков имеют помимо материальных средств так называемый административный ресурс, воздействие которого возможно на любом этапе выдела земельных долей в отдельное землепользование (табл. 2).

Таблица 2

Процедура выдела земельных участков в счет земельных долей

| Этапы | Виды издержек |
|--|---|
| 1. Подготовительные работы, в том числе: — выбор местоположения выделяемого земельного участка | Плата за предоставление сведений государственного кадастра недвижимости. Оплата услуг кадастрового инженера за оформление схемы расположения границ выделяемого земельного участка (для собрания) |
| — публикация объявлений в СМИ о проведении собрания участников общей долевой собственности на землю | Оплата за публикацию объявлений в районной и областной газетах |
| 2. Проведение собрания дольщиков* | Оплата аренды помещения. Оплата услуг юриста (специалиста по земле) за организацию проведения собрания, оформление протокола собрания |
| *Если собрание не состоялось — публикация объявлений в СМИ о выделе земельного участка в счет земельной доли (долей) | Оплата за публикацию объявлений в районной и областной газетах |

Окончание табл. 2

| Этапы | Виды издержек |
|---|---|
| 3. Межевание земельного участка, выделенного в счет земельной доли (долей), постановка земельного участка на государственный кадастровый учет | Оплата услуг кадастрового инженера за формирование межевого плана и сопровождение кадастрового учета. Оплата услуг нотариуса за оформление доверенности. Плата за предоставление сведений государственного кадастра недвижимости (кадастрового паспорта земельного участка) |
| 4. Государственная регистрация права собственности на выделенные земельные участки | Оплата государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права собственности |

Следует признать, что нет организации, ведущей детальный учет наличия, состояния и использования земельных долей в аграрном секторе, ни на федеральном, ни на региональном уровне. Незавершенность институциональных преобразований земельных отношений в России препятствует эффективному развитию сельского хозяйства, приводит к неразвитости кредитно-финансовой системы, ограниченной поддержке сельхозтоваропроизводителей на региональном и местном уровне, в конечном счете является серьезной преградой для перехода на инновационную модель развития аграрной экономики [7; 8].

Таблица 3

Трансакционные издержки при образовании земельного участка из участка долевой собственности по решению общего собрания [7; 9; 10; 11]

| Трансакционные издержки | Затраты | |
|---|---------------|------------------|
| | времени, мес. | денег, тыс. руб. |
| Поиск информации о кадастровом инженере, переговоры об условиях сделки | 0,5 | 0,2 |
| Межевание земельного участка | 1,0 | 10,0 |
| Подготовка выписки из органа кадастрового учета | 0,2 | 0,5 |
| Подготовка выписки из единого государственного реестра прав | 0,2 | 0,2 |
| Опубликование в СМИ извещения о месте и порядке ознакомления с проектом межевания, направление его участникам долевой собственности по почте | 0,2 | 5,0 |
| Опубликование в СМИ извещения о проведении общего собрания | 0,2 | 5,0 |
| Подготовка проекта межевания кадастровым инженером | 1,0 | 2,0 |
| Ознакомление с проектом межевания всех заинтересованных лиц | 1,0 | — |
| Проведение общего собрания участников долевой собственности для утверждения проекта межевания земельного участка, перечня собственников образуемых земельных участков | 0,1 | 1,0 |
| Заверение органами местного самоуправления по месту расположения земельного участка либо нотариальное удостоверение документов | 0,2 | 1,0 |

Окончание табл. 3

| Трансакционные издержки | Затраты | |
|---|---------------|------------------|
| | времени, мес. | денег, тыс. руб. |
| Подготовка межевого плана кадастровым инженером | 0,2 | 10 |
| Предоставление документов в орган государственного кадастрового учета | 0,2 | — |
| Постановка на государственный кадастровый учет (без учета приостановок и отказов) | 1,0 | — |
| Получение документов из органа кадастрового учета | 0,1 | — |
| Сдача документов для государственной регистрации права собственности в управление Росреестра и оплата государственной пошлины | 0,1 | 2,0 |
| Государственная регистрация права собственности в управлении Росреестра | 1,0 | — |
| Получение документов, удостоверяющих право собственности, из управления Росреестра | 0,1 | — |
| Итого | 7,3 | 37,0 |

Признано, что выделение земельных долей снижает эффективность использования земли в сельхозорганизациях. С выделением земельных долей в натуре число земельных участков значительно возрастает, но средняя площадь одного участка уменьшается. При этом уменьшается длина гона в продольном и поперечном направлениях, увеличивается средневзвешенный процент потерь на холостые повороты и заезды техники при выполнении полевых работ. В результате снижаются эффективность использования сельскохозяйственной техники, коэффициент полезного использования пашни.

Возникает двойственная проблема: с одной стороны, для полной реализации собственности земельные доли следует выделять в натуре, с другой — необходимо создавать организационно-экономические условия для консолидации земельных участков.

Возможны варианты формирования трансакционных издержек, когда времени и средств понадобится намного больше. Например, если при образовании земельного участка и оформлении его в собственность появятся возражения участников долевой собственности. Необходимо время, чтоб провести согласительные процедуры. Возможны сложные случаи, когда согласие не достигнуто и необходимо судебное разбирательство или когда оформление прав на земельную долю осуществляет наследник, на участок в долевой собственности наложен арест, участок долевой собственности находится в аренде, а арендатор препятствует выделу конкретной земельной доли и т. д. В этих вариантах трансакционные издержки, включающие финансовые затраты и затраты времени, будут значительно больше рассчитанных. Например, издержки времени на вступление в наследство по закону составляют не менее шести месяцев. Необходимы дополнительные затраты на оформление документов у нотариуса, судебные разбирательства и т. д.

Трансакционные издержки сельскохозяйственного землепользования в условиях общей долевой собственности на землю существенны, с течением времени они будут только расти, поскольку проведение земельной реформы

затянулось, обнаружить собственников земельных долей с каждым годом все сложнее, так же как и аккумулировать ресурсы для осуществления земельных трансакций, поэтому нужна разработка мероприятий по их снижению.

На наш взгляд, необходимы следующие мероприятия, способные привести к снижению транзакционных издержек при оформлении прав на земельные участки:

— обеспечение доступности информации о земельной собственности, а также связанных с ней правах и ограничениях;

— привлечение грамотных специалистов — кадастровых инженеров к работе по измерению земельных долей;

— использование точных приборов для измерений — современных тахеометров и спутников GPS, которые снизят возможность технических ошибок;

— совершенствование правовой защиты интересов

собственников и арендаторов, уменьшение случаев нарушения прав, что обеспечит снижение затрат времени и средств, необходимых для их восстановления;

— грамотное заключение контрактов и договоров, по условиям которых нечестные партнеры не смогут уклониться от их выполнения в целях получения прибыли за счет другой стороны;

— снижение расходов при решении вопросов собственности в судебном порядке;

— использование кадастровой оценки земельного участка, при необходимости скорректированной на повышающий или понижающий коэффициент, что снизит затраты и ускорит процесс оформления.

Снижение транзакционных издержек позволит повысить эффективность земельных отношений и в целом сельскохозяйственного производства.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Данные сети Интернет [Электронный ресурс].

URL:https://e.mail.ru/cgi-bin/link?check=1&cnf=b9c9be&url=https%3A%2F%2Frosreestr.ru%2Fwps%2Fportal%2Fp%2Fcc_ib_other_lines_activity%2Fcc_ib_condition_earth_s_Russia%2Fcc_ib_texts_of_documents&msgid=1415875718000000298;0;0;1&x-email=meon_nauka%40mail.ru&js=1&token=6cecff868c7350ffa320d45e69e28ba2:4373435e67457f02190251525a55570d040c5004060c0753535707030456050c5501085c0b005351031654475c6e4206

2. Зверева Г. Н. Эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения в регионе // Бизнес. Образование. Право. Вестник Волгоградского института бизнеса. 2013. № 3 (24). С. 109—114.

3. Коуз Р. Фирма, рынок и право. М.: Дело ЛТД, 1993. 192 с.

4. Уильямсон О. Экономические институты капитализма. СПб.: Лениздат, 1996. 702 с.

5. Менар К. Экономика транзакционных издержек: от теоремы Коуза до эмпирических исследований // Институциональная экономика: учебник / под ред. А. Олейника. М.: ИНФРА-М, 2005. 704 с.

6. Рогатнев Ю. М., Мальшккина И. А. Транзакционные издержки сельскохозяйственного землепользования в условиях общей долевой собственности на землю // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. № 6. С. 41—47; 2013. № 7. С. 16—21.

7. Нечаев В., Барсукова Г., Юрченко К. Транзакционные издержки при оформлении прав собственности на земельные участки // АПК: экономика, управление. 2012. № 7. С. 30—36.

8. Шепитько Р. С., Дугина Т. А. Совершенствование арендных отношений в сельскохозяйственном землепользовании: монография. Волгоград: Волгоградская ГСХА, 2011. 116 с.

9. Дугина Т. А. Развитие земельных отношений в России // Российское предпринимательство. 2014. № 2 (248). С. 78—85.

10. Немченко А. В. Формирование системы управления затратами на предприятии // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. 2009. № 8. С. 109—112.

11. Шагайда Н. И. Институциональные предпосылки оборота сельскохозяйственных земель в России. М.: ВИАПИ: ЭРД, 2006. 151 с.

REFERENCES

1. Internet data [Electronic resource]. URL: https://e.mail.ru/cgi-bin/link?check=1&cnf=b9c9be&url=https%3A%2F%2Frosreestr.ru%2Fwps%2Fportal%2Fp%2Fcc_ib_other_lines_activity%2Fcc_ib_condition_earth_s_Russia%2Fcc_ib_texts_of_documents&msgid=1415875718000000298;0;0;1&x-email=meon_nauka%40mail.ru&js=1&token=6cecff868c7350ffa320d45e69e28ba2:4373435e67457f02190251525a55570d040c5004060c0753535707030456050c5501085c0b005351031654475c6e4206

2. Zvereva G. N. Efficiency of use of agricultural land in the region // Business. Education. Law. Bulletin of the Volgograd Business Institute 2013. № 3 (24). P. 109—114.

3. Coase R. The firm, the market and the right. M.: Case LTD, 1993. 192 p.

4. Williamson O. The Economic Institutions of capitalism. St.Petersburg: Lenizdat, 1996. 702 p.

5. Menard K. Transaction cost economics: from the Coase theorem to empirical research // Institutional Economics: textbook / ed. by A. Oleinik. M.: Infra-M, 2005. 704 p.

6. Rogatnev Yu. M., Malyshekina I. A. Transaction costs of agricultural land use in terms of common shared ownership of land // Land management, a cadastre and land monitoring. 2013. № 6. P. 41—47; 2013. № 7. P. 16—21.

7. Nechaev V., Barsukov G., Yurchenko K. Transaction costs at registration of land ownership // APC: economics, management. 2012. № 7. P. 30—36.

8. Shepitko R. S., Dugina T. A. Improvement of lease relations in agricultural land use: monograph. Volgograd: Volgograd State Agricultural Academy, 2011. 116 p.

9. Dugina T. A. Development of land relations in Russia // Russian Entrepreneurship. 2014. № 2 (248). P. 78—85.

10. Nemchenko A. V. Formation of the cost management system at the enterprise // Bulletin of the Altai State Agrarian University. 2009. № 8. P. 109—112.

11. Shagaida N. I. Institutional preconditions of agricultural land turnover in Russia. M.: VIAP: ERE, 2006. 151 p.