

## О РАЗВИТИИ СИСТЕМЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЛИ КАК ТОВАРА В СОВРЕМЕННЫХ РЫНОЧНЫХ УСЛОВИЯХ



**Семеркова Любовь Николаевна,**

д. э. н., профессор, заведующая кафедрой маркетинга, коммерции и сферы обслуживания Пензенского государственного университета (440000, г. Пенза, ул. Чкалова, 68)  
penzamarkeing@mail.ru



**Улицкая Наталья Юрьевна,**

к. э. н., доцент кафедры кадастра недвижимости и права Пензенского государственного университета архитектуры и строительства (440028, г. Пенза, ул. Г. Титова, 28)  
terramarket58@yandex.ru

Приводятся такие маркетинговые аспекты рынка земли, как сегментирование на первичный и вторичный рынки, потребительский и деловой рынки, рассмотрены особенности сбыта земли-товара на первичном и вторичном земельных рынках, проанализирована активность участников российского земельного рынка. Предлагается маркетинговая модель земли-товара, которая учитывает государственные императивы, потребности людей и естественное состояние земли, применима для правильного формирования земельного участка как товара для рынка потребителей территории. В статье анализируется развитие системы учета и регистрации земельных участков и сделок с ними, рассматривается институт кадастровых инженеров как специалистов по формированию земельных участков. Для статистического анализа использованы официальные данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной службы государственной статистики. Предложения авторов расширяют теоретическую основу маркетинга земель, а также могут послужить в практической деятельности специалистов в области земельно-имущественных отношений.

**Ключевые слова:** рыночные отношения; формирование земли-товара; кадастровый инженер; учет и регистрация.

### ВВЕДЕНИЕ

Формирование цивилизованного рынка земли — одна из ключевых задач, стоящих перед Россией в настоящее время. Поэтому особое внимание следует уделить развитию инфраструктуры рынка земли, частью которой и является система формирования земли как товара.

В систему формирования земли-товара входят Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и подведомственные ей организации, а также кадастровые инженеры. Кадастровые инженеры подготавливают товарную форму земельного участка (проводят межевание и составляют пакет документов), а Росреестр удостоверяет эту товарную форму и фиксирует соответствующие сведения

в своей базе данных. Последующие операции с землей-товаром (купля-продажа, аренда, залог и пр.) также обязательно регистрируются в этой информационной базе.

Тому, чтобы раскрыть смысл системы формирования земли-товара как составной части инфраструктуры рынка земли, посвящена наша работа.

### МАРКЕТИНГОВЫЕ АСПЕКТЫ РЫНКА ЗЕМЛИ

Рынок земли представляет собой сферу товарного оборота (сделки по купле-продаже, аренде, залогоу и т. п.) земельных участков, которые можно использовать для земледелия, строительства, добычи полезных ископаемых и прочей деятельности людей; то есть — это совокупность отношений, которые

создаются вокруг операций с земельными участками.

Основными игроками рынка земли являются:

- ◆ федеральные, региональные и муниципальные органы власти как продавцы-покупатели и как регуляторы земельно-имущественных отношений;
- ◆ крупные собственники земли (латифундисты);
- ◆ мелкие собственники земли (в т. ч. спекулянты);
- ◆ лэнд-девелоперы, девелоперы, редевелоперы;
- ◆ инвесторы, вкладчики, дольщики (приобретающие землю как средство производства, вкладывающие свободные средства в скупку земли с целью получения ренты, приобретающие землю для собственного использования);