

13.4. ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ И ЭКОНОМИЧЕСКАЯ БЕЗОПАСНОСТЬ

Зрилова Е.С., специалист-ревизор, лейтенант милиции

*Центр документальных проверок и ревизий
МВД России*

В последние годы остро встала проблема защиты частной собственности от криминального передела. В статье анализируется природа возникновения такого понятия как «криминальный передел собственности». В статье представлена классификация типов криминального передела собственности, выявлены основные тенденции его развития, определена роль государства в процессе трансформации данного экономического феномена. Предложены практические рекомендации по предупреждению, предотвращению и борьбе с криминальным переделом собственности в Российской Федерации.

«Всеобщий правовой принцип, особенными проявлениями которого являются все другие, гласит: ты должен уважать собственность другого! Это не означает, что ты должен сделать для другого что-нибудь позитивное... а требует только не совершать нарушения права собственности»¹.

Право собственности представляет собой закрепленную за собственником юридически обеспеченную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство третьих лиц в сферу его хозяйственного господства².

Частная собственность как одна из форм собственности равным образом признается и защищается в Российской Федерации (ч. 2 ст. 8 Конституции РФ). Действующая Конституция РФ (ст. 35) специально подчеркивает значение именно частной собственности, которая охраняется законом³.

Защита собственности во всех ее формах – составной элемент системы экономической безопасности, исходя из ее понимания как совокупности условий и факторов, обеспечивающих независимость и устойчивость национальной экономики⁴.

Экономическая безопасность рассматривается в научной литературе как качественная характеристика экономической системы, которая определяет ее способность поддерживать нормальные условия жизнедеятельности конкретного предприятия, отрасли, населения, устойчивое обеспечение ресурсами развития народного хозяйства, а также последовательную реализацию региональных и государственных интересов⁵.

Экономическая безопасность является наиболее важной составляющей частью структуры национальной безопасности страны, поскольку без достаточного эко-

номического обеспечения не может идти речи о национальной безопасности вообще. Без ее обеспечения практически невозможно решить ни одну из задач, стоящих перед страной как во внутригосударственном, так и в международном плане. Экономическая безопасность служит основой жизнедеятельности общества, его социально-политической и национально-этнической устойчивости и представляет собой сложное, многогранное социально-экономическое явление, отражающее комплекс динамичных условий материального производства.

Поэтому для обеспечения экономической безопасности, нормального функционирования российской экономики, стабильного экономического роста необходима защита частной собственности.

Если обратиться к истории, то частная собственность появляется в начале VI в. до н.э. после известных реформ Солона в Древней Греции и потом широко культивируется в Древнем Риме, перенявшем античные институты. После разрушения в начале нашей эры Рима варварами, знавшими только отношения типа власть – собственность, частная собственность была, естественно, отброшена за ненадобностью, и только через несколько веков забвения она вновь возрождается в итальянских городах-государствах, чтобы потом, уже в поздние Средние века, распространиться на другие независимые европейские свободные города. Постепенно, заполняя все европейское пространство, вытесняя из него царившую там власть – собственность в форме институтов феодальных вотчин и монастырских владений, сакрализуя индивидуальный успех, частная собственность получает, согласно М. Веберу, конфессиональную легитимность и становится в целом общеввропейской⁶.

Россия исторически была «вотчинным» государством, т.е. государством, в котором монарх является формальным и юридическим собственником всего. С другой стороны, богатство, экономический успех никогда не были доминирующими ценностями в русском обществе. Многовековая история русского народа наложила свой отпечаток на психологию русского человека. Есть яркие примеры богатых купцов, крупных предпринимателей и торговцев в истории нашей страны, но их не так много. Великие реформы второй половины XIX в. сформировали условия для развития частной собственности в Российской империи. Однако это развитие было прервано революцией, которая на более чем на 70 лет исключила институт частной собственности из системы общественно-экономических отношений. Этим и объясняется весьма специфическое отношение к институту частной собственности в России, недостаточность юридических и экономических условий для гарантий её неприкосновенности. Особенности приватизационного процесса, череды переделов собственности в годы реформ, в 1990-е – начале 2000-х гг. также не способствовали полноценной легитимности сформированной частной собственности.

Показательными в этом смысле являются 1990-е гг., которые породили такое понятие, как «криминальный передел собственности», что было обусловлено отсутствием экономических и правовых институтов, которые бы направили неизбежный процесс зарождения частной собственности в легальное и легитимное русло.

¹ Гегель Г. Работы разных лет. – М.: Мысль, 1973. – Т. 2. – С. 38.

² Тихомиров М.Ю. Собственность на землю в Российской Федерации // Право и экономика. – 2008. – №2. – С. 69-80.

³ Агафонов В.А. Институт собственности и его роль в конституционном и экологическом праве // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 4-6.

⁴ Абалкин Л.И. Экономическая безопасность России: угрозы и их отражения // Вопросы экономики. – 1994. – №12. – С. 5.

⁵ Прудис Е.В. О понятии и системе экономической безопасности // Законодательство и экономика. – 2008. – №1. – С. 34-39.

⁶ Попадюк Н. Частная ли частная собственность в России? // Вопросы экономики. – 2006. – №1. – С. 144-156.

В общем случае криминальный передел собственности – общее название цепочки операций, которые путем использования недостатков в законодательстве, его коррупционности позволяют завладеть собственностью. Это подрывает уважение к правам собственности, препятствует долгосрочным инвестициям, ухудшает международный имидж российского бизнеса, создает угрозу экономической безопасности государства.

Процессы криминального передела собственности, маскируемые применением вполне законных процедур, приобрели широкий размах и продолжают существенно дестабилизировать экономическую ситуацию в Российской Федерации, являясь фактором, негативно влияющим на экономическую безопасность государства.

Криминальный передел собственности не является статичным процессом. Он видоизменяется, приобретая новые формы и поглощая новые рынки, совершенствуется в ответ на действия государства, пытающегося его пресечь, и набирает все большие обороты, угрожающие экономической безопасности РФ.

Анализ процесса развития криминального передела собственности позволяет выделить основные этапы эволюции, а также выявить основные тенденции и закономерности развития теневых отношений.

1. Приватизация (начало 1990-х-1995-1996 гг.)

Этот процесс был неизбежен и необходим для РФ, поскольку способствовал появлению частной собственности и становлению национальной модели отношений собственности. Государственная политика на данном этапе стала одним из основных факторов, влияющих на динамику криминального перераспределения собственности.

- Во-первых, распыление государственной собственности с целью создания частного сектора происходило в условиях отсутствия законодательной базы. Массовая приватизация завершилась раньше, чем было сформировано законодательство.
- Во-вторых, наиболее привлекательные объекты государственной собственности были целенаправленно приватизированы в интересах узкого круга заинтересованных лиц.

Это и определило на долгие годы вперед вектор движения отечественной экономики. Для данного периода криминального передела собственности были характерны наиболее дикие формы захвата имущества: вычеркивание негодных акционеров из реестра, решение конфликтов с помощью силовых структур, в том числе и государственных.

Кроме того, как было отмечено, решающую роль в протекании процесса приватизации сыграло несвоевременное принятие необходимых нормативных правовых актов.

Так, только с 1 января 1995 г. вступила в действие первая часть Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), которая стала основой законодательства в отношении ценных бумаг и функционирования акционерных обществ (АО). Она содержит лишь самые общие нормы регулирования АО, определяет лишь общую структуру управления АО, устанавливает минимальный набор функций, относящихся к исключительной компетенции общего собрания. С экономической точки зрения положения части первой ГК РФ об АО не обеспечивали выполнения АО своей основной задачи – быть организационно-правовой формой привлечения капиталов в экономику. В первую очередь, это было связано с недостаточной

защитой прав акционеров, что способствовало развитию криминального передела собственности.

В 1995 г. был принят Федеральный закон от 26 декабря 1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах», который вызвал неоднозначную реакцию. С одной стороны, по оценкам ряда экспертов, этот закон был ориентирован на интересы менеджеров предприятий, он в целом обеспечивает потенциальную возможность сбалансирования разумного баланса интересов.

Другие исследователи отмечают, что закон рассчитан на защиту интересов крупных собственников в ущерб правам мелких акционеров и работников АО и прямо ущемляет права и интересы акционеров, гарантированные ГК РФ.

Дальнейшему процессу криминализации отношений собственности способствовали внесенные в Федеральный закон «Об акционерных обществах» (Федеральный закон от 7 августа 2001 г. №120-ФЗ) изменения и дополнения. Среди наиболее значимых новаций необходимо выделить следующие:

- зафиксировано право акционеров отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и общества;
- введены механизмы, противодействующие размыванию долей аутсайдеров посредством новых эмиссий;
- определены крупные сделки и правила их осуществления (при этом общее собрание и совет директоров принимают решение об одобрении крупной сделки, а не ее совершении).

При этом не была решена проблема в сфере уставного капитала – проблема дробных акций. Существенно расширены информационные права акционеров. В 2006 г. в Федеральный закон «Об акционерных обществах» были внесены изменения и дополнения (ФЗ от 5 января 2006 г. №7-ФЗ), которые также получили неоднозначную характеристику. Так, крупному акционеру было разрешено выкупать доли миноритариев по цене, которую определит оценщик, нанятый и оплаченный основным акционером. При этом миноритарным акционерам не предоставлено возможности остановить выкуп их долей в случае поступления такого предложения. Таким образом, мелкие акционеры стали заложниками процедуры независимой оценки, которая в РФ фактически не развита.

2. Криминальные банкротства

Получив в собственность многомиллионные предприятия, собственники пришли к выводу о необходимости избавления от непрофильных активов и долгов. Для данного периода было распространено использование корпоративного шантажа как инструмента криминального передела собственности. Корпоративный шантаж представляет собой комплекс корпоративных действий, предпринимаемых миноритарным акционером в целях вынудить общество или основных его акционеров приобрести акции, принадлежащие этому миноритарии, по весьма высокой цене. Основные приемы корпоративного шантажа, связанные с использованием норм корпоративного законодательства:

- блокирование решений;
- обращение в суд с исками в отношении акционерного общества или крупного акционера.

Наиболее «востребована» в таких случаях ст. 91 ФЗ «Об акционерных обществах» (предоставление обществом информации акционерам). Данная норма в совокупности со ст. 89 указанного закона (хранение документов общества) определяет перечень документов, к которым акционеры могут получить доступ, поро-

вое значение участия в капитале компании, необходимое для доступа к наиболее важным документам АО (не менее 25%), а также место (помещение исполнительного органа) и срок (7 дней) предоставления копий документов. Именно скудное описание информационных прав акционера и пренебрежение к процедурным вопросам их реализации и порождает требования практически любого акционера о предоставлении всех документов за любой период.

За последние 16 лет друг друга сменили уже три закона, регулирующих процедуру банкротства, – Закон РФ от 19 ноября 1992 г. №3929-1 «О несостоятельности (банкротстве) предприятий», Федеральный закон от 8 января 1998 г. №6-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и Федеральный закон от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». Но даже принятие последнего закона не решило проблему предотвращения использования процедур банкротства в корыстных целях, что ставит под угрозу экономическую безопасность как отдельно взятых предприятий, так и страны в целом.

Несостоятельность вышеуказанных законов очевидна, что позволяет ими манипулировать. Так, практика применения закона 1992 г. показала, что права кредиторов существенно ограничивались в силу трудностей оценки реальной стоимости имущества арбитражным судом и затягивания решений о признании должника несостоятельным. Действовавшие в этот период юридические понятия и признаки банкротства защищали недобросовестных должников.

Согласно закону 1998 г., кредитор мог обратиться в суд с иском даже при отсутствии документов, подтверждающих задолженность должника. Новая концепция определения несостоятельности предприятия обеспечила существенное снижение барьеров для инициирования процедур банкротства. В результате масштабы их применения стали динамично расти. Так, по данным Высшего арбитражного суда России⁷, в 1998 г. наблюдение – процедура банкротства – было введено на 4 893 предприятиях, в 1999-м эта цифра выросла до 5 940 предприятий, в 2000-м – 7 959, в 2001-м – 8 548, в 2002 г. – 10 739, что составляет двукратное увеличение по отношению к 1998 г. Институт банкротства как нельзя лучше подошел для перераспределения собственности, инициируя процедуру банкротства, можно было получить контроль над прибыльным бизнесом.

Закон 2002 г. содержит положения, касающиеся усиления защиты прав и законных интересов кредиторов, расширения прав добросовестных собственников и защиты добросовестных участников процедур банкротства от недобросовестных действий иных лиц. Но при этом ряд экспертов выделяют некоторые спорные положения, которые могут быть использованы в целях криминального передела собственности. Так, было введено положение о «третьих лицах», которые, не являясь ни лицами, участвующими в деле о банкротстве, ни лицами, участвующими в арбитражном процессе по делу о банкротстве, нередко наделяются полномочиями, аналогичными тем, которые предоставлены учредителям хозяйственных обществ. К примеру, третье лицо в любое время до окончания внешнего управления в целях прекращения производства по делу о банкротстве вправе удовлетворить все требования кредиторов в

соответствии с реестром требований кредиторов или предоставить должнику денежные средства, достаточные для удовлетворения всех требований кредиторов. Кроме того, вызывают сомнения нормы, касающиеся предотвращения умышленных банкротств, санации и сохранения бизнеса крупных социально и экономически значимых предприятий. Был поставлен правовой вопрос легкости инициирования процедуры банкротства. Однако что касается преднамеренных банкротств, осуществляемых руководителями или собственниками предприятия, то для них преград нет.

Борьба с криминальными банкротствами как инструментом передела собственности была начата еще в 1996 г. путем введения специальных статей в Уголовный кодекс РФ.

Со временем банкротства постепенно отошли на второй план в деле перераспределения собственности, что было вызвано изменениями действующего законодательства, существенно повышающими издержки отдельного взятого банкротного проекта.

3. Слияния и поглощения (рейдерство)

Рейдерство получило широкое распространение в 2002-2004 гг. В российский список словосочетания «слияния и поглощения» означает способ установления контроля над компанией, над ее активами, будь то приобретение акций, банкротство или покупка на торгах здания, находящегося в федеральной собственности. После принятия в 2001 г. Федерального закона от 8 августа 2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» враждебные захваты предприятий приобрели массовый характер. Для захвата используется процедура государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридических лиц, и внесения изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц. Органы Федеральной налоговой службы не обязаны проводить экспертизу подлинности документов, подписей, печатей, поэтому массовое распространение получила практика смены руководителей по подложным документам.

Наибольшее распространение в этот период получили следующие способы недружественного поглощения:

- использование поддельных документов;
- создание параллельных органов управления обществом посредством внесения изменений в учредительные документы с последующим назначением «своего» генерального директора.

Каждый этап характеризуется преобладанием определенного инструмента криминального передела собственности и завершается переломным моментом, связанным с принятием определенного нормативного правового акта или мерами государственной политики.

Проведенный анализ позволяет выделить в качестве наиболее общей тенденции развития инструментов криминального перераспределения собственности переход от грубых форм к более изощренным.

Таким образом, криминальные слияния и поглощения собственности, криминальные банкротства представляют собой серьезную угрозу не только экономической безопасности хозяйствующего субъекта, но и экономической безопасности региона и страны в целом, учитывая масштабы, которые приняли эти социально-экономические явления.

⁷ www.arbitr.ru

Эти явления наносят существенный ущерб экономике РФ, который выражается в следующем:

- возникновение чувства неуверенности у любого нормально функционирующего предприятия;
- формирование негативного имиджа страны, ее экономики, что препятствует увеличению иностранных инвестиций в экономику страны, сдерживая динамику ее развития.

Необходимо совершенствование законодательной базы, регулирующей отношения собственности. Для этого необходимо устранить существующие дыры и противоречия в нормативных правовых актах.

Результатами достижения этой цели должны стать:

- надежная защита прав собственности;
- повышения привлекательности российских компаний для потенциальных инвесторов;
- обеспечение прозрачности бизнеса;
- повышение эффективности государственного регулирования отношений собственности.

Криминальный передел собственности по способу осуществления можно разделить на три типа:

- **черный** – использование исключительно незаконных действий для установления контроля над предприятием:
 - шантаж;
 - подкуп;
 - силовой вход на предприятие;
 - подделка судебных решений, реестра акционеров;
- **серый** – сочетание квазизаконных и незаконных мер:
 - подкуп судей для ускорения принятия законного решения на основании поддельного реестра акционеров;
 - шантаж контрагентов предприятия для создания ситуации невозможности продолжения деятельности;
- **белый** – квазизаконные действия:
 - срыв собрания акционеров;
 - использование пробелов в законодательстве;
 - забастовки;
 - организация проверок контролирующими органами.

Нетрудно заметить, что и «белое» рейдерство, на первый взгляд, более соответствующее законным нормам, чем первые два типа, также часто связано с нарушениями действующего законодательства.

В последние годы криминальный передел собственности в РФ, опираясь на административный ресурс и коррумпированные правоохранительные органы, становится более похожим на «беловоротничковый» уголовный промысел, совершаемый организованными преступными группами. С одной стороны, подобные тенденции ведут к еще большей криминализации данного явления, что повышает его общественную опасность. С другой стороны, упрощение подобных схем облегчает борьбу с этим явлением – разумеется, при наличии достаточной политической воли.

В России происходит около 5 тыс. рейдерских захватов ежегодно, а по данным Торгово-промышленной палаты, их число доходит до 8 тысяч. По экспертным данным, сегодня до 10% реальной экономики, активов страны находятся в стадии обороны от рейдеров. Динамика официальных обращений по поводу криминального захвата собственности, например, в Департамент экономической безопасности Министерства внутренних дел РФ такова: в 2007 г. – более 250 обращений, за январь-февраль 2008 г. – уже 50 обращений.

Однако часто для того, чтобы много заработать, в рейдерскую атаку нужно много вложить – речь идет о сотнях тысяч, а порой миллионах долларов. Основной статьей расходов в бюджете рейдера является подкуп судей и правоохранительных органов.

Зачастую коррумпированные суды по просьбе рейдеров объявляют их законными владельцами той или

иной компании. В других случаях рейдерские компании или их агенты используют давление правоохранительных органов, чтобы вынудить держателей контрольного пакета продать свои акции. Хотя становящиеся жертвами рейдеров фирмы порой даже не знают, кто стоит за такими «юридическими атаками», эта практика стала довольно распространенной, и российская пресса даже называет суммы, которые получают чиновники за различные «услуги». Чтобы милиция открыла уголовное дело, надо заплатить 20-50 тыс. долл.; рейд на офис обходится в 30 тысяч, а благоприятное судебное решение стоит от 10 до 200 тыс. долл.

Одна из схем захвата объекта недвижимости – скупка акций. Ее применяют, например, когда большинство акций объекта расплыено по мелким держателям – акции скупают с целью собрать контрольный пакет.

Другой часто применяемый рейдерами инструмент – процессуальные обеспечительные меры. Например, арест акций. В соответствии с законом такие меры судья вправе применить еще на стадии подготовки дела к разбирательству, без вызова в суд ответчика. Обеспечительные меры принимаются в том случае, если их принятие затруднит или сделает невозможным исполнение решения суда. Причем на этой стадии судья не обязан требовать подлинники документов – достаточно ксерокопий, представленных истцом. Понятно, что часть этих документов может оказаться сфабрированными.

Еще одним приемом, используемым для завладения чужим имуществом, является дача взяток правоохранительным органам. Деньги заносятся на уровне отделов по борьбе с экономическими преступлениями и прокуратуры. Возбудить уголовное дело стоит 10-60 тыс. долл. в зависимости от сложности случая и персоналий. Закрытие уголовного дела обходится еще дороже. Отдельная строка – расходы на судебных приставов.

Ну а общая сумма расходов на организацию рейдерской операции вполне может зашкаливать за 300 тыс. долл. Анализ многочисленных публикаций в деловой периодике позволяет выделить следующие наиболее распространенные формы криминального передела собственности в зависимости от стратегии реализации проекта:

- недружественное поглощение компании, обладающей правами на привлекательный актив;
- получение контроля над активами через процедуру банкротства;
- оспаривание прав на активы с использованием судебной системы;
- принуждение к совершению сделки с активами, в том числе с применением инструментов корпоративного шантажа;
- получение контроля над активом путем его тайного хищения или мошенничества;
- осуществление сделок с активами в результате вступления в сговор с должностными лицами компании-мишени;
- лоббирование интересов в различных государственных органах путем вступления в сговор с государственными служащими;
- прочие формы.

В большинстве случаев указанные формы наблюдаются не в чистом виде, а в различных комбинациях.

Во многих случаях органы власти прямо или косвенно участвуют в таких переделах, преследуя либо интересы администрации как таковой, либо частные интересы тех или иных ее членов⁸.

⁸ Явлинский Г. Необходимость и способы легитимации крупной частной собственности в России: постановка проблемы // Вопросы экономики. – 2007. – №9. – С. 4-27.

От крупных и средних предприятий внимание рейдеров постепенно переключается на малый бизнес. При этом, как правило, захватчиков интересует не сам магазин, парикмахерская или ремонтная мастерская, а помещение, которое можно выгодно сдать в аренду либо снести, построив на его месте что-то более доходное. Чем выше кадастровая стоимость земельного участка, где расположен автосервис или магазин, тем выше вероятность, что им заинтересуется рейдер. Примечательно, что большинство рейдерских атак происходит в регионах, где стоимость земли высока, — в Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Ленинградской области, промышленных районах Урала, в городах-миллионниках.

В 2006-2007 гг. проблема криминального передела собственности стала актуальной в сфере земельных отношений. Происходит смещение интересов захватчиков с предприятий промышленности в сторону сельскохозяйственных предприятий, поскольку такой актив, как земля, все больше привлекает внимание как объект собственности.

В Москве в 99% случаев захват осуществляется ради земли и стоящих на ней зданий. Сам бизнес в таких случаях напавшим неинтересен — его стоимость часто несопоставима с тем, сколько может принести земля.

Любая человеческая деятельность связана с землей, выполняющей функции пространственного базиса и главного средства производства в сельском хозяйстве, без нее невозможно существование и устойчивое развитие человеческого общества. Российская Конституция (ст. 9) называет землю и другие природные ресурсы основой жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, что не исключает государственной, частной и иных форм собственности. Право на землю для осуществления любой хозяйственной деятельности является одним из важнейших экономических прав человека. В Конституции РФ 1993 г. содержатся следующие нормы, закрепляющие право частной собственности на землю и другие природные ресурсы (ст. 9, 35, 36).

Конституция РФ, закрепляя право граждан на земельную собственность, включает это право в основные права и свободы человека и гражданина, которые являются неотчуждаемыми (ст. 17), непосредственно действующими (ст. 18) и которые не могут быть изменены иначе как в порядке, установленном Конституцией РФ (ст. 64). Отсюда следует, что все граждане в РФ, независимо от того, на территории какого субъекта Федерации они проживают, вправе иметь в собственности земельный участок.

Ранее действовавшее законодательство не допускало такого права граждан, существовало лишь понятие государственной собственности на землю. Впервые об этом праве граждан и юридических лиц упомянуто в Законе РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. В соответствии со ст. 6 названного закона «земельные участки могут находиться в частной, государственной собственности и собственности общественных объединений (организаций)». Сегодня же понятие частной собственности на землю прочно вошло в российское законодательство, и ведущая роль в этом принадлежит ГК РФ и Земельному кодексу РФ (ЗК РФ).

Установленное с 1991 г. право частной собственности на землю и возможность ее приватизации породили ряд спорных ситуаций, особенно в вопросах владения, ис-

пользования и перехода права на земельный участок для ведения личного подсобного и дачного хозяйства⁹.

В ходе стремительных процессов приватизации в РФ, особенно в 1992-1995 гг., значительная часть объектов недвижимости, имущественных комплексов, предприятий обрела собственников, в то время как земля, как правило, оставалась за ними на праве постоянного бессрочного пользования. Только в 2001 г., со вступлением в силу ЗК РФ, было установлено, что надлежит определяться с правом на землю, т.е. выкупать или арендовать участок. Более того, для юридических лиц законодатель определил срок, в течение которого они должны сделать свой выбор¹⁰.

В РФ с 1991 по 1997 гг. была проведена реорганизация 23,5 млн. колхозов и совхозов, осуществлена приватизация 115,9 млн. га их земель. В итоге 11,6 млн. работников этих хозяйств стали собственниками земельных долей. В собственность граждан передано 137 млн. га, или 62% всех сельскохозяйственных угодий¹¹.

Но до сих пор большинство этих граждан совершенно не знают даже примерной стоимости своих земельных участков.

Высокий уровень доходности, быстрая окупаемость затрат и отсутствие механизмов противодействия указанной практике способствовали тому, что в течение 2-3 лет на данный рынок вышли десятки формальных и неформальных групп, для которых захват бизнеса стал основной целью деятельности. Вследствие стремительного распространения конфликтов на этом рынке работа многих предприятий в разных уголках страны была практически парализована¹².

Активность рейдерства в Москве в последние годы была вызвана разницей цены на столичную землю и капитализации предприятия, на ней находящегося. Даже если само здание и не имело рыночной ценности, эффект от перепродажи был колоссальный. Ну, а если капитализация предприятия была, как у нас практикуется, символической, и к тому же недвижимость вполне приличная, то рентабельность проекта просто зашкаливала, поскольку столица испытывала острый дефицит офисных площадей, а рейдеры стали выравнивать ценовой перекос на рынке недвижимости.

Сейчас идет масштабный передел земли на селе: банкротят предприятия, отстреливают директоров колхозов, у людей земельные паи обманом или силой скупают за бесценок. Рентабельность космическая: купили колхоз за 3 млн. долл., порезали поля на участки и продали их уже за 40 млн. долл. Однако интересных с этой точки зрения объектов остается все меньше.

Современный земельный рынок начал бурно развиваться в начале 2000-х гг., когда был принят ЗК РФ, а затем и Закон «Об обороте земель сельхозназначения», разрешивший всем гражданам покупать и продавать землю. Угодья скупали оптом. В колхозы приезжали бри-

⁹ Белицкий В.Б., Хаустов Д.В. Правовые аспекты экспертизы в земельном споре // Правовые вопросы недвижимости. — 2006. — №2. — С. 24-27.

¹⁰ Котляров М.А. Выкуп земельных участков: вопросы ценообразования и экономической справедливости // Финансы. — 2007. — №12. — С. 12.

¹¹ Поляков М.В. Необходимость проведения экономической оценки земельных участков как объектов недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. — 2006. — №2. — С. 35-36.

¹² Киреев А. Рейдерство на рынке корпоративного контроля: результат эволюции силового предпринимательства // Вопросы экономики. — 2007. — №8. — С. 80-92.

гады перекупщиков, которые за крестьянские пай рас-плачивались на месте. За один пай (в среднем 30-40 соток) платили до 30 тыс. руб.

В подавляющем большинстве случаев покупки оформлялись через так называемые доверенности на пай, выписанные крестьянами. По доверенностям было скуплено около 80% всех земель.

Сейчас на земельном рынке может произойти настоящий взрыв, причем в самое ближайшее время. Интересно, что первыми опасность почувствовали вовсе не землевладельцы, а риелторы, которые участвовали в массовых скупках земли 2003-2004 гг. Они сообразили, что сроки доверенностей на крестьянские пай – три года – у многих нынешних владельцев либо вот-вот истекут, либо уже истекли. По сути, каждый крестьянин теперь вправе продать свой пай по второму разу. Прецедент уже есть. В Сергиево-Посадском районе, где Промсвязьбанк скупил в начале 2000-х гг. несколько колхозов, недавно появилась некая «инициативная группа». Ее члены действуют по опробованным схемам. В частности, они распространяют листовки с предложениями о продаже паев за «хорошую цену», напирая на то, что срок доверенностей, выданных Промсвязьбанку, уже истек.

Возможный передел земли только судебными тяжбами не ограничится. Будут задействованы как административный, так и криминальный ресурсы.

По отношению к несговорчивым землевладельцам может быть применен ресурс крупных криминальных формирований, которые нередко действуют с молчаливого согласия силовиков. Руководители колхозов и совхозов ситуацию прекрасно понимают. Сейчас они начинают активно сбрасывать свои гектары. Но по той цене, которую они сегодня просят (вполне сопоставимой с рыночной), никто у них покупать не будет. Поэтому решаться такие вопросы будут, скорее всего, в неправовой плоскости.

Сотрудники правоохранительных органов спокойствия землевладельцев не разделяют. «Ради земли и крутящихся в этой сфере денег никто ни с кем церемониться не станет. Если надо, уберут любого – и бизнесмена, и чиновника, – считают они. – В свое время проходила оперативная информация о теневой сделке по одновременной продаже 20 тыс. гектаров. Только откаты посредникам и чиновникам по ней составили 180 млн. долл.»¹³.

Был и другой путь, по которому пошли немногие, – оформление приобретения земли через официальный акт купли-продажи или дарение. На весь процесс, который включал в себя получение протокола общего собрания акционеров колхоза и утверждение этого решения в нескольких государственных инстанциях, требовалось немало времени – до нескольких месяцев. Впрочем, можно было ускорить оформление всех документов и их прохождение через административные структуры, но за эту услугу чиновники требовали откат в размере до 30% от реальной стоимости земли. В то время идти на такие траты казалось невыгодным. Тогда никто не мог предположить, что только за последние пять лет стоимость участков в пределах 50 км от МКАД в среднем возрастет в 15 раз. В дальнейшем же, по прогнозам экономистов, быстрыми темпами будет дорожать земля на расстоянии до 300 км от столицы.

По оценкам экспертов, 85% земельных угодий в радиусе 30 км от Москвы были скуплены уже к 2005 г. У десятка крупных владельцев (их еще называют ленд-лордами), среди которых немало аффилированных с банками и финансовыми группами компаний, сконцентрировано около 500 тыс. га. По данным Росземкадастра, всего в Московской области 4,6 млн. га земли. Основные «поставщики» участков – бывшие совхозы и колхозы, их в конце прошлого века начали приобретать богатые предприниматели¹⁴.

Помимо сельскохозяйственных, есть еще земли, находящиеся в федеральной собственности. Но надеяться, что они могут быть вовлечены в рыночный оборот, не приходится. Это слишком сложный процесс, известны лишь единицы случаев вывода участков из ведения, например, Министерства обороны РФ.

Современный земельный рынок в Подмоскovie начал формироваться в 1993 г. После принятия закона «О праве граждан РФ на получение в частную собственность и на продажу земельных участков» угодья колхозов и совхозов были распределены между крестьянами, каждый из которых получил пай. Распорядиться им можно было двумя способами: либо создать фермерское хозяйство, либо внести в уставный капитал акционерного общества, созданного на базе колхоза. Колхозные поля можно было использовать лишь по прямому назначению – под посевы и пастбища. Изменить их статус – с сельскохозяйственного на земли под индивидуальное жилищное строительство – стало возможно с января 2005 г., когда вступил в силу Закон «О переводе земель из одной категории в другую».

Стратегии крупнейших землевладельцев распределяются по трем группам.

Первая – освоение участков. Этот сценарий реализуют такие компании, как группа «Черкизово», владеющая в общей сложности 20 тыс. га, причем большая часть территории используется по прямому назначению – в аграрном производстве. Примерно тем же путем идет и компания «Ист Лайн», которая управляет аэропортом «Домодедово» и владеет более чем 60 тыс. га земли вблизи него, а также около «Шереметьево-1». На этих землях фирма планирует построить терминалы и прочие связанные с аэропортовым бизнесом объекты. Часть территорий предполагается занять офисным центром, торгово-развлекательным комплексом, гостиницами. В том же ряду находятся и такие крупные ленд-лорды, как строительные компании «Инком», Rodex Group, «Открытые инвестиции».

Второй и третий типы стратегий являются спекулятивными, связаны с последующей перепродажей участков. Впрочем, земля выводится на рынок постепенно, чтобы массовым выбросом не обрушить цены, а они в зависимости от местоположения и других характеристик надела растут на 25-40% в год.

Другой вариант удержания участка – земельный девелопмент – комплексная подготовка участка к будущему строительству. Проводятся землеустроительные работы (межевание, получение кадастровых номеров и т. д.), переводятся земли из одной категории в другую или изменяется ее целевое назначение. В идеале еще и создается инженерная инфраструктура (прокладываются дороги, тепло-водо-электросети и т.д.). Но так как цель ленд-девелопера – выжать предельную прибыль из земли, то,

¹³ www.mvd.ru

¹⁴ Брешковская Н. Земля с наценкой // Финанс. – 2008. – №16. – С. 84-85.

помимо всего этого, необходимо разработать концепцию проекта, генплан. Он существенно повышает стоимость земли, а также позволяет рассчитать экономические показатели и рентабельность.

Однако с классической точки зрения ленд-девелопмента в РФ нет. В лучшем случае операторы переводят землю из одной категории в другую.

Изменение статуса земель – высокодоходная, но очень трудоемкая операция. Прибыль может превышать 100%. Затраты на перевод из одной категории в другую составляют в среднем около 1 тыс. долл., изменение целевого использования стоит чуть меньше – 700 долл. за сотку. Допустим, участок куплен за 1 тыс. долл. за 0,01 га, еще 1 тыс. долл. потрачена на перевод, но продают землю уже за 3 тыс. долл., доходность – 150%. В наиболее популярных Одинцовском или Химкинском районах Московской области затраты на переоформление достигают 3 тыс. долл. за сотку. Участники рынка уверяют, что 60% от стоимости перевода – это мзда чиновникам. Но далеко не факт, что вопрос решится положительно, хотя бы в силу того, что у властей могут быть собственные виды на участок. Оформление необходимых бумаг может занять от 1,5 года до 3 лет.

В последнее время многие крупные застройщики хотят покупать юридически чистые участки. Распространенная ранее схема перепродажи земли через переоформление доли в некоем обществе с ограниченной ответственностью, созданном на базе бывшего совхоза или колхоза, становится слишком рискованной. Местные власти и правоохранительные органы по собственной инициативе или по обращениям бывших крестьян, посчитавших себя обделенными, все чаще заявляют о начале грандиозной проверки условий скупки земель. Уже возбуждено несколько уголовных дел по факту мошенничества. К примеру, под следствием находится В. Бойко, основатель компании «Вашь финансовый попечитель» («ВФП»), владеющей угодьями в Рузском районе. Его обвиняют в мошенничестве. Компания Бойко купила в Рузском районе 40 из 45 тыс. га. На этих землях планировалось построить элитную курортную зону «Рузская Швейцария». По версии следствия, перед тем как «ВФП» начал скупать земельные паи, неустановленные лица подделали несколько документов 1992 г., которые и позволили осуществить эту сделку. Еще несколько дел расследуются в отношении И. Дыскина, основателя фирмы «Ведомости», имевшей около 20 тыс. га в Подмоскovie (сейчас они распроданы).

В результате массовой скупки определились основные подмосковные землевладельцы, в распоряжении которых находятся наделы от 20 тыс. га и выше (табл. 1).

Среди многочисленных примеров криминального передела собственности в современной РФ хотелось бы особо отметить следующую, который, как представляется, носит достаточно типичный характер.

В 1993-1994 гг. на базе совхоза «Верхнепышминский» в с. Балтым было создано товарищество с ограниченной ответственностью «Агрофирма Балтым», преобразованное затем в одноименный производственный сельскохозяйственный кооператив (ПСХК «Агрофирма Балтым»). Земельные угодья бывшего совхоза площадью 4 198,71 га перешли в совместную собственность 711 граждан – пайщиков ПСХК.

Однако предприятие ввиду сложной общей экономической ситуации испытывало значительные финансовые трудности.

Этими обстоятельствами воспользовался бизнесмен из г. Екатеринбург, директор фирмы «Статус», Бурцев В.А., который в 2002 г. под предлогом оказания управленческих услуг и услуг по финансовому оздоровлению мошеннически внедрил в структуру управления ПСХК «Агрофирма Балтым».

В 2003 г. Бурцев В.А., осуществив подкуп правления ПСХК и подделку протокола общего собрания членов кооператива, обманым путем перерегистрировал право собственности на землю: из совместной собственности граждан – исключительно в собственность ПСХК как юридического лица. Затем посредством использования подставных юридических лиц и злоупотребив правом регистрации прав собственности, Бурцев В.А. перевел земельные участки ПСХК в собственность ООО «Агрокомплекс», учредителем которого и был сам Бурцев В.А. Наиболее выгодно расположенные земельные участки площадью 400 га Бурцев В.А. перевел в личную собственность для сверхприбыльной коттеджной застройки. В конце 2003 г. ПСХК «Агрофирма Балтым» был ликвидирован Бурцевым В.А.

19 июля 2007 г. в отношении Бурцева В.А. возбуждено уголовное дело по факту мошенничества с земельными паями граждан. Намереваясь избавиться от ответственности, Бурцев В.А. предложил местному сельскохозяйственному предприятию «Бона» приобрести у него земельные участки. 27 декабря 2005 г. были заключены соответствующие договоры купли-продажи.

Однако вскоре после заключения договоров и получения полной стоимости от покупателя Бурцев В.А. отказывается передавать имущество законному владельцу под различными формальными уловками, в том числе с использованием заведомо подложных документов.

10 мая 2006 г. в отношении Бурцева В.А. возбуждено еще одно уголовное дело за использование заведомо подложной доверенности для регистрации прав собственности.

Опасаясь последствий разоблачения своих мошеннических схем, Бурцев обратился к группе компаний «Гута», известной криминальными захватами предприятий. Группа «Гута» оплачивает и проводит информационную кампанию в СМИ с целью выгораживания Бурцева В.А. Затем группа «Гута» фиктивно приобрела у Бурцева В.А. «пустое» ООО «Агрокомплекс», в котором на момент продажи не было активов. Благодаря этому группа «Гута» получила возможность формального прикрытия захвата сельхозсобственности под видом нормальной реализации своих бизнес-интересов. Взамен представители группы «Гута» обещают Бурцеву В.А. прекращение уголовного преследования и возбуждение уголовных дел для давления на законных собственников (ЗАО СХП «Бона»), которых угрозами принуждали к совершению заведомо невыгодных сделок по отчуждению сельхозсобственности в пользу группы «Гута».

При реализации захвата сельхозсобственности группа «Гута» оказывала коррупционное воздействие на правоохранительные органы Свердловской области.

Наглядно вышеуказанную схему криминального захвата земельных угодий можно проиллюстрировать следующим образом (рис. 1).

Исходя из вышеизложенного, необходимо отметить, что недвижимость всегда была и будет объектом повышенного интереса. Это объясняется необходимостью иметь офисные, производственные, складские

помещения, а также высокой стоимостью объектов недвижимости, перепродажа которых или их отчуждение в иной форме приносит немалую финансовую выгоду.

Улучшение инвестиционного имиджа РФ, повышение инвестиционной привлекательности российских компаний, создание комфортных условий ведения бизнеса в стране невозможно без создания эффективной и стабильной системы защиты прав собственности.

Между тем необходимость правовых инструментов для защиты нарушенных прав и законных интересов различных субъектов очевидна. Неупорядоченность и нестабильность земельных отношений ослабляет и разрушает суверенитет РФ как государства, создает угрозу экономической безопасности.

Таблица 1

КРУПНЕЙШИЕ ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЫ ПОДМОСКОВЬЯ¹⁵

№	Компания	Бенефициары	Площадь земель, тыс. га	Местоположение	Планы
1	Земельная агропромышленная корпорация («Знак»)	Финансовая группа «Уралсиб», Н. Цветков	Около 100	Красногорский, Дмитровский, Солнечногорский, Волоколамский, Рузский и Раменский районы	Собственные девелоперские проекты, сельское хозяйство, возможна продажа участков
2	«Промсвязьнедвижимость»	Промсвязьбанк, Д. и А. Ананьевы	Около 70	Истринский, Солнечногорский, Наро-Фоминский районы	Собственные девелоперские проекты, возможна продажа участков
3	«Центр Капитал»	Российское подразделение британской Center Capital, А. Куцериб	Около 65	Серпуховской, Каширский, Чеховский и Ступинский районы	Сельское хозяйство, продажа участков
4	«Ист Лайн»	Д. Каменщик	64	Домодедовский район, а также вблизи аэропорта Шереметьево-1	Строительство терминалов в аэропорту Домодедово, офисных центров, торгово-развлекательных комплексов, гостиниц
5	«Вашь финансовый попечитель»	В. Бойко	Около 64	Рузский район	Собственные девелоперские проекты, сельское хозяйство
6	Банк «Развитие Столица» (бывший «Визави»)	Р. Терегулов	Около 40	Волоколамский, Орехово-Зуевский, Егорьевский, Воскресенский	Девелоперские проекты, возможна продажа участков
7	Regional Development&Investment Group (бывшая «Регион Р»)	Владельцы не раскрываются. «Регион Р» была связана с организацией «Боевое братство», возглавляемой губернатором Московской области Б. Громовым	Около 30	Наро-Фоминский, Подольский, Ленинский районы	Агропромышленный бизнес, собственные девелоперские проекты, продажа участков
8	Инвестиционная группа «Абсолют»	А. Светаков, А. Трусков и А. Косолапов	Свыше 20	Одинцовский, Красногорский, Ленинский, Наро-Фоминский, Сергиево-Посадский, Подольский районы	Собственные девелоперские проекты, возможна продажа участков
9	«Красивая земля»	Входит в группу «Земляне», связана с Фондом поддержки морской пехоты, А. Зезюля, П. Шилов	Около 20	Раменский, Серпуховской, Можайский, Чеховский, Шаховский, Щелковский районы	Продажа участков
10	Г. Юшваев, Д. Якобашвили	Акционеры «Вимм-Билль-Данна»	Около 20	Одинцовский, Истринский	Собственные девелоперские проекты, возможна продажа участков
11	Инвестиционная группа «Нерль»	Продана арабской девелоперской компании Al Salam Trading	13	Истринский, Подольский и Одинцовский районы	Неизвестны
12	«Масштаб»	Собинбанк, «Авгур Эстейт», С. Кириленко, В. Мошкович	6	Ленинский район	Сельское хозяйство, ленд-девелопмент
13	Coalco	В. Анисимов и А. Усманов	6	Домодедовский район	Сельское хозяйство, девелоперские проекты
14	«Открытые инвестиции»	Группа «Интеррос», В. Потанин	5,7 (планирует довести до 18,7)	Истринский район	Девелоперские проекты
15	Millhouse Capital	Р. Абрамович	5	Одинцовский и Можайский районы	Девелоперские проекты

¹⁵ По данным Финанс. – 2008. – №16. – С. 85.

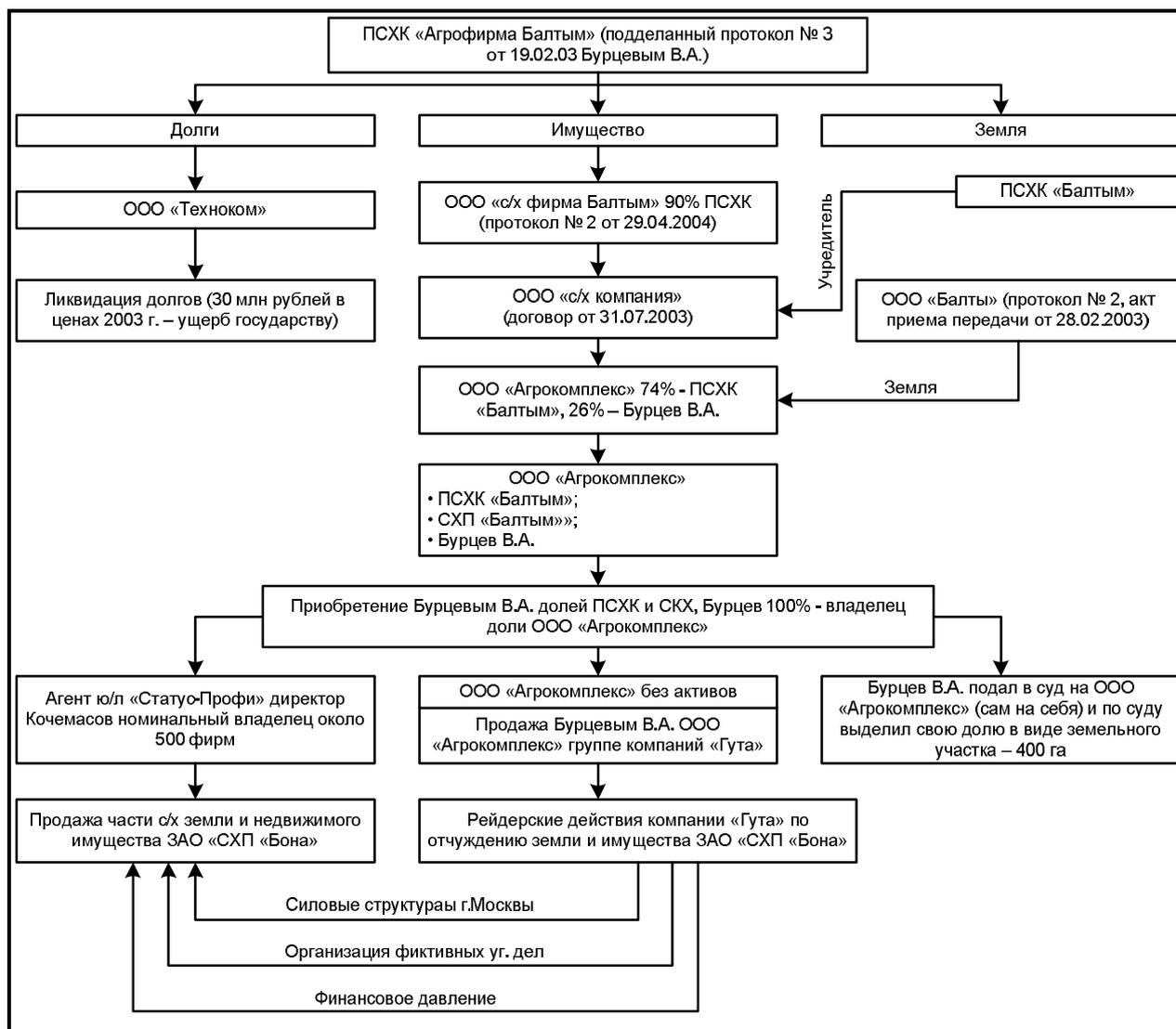


Рис. 1. Схема мошеннических действий Бурцева В.А. и компании «Гута» по захвату земельных угодий с. Балтым Свердловской области

Ситуация настолько обострилась, что о необходимости вмешательства государства в данную область экономических отношений заговорили на уровне высшего руководства страны. В феврале 2006 г. на ежегодной расширенной коллегии Генеральной прокуратуры Президент РФ В.В. Путин отметил, что «генпрокуратура должна улучшить работу по выявлению и пресечению попыток криминального захвата собственности»¹⁶. Необходимо добавить, что это должно относиться ко всем правоохранительным органам.

Криминальный передел собственности в нашей стране процветает благодаря коррупции в правоохранительной системе, незавершенности законодательной базы, слабости демократических и рыночных институтов, низкому уровню предпринимательской культуры и спокойному отношению собственников к своей собственности.

Легитимность права собственности ставится под сомнение и судебной системой. Суды недостаточно независимы от официальной или неформальной власти.

¹⁶ Кувшинова О. Герман Греф объявил войну рейдерам и коррупционерам // Бизнес. – 2006. – 19 мая.

Судебная система играет важную роль в обеспечении надежной защиты прав собственности. Именно суд разрешает конфликты, связанные с нарушением прав собственности, определяет наказание для выявленного нарушителя прав, а также устанавливает и подтверждает права в спорных случаях. Наказание за нарушение обеспечивает эффект сдерживания будущих нарушителей. Как раз для того, чтобы подобное сдерживание имело место, и необходима независимая судебная система¹⁷.

Уровень независимости суда определяется двумя основными факторами: вероятностью утратить властные позиции и величиной различий между политическими платформами соперничающих партий. Э. Хансен¹⁸ показал, что чем ниже уровень конкуренции на политическом рынке (то есть чем слабее политические соперники и соответственно ниже вероятность утратить власт-

¹⁷ Тамбовцев В. Улучшение защиты прав собственности – неиспользуемый резерв экономического роста России? // Вопросы экономики. – 2006. – №1. – С. 34.

¹⁸ Hanssen A. Is there a politically optimal level of judicial independence? / Montana State University. Department of economics. June 2002 (mimeo).

ные позиции) и чем ближе платформы соперников, тем ниже вероятность создания правящей партией независимой судебной системы. Если для политиков, находящихся у власти, вероятность их смены невелика, то затруднения, которые может создать независимый суд, не компенсируются той защитой от нападков новой властвующей элиты, которую независимый суд сможет обеспечить в случае смены правящей партии.

Так что же главное в противодействии криминальному переделу собственности? Прозрачность отношений собственности и адекватная капитализация стоимости актива. Рейдер идет туда, где можно купить по низкой цене то, что можно продать по высокой, и получить сверхприбыль. В среднем норма прибыли рейдера сейчас в РФ, по экспертным оценкам, около 1 000%. Если снизить ее хотя бы до 100%, уже это само по себе резко ограничит рейдерство.

Практика показывает, что ни один рейдерский захват не обходится без использования административного ресурса. Поэтому одним из основных направлений противодействия криминальному переделу собственности является противодействие коррупции в сфере законодательной, исполнительной и судебной ветвей власти.

Среди экономических преступлений, вызывающих наибольшую обеспокоенность, находятся криминальные банкротства и преступные деяния, связанные с захватом бизнеса. Криминальные банкротства не теряют своей актуальности в силу того, что они занимают своеобразную нишу среди способов криминального захвата активов компании. Эффективность выявления преступного замысла и привлечения виновных к ответственности остается на предельно низком уровне.

Основными направлениями противодействия фиктивному банкротству как инструменту криминального передела собственности являются:

- проведение обязательной проверки наличия признаков фиктивного банкротства по каждому делу о банкротстве независимым экспертом;
- совершенствование и конкретизация методики проведения экспертизы;
- совершенствование методики оценки активов.

Кроме того, разрушающее воздействие на основы криминального передела собственности смогут оказать следующие обстоятельства:

- уменьшение числа компаний, имеющих слабо концентрированную структуру акционерного капитала;
- сокращение компаний, имеющих слабую корпоративную защиту;
- окончательное формирование основных отечественных бизнес-групп.

Анализ сложившейся практики показывает, что эффект действий по изменению законодательства сводится в основном к созданию существенных препон на пути добросовестных агентов. Захватчики же обходят созданные барьеры, зачастую оставаясь в рамках закона.

В последние два года в экономике и без того наметились предпосылки к постепенному свертыванию рейдерской деятельности. Это связано с появлением рынка услуг по защите от рейдеров, и повышенным вниманием СМИ к конфликтам на рынке корпоративного контроля, и осознанием собственниками необходимости защищать свои активы. Как следствие, доходность рейдерской деятельности снижается, а уровень риска повышается. Экономика сама порождает механизмы, которые, скорее всего, приведут к трансформации рейдерства без дополнительного государственного вмешательства.

Но несмотря на это, для успешной борьбы с криминальным переделом собственности необходима политическая воля руководства страны.

Неудивительно, что тема криминального передела собственности привлекает внимание различных властных структур. В Думе рассматриваются антирейдерские законопроекты, а Президент РФ Д.А. Медведев заявил, что «одним из проявлений неуважения к собственности, к труду других людей выступают по-прежнему носящие массовый характер незаконные захваты фирм (так называемое рейдерство). Какая уж тут инициатива или мотивация, если предприниматель знает, что он может в любую секунду лишиться своего дела в результате бандитских операций? Это, по сути, реликт непростых отношений 1990-х гг. Считаю крайне необходимым скорейшее принятие антирейдерского пакета [законов]. Причем в таком виде, чтобы это не было банальной декларацией, а реально создало инструменты для предотвращения рейдерства».

Литература

1. Конституция РФ.
2. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ.
3. Гражданский кодекс РФ часть первая от 21 октября 1994 г. №51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 №14-ФЗ.
4. Земельный кодекс РФ от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ.
5. О безопасности: Закон РФ от 5 марта 1992 г. №2446-1 // Российская газета. – 1992. – №103.
6. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №30. – Ст. 3594.
7. Васильев Л. История Востока. Т. 1. С. 42.
8. Гегель Г. Работы разных лет. – М.: Мысль, 1973. – Т. 2. – С. 38.
9. Глинкина С.П. Приватизация: концепции, реализация, эффективность. – М.: Наука, 2006. – С. 219.
10. Ильин И.А. О частной собственности // Русская философия собственности (XVII – XX вв.) / Сост. Исупов К., Савкин И. – СПб., 1993.
11. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С. 110.
12. Малько А.В. Стимулы и ограничения в праве. Теоретико-информационный аспект. Саратов., 1994. С. 59.
13. Прудон П.Ж. Что такое собственность? или Исследование о принципе права и власти; Бедность как экономический принцип; Порнократия, или Женщины в настоящее время. М., 1998.
14. Разумович Н. Политическая и правовая культура: Идеи и институты Древней Греции. – М.: Наука, 1989. – С. 30-33.
15. Харченко К.В. Власть – Имущество – Человек: передел собственности большевистской России 1917 – н.1921 гг. – М.: Русский двор, 2000.
16. Абалкин Л.И. Экономическая безопасность России: угрозы и их отражения // Вопросы экономики. – 1994. – №12. – С. 5.
17. Аверьянов О.В. Зоны сельскохозяйственного использования – резерв развития городов // Право и экономика. – 2008. – №4. – С. 11-15.
18. Агафонов В.А. Институт собственности и его роль в конституционном и экологическом праве // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 4-6.
19. Аккуратов И.Ю. К вопросу об ограничениях и обременениях права собственности // Государство и право. – 2000. – №10. – С. 69.
20. Белицкий В.Б., Хаустов Д.В. Правовые аспекты экспертизы в земельном споре // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 24-27.
21. Брешковская Н. Земля с наценкой // Финанс. – 2008. – №16. – С. 84-85.

22. Голышев В.Г. Совершение сделок под влиянием насилия или угрозы // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 17-19.
23. Городецкий А.Е. Вопросы безопасности экономики России // Экономист. – 1995. – №10. – С. 46.
24. Егоров А.М. Правовые основы частной собственности в России (Вопросы теории): Автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 1997. С. 12.
25. Калякин О.А. Правовые проблемы оптимизации использования земли // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 28-30.
26. Камышанский В.П. Конституционные ограничения права собственности // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 2-3.
27. Киреев А. Рейдерство на рынке корпоративного контроля: результат эволюции силового предпринимательства // Вопросы экономики. – 2007. – №8. – С. 80-92.
28. Колоскова Н.А. Правовое регулирование права частной собственности на землю // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 33-34.
29. Котляров М.А. Выкуп земельных участков: вопросы ценообразования и экономической справедливости // Финансы. – 2007. – №12. – С. 12.
30. Крапан Г.С. Конституционно-правовое регулирование судебной защиты прав на землю // Черные дыры в Российском законодательстве. – 2008. – №2. – С. 41.
31. Кувшинова О. Герман Греф объявил войну рейдерам и коррупционерам // Бизнес. – 2006. – 19 мая.
32. Мисник Н.Н. О месте норм, регулирующих принудительное прекращение вещных прав на земельные участки, в системе законодательства // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 31.
33. Мостов Г.С. Особенности приобретения и прекращения права собственности на недвижимое имущество // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 3-17.
34. Поляков М.В. Необходимость проведения экономической оценки земельных участков, как объектов недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 35-36.
35. Попадюк Н. Частная ли частная собственность в России? // Вопросы экономики. – 2006. – №1. – С. 144-156.
36. Пресняков М.В. Проблемы определения нормативной цены земельного участка // Право и экономика. – 2006. – №11. – С. 55-59.
37. Прудюс Е.В. О понятии и системе экономической безопасности // Законодательство и экономика. – 2008. – №1. – С. 34-39.
38. Тамбовцев В. Улучшение защиты прав собственности – неиспользуемый резерв экономического роста России? // Вопросы экономики. – 2006. – №1. – С. 34.
39. Таскин Н.И. Конфискация земельного участка: проблемы соотношения гражданского и земельного законодательства // Правовые вопросы недвижимости. – 2006. – №2. – С. 7-11.
40. Тихомиров М.Ю. Аренда и купля-продажа земельных участков // Право и экономика. – 2007. – №12. – С. 90.
41. Тихомиров М.Ю. Собственность на землю в Российской Федерации // Право и экономика. – 2008. – №2. – С. 69-80.
42. Хмелевская О.Н. Проблема ограничений права собственности: становление и развитие // Правовые вопросы недвижимости. – 2004. – №2. – С. 6-8.
43. Явлинский Г. Необходимость и способы легитимации крупной частной собственности в России: постановка проблемы // Вопросы экономики. – 2007. – №9. – С. 4-27.
44. Hanssen A. Is there a politically optimal level of judicial independence? / Montana State University. Department of economics. June 2002 (mimeo).
45. www.arbitr.ru.
46. www.mvd.ru.
47. www.rg.ru.

Зрилова Екатерина Сергеевна

РЕЦЕНЗИЯ

Содержание работы посвящено обоснованию необходимости создания действенных инструментов для защиты прав частной собственности и законных интересов различных субъектов, поскольку неупорядоченность и нестабильность земельных отношений ослабляет и разрушает суверенитет Российской Федерации как государства. Защита частной собственности необходима для обеспечения экономической безопасности страны, нормального функционирования российской экономики, стабильного экономического роста.

В работе дается определение понятия «криминальный передел собственности», определены типы криминального передела собственности, основные способы захвата объектов недвижимости, раскрыты наиболее распространенные формы криминального передела собственности в зависимости от стратегии реализации проекта, прослеживается эволюция применяемых рейдерами схем криминального захвата объектов недвижимости. Особое внимание в работе уделено проблемам криминального захвата земельных угодий.

Актуальность выбранного направления изучения обосновывается тем, что недвижимость всегда была и будет объектом повышенного интереса. Это обстоятельство привлекает внимание различных властных и силовых структур.

Сегодня известны различные методики оценки теневой экономики в структуре валового внутреннего продукта (ВВП). Однако в работе отсутствуют и методология, и какая-либо попытка оценки теневой и криминальной собственности в структуре национального богатства, ВВП и других макроэкономических агрегатов. Было бы интересно в статье по данной тематике дать хотя бы научную постановку данной проблемы.

Результаты исследования отражены в выводах о необходимости вмешательства государства в сложившуюся ситуацию. Правоохранительные органы и судебная власть должны улучшить работу по выявлению и пресечению попыток криминального захвата собственности и тем самым способствовать обеспечению экономической безопасности государства.

Купрещенко Н.П., к.э.н., профессор, начальник кафедры экономики и экономической безопасности АЭБ МВД России

РЕЦЕНЗИЯ

Работа посвящена обоснованию необходимости создания действенных мер для защиты прав частной собственности. Защита собственности во всех ее формах является составным элементом системы экономической безопасности.

В работе выделены основные этапы эволюции криминального передела собственности с целью выявить основные тенденции и закономерности развития теневых отношений, дается определение понятия «криминальный передел собственности». Особое внимание в работе уделено проблемам криминального захвата земельных угодий.

Актуальность исследования обосновывается тем, что объекты недвижимости представляют значительный интерес для рейдеров, поскольку различные манипуляции с такими объектами позволяют получить сверхприбыль.

Было бы интересно более подробно в статье остановиться на финансовых аспектах криминального банкротства и рейдерских атак как с точки зрения захвата активов, так и под углом зрения реализации теневых коммерческих интересов.

Результаты исследования отражены в выводах о необходимости вмешательства государства в сложившуюся ситуацию. Ситуация, связанная криминальными переделами собственности, настолько обострилась, что о необходимости вмешательства государства в данную область отношений заговорили на уровне высшего руководства страны. Правоохранительные органы и судебная власть должны улучшить работу по выявлению и пресечению попыток криминального захвата собственности и тем самым способствовать обеспечению экономической безопасности государства.

Молчанов А.В., д.э.н., профессор, начальник кафедры финансов, денежного обращения и кредита АЭБ МВД России

13.4. PRIVATE PROPERTY AND ECONOMIC SAFETY

E.S. Zrilova, the Lieutenant of Militia

Centre of the Documentary Checks and Inspections of the Ministry of the Interior of the Russian Federation

The article exposes the problem of raiders' activity at the market of the real estate. In the Constitution of the Russian Federation secures the protection of the property rights of all the citizens. But actually these rights are regu-

larly violated. The protection of the property in all its forms, the creation of secure conditions and guarantees of the property rights are necessary for the maintenance of economic safety.

The results of the privatization campaign in the 1990s continue to meet a strong opposition from a very considerable part of Russian people and the authorities actually refuse to consider the rights of private owners legitimate and not subject to violation. One of the reasons for this, besides the historical traditions, is a specific nature of the Russian privatization of the 1990s.

The article presents the classification of raiders' types, describes its basic characteristics and tendencies and defines the role of government in the process of its transformation. It also covers the schemes the raiders have been using to capture highly profitable assets and large plots of land.

The prospects of the improvement of the property rights protection in Russia are analyzed in the article through the prism of the economy of the property rights. While the authorities favour the criminal redistribution of the property this problem will not be solved.

Literature

1. The Constitution of the Russian Federation.
2. The Town-planning code of the Russian Federation of 29.12.2004 №190-FL.
3. The Civil code of the Russian Federation, Part One of 21.10.94 №51-FL, Part two of 26.01.96 №14-FL.
4. The Land code of the Russian Federation of October 25, 2001 №136-FL.
5. About safety: The Law of the Russian Federation of March 5, 1992 №2446-1 // Rossiyskaya Gazeta. – 1992. – №103.
6. About the state registration of the rights of real estate and deals with it: The Federal Law of the Russian Federation of July 21, 1997 №122-FL // Sobraniye zakonodatelstva of the R.F. – 1997. – №30. – st. 3594.
7. L. Vasilyev. The history of the East. T. 1. P.42.
8. G. Gegel. Works of different years. M.: Mysl, 1973. T. 2. P.38.
9. S.P. Glinkina. Privatization: Concepts, Realization, Efficiency. M.: Nauka, 2006. – P. 219.
10. I.A. Ilyin. About private property // The Russian philosophy of the property (XVII – XX) / Authors: Yusupov K., Savkin I. – St. Petersburg, 1993.
11. V.P. Kamyshanskiy. Property rights: limits and restrictions. M. 2000. p. 110.
12. A.V. Malko. Stimuluses and restrictions in the right. Theoretical & informational aspects. Saratov. 1994. P. 59.
13. P. Prudon. What is the property? Or Research of the principle of right and law; poverty as Economy's principle; Pornocracy, or Women nowadays – M., 1998.
14. N. Razumovich. Political and legal culture: The Ideas and institutions of Ancient Greece. M.: Nauka, 1989. P. 30-33.
15. K.V. Kharchenko. Power – Property – Man: the redistribution of the property of the Bolsheviks' Russia 1917 – beginning 1921. – M.: Russky Dvor, 2000.
16. L.I. Abalkin. The Economic safety of Russia: threats and the repulses of them // Voprosy Ekonomiki. 1994. №12. P. 5.
17. O.V. Averyanov. Zones of agricultural use – the reserve of the development of cities // Pravo i Ekonomika. 2008. №4. P. 11-15.
18. V.A. Agafonov. The Institute of the property and its role in the constitutional and ecological right // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2004. №2. P. 4-6.
19. I.U. Akkuratov. To the question on restrictions and burdens of the property right // Gosudarstvo i Pravo. 2000. №10. P.69.
20. V.B. Belitskiy, D.V. Haustov. The Legal aspects of the expertise on land disputes // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P.24-27
21. N. Breshkovskaya. Land with the margin // Finans. 2008. №16. p. 84-85.
22. V.G. Golyshev. Making deals under the influence of violence or threat // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2004. №2. P. 17-19.
23. Gorodetskiy A.E. Questions of the security of the economy of Russia // Ekonomist. 1995. №10. P. 46.
24. A.M. Egorov. The Legal bases of the private property in Russia (Theory questions): Summary Thesis Law Sciences Candidate. M., 1997. P. 12.
25. O.A. Kalyakin. The Legal problems of optimization of the use of land // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P. 28-30.
26. V.P. Kamyshanskiy. The constitutional restrictions of the property rights // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2004. №2. P. 2-3.
27. A. Kireev. Raiders activity on the market for corporate control as a product of coercive entrepreneurship evolution // Voprosy Ekonomiki. 2007. №8. P. 80-92.
28. N.A. Koloskova. The Legal regulation of the rights of the private property of land // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P. 33-34.
29. M.A. Kotlyarov. Purchasing plots of land: questions of price formation and economic validity // Finansy. 2007. №12. P. 12.
30. G.S. Krapan. The Constitutional regulation of judicial protection of the rights of land // The Chyorniy Dyry v Rossiyskom Zakonodatelstve. 2008. №2. P. 41.
31. O. Kuvshinova. German Gref has announced war to raiders and corruption // Biznes. 2006. May 19.
32. N.N. Misnik. About the place of the norms regulating the compulsory termination of the property rights of plots of land, in the system of the legislation // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P. 31.
33. G.S. Mostov. The Features of the purchase and termination of the property rights of real estate // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2004. №2. P. 13-17.
34. M.V. Polyakov. The Necessity evaluation of plots of land, as objects of real estate // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P. 35-36.
35. N. Popadyuk. Is private property in Russia really private? // Voprosy Ekonomiki. 2006. №1. P. 144-156.
36. M.V. Presnyakov. The Problems of evaluation of plots of land // Pravo i Ekonomika. 2006. №11. P. 55-59.
37. E.V. Prudius. About the concept and system of economy's security // Zakonodatelstvo i Ekonomika. 2008. №1. P. 34-39.
38. V. Tambovtsev. Improvement of property rights protection – Dormant reserve of Russia's economic growth? // Voprosy Ekonomiki. 2006. №1. P. 22-38.
39. N.I. Taskin. The Confiscation of a plot of land: problems of the correlation of the civil and land legislation // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2006. №2. P. 7-11.
40. M.U. Tikhomirov. The Rent, the sale and purchase of the plots of land // Pravo i Ekonomika. 2007. №12. P. 90.
41. M.U. Tikhomirov. The property on ground in Russian Federation // the Pravo i Ekonomika. 2008. №2. P. 69-80.
42. O.N. Khmelevskaya. The problem of the restrictions of the property rights: the foundation and development // Pravoviye Voprosy Nedvizhimosty. 2004. №2. P. 6-8.
43. G. Yavlinsky. The necessity and ways of legitimation of large-scale private property in Russia: raising a problem // Voprosy Ekonomiki. 2007. №9. P. 4-27.
44. A. Hanssen. Is there a politically optimal level of judicial independence? Montana State University. Department of economics. June 2002 (mimeo).
45. www.arbitr.ru.
46. www.mvd.ru.
47. www.rg.ru.