

ОМСКАЯ ГУМАНИТАРНАЯ АКАДЕМИЯ

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ И ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

Учебное пособие

для студентов направления подготовки высшего образования
«Государственное и муниципальное управление», профиль –
«Государственная и муниципальная служба»

Составитель Н. В. Черноножкина

Омск
Издательство ОмГА
2020

УДК 332.2
ББК 67.407
У66

Рецензенты:

Николай Евгеньевич Алексеев, кандидат экономических наук,
доцент, Омская гуманитарная академия.

Елена Михайловна Авласович, кандидат экономических наук, доцент,
Омский государственный аграрный университет им. П. А. Столыпина.

У66 Управление имущественными и земельными отношениями : учебное пособие / составитель Н. В. Черноножкина. – Омск : Изд-во ОмГА, 2020. – 108 с.

Учебное пособие составлено в соответствии с программой дисциплины «Управление имущественными и земельными отношениями». В нём представлены методологические основы исследования этого вида отношений, рассмотрены особенности развития земельных отношений в аграрном секторе экономики, определены проблемы современных земельных преобразований, обозначены методы и направления государственного управления земельно-имущественными отношениями.

Печатается по решению редакционно-издательского совета
Омской гуманитарной академии

Ответственность за точность приведённых данных, аутентичность цитат,
а также за соблюдение законов об интеллектуальной собственности
несёт составитель.

© Омская гуманитарная академия, 2020

© Н. В. Черноножкина, составление, 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ	5
ГЛАВА 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	7
1.1. Становление теории земельных отношений в трудах зарубежных ученых	7
1.2. Развитие теории земельных отношений в отечественной экономической мысли	10
1.3. Институциональный подход к собственности на землю	22
ГЛАВА 2. ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКО- НОМИКИ	30
2.1. Сущность и специфика земельных преобразований.....	30
2.2. Рынок земли: формирование и особенности функционирования.....	35
2.3. Хозяйственный механизм как инструмент регулирующего земельных отношений	48
ГЛАВА 3. ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ.....	56
3.1. Исторический опыт преобразований земельной собственности.....	56
3.2. Современные земельные преобразования: предпосылки и этапы развития	60
3.3. Критерии эффективности земельных преобразований	69
ГЛАВА 4. РАЗВИТИЕ МАЛЫХ ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ	77
4.1. Особенности формирования крестьянских (фермерских) хозяйств	77
4.2. Тенденции развития крестьянских (фермерских) хозяйств	80
4.3. Личные подсобные хозяйства.....	83

ГЛАВА 5. ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	87
5.1. Функции и направления земельной политики	87
5.2. Институциональная система государственного регулирования земельных отношений	93
 БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	99
ПРИЛОЖЕНИЕ А	105
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	106

ПРЕДИСЛОВИЕ

В современных условиях проблема управления земельно-имущественным комплексом занимает центральное положение при разработке и реализации мероприятий экономической политики.

Рациональное использование земельных ресурсов влияет на развитие экономики страны в целом. В промышленности земля является пространственно-территориальной основой для размещения производственных объектов. В сельском хозяйстве земля выступает в качестве главного фактора производства, становясь одновременно предметом и орудием труда. От эффективного использования земли в сельскохозяйственном производстве зависит качество и количество производимой сельскохозяйственной продукции, благосостояние общества и продовольственная безопасность государства. Через отношение к земле раскрывается степень нравственной зрелости населения.

Собственность на землю является базисной формой организации земельных отношений. Эффективное использование земли в сельскохозяйственном производстве определяется сложившимися в обществе отношениями собственности на землю.

Важнейшей задачей государственного регулирования является достижение соответствия между экономическими отношениями собственности, правами собственности и отношениями организации производственной деятельности и управления ею, что требует совершенствования современной государственной земельной политики.

Цель освоения учебной дисциплины «Управление имуществом и земельными отношениями» – формирование у обучающихся научных представлений о теоретических основах и особенностях современной государственной политики управления имуществом и земельными отношениями.

Основные задачи дисциплины:

– ознакомить обучающихся с категориальным аппаратом теории земельных отношений;

– сформировать знания об этапах развития земельных отношений;

– развить навыки самостоятельного мышления и способность комплексно анализировать проблемы в области управления имущественными и земельными отношениями;

– сформировать навыки использования методов земельной политики при принятии решений в области управления земельно-имущественными отношениями.

Учебное пособие «Управление имущественными и земельными отношениями» предназначено для обучающихся направления подготовки бакалавриата 38.03.04 Государственное и муниципальное управление.

ГЛАВА 1.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИССЛЕДОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Становление теории земельных отношений в трудах зарубежных учёных

Имущественные отношения представляют собой общественные отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением различным имуществом. Имущественные отношения регулируются нормами гражданского права, которое регламентирует как все товарно-денежные отношения, так и отношения собственности и иных вещных прав. В частности, права, вытекающие из имущественных отношений, опосредующих процесс присвоения материальных благ, являются самостоятельной разновидностью субъективных гражданских прав.

Рассматриваемые отношения делятся на отношения собственности и отношения, возникающие по поводу иных (ограниченных) вещных прав.

Важнейшей частью сферы общественных отношений, связанных с особым объектом – землей, являются земельные отношения. Земельные отношения неразрывно связаны с правами пользования, владения или распоряжения земельными ресурсами.

В качестве объектов земельных отношений выступают земля и земельные участки как средство производства и предмет труда, являющийся одновременно частью и природной среды, и среды обитания и пространственного размещения объектов недвижимости.

В сельском хозяйстве земля одновременно используется как всеобщий предмет труда и как средство труда, предоставляя человеку всё необходимое для процесса производства сельскохозяйственной продукции. Являясь пространственно-территориальной основой производства и жизнедеятельности людей, земля обеспечивает определённые условия производства в зависимости от природно-климатических факторов, характерных для каждой территории.

В условиях рыночной трансформации экономической системы земельные отношения формируются на основе сочетания многообразия форм земельной собственности в условиях частого несовпадения типов собственности и производства.

Исследование земельных отношений и земельной собственности осуществлялось на протяжении развития экономической науки в рамках различных научных школ и направлений.

В обобщённом виде результаты исследования собственности на землю представителями различных экономических направлений и школ представлены в табл. 1.

Таблица 1 – Характеристика основных положений, содержащихся в различных концепциях собственности на землю

Направление, школа	Трактовка собственности на землю	Условия проявления собственности
Классическая политическая экономия	Правовая основа собственности. Собственность на землю – общественный институт	Общественный порядок, чёткое законодательство, развитие купли-продажи земли, обычаи.
Марксизм	Экономическое содержание в сочетании с юридической формой. Собственность на землю – экономические отношения по поводу использования земли.	Развитие производительных сил, изменение структуры общества.
Неоклассическое направление	Отношения между людьми по поводу данного земельного участка реализуются через права владения, пользования и получения дохода. Основа прав - «общие соглашения».	Законодательство, обычаи, психологические качества собственника.
Австрийская школа предельной полезности	Общественный институт	Правовой порядок, повышение технической оснащённости хозяйств, развитие частной собственности
Институционализм, неоинституционализм	«Пучок» правомочий, отношения между людьми, система исключений из доступа к ресурсам	Контрактное соглашение, чёткое законодательство, правовая система, минимизация транзакционных издержек

В западной экономической науке исследование земельной собственности началось с классической политической экономии. В работах А. Смита и Д. Рикардо изучение собственности на землю осуществляется во взаимосвязи с анализом ренты.

А. Смит уделял первостепенное значение развитию земледелия, обусловленному естественным порядком вещей. По его мнению, в возделывании земли раскрывается первоначальное предназначение человека [55, с. 167].

Именно естественное право в сочетании со стремлением человека к власти является основой возникновения собственности на землю. В свою очередь, стремление к власти возникает на основе присущей человеку гордости, то есть имеет естественную внутреннюю природу.

А. Смит особое внимание уделял вопросам улучшения сельскохозяйственных земель, приоритетного развития деревни, обеспечивающей продовольствием население страны. Анализируя данные вопросы, учёный сравнивал ведение хозяйства фермером на арендованной земле и возделывание собственной земли и сделал вывод о более эффективном ведении хозяйства на собственной земле.

Согласно трактовке учёного, фермер-арендатор заинтересован в улучшении земли, но его возможности ограничены, так как часть его дохода изымается землевладельцем в виде ренты. А. Смит рассматривал ренту как плату за пользование землёй [55, с. 316]. При этом рента является составной частью цены товара.

Идеи А. Смита получили развитие в трудах Д. Рикардо. В отличие от А. Смита он считал, что рента является следствием цены товаров, а не её составной частью. Цена готовых продуктов определяется количеством труда, затраченным на их производство [50, с. 73].

Согласно работам Д. Рикардо, возможности улучшения земли и получения ренты землевладельцем непосредственно не зависят от собственности на землю, что отличает данный подход от учения А. Смита.

При анализе ренты учёный уделяет внимание таким факторам, как местоположение земельных участков, качество и количество земли, отмечая, что «рента всегда платится за пользование землёй только потому, что количество земли не беспредельно, а качество её неодинаково, с ростом же населения в обработку поступает земля низшего качества или расположенная менее удобно» [50, с. 67]. Однако, согласно учению Д. Рикардо, именно существование собственности является особенностью земли. Возможность присвоения земли выделяет данный природный элемент из всех остальных (ветра, воды, воздуха) и создаёт основу для возникновения ренты. В соответствии с учением Д. Рикардо, в качестве причин существования собственности на землю и рентного дохода можно выделить ограниченность и плодородие земли.

Кроме А. Смита и Д. Рикардо, изучению земельной собственности посвящены работы других представителей классической школы, среди которых выделим Ж. С. де Сисмонди и Дж. С. Милля.

В трудах Ж. С. де Сисмонди уделяется внимание земле как фактору производства, от использования которого зависит благосостояние общества и валовой доход. Он отмечает, что земля используется на основе договоров, и придаёт большое значение законам, которые должны сделать земельную собственность полезным для общества институтом. «Земельная собственность, – пишет Сисмонди, – создание общества, а не естественного права. Она создана не трудом. Право собственности на землю основано не на принципе справедливости (когда каждый может использовать земельный участок), а на принципе общественной пользы» [54, с. 218]. Право собственности в данной концепции – это гарантированная обществом монополия, которой пользуется земледелец.

По мнению учёного, право собственности на землю создаёт стимул к совершенствованию земледелия, и чем больше доля земельной собственности в руках земледельца, тем выше произво-

дительность его труда. Государство, согласно концепции Сисмонди, должно обеспечить гарантию безопасности частной земельной собственности, так как она имеет ряд преимуществ, в частности, позволяет земледельцу-собственнику накапливать опыт, создаёт привычки к порядку и бережливости, и в конечном итоге обеспечивает рост культуры ведения сельскохозяйственного производства, что ведёт к повышению благосостояния общества. С целью стимулирования сельскохозяйственного производства необходимо ограничить размер налогов и разрешить продажу земли. Отметим, что согласно данной концепции продажа земли позволит перераспределить ресурс в руки более эффективных собственников.

Вышерассмотренные положения развивались в исследованиях Дж. С. Милля, посвящённых земельной собственности. В связи с тем, что многие идеи этого учёного нашли отражение в институциональном направлении, остановимся на них подробнее.

Так же, как Ж. С. де Сисмонди, Дж. С. Милль отмечал, что эффективность производства и рост богатства общества зависят от гарантии безопасности владения какой-либо ценностью, находящейся в собственности. Во-первых, он использовал понятие «институт собственности», чтобы обозначить фундаментальный институт экономической системы. «Институт собственности, – писал Дж. С. Милль, – заключается в признании за каждым человеком права на исключительное распоряжение предметами, которые этот человек создал собственным трудом или получил, либо в дар, либо по справедливому соглашению, без применения силы или обмана, от людей, создавших эту вещь» [42, с. 367]. Во-вторых, учёный отмечал, что право земельной собственности гарантирует владельцу земли уверенность в получении дохода от своего труда и вложенного капитала.

Согласно данной концепции, земельная собственность, в отличие от собственности на продукты человеческого труда, не обладает свойством неприкосновенности. Она имеет основание

лишь при условии, что «собственник не просто пользуется землёй, а улучшает её» [42, с. 382]. По мнению Дж. С. Милля улучшения в использовании земли должны осуществляться в соответствии с принципами научного ведения сельского хозяйства. Земля – это всеобщее достояние, поэтому право землевладельца на землю должно быть подчинено интересам общества.

Дж. С. Милль выделял отрицательные последствия, к которым приводит существование института земельной собственности. Они возникают в процессе распределения продуктов труда, большая часть которых попадает в руки людей, не участвующих в процессе производства. Кроме того, изначально земельная собственность распределялась зачастую не с учётом вложенных в землю усилий, а путём захвата, что делает её несправедливой и малопродуктивной. Иная ситуация возникает в случае, когда земледелец является собственником земельного участка: тогда собственность становится основой для развития таких качеств, как бережливость, благоразумие, умеренность.

Функции государства в отношении регулирования земельной собственности, обозначенные в данной концепции, являются предметом научных дискуссий и в настоящее время. Например, несовершенство законодательства в области регулирования отношений собственности вызывает сложности в оформлении договоров, касающихся собственности, и связано с большими издержками. По мнению Дж. С. Милля, сделки по купле-продаже земли должны поощряться, так как они связаны с передачей земли в руки более эффективного собственника, который склонен улучшать свою собственность. Продавец, как правило, не заинтересован в наиболее выгодном использовании земли с точки зрения производства, так как не имеет средств либо способностей для такого использования.

Учёный отмечал влияние законодательства на формирование моральных норм в обществе, так как любые взаимодействия между людьми должны основываться на доверии и ответственности

за выполнение принятых обязательств. Таким образом, регулирование отношений земельной собственности происходит не только на основании законов, но и с учётом обычаев и моральных устоев, сложившихся в обществе.

Изучение влияния обычаев и традиций, сложившихся в обществе, на отношения земельной собственности продолжено представителями неоклассического направления. В частности, данному вопросу посвящены исследования А. Маршалла [40], рассматривающего земельную собственность как категорию, включающую в себя экономический, правовой и психологический аспекты.

С одной стороны, собственность на землю рассматривается учёным как отношения между людьми по поводу данного земельного участка.

С другой стороны, А. Маршалл исследовал земельную собственность с позиции прав на владение и использование земельных участков и на получение дохода от использования земли. По его мнению, права собственности на землю основаны на «общих соглашениях» и регулируются в большей степени не законами, а обычаями, сформировавшимися в обществе. Обычаи являются основой для возникновения правовых норм. Благодаря обычаям, установленным в обществе, права земельной собственности сохраняют устойчивость.

Величина денежной ренты с каждого участка земли также может быть зафиксирована в течение определённого периода времени на основе обычаев, характерных для той или иной местности. Размер ренты зависит от плодородия земли, цены продукта и предельного уровня производства, который, в свою очередь, определяется затратами труда и капитала на различные участки земли. Таким образом, рента представляет собой превышение стоимости фактической общей отдачи от приложения капитала и труда к земле над той отдачей, которая могла бы быть получена при предельных издержках на обработку земель худшего качест-

ва. В целом, для неоклассического направления характерно рассмотрение земельной ренты как дохода от фактора производства, рыночное предложение которого неэластично в силу его ограниченности, невозпроизводимости и разнокачественности.

В отличие от А. Маршалла, П. Самуэльсон, лауреат Нобелевской премии, автор концепции неоклассического синтеза, определяет собственность вообще и земельную собственность в частности в большей степени как юридическую категорию. Он использует понятие «титул собственности», то есть документ, подтверждающий право на участок земли. Собственность в его концепции представляет собой объект, на который конкретный индивид предъявляет права. П. Самуэльсон отмечал, что «юридические права индивидуумов на собственность относительны и ограничены. Общество определяет, какую часть собственности человек может завещать своим наследникам, и какая часть должна перейти к государству...» [51, с. 43]. Таким образом, реализация права земельной собственности регулируется законами государства.

Исследование земельной собственности как общественного института, сформировавшегося в результате исторического развития хозяйственной системы, характерно для представителей австрийской школы политической экономии. Такой подход к собственности на землю представлен прежде всего в исследованиях Ф. Визера, крупнейшего представителя данной школы.

По его мнению, возникновению частной собственности предшествовала общинная собственность на землю. Существование прав собственности изначально было ограничено правами других лиц. В результате усиления государственной власти и формирования правовых основ, регулирующих процесс развития народного хозяйства, частная собственность на землю получила развитие. Общий труд в пределах общественной экономики складывается из частичного труда отдельных лиц. Ф. Визер отмечал, что «частный хозяйственный порядок является единственной исторически оправдавшейся формой крупного общественного экономического

союза» [14, с. 479]. Развитие частного порядка сопровождается ростом технической, организационной надёжности производства и стимулирует личную заинтересованность и ответственность производителей, способствует общественному воспитанию индивидов.

В течение продолжительного времени в отечественной экономической науке господствующим направлением был марксизм. В отличие от других ученых, К. Маркс конкретизирует историческую природу собственности, отмечая взаимосвязь между развитием собственности и развитием всей совокупности общественных отношений.

Исследуя процесс возникновения и развития капиталистического способа производства, К. Маркс отмечал, что капитализм развивается в земледелии по тем же экономическим законам, что и в промышленности. В результате отчуждения земли от непосредственных работников и развития городской промышленности происходят изменения в отношениях земельной собственности, которые сопровождаются улучшением методов обработки, научным применением агрономии, концентрацией средств производства, высвобождением не только сельского населения, но и средств к его существованию. Таким образом, изменяются социальные отношения: мелкие производители отделяются от земли и превращаются в наёмных рабочих. Такие преобразования способствуют развитию внутреннего рынка, характерного для капиталистического способа производства [38, с. 757].

К. Маркс уделил особое внимание исследованию экономических отношений земельной собственности и выделил специфические особенности развития и противоречия капиталистического земледелия, обусловленные возникновением частной собственности на землю. По его мнению, юридическая власть отдельных лиц в отношении использования участков земли как выражение воли этих лиц является второстепенным моментом по сравнению с изучением экономических условий использования земли.

В результате приложения капитала к сельскому хозяйству изменяется экономическая форма земельной собственности, в то

время как юридические формы остаются прежними. Для капиталистического способа производства характерно отделение земли как условия производства от земельной собственности и от земельного собственника. Таким образом, происходит разрыв связей земельного собственника с землей. Земля становится для земельного собственника лишь источником получения дохода. Она вовлекается в товарный оборот, становится предметом купли-продажи.

Формой экономической реализации земельной собственности является земельная рента. При капитализме земельная рента представляет собой часть прибавочной стоимости, созданной трудом наёмных рабочих в земледелии и присваиваемой классом земельных собственников.

Величина земельной ренты зависит от развития общественного труда и от рыночной конъюнктуры. Анализируя различные формы земельной ренты, К. Маркс отмечал, что земельная собственность не является причиной образования дифференциальной ренты, но она является причиной присвоения добавочной прибыли земельным собственником.

В отличие от дифференциальной ренты с монополией крупной частной собственности на землю связана абсолютная рента, причиной которой и является земельная собственность. Присвоение абсолютной ренты собственником земли приводит к изъятию средств из производства. Земельная собственность выступает как граница для вложения капитала в землю. Обладая властью, земельный собственник может не использовать землю до тех пор, пока экономические условия не обеспечат ему возможность получения дохода с данного участка.

Таким образом, в концепции К. Маркса экономическое содержание земельной собственности раскрывается через производственные отношения, поскольку вне процесса общественного воспроизводства, по его мнению, она теряет свое экономическое содержание, становится «юридической фикцией». Несмотря на

то, что юридическая собственность на землю не создает земельной ренты, она наделяет собственника властью по отношению к земельному участку. В результате развития производственных отношений возникает «титул собственности», который и позволяет собственнику земли присваивать часть прибавочного труда общества.

Несмотря на то, что частная собственность на землю – это основа капиталистического способа производства, Маркс отмечает, что крупная и мелкая земельная собственность препятствуют рациональному возделыванию земли. При крупной собственности основной целью производства становится обогащение арендаторов и собственников. При мелкой собственности возникает недостаток средств и знаний для рационального ведения земледелия. Таким образом, частная собственность становится «границей и помехой» для земледелия. Кроме того, мелкая земельная собственность приводит к тому, что труд становится изолированным и, следовательно, исключается развитие материальных и духовных его условий.

1.2. Развитие теории земельных отношений в отечественной экономической мысли

Исследование вопросов, касающихся использования земельных ресурсов, осуществлялось русскими учёными на протяжении всей истории экономической науки в стране. Особенностью отечественной экономической мысли всегда была ее практическая направленность, стремление ученых в своих концепциях найти пути для решения проблем, связанных с развитием сельского хозяйства страны. Взгляды ученых по вопросам преобразования земельных отношений были очень разнообразны и противоречивы.

Например, виднейший русский экономист Г. К. Шторх в своих трудах исследовал формы ведения сельского хозяйства и при-

шёл к выводу, что наиболее выгодной системой ведения сельского хозяйства является та, при которой мелкие землевладельцы становятся собственниками участков и сами вкладывают собственные капиталы в эти участки. По его мнению, «мелкий собственник – собственник, который одновременно является капиталистом, который имеет возможность осуществлять в земледелии капиталистическую культуру» [18, с. 176]. Шторх считал, что собственниками имений должны быть купцы, фабриканты, промышленные предприниматели, которые очень желают обрести статус собственника. Становясь таковыми, они могут не только вносить в земельные участки имеющийся у них капитал, но и способствовать развитию сельскохозяйственного производства, вкладывая в него «дух промышленности, экономии» и свои предпринимательские способности.

В концепции П. Б. Струве преобладает понимание собственности как волевого отношения. Он анализирует собственность во взаимосвязи с категориями «хозяйство», «хозяйствование», «общество», определяя её как «социологическое выражение скудости хозяйственных средств и множественности хозяйств» [56, с. 220]. При этом хозяйство понимается как целенаправленное волевое единство хозяйствования (хозяйственной деятельности), а хозяйствование рассматривается как приобретение, стяжание и использование средств для удовлетворения потребностей. Совокупность хозяйств представляет собой общество.

Взаимодействие хозяйств предполагает, что одни люди противостоят другим и соприкасаются с ними как «хозяева», то есть как автономно действующие собственники, вступающие друг с другом в возмездный обмен. Понятие собственности, по мнению Струве, применимо только к взаимодействующим хозяйствам. К замкнутому хозяйству его нельзя применить, так как собственность одновременно является средством обособления отдельного хозяйства и в то же время основой его взаимосвязи с другими хозяйствами.

Рассмотрение земельной собственности в концепции П. Б. Струве взаимосвязано с идеей свободы и правопорядка. Он считает, что революционные изменения в экономике уничтожили собственность и правопорядок, основанный на защите собственности. По мнению ученого, «в результате отсутствия экономической свободы и имущественной безопасности, уничтожения частного хозяйства и индивидуальной собственности произошла ликвидация культурных частновладельческих хозяйств, что стало условием экономического регресса в сельском хозяйстве» [56, с. 316].

В своей концепции Струве большое внимание уделял нравственным аспектам изменения отношений земельной собственности. Он отмечал отличительные особенности русского крестьянства, к которым прежде всего относятся отсутствие устойчивых привычек и идей собственности. Уничтожение общей собственности, сложившейся исторически, и создание режима, основанного на земельной собственности «широких народных масс», сталкивается с проблемой изменения привычек населения. Обеспечение экономического прогресса зависит от наличия у производителей определённых духовных качеств: выдержки, самообладания, добросовестности, расчётливости. Наряду с развитием духовных качеств в обществе должны быть созданы стабильные правовые институты и нормы.

Таким образом, Струве исследовал изменение отношений собственности на землю как комплексную проблему, охватывающую не только экономические отношения, но и правовые и политические институты, а также нравственные стороны межличностных отношений.

Вопросам преобразований в сельском хозяйстве большое внимание уделялось в трудах Н. Д. Кондратьева и А. В. Чаянова.

Н. Д. Кондратьев рассматривал собственность на землю в сочетании с правом на труд. Он понимал право на землю как «действительное право на труд на земле..., особый вид права на труд» [32, с. 318], отмечая важность этих прав для жизнедеятельности

человека и социально-экономического развития. Выступая против частной собственности на землю, Кондратьев считал, что никто не может быть собственником земли, никто не имеет исключительного права распоряжаться землёй в своих собственных интересах, в том числе делать ее предметом торга. По его мнению, «собственность мешает разумному пользованию землей». Право на землю, в его концепции, предполагает право пользования землей, возможность ее улучшать и получать с нее доход. Уделяя внимание вопросам организации сельскохозяйственного производства, Н. Д. Кондратьев обращал внимание на то, что уничтожение частной собственности на землю в результате произведённых в России преобразований не изменило характера самого крестьянского хозяйства. Крестьянин остался по своей сущности мелким товаропроизводителем. Поэтому учёный обращал внимание на то, что преобразования будут охватывать длительный период времени и должны учитывать особенности экономических интересов и ведения сельского хозяйства в различных районах страны.

Данной точки зрения придерживался и А. В. Чаянов. Указывая на необходимость учёта особенностей сельского хозяйства в различных регионах страны и проведения земельных преобразований строго на научной основе, он предложил следующее определение земельной собственности: «Частная собственность на землю – не социальное недоразумение, случайно возникшее на почве захвата. Она – социальный факт, порожденный условиями времени и места и имеющий социальные корни, не только в виде захвата власть имущих» [61, с. 67].

Таким образом, он соединил два подхода к анализу собственности: подход, основанный на том, что земля – это свободная стихия, которая не может быть объектом частной собственности, и подход, в рамках которого основным является принцип государственного обобществления земли. Чаянов считал, что влияние государства на экономическое развитие ограничено объективным характером экономических процессов. Следовательно, нельзя про-

водить какие-либо преобразования принудительно, без учёта специфики сельскохозяйственного производства, учёта бытовых и хозяйственных особенностей отдельных районов. Предполагая длительный характер преобразований, Чаянов обращал внимание на необходимость организации процесса производства на землях, переданных трудовым хозяйствам. Отметим, что «трудовое хозяйство – это хозяйство, которое ведётся хозяином и силами его семьи, и его задачей является получение валовой прибыли» [61, с. 72].

А. В. Чаянов отмечал, что преобразование отношений собственности на землю не является главным в аграрных реформах и гораздо важнее организовать грамотное ведение хозяйства на земле.

Таким образом, частновладельческие хозяйства представляют собой образцы культуры, и потому земельные преобразования не должны разрушить существующие принципы ведения хозяйства. Государство должно не только обеспечить создаваемые трудовые хозяйства средствами производства, но и изменить привычные методы работы, создать стимулы к ведению хозяйства на научной основе.

Чаянов выделял несколько направлений гипотетических преобразований собственности на землю [62, с. 65], из которых особое внимание в процессе современных преобразований следует обратить на:

- преобразование через систему единого налога, основанное на сохранении общественной собственности на землю и изъятии земельной ренты в пользу народа путём установления единого налога на землю, равного величине ренты;

- создание системы государственного регулирования землевладения, которая предполагает сохранение частной собственности на землю и отмену свободной купли-продажи земли.

Второе означает, что передача земель во владение или пользование землевладельцев осуществляется посредством государственного земельного фонда. За государством сохраняется право отчуждения земель в государственных целях, например, при созда-

нии инфраструктуры того или иного района, а также право на работы по улучшению земель. Стимулирование передачи земель, находящихся в частной собственности, в руки трудовых хозяйств осуществляется с помощью дифференциальных налоговых ставок.

Обозначенные выше основные концептуальные направления преобразования собственности на землю привели А. В. Чаянова к выводу о возникновении хозяйства трудового типа и возможности различной степени государственного регулирования преобразований и особенностями налогообложения. Он отмечал, что любая система требует переходного периода и тщательного анализа особенностей ведения хозяйства в различных регионах страны. Системы единого налога и государственного регулирования землевладения могут быть введены достаточно быстро, так как они направлены на изменение условий хозяйствования и не предполагают кардинальных изменений.

Таким образом, А. В. Чаянов, отмечая исторический характер земельной собственности, подчеркивает взаимосвязь между преобразованием отношений собственности и изменением принципов ведения сельскохозяйственного производства, необходимостью повышения культурного уровня производителей, совершенствования их агрономических знаний. Несомненно, что такие изменения требуют государственного вмешательства и должны охватывать длительный период времени.

1.3. Институциональный подход к собственности на землю

В развитии институционального направления выделяется «старый» и «новый» институционализм. «Старый» институционализм возник на рубеже XIX–XX вв. В рамках данного подхода сформировалось понятие «институт».

Изначально термин «институт» (в трактовке основоположника старого институционализма Т. Веблена) был заимствован из

биологии и понимался как стереотип мышления, возникающий на базе инстинктов. К основным инстинктам, определяющим поведение человека, по мнению учёного, относятся наследственные склонности, инстинкты мастерства и любознательности. Прогрессивное экономическое развитие связано с развитием инстинкта мастерства, со стремлением к знаниям и труду.

Институты играют огромную роль не только в индивидуальном, но и в экономическом развитии, так как в них закрепляются побудительные мотивы к деятельности для людей. Наряду с психологическим и биологическим аспектами, институты имеют и экономический аспект, который определяет экономическую структуру общества. В частности, Т. Веблен выделял два класса институтов. Во-первых, институты приобретения, соответствующие завистническим интересам людей. Во-вторых, институты производства, основанные на независтнических интересах.

Смысловое значение термина уточнено в «новом» институционализме, получившем развитие с 1970-х гг.. Дж. Ходжсон предлагает рассматривать институты «как системы устоявшихся и общепринятых правил, которые структурируют социальные взаимодействия»[60, с. 28]. В отличие от Д. Норта, который различает институты и организации, Дж. Ходжсон относит организации к особому типу институтов. Учёный выделяет следующие отличительные черты организации: возможность определения границ, разграничение ответственности, иерархия уровней управления.

Институты и созданные на их основе организации с присутствующими им экономическими отношениями между людьми образуют институциональную систему экономики как сферы общественной жизни. Совокупность взаимосвязей между институтами в рамках институциональной системы образует её структуру, которая характеризуется сложностью и неоднородностью составляющих её элементов.

Земельная собственность является одним из базовых институтов, определяющих функционирование и развитие всей сово-

купности экономических отношений в сельском хозяйстве и в экономике в целом. Результаты производственной деятельности зависят от существующего института собственности на землю.

Исходя из изложенного выше, представляется более целесообразным определять понятие «институт земельной собственности» как совокупность формальных и неформальных свобод и ограничений, а также соответствующих им организационных форм, направленных на структурирование взаимодействия экономических агентов по поводу закрепления (спецификации) права собственности на землю в целях обеспечения её оптимального распределения, рационального использования и повышения эффективности сельскохозяйственного производства.

Приведённое определение уточняет понятие «институт собственности» применительно к земле, т. к. исходит из критериев рационального землепользования и эффективности сельскохозяйственного производства, и раскрывается через совокупность норм (институций), на основании которых возникают ограничения функционирования института земельной собственности, определяющие его специфику в отличие от остальных рыночных институтов, основанных на принципе экономической свободы. В зависимости от различных сочетаний норм возникают разнообразные организационные формы, в рамках которых нормы закрепляются и реализуются. Поэтому институт земельной собственности состоит из норм и соответствующих им организационных форм (рис. 1).

Институт земельной собственности формируется и развивается одновременно с совершенствованием форм организации сельскохозяйственного производства на основе оптимального распределения земельных ресурсов. Взаимоотношения между экономическими агентами по поводу выбора направлений использования земли не всегда являются добровольными – они структурируются на основе совокупности ограничений (формальных и неформальных правил).

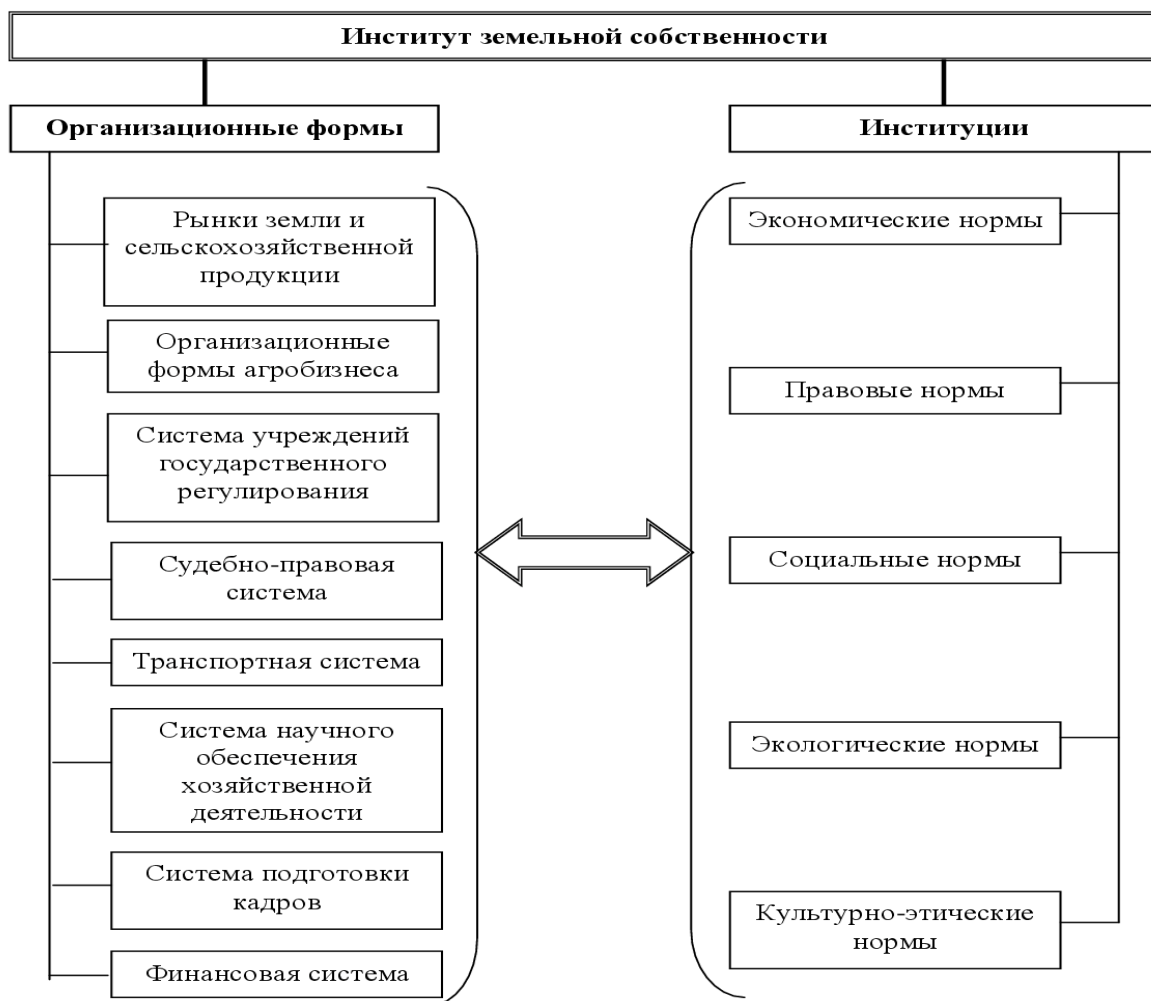


Рисунок 1 – Институт земельной собственности

В современных условиях с целью решения социально-экономических вопросов развития наиболее целесообразно применение положений теории прав собственности, особенностью которой является комплексный подход к изучению собственности на основе анализа взаимосвязи ее экономических и правовых аспектов.

Развитие теории прав собственности связано с формированием и функционированием правового общества. Права собственности исследуются в сочетании с изучением экономической и правовой систем общества и трактуются как «санкционированные поведенческие отношения между людьми, которые возникают в связи с существованием благ и касаются их использования» [29].

Кроме того, в рамках теории прав собственности существуют различные подходы к определению понятия «право собственности».

Основоположник теории прав собственности А. Алчиан определяет право собственности как «признанное и защищаемое обществом право свободно использовать экономическое благо при известных условиях и ограничениях» [41, с. 26].

Права собственности играют существенную роль в рыночной экономике. В теории прав собственности первостепенное значение придаётся спецификации прав собственности в интересах общества. Перераспределение прав собственности происходит посредством обоюдовыгодных добровольных и по преимуществу двусторонних контрактов между экономическими агентами.

Отношения собственности, согласно данной теории, предполагают систему исключений из доступа к ограниченным ресурсам. Таким образом, отношения собственности выводятся из проблемы редкости ресурсов, а ограничение доступа к ресурсам становится основой взаимодействия экономических субъектов. При этом возникает вопрос о необходимости регулирования этих отношений.

Особенность экономической теории прав собственности заключается в том, что эта теория основана на системе общего права, что позволяет использовать её положения для изучения проблем, касающихся отношений собственности в индустриальном и постиндустриальном обществах. Данная правовая система основана на концепции собственности, согласно которой собственность представляет собой пучок правомочий. Правомочия на один ресурс могут принадлежать разным людям. Спецификация права собственности – распределение и закрепление правомочий между чётко определёнными собственниками.

Право собственности связано с ограничениями и не может быть абсолютным. Согласно теории прав собственности, собственник обладает абсолютным правомочием на ресурс, если его решение по поводу использования данного ресурса на практике выполняется без каких-либо ограничений. Существование границ

и их признание индивидами является основой распределения прав собственности. Спецификация прав собственности на землю необходима для определения степени ответственности экономических агентов за нерациональное использование земельных ресурсов и решения проблемы негативных последствий производственной деятельности без государственного вмешательства.

В концепции Дж. М. Бьюкенена [21] структура прав не влияет на эффективность экономической деятельности, важно другое – чёткое определение прав личности. Собственность в концепции Бьюкенена рассматривается как право, с помощью которого устанавливаются границы взаимодействий между людьми. Абсолютных прав существует очень мало, и право земельной собственности имеет границы. Оно позволяет собственнику запрещать другим агентам заниматься какой-либо деятельностью на его территории, но в то же время запрет распространяется не на все виды деятельности. Например, собственник не может запретить проводить освещение на его земельном участке. Кроме того, к нему предъявляются определённые требования со стороны законодательства, которые запрещают виды деятельности, ухудшающие состояние земли.

При принятии решения об изменении исходной спецификации прав собственности на землю с целью обеспечения более эффективной их реализации следовало бы учитывать основополагающие принципы функционирования собственности: легитимность в обществе, устойчивость к изменениям, соответствие интересам производителей сельскохозяйственной продукции, уровню развития экономики, и прежде всего состоянию и уровню развития материально-технической базы, социальной и рыночной инфраструктуре.

Государство должно обеспечивать соблюдение структуры прав. Вопрос о значении государства в экономической системе находится в центре внимания представителей экономической теории прав собственности. Например, Бьюкенен выделяет в качестве основной функции государства обеспечение реализации индивидуальных прав.

В соответствии с новой институциональной теорией важнейшей функцией государства является спецификация и защита прав собственности путем создания и поддержания системы формальных правил. Взаимосвязанность и полнота законов в совокупности с сильной судебной властью оказывают более эффективное воздействие на хозяйственные процессы, чем любые меры прямого государственного вмешательства в экономическую деятельность. Государство, гарантирующее господство закона, рассматривается в данной теории как «правовое государство».

Институты «правового государства» дополняются институтами «государства, предоставляющего услуги», которые реализуются через предоставление общественных благ, имеющих высокую значимость для населения. В обществе, в соответствии с мнением Дж. М. Бьюкенена, всегда существует тенденция к трансформации прав собственности в сторону их большей эффективности.

Таким образом, использование методологии неoinституционализма позволяет акцентировать внимание на системе прав собственности и различных формах собственности, поскольку это позволяет достигать высоких социально-экономических результатов. В отличие от других подходов, в неoinституционализме существует возможность комплексного исследования преобразований всей совокупности отношений собственности с точки зрения динамики трансакционных издержек. В рамках данного подхода становится возможным рассмотрение во взаимосвязи преобразований системы прав собственности и других институтов экономической системы, так как доходы от рыночного хозяйства сопоставляются с издержками на обеспечение его функционирования.

Выводы

1. Категория земельной собственности составляет основу имущественно-земельных отношений. Сущность земельной собственности раскрывается через совокупность экономических отношений, которые в результате правового регулирования приобретают юридическую форму – форму права земельной собствен-

ности. В современных условиях наиболее значимым является всестороннее рассмотрение собственности на землю в качестве института экономической системы. Во всех подходах важным условием реализации собственности на землю признаётся свобода экономической деятельности, гарантии безопасности и государственная защита прав собственности.

2. В отечественной экономической мысли отмечается необходимость совершенствования культуры ведения сельскохозяйственного производства наряду с важностью функции государства по обеспечению свободы и безопасности хозяйствования.

3. В современных условиях особое значение приобретает научное обоснование организации сельскохозяйственного производства. Особое внимание следует уделять не только изменению форм собственности, но и, даже в большей степени, обеспечению организационно-экономических и материально-технических условий для их реализации, формированию институциональной системы и государственному регулированию оптимального распределения и рационального использования земельных ресурсов.

Вопросы для повторения

1. Дайте определение имущественным отношениям.
2. В чем заключается содержание отношений земельной собственности?
3. Какой вклад внесли представители отечественной экономической мысли в формирование теории земельных отношений?
4. Каковы структурные элементы института земельной собственности?
5. Сопоставьте содержание прав собственности с позиции норм общего и континентального права.
6. Какова взаимосвязь между спецификацией прав собственности на землю и имущественными отношениями?

ГЛАВА 2.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ

2.1. Сущность и специфика земельных преобразований

Изменение системы земельных отношений осуществляется посредством земельной реформы, которая направлена на изменение института земельной собственности, внедрение прогрессивных методов управления земельными ресурсами в соответствии с требованиями рыночной экономики. Кроме земель сельскохозяйственного назначения, объектом преобразований в ходе земельной реформы являются все категории земель. Преобразование собственности на земли сельскохозяйственного назначения – главный фактор сельскохозяйственного производства – является базовым элементом аграрной реформы. В отличие от земельной реформы, аграрная реформа касается исключительно земель сельскохозяйственного назначения.

Совокупность понятий, характеризующих изменения отношений и прав собственности на землю, и их соотношение можно рассмотреть с помощью схемы, представленной на рис. 2.

Предлагаемая схема позволяет сопоставить понятия, характеризующие процесс преобразований и отдельные изменения, охватывающие собственность вообще и земельную собственность в частности. Самым обобщённым является понятие «системная трансформация». Согласно определению, она «включает качественные изменения духовного и культурного порядков, подвижность в соотношении старых и новых ценностей, традиций и инноваций, смена общественно-экономических формаций, осуществление глубоких социально-экономических реформ, рубежные изменения в знаниях и информации, технике и технологиях, организации и управлении» [26, с. 121].

Составным моментом аграрной реформы в отношении земель сельскохозяйственного назначения стала земельная реформа. Институциональные изменения, проводимые в ходе земельной реформы, направлены на создание новых и изменение старых институтов и отдельных правил, касающихся экономических отношений в сфере использования земли.



Рисунок 2 – Иерархическая взаимосвязь преобразований

Трансформация института земельной собственности как базовый элемент земельной и аграрной реформы представляет собой составной элемент изменений институциональных отношений в аграрном секторе, и её можно рассматривать как обособленный процесс, оказывающий влияние на трансформацию экономической системы через совокупность идеологических, политических, экономических, социальных, экологических, этических изменений.

В экономической системе рыночного типа трансформацию института земельной собственности целесообразно рассматривать как рыночную трансформацию земельной собственности, представляющую собой комплексный процесс преобразования института собственности на землю в условиях развития рыночной экономики. Инструментом и движущей силой данного процесса является механизм рыночной трансформации земельной собственности, который представляет собой совокупность правил и институциональных изменений в сфере отношений земельной собственности, с присущими им организационными формами и методами управления, обеспечивающими формирование устойчивого положительного тренда в развитии земельных отношений.

Механизм рыночной трансформации земельной собственности определяет направления и результаты процесса рыночной трансформации земельной собственности, представленного на рис. 3.

Процесс рыночной трансформации земельной собственности включает в себя три элемента: либерализацию и демократизацию отношений собственности на землю, институциональные изменения и структурные преобразования в аграрном секторе экономики.

Либерализация института земельной собственности проявляется в ликвидации монополии государственной собственности на землю, возникновении и развитии плюрализма государственной, частной, муниципальной и других форм собственности на землю, на основе которых функционируют различные формы хозяйственных предприятий.

Конечной целью либерализации института земельной собственности является стимулирование конкуренции между отдельными производителями на основе развития частной формы собственности на землю. Институт земельной собственности в рыночной экономике рассматривается как специфическая форма договора между обществом и индивидом, в соответствии с которым реализация собственности на землю предусматривает выполнение соответствующих обязанностей экономическим агентом, направленных на обеспечение рационального использования земельных ресурсов, соблюдение установленных государством норм, касающихся использования земельных ресурсов.



Рисунок 3 – Процесс рыночной трансформации земельной собственности в экономике России

Развитие предпринимательства в аграрном секторе экономики и создание крестьянских (фермерских) хозяйств также является проявлением либерализации отношений земельной собственности.

Особое внимание в процессе земельных преобразований уделено повышению эффективности использования земельных ресурсов. Эффективный собственник характеризуется следующими признаками. Во-первых, его деятельность в рыночных условиях направлена на повышение прибыльности и рентабельности производства. Во-вторых, он способен организовать инновационный процесс в объектах собственности и обеспечить оптимальное распределение ресурсов в целях повышения конкурентоспособности производства и достижения экологической безопасности продукции. В-третьих, эффективный собственник стремится увеличить объёмы производства через открытие новых рынков сбыта продукции.

Демократизация института земельной собственности проявляется в «диффузии собственности», распределении прав собственности на землю между работниками сельскохозяйственных предприятий, вследствие чего происходит усложнение структуры субъектов собственности на землю. Собственниками становятся юридические лица, физические лица и их сообщества, государство, выполняющее функции объединения, координации и защиты интересов экономических агентов через совокупность организаций и систему формальных правил.

Демократизация института земельной собственности проявляется в интеграции сельскохозяйственных производителей, создании ассоциаций, акционерных обществ, кооперативов и в развитии горизонтальных связей между ними.

В процессе рыночных преобразований изменяется роль государственной собственности на землю. Происходит её разграничение на федеральную собственность, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований (муниципальную собственность). Уменьшение значения государственной собственности на землю в процессе рыночной трансформа-

ции института земельной собственности сопровождается изменением методов государственного регулирования собственности на землю. Экономические и морально-этические методы государственного регулирования становятся приоритетными.

Экономические методы государственного регулирования реализуются прежде всего через систему налогообложения земли и платного землепользования, льготное кредитование малых форм предпринимательства в сельской местности, использование штрафных санкций при нарушении земельного законодательства, наделение работников земельными долями.

Морально-этические методы регулирования проявляются в развитии у сельскохозяйственных производителей деловых качеств: инициативности, ответственности, добросовестности, трудолюбия. Развитие рыночных отношений приводит к изменению контрактной основы производственной деятельности. Соглашения по поводу передачи прав собственности на землю осуществляются на основе соблюдения норм деловой этики с преобладанием доверия между агентами и ориентированы на высокую мотивацию к трудовой деятельности.

Социально-политические методы регулирования собственности на землю реализуются посредством принятия решений на всех уровнях государственной власти под воздействием политических сил.

2.2. Рынок земли: формирование и особенности функционирования

Результатом либерализации и демократизации института земельной собственности становится непрерывное перераспределение прав собственности на землю между различными субъектами собственности (частными, коллективными, государственными и т. д.). Для осуществления эффективного производства земля должна свободно приобретаться предпринимателем, осуществляющим инвестиции.

Запрещение продажи земли в плановой экономике не позволяло осуществляться свободному макроэкономическому кругуобороту этого важного производственного ресурса, что приводило к общественному обесцениванию земли. В то же время свободный оборот земли является основой для эффективного инвестирования в сельскохозяйственное производство. Под оборотом земли понимается «совокупность различных экономических операций с землёй, в результате которых происходит перераспределение прав собственности на земельные ресурсы» [15, с. 97].

Кроме того, определение оборота земель сельскохозяйственного назначения уточнено в законе Российской Федерации «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: «оборот земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения – сделки, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения» [8].

Специфической чертой рыночной трансформации собственности на землю является оборот земель сельскохозяйственного назначения. Развитие земельного оборота приводит к тому, что в условиях рыночной экономики государственная земельная собственность реализуется посредством рыночных форм: купли-продажи, аренды, залога, наследования, дарения, внесения взноса в паевой фонд предприятия (рис. 4).

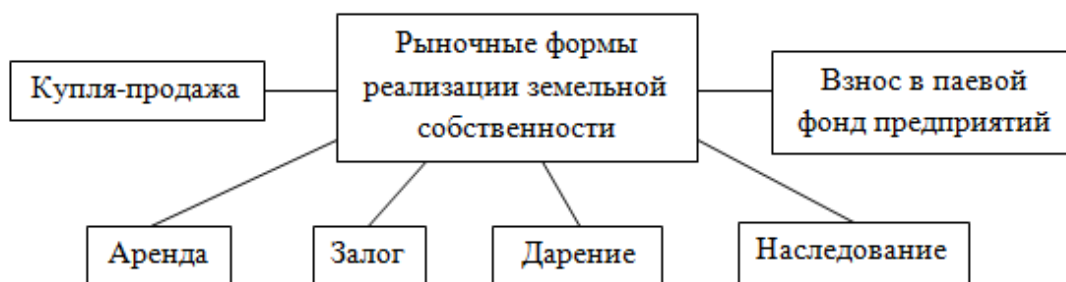


Рисунок 4 – Рыночные формы реализации земельной собственности

Разнообразие форм реализации земельной собственности в рыночных условиях конкретизирует содержание понятия «земельный оборот» применительно к рыночной экономике. Развитие рыночного земельного оборота является необходимым условием для периодической смены землевладельцев и землепользователей, их функций в отношении использования земельных ресурсов, что обусловлено перераспределением прав собственности на земельном рынке.

Возможность рыночного оборота земли является основой для формирования рынка земли, но, в отличие от других экономических благ, являющихся результатом производственной деятельности человека и предназначенных для продажи на рынке, земля по своей природе не относится к товару. Земля – фиктивный товар, но именно благодаря такой фикции возможно существование рынка земли и особенностей его функционирования.

Рынок земли представляет собой «средство перераспределения земель между собственниками экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения» [26, с. 121]. В процессе функционирования земельного рынка осуществляется передача прав на земельные участки от одного лица к другому, устанавливается равновесная цена, происходит взаимодействие между продавцами и покупателями и распределяется пространство между конкурирующими вариантами использования земель и субъектами рынка.

В новой институциональной экономической теории рынок определяется неоднозначно. В теории прав собственности рынок определяется как «механизм передачи прав собственности». В рамках контрактного подхода рынок рассматривается как совокупность контрактных отношений. Применительно к земле можно сказать, что понятие рынка подразумевает механизм передачи прав собственности на земельные участки. Данный механизм реализуется через совокупность контрактных отношений по поводу распределения правомочий относительно земельных участков.

Применительно к земле результатом функционирования рыночного механизма является прежде всего выбор формы собственности, оптимальное распределение пучка прав собственности в целях повышения эффективности сельскохозяйственного производства с учётом институциональных ограничений.

Рыночный земельный оборот как форма реализации рыночной трансформации собственности на землю отличается от свободного рыночного оборота остальных экономических благ. Его специфика обусловлена отличительными особенностями земли как важнейшего естественного фактора сельскохозяйственного производства.

Так как земля является пространственно-территориальной основой размещения населённых пунктов, предприятий, отраслей национальной экономики и фундаментальным фактором производства в сельском хозяйстве, то рынку земли присущи особенности, отличающие его от рынков других факторов производства. Эти особенности обусловлены, прежде всего, отличием земли от других факторов производства. Земля, с одной стороны, является элементом природы, частью окружающей среды. С другой стороны, земля – фактор производства и элемент процесса воспроизводства. Двойственный характер земли обуславливает её абсолютные и относительные особенности.

Выделяются следующие абсолютные особенности земли как всеобъемлющего элемента окружающей среды:

- способность к самовосстановлению: земля – многолетний, самовосстанавливающийся дар природы;
- природно-географическая и территориальная обусловленность.: для каждого участка земли характерны определённые природно-климатические условия и географическое расположение;
- неподвижность – данное свойство ограничивает возможности оборота земли как товара.
- взаимосвязь с биологическими процессами развития растений, что приводит к сезонному характеру использования земли;

– жизнеобеспечительный потенциал: земля обладает универсальной способностью удовлетворять потребности человека в основных продуктах питания, необходимых для жизни и развития.

Наряду с абсолютными особенностями земли, обусловленными естественными свойствами, выделяются её относительные особенности как фактора процесса воспроизводства. Во-первых, ценность земли зависит от уровня дохода, полученного в результате её соединения с другими производственными факторами, и определяется капитализацией земельной ренты по рыночной процентной ставке. Цена земли при этом будет зависеть от условий реализации права собственности на землю. Реализация права собственности осуществляется путём продажи земли либо её сдачи в аренду. В зависимости от способа реализации с учётом издержек производства будет определяться цена земли.

Во-вторых, в процессе использования земля проявляет свойства основного капитала. Земля является объектом длительного авансирования и переносит все затраты, связанные с её использованием, в цену готового продукта по частям. В связи с этим затраты возвращаются не сразу, а после нескольких производственных циклов. В условиях рыночной экономики цена на землю формируется прежде всего под влиянием спроса и предложения на рынке.

В-третьих, использование земли в воспроизводственном процессе позволяет предпринимателю получать сверхприбыль. Для собственника земли сверхприбыль представляет собой ренту. В зависимости от различных источников получения дохода выделяют несколько видов ренты, специфика которых выявлена в рамках классической школы политической экономии.

Например, дифференциальная рента I связана с неодинаковым качеством земельных участков и их местоположением, а дифференциальная рента II обусловлена интенсификацией сельскохозяйственного производства, различной эффективностью дополнительных затрат труда и капитала.

Абсолютная рента возникает в связи с наличием частной собственности на землю. Собственник получает доход, сдавая в аренду земли даже худшего качества. Это обусловлено тем, что даже худшие участки земли могут давать прибыль, превышающую средний уровень прибыли промышленных отраслей и, следовательно, поддерживать арендные отношения в сельском хозяйстве.

При продаже сельскохозяйственной продукции по монополярно высоким ценам возникает монополярная земельная рента. Она образуется на землях исключительного качества, на которых возделываются редкие по своим потребительским свойствам сельскохозяйственные культуры, предложение которых ограничено. В отличие от дифференциальной ренты, монополярная рента образуется в исключительных случаях.

В-четвёртых, проявляя черты основного капитала, земля в процессе сельскохозяйственного производства неразрывно связана с оборотным капиталом, так как одновременно является и средством, и предметом труда. Специфика земли как естественного фактора производства в сельском хозяйстве определяет процесс формирования оборотного капитала. Использование предметов труда, рабочей силы, формирование запасов, накопление денежных средств определяется сезонными колебаниями. Сельскохозяйственное производство разбивается на инвестиционные циклы, что является причиной неравномерного использования оборотных средств. Поэтому большое значение для стабильного функционирования сельскохозяйственного производства приобретает банковский кредит, в связи с необходимостью быстрого привлечения инвестиций для стимулирования сельскохозяйственного производства в отдельные периоды времени.

Специфика функционирования земельного рынка определяется сложностью объектов земельных правоотношений. В обороте могут находиться не только земельные участки и права на них, но и объекты, находящиеся на земельных участках (водоёмы, лес, многолетние насаждения, здания, строения, сооружения и т. д.).

Кроме того, различные формы собственности (частная, общая и государственная) сочетаются с различными формами пользования землёй. Поэтому предметом сделок на земельном рынке может быть аренда, залоговые обязательства либо земельный участок, находящийся в полной собственности.

Анализ особенностей земли как базового фактора сельскохозяйственного производства и развитие частной формы собственности позволяют выделить особенности земельного рынка в целом (табл. 2).

Таблица 2 – Особенности рынка земли [25, с.126]

Признаки	Характеристика
1	2
Особенность земли как товара	– неподвижность; – возможность многократного использования; – способность к самовосстановлению.
Цена	– зависит от местоположения и качества земли – определяется через рыночный механизм путём капитализации земельной ренты
Тип рыночной структуры	Несовершенная конкуренция
Эластичность спроса и предложения	Предложение неэластично, спрос эластичен
Степень открытости	– сделки носят частный характер; – информация неполна; – покупатель должен прибыть к неподвижному участку.
Конкурентоспособность товара «земля»	– во многом определяется внешней средой, особенностями местоположения участка; – зависит от индивидуальных предпочтений покупателей; – зависит от величины дохода, который может быть получен с земельного участка.
Условия зонирования	– регулируется земельным и гражданским законодательством с учётом водного, лесного, природоохранного и др. права; – ограничена оборотоспособность отдельных категорий земель; – существует большая взаимозависимость между различными формами собственности и хозяйствования.
Оформление сделок	Много юридических сложностей, ограничений и условий

Земельный рынок характеризуется всеми чертами, присущими несовершенной конкуренции. Мы полагаем, что тип рыночной структуры зависит от сочетания перечисленных признаков и предмета сделок. Например, рынок земель, находящихся в государственной собственности, относится к монополии. Продажа таких земель будет осуществляться только на аукционах и конкурсах при непосредственном участии государственных организаций и контроле с их стороны. Кроме того, на определённые категории земель сохраняется монополия государственной собственности.

Рынок небольших земельных участков, находящихся в частной собственности, относится к монополистической конкуренции. Товаром на этом рынке могут быть приусадебные земельные участки личных подсобных хозяйств. На рынке действует множество продавцов и покупателей. В этом случае права собственности на землю перераспределяются через контрактные соглашения между отдельными людьми.

Когда предметом сделки становится аренда или земельный участок, необходимый для осуществления производства продукции для рынка, основными признаками становятся небольшое число продавцов и покупателей, уникальность земли как товара, барьеры на пути вступления на рынок, которые обусловлены необходимостью наличия больших капиталов. Данная ситуация характерна для олигопольного рынка.

Вышеназванные особенности накладывают ограничения на свободное функционирование рыночного механизма применительно к земле и обуславливают необходимость государственного вмешательства в формирование земельного рынка.

Особенностью рыночной трансформации собственности на землю является наличие большого количества ограничений и норм, которые в зависимости от источника возникновения можно объединить в три группы. Первая группа включает в себя административные, законодательно установленные правила и процедуры, определяющие порядок установления и закрепления правомочий

земельной собственности. В законодательстве Российской Федерации выделяются следующие основания, по которым возможно прекращение права собственности на землю (табл. 3).

Таблица 3 – Основания прекращения права собственности на землю [3; 25]

Правомерные действия	Бездействие или неправомерные действия	События	Принудительное изъятие
Добровольный отказ	Невыкуп по закладной	Смерть собственника	Выкуп для государственных или муниципальных нужд
Прекращение деятельности организации	Систематическая неуплата земельного налога (банкротство)	Реквизиция (временное изъятие в связи со стихийными бедствиями, авариями, эпидемиями)	Национализация
Продажа	Неиспользование земель в течение трёх лет	Конфискация по решению суда за совершение преступления	Обращение взыскания на участок должника
Дарение	Использование не в соответствии с целевым назначением в течение трёх лет	Демаркация границ государства	*
Обмен	Применение способов, которые ухудшили состояние земель	*	*
Внос в уставный капитал	Отчуждение в случае превышения максимального размера сельскохозяйственных угодий, установленного законом	*	*
Отчуждение здания	*	*	*
Выход из числа членов крестьянского хозяйства	*	*	*

Вторая группа – политические ограничения. Соотношение между политическими группами в стране в конечном итоге определяет направления экономической политики государства, реализация которых может стимулировать либо тормозить экономические процессы в целом и в сфере использования земли в частности. Различные государственные программы поддержки сельскохозяйственного производителя, налоговые льготы и т. д. способны повысить эффективность землепользования.

Отсутствие грамотной экономической политики, наоборот, приведёт к выведению земель из оборота, неоптимальному распределению правомочий собственности.

Административные, законодательные и политические ограничения являются внешними по отношению к функционированию рынка земли.

Следует отметить, что в современных условиях наблюдается усиление государственного вмешательства в отношения частной собственности. В различных странах в зависимости от национальных особенностей выделяются следующие типы ограничений правомочий земельных собственников.

1. Ограничение на получение земли и земельные сделки. Например, в Дании покупатель земли должен жить на приобретаемой ферме в течение восьми лет. В Германии для приобретения сельскохозяйственной земли нужны специальные разрешения.

2. Ограничения на приобретение земель иностранными собственниками. Например, в ряде провинций Канады иностранная собственность вообще запрещена.

3. Ограничения на наследование фермерских земель. В Германии, Австрии, Швейцарии, Скандинавии допускается только один наследник, что позволяет избежать раздробленности земельного участка.

4. Экспроприация земель для обеспечения государственных нужд.

5. Регулирование использования земель. Государство контролирует обязательное использование сельскохозяйственных земель. В Италии, Дании, Норвегии в случае неэффективного использования земли она может быть изъята у фермера.

6. Регулирование аренды. Для эффективного ведения хозяйства и проведения природоохранных мероприятий на земельном участке арендатор должен обладать долгосрочными гарантиями своих прав. С этой целью в ряде стран установлены минимальные сроки аренды: в Нидерландах – 6 лет, в Японии – 20, в Дании – 30 лет.

Кроме законодательных и политических ограничений на процесс рыночной трансформации института земельной собственности влияют специфические ограничения, в составе которых можно выделить:

- ограничения со стороны предложения земли, обусловленные её естественными свойствами;

- ограничения и правила, регулирующие спрос на землю.

Правила, определяющие спрос на землю, возникают под воздействием:

- демографических и социальных факторов: процессы миграции, численность и возрастная структура населения, социальная дифференциация обуславливают изменение потребностей в приобретении земельных участков, а изменение потребностей оказывает влияние на структуру землепользования и проявляется в динамике соотношения между правами аренды и собственности на землю;

- экономических факторов: доходов потребителей, ценовых ожиданий, изменений в предпочтениях;

- местоположения, инфраструктуры территории.

Перечисленные факторы являются внутренними с точки зрения институциональной среды функционирования земельного рынка.

«Институциональная среда – совокупность основополагающих политических, социальных и юридических правил, которые образуют базис для производства, обмена и распределения» [66, с. 47].

Процесс рыночной трансформации собственности влияет на формирование различных типов институциональной среды. В то же время результаты рыночной трансформации собственности зависят от существующего типа институциональной среды, зависящей от доминирующих экономических институтов [28, с. 33].

Существуют такие типы институциональной среды, как:

а) традиционный тип институциональной среды с присущими ему консерватизмом, низким уровнем развития производства, преобладанием коллективных форм ведения хозяйства.

б) либеральная (рыночная) институциональная среда, в которой происходит развитие частной инициативы, предпринимательской деятельности, внедрение инноваций и повышение эффективности производства.

в) промежуточный тип институциональной среды, с присущими ему базовыми формальными институтами, устойчивыми личными связями кланового типа, на основе которых возникают экономические отношения.

В промежуточном типе институциональной среды преобладает недостоверная информация о результатах экономической деятельности, вследствие чего невозможно оценить степень выполнения правил, регулирующих деятельность. В конечном итоге, в рамках этого типа институциональной среды замедляется темп экономического развития.

Применение данной типологии к трансформации института земельной собственности в аграрном секторе позволяет сделать вывод о формировании промежуточного типа институциональной среды, возникновение которого обусловлено тем, что вследствие разнообразия природно-климатических условий и обширных площадей сельскохозяйственных угодий в производстве сельскохозяйственной продукции преобладали коллективные формы деятельности. На начальном этапе трансформации рыночные процессы становления частной собственности на землю сопровождались сохранением бюрократических структур. Особенно чётко эта взаимо-

связь проявилась на начальном этапе трансформации в условиях переходного периода, когда окончательно не была сформирована структура земельной собственности.

На основе определения рыночной трансформации собственности на землю как комплексного процесса преобразования института собственности на землю в условиях развития рыночной экономики можно сделать следующие выводы о специфике данного процесса.

Содержание и специфика рыночной трансформации собственности на землю раскрывается через либерализацию, демократизацию института земельной собственности. Данные процессы проявляются в развитии наряду с государственной формой частной собственности на землю, создании различных форм хозяйственной деятельности, усложнении структуры собственности посредством распределения прав собственности на землю между работниками предприятий.

Формой реализации рыночной трансформации земельной собственности является рыночный земельный оборот, в результате которого происходит перераспределение прав собственности. Рыночный земельный оборот создаёт основу для функционирования рынка земли, который представляет собой механизм передачи прав собственности на землю и обеспечивает условия для реализации собственности на землю в рыночных формах аренды, купли-продажи, залога.

Рыночный оборот земли и рынок земли отличаются от других рынков наличием большого количества ограничений, что позволяет классифицировать рынок земли как рынок несовершенной конкуренции.

Специфические черты рыночной трансформации земельной собственности проявляются в наличии значительных ограничений, которые обусловлены абсолютными особенностями земли как элемента окружающей среды и относительными её особенностями как базового фактора производства в сельском хозяйстве. Кроме того, ограничения обусловлены спецификой земли как товара. Законода-

тельные, политические и внутренние ограничения препятствуют развитию конкуренции на земельном рынке. В условиях промежуточного типа институциональной среды, сформировавшегося в процессе трансформации института земельной собственности в аграрном секторе, важное значение приобретает усиление государственного регулирования сделок с землёй.

Специфические особенности рыночной трансформации собственности на землю и её направления обусловлены функционированием хозяйственного механизма в аграрном секторе и вызывают необходимость его исследования и совершенствования.

2.3. Хозяйственный механизм как инструмент регулирования земельных отношений

Формирование конкурентоспособного сельскохозяйственного производства является основой продовольственной и национальной безопасности государства.

Сбалансированное и устойчивое развитие сельского хозяйства возможно лишь при условии постоянного совершенствования хозяйственного механизма. В научной литературе понятие «механизм» используется в различных сочетаниях: «хозяйственный механизм», «экономический механизм», «рыночный механизм», «механизм управления», «ценовой механизм» и т. д.

Термин «механизм» (греч. *mēchanē* – орудие, машина) заимствован из механики и в античности был аналогичен понятию «машина», обозначая устройство, поднимающее или опускающее груз.

Хозяйственный механизм представляет собой «совокупность организационных структур и конкретных форм хозяйствования, методов управления и правовых норм, с помощью которых общество использует экономические законы с учётом складывающейся исторической специфики»[19, с.493].

В работах Л. И. Абалкина выделяется широкое и узкое понимание хозяйственного механизма, при этом отмечается его сложность, системность, динамизм и исторический характер. В широком смысле слова хозяйственный механизм означает «совокупность форм и методов, посредством которых осуществляется планомерная организация общественного производства, согласованная деятельность совокупного работника общества». В узком смысле хозяйственный механизм тождественен планированию и представляет собой «экономические формы, методы и рычаги реализации плана» [13, с.9].

Наиболее полное определение хозяйственного механизма применительно к аграрной сфере предлагает И. Н. Буздалов. В его трактовке хозяйственный механизм – «конкретное выражение экономических отношений в их взаимодействии с производительными силами, представляющее основанную на интересах совокупность объективно обусловленных методов, рычагов и инструментов, а также соответствующих организационно-экономических форм комплексного их использования в области планирования, стимулирования и управления воспроизводственным процессом АПК» [20, с.88].

В современных исследованиях некоторые авторы используют понятие «институциональный механизм», рассматривая его как «систему трансформации хозяйственных взаимодействий субъектов в направлении их упорядочения на основе общепринятых правил и норм хозяйственной деятельности и в соответствии с требованиями традиционно существующего или легитимно установленного обществом института» [48, с.6].

В реальной практической деятельности хозяйственный механизм является инструментом, средством разработки и реализации политики государства, предусматривающей взаимосвязь трёх её параметров: целевых показателей, инструментов политики и модели социально-экономической системы (хозяйства) (рис. 5).

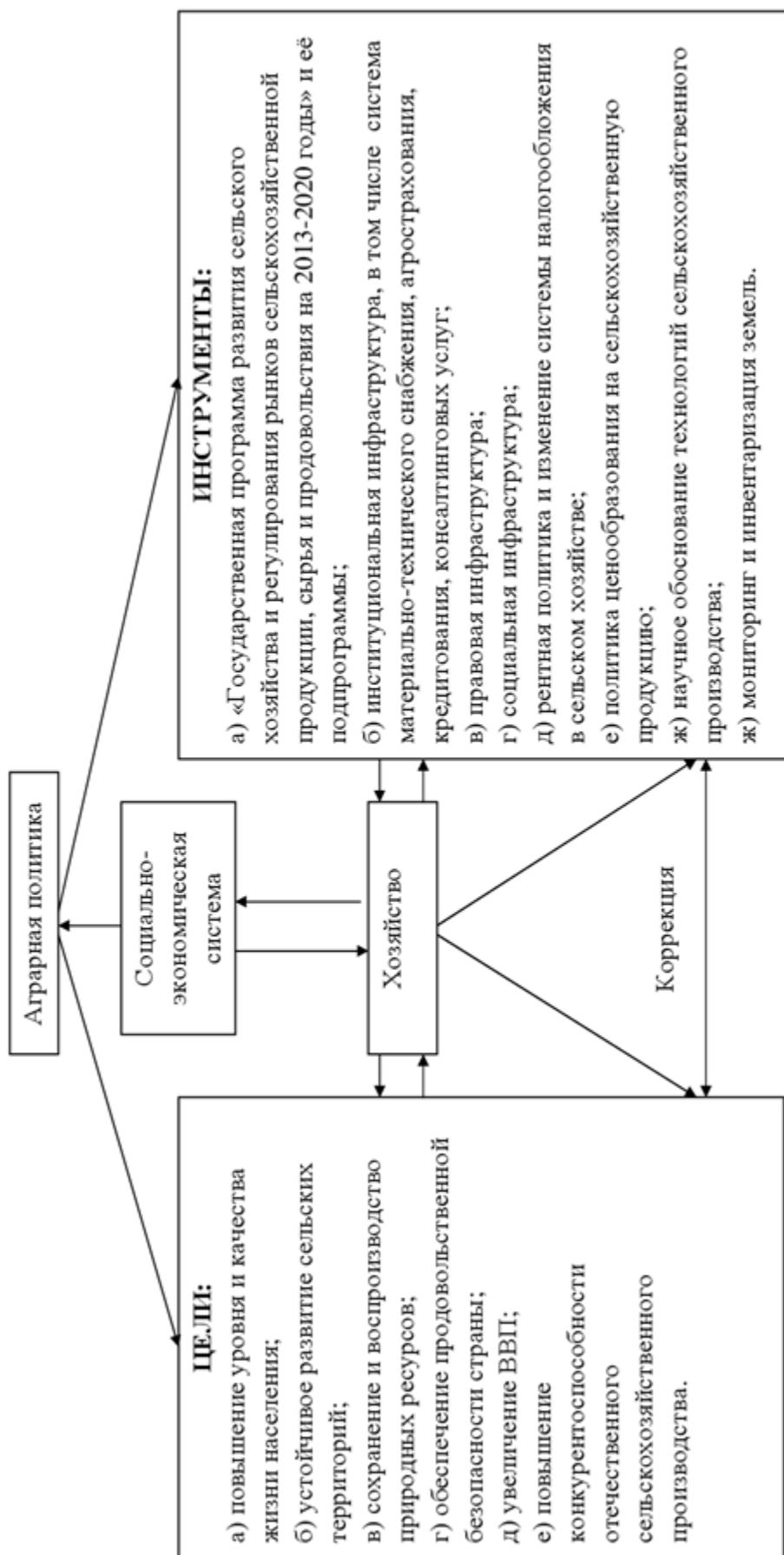


Рисунок 5 – Модель взаимодействия параметров аграрной политики

Объектом воздействия хозяйственного механизма является хозяйство. С точки зрения функционально-целевого назначения хозяйство – это не только экономический порядок, а постоянно возобновляемая организованная жизнь общества как последовательное достижение наиболее высокого уровня народного благосостояния и создание условий для всестороннего (интеллектуального, нравственного, духовного, физического) развития.

В рамках генетико-исторического подхода хозяйство характеризуется с точки зрения выявления и «оформления», признания и использования объективно складывающейся совокупности общественных отношений, ядром которых являются экономические, производственные отношения и прежде всего отношения собственности.

В рамках структурно-логического подхода под хозяйством (народным хозяйством) понимается не только экономическая сфера деятельности людей, но и совокупность иерархически соподчинённых, взаимосвязанных и взаимообусловленных систем жизнеобеспечения (экономика, политика, идеология, культура и т.д.) на различных траекториях цивилизованного развития общества.

Объективной основой для формирования хозяйственного механизма является совокупность общественных отношений (экономических, социальных, правовых, технологических), которые обуславливают его возникновение и развитие.

В любой системе особое значение приобретают взаимосвязи между составляющими её элементами.

В хозяйственном механизме выделяются блоки (звенья), подсистемы различного функционального назначения (инструментального использования):

1) подсистема поддержания жизнедеятельности, сохранения функций, определяющих целостность хозяйства, его качественную определённость и сущностные характеристики (подсистема управления функционированием;

2) подсистема трансформации, преобразования отдельных частей хозяйственного организма, устранения не оправдавших себя

сценариев его развития, корректировки задач (что не означает появления признаков новой качественной определённости хозяйства);

3) подсистема развития хозяйства, приобретения нового качества, укрепляющего жизнеспособность в условиях изменяющейся внутренней и внешней среды; это подсистема управления развитием, органически включающая в себя и подсистему трансформации.

В структуре хозяйственного механизма можно выделить две группы субъектов воздействия:

1) институциональные субъекты, к которым следует отнести:

- органы государственной власти;
- негосударственные структуры (организации): средства массовой информации, политические партии, лоббистские структуры, коммерческие организации.

2) неинституциональные субъекты, включающие социальные общности, социальные группы и индивидов.

С целью обеспечения взаимосвязи между вышеобозначенными субъектами хозяйственного механизма необходимо осуществление эффективной коммуникационной политики на основе института публичности (гласности), который предполагает возможность доступа не только представителей органов власти, но и частных лиц к информации о состоянии земель и происходящих преобразованиях, касающихся использования земельных ресурсов. В условиях отсутствия данного института возникают стимулы к оппортунистическому поведению при обмене правами собственности на землю, увеличению количества нарушений в сфере землепользования.

Объективной основой и базовым элементом хозяйственного механизма в аграрной сфере является собственность на землю. Отношения собственности на землю в сочетании с объективными законами использования земли реализуются через конкретные формы организации сельскохозяйственного производства, отражая субъективную сторону хозяйственного механизма. Хозяйственный механизм обеспечивает реализацию собственности на землю и взаимосвязь между интересами экономических субъектов, целями

и результатами производственной деятельности. В процессе аграрной реформы отношения собственности на землю являются основой для совершенствования рыночной трансформации собственности на землю как составного элемента хозяйственного механизма в аграрном секторе.

Объективной основой хозяйственного механизма в аграрной сфере является система экономических законов. Применительно к земле как объекту рыночной трансформации собственности в качестве законов, определяющих эффективность функционирования хозяйственного механизма, можно выделить:

- закон ограниченности и незаменимости земельных ресурсов;
- закон убывающего естественного плодородия почв;
- закон сохранения экологического равновесия в процессе использования земель;
- закон равнозначности и незаменимости всех факторов (природных, экономических, социальных, правовых, экологических), влияющих на использование земли.

Инструментальное значение хозяйственного механизма в процессе рыночной трансформации собственности на землю проявляется в реализации таких функций, как стимулирующая, распределительная, интеграционная, социальная, учётная (мониторинг), инновационная. Посредством данных функций происходит установление взаимосвязей между субъектами различных уровней экономики.

Соответственно, структура хозяйственного механизма в процессе трансформации земельной собственности охватывает три уровня:

- макроуровень, на котором формируются социально-экономические отношения между государством и собственником земли на основе системы формальных правил и ограничений в сфере использования земли;
- мезоуровень, который охватывает социально-экономические отношения между субъектами экономики региона, основанные на

контрактной системе, а также их взаимодействие с органами региональной власти;

– микроуровень – система социально-экономических отношений, складывающихся по поводу распределения прав собственности на землю и её использования на уровне конкретного экономического субъекта.

Алгоритм воздействия хозяйственного механизма на социально-экономические процессы, происходящие в аграрном секторе и в экономике в целом, представлен на рис. 6.

Хозяйственный механизм направлен на создание условий для осуществления общественного воспроизводства, во-первых, посредством выбора стратегии развития, субъектов деятельности, их прав и ответственности за результаты деятельности, во-вторых, путём конструирования адекватных форм и методов управления: законодательных, финансово-экономических, организационно-административных, социально-психологических и иных с соответствующими инструментами, которые должны обеспечить общественно значимые результаты.

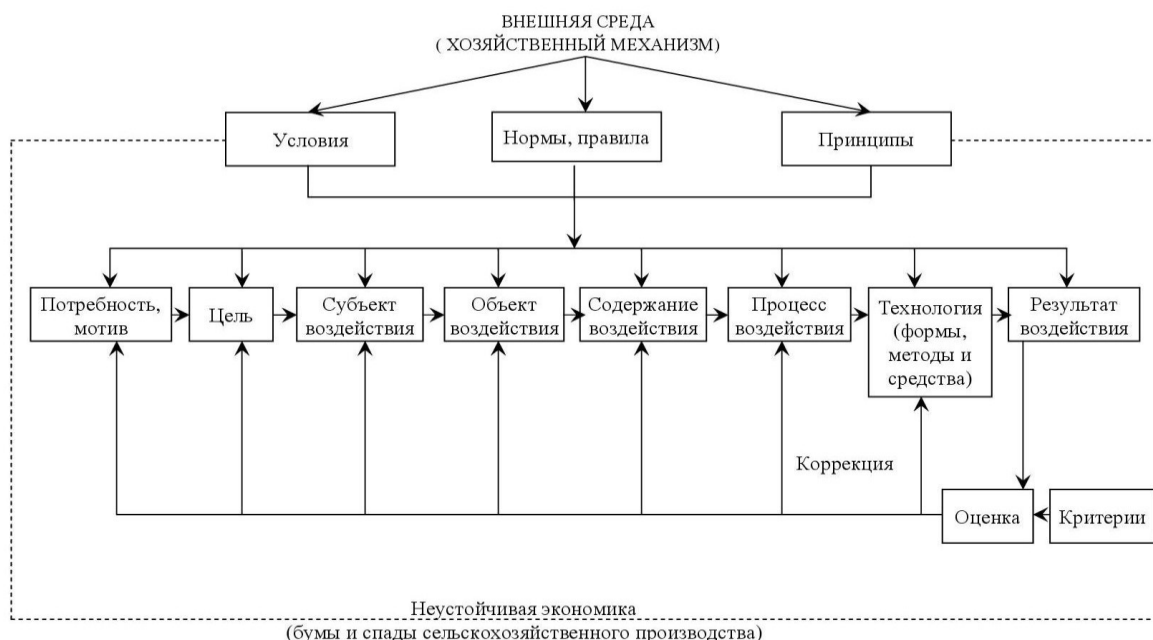


Рисунок 6 – Алгоритм воздействия хозяйственного механизма на социально-экономические процессы в аграрном секторе

Выводы

Хозяйственный механизм – это совокупность различных типов (сил) воздействия на хозяйство – экономических, административных, политических, социокультурных, социальных, психологических, организационных и других, отличающихся друг от друга набором инструментов (средств) и интенсивностью (силой) воздействия.

В современных условиях функционирование хозяйственного механизма, определяющего траекторию трансформации земельной собственности, должно быть направлено не на изменение форм собственности, а в большей степени на обеспечение организационно-экономических и материально-технических условий для их реализации, формирование институциональной системы и совершенствование методов государственного регулирования оптимального распределения и рационального использования земельных ресурсов.

Вопросы для повторения

1. В чем заключается различие между понятиями «аграрная реформа», «земельная реформа», «системная трансформация», «институциональные преобразования»?
2. Каковы особенности рынка земли?
3. В каких формах реализуется собственность на землю в рыночной экономике?
4. Какие свойства присущи земле как товару?
5. Какие типы институциональной среды характерны для рынка земли?
6. Каковы правовые ограничения оборота земельных участков?
7. Какие элементы входят в структуру хозяйственного механизма как инструмента аграрной политики?

ГЛАВА 3.

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕФОРМА В РОССИИ

3.1. Исторический опыт преобразований земельной собственности

Перманентные преобразования земельной собственности являются необходимым условием повышения эффективности хозяйственной деятельности. Процесс земельных преобразований в современной России направлен на развитие частного землевладения, формирование устойчивых хозяйств, обеспечивающих повышение товарности и эффективности сельскохозяйственного производства.

В современных условиях при разработке мероприятий экономической политики актуальное значение приобретает планомерный, комплексный подход к разработке программы преобразований, присущий аграрной реформе П. А. Столыпина.

Столыпинская земельная реформа характеризовалась эволюционными изменениями, направленными на интенсификацию сельского хозяйства. Программа реформ была ориентирована на повышение эффективности использования земли через совершенствование агротехнических мероприятий, проведение мелиоративных, землеустроительных работ, развитие социальной инфраструктуры в сельской местности, реформу налогообложения и образования.

Перераспределение земельных наделов осуществлялось землеустроительными комиссиями через Крестьянский банк. Активно проводились землеустроительные работы. В ходе межевания земель учитывались интересы крестьян. Землеустроительные комиссии оказывали помощь крестьянам при переселении на новые места. За четыре года (1906–1910 гг.) «из общего количества 700 000 домохозяев, устроенных на надельных и проданных крестьянам землях, комиссии назначили ссуды 157561 домохозяину в сумме 12410032 рубля и выдали на руки 117997 домохозяевам 9230725 рублей. 35423 дворам оказано содействие в постройке

новых жилищ путём льготного и бесплатного отпуска лесных материалов» [53, с. 409].

Земельные преобразования в начале века характеризовались дифференцированным подходом к перераспределению земель. По мнению П. А. Столыпина, безвозмездная передача земли снижает стимулы к труду. Он предлагал передавать крестьянину землю в пользование на временной основе и предоставлять возможность становиться собственником только в случае эффективного использования земли.

Столыпин считал, что при реализации земельной политики необходимо учитывать территориальные особенности землепользования, следовательно, земли лучшего качества целесообразно продавать, а за освоение удаленных, заболоченных, таёжных земель доплачивать. Отдавая предпочтение частно-фермерскому хозяйственному укладу, П. А. Столыпин не исключал возможность арендно-общинного способа ведения хозяйства.

Особого внимания заслуживает изучение опыта функционирования банковской и денежно-кредитной системы. В процессе преобразований начала XX века развитие фермерских хозяйств и рыночный оборот сельскохозяйственных земель поддерживались денежно-кредитной политикой государства и созданием соответствующей банковской системы. С целью финансовой поддержки малоземельного крестьянства и оказания помощи в приобретении земли в собственность в 1882 г. был образован Крестьянский поземельный банк, предоставлявший кредиты на различных условиях. Наиболее эффективным хозяйствам выдавалась ссуда на безвозмездной основе.

Благотворительные банки, функционирующие в структуре банковской системы, обеспечивали льготное кредитование программ, направленных на развитие элитного семеноводства или создание социальной инфраструктуры сельского хозяйства.

Для обеспечения устойчивости крупных помещичьих землевладений Государственный Дворянский земельный банк предос-

тавлял ипотечные ссуды на льготных условиях. Например, под залог земли выдавалась ссуда в размере 60 % от стоимости имущества сроком до 66 лет под низкий процент. Предоставлялась возможность отсрочки платежей. Ипотечное кредитование способствовало сохранению структуры землепользования и развитию рыночного оборота земли. Именно опыт ипотечного кредитования и возможность долгосрочной аренды земель предполагалось принимать во внимание в процессе рыночной трансформации собственности на землю. Таким образом, сформированная в начале XX в. система кредитования учитывала интересы разных социальных групп и обеспечивала реализацию собственности на землю через рыночные формы: ипотеку и куплю-продажу.

Программа преобразований, проводимых в рамках столыпинской реформы, наряду с изменениями отношений земельной собственности, предусматривала комплекс мероприятий по введению системы начального образования для крестьян, организации государственного страхования крестьянских хозяйств, реформированию местного самоуправления. Большое внимание уделялось развитию науки, применению научных методов в использовании земельных ресурсов, подготовке кадров для сельского хозяйства.

Итоги столыпинской реформы оцениваются по-разному. Отрицательные стороны связаны с непоследовательным характером осуществления преобразований на местах. Население страны оказалось психологически не готово к проводимым преобразованиям.

В результате столыпинской реформы более 3 млн крестьян были переселены в южную часть Сибири. Из них каждый шестой вернулся, остальные наладили товарное производство, в основном, высококачественного сливочного масла, которое вывозили в европейскую часть страны и за границу [16, с. 134]. Расширение посевных площадей, выделение земельных участков в единоличное пользование способствовали в начале XX века формированию отраслей специализации региона. Западная Сибирь в земледелии специализировалась на производстве продовольственных

хлебов, а в животноводстве – в разведении молочного скота. В ходе проводимых мероприятий строились грунтовые дороги, создавались снабженческие организации, решались вопросы, касающиеся медицинского обслуживания и образования крестьян.

Несмотря на незавершённый характер, результатом реформы стало повышение урожайности зерновых культур и расширение экспорта. Вывозилось зерно, масло коровье, яйца, сахар, кожа, домашняя птица и дичь, лошади. В целом аграрная реформа П. А. Столыпина носила системный народнохозяйственный характер и была направлена на формирование института прочного владения землей, но поставленные цели не были полностью достигнуты.

В результате столыпинской аграрной реформы возникло противоречие между коллективными традициями ведения хозяйства и индивидуализмом, присущим частной собственности на землю. Крестьянский надел и общинное землевладение долгое время были основой устойчивости русского общества. В отличие от европейских государств, право наследования имущества в понимании крестьянства было заменено пожизненным владением, поэтому частная собственность на землю не была основным ориентиром при выходе из общины. Для российского крестьянства основой прав на землю был труд. В ходе реформы основной целью для крестьянства стала возможность свободно трудиться на земле.

Последующие преобразования отношений земельной собственности в России характеризовались непоследовательностью нововведений.

Начиная с конца 20-х годов XX века, в аграрном секторе экономики развивались коллективные формы хозяйствования. Укрупнение колхозов привело к возникновению нового типа работника на земле – наёмного работника общественного хозяйства. Коллективное землепользование привело к разрыву связи человека с землёй, снижению хозяйственной мотивации и потере значимости и самооценности труда.

Изучение исторического опыта предшествующих преобразований собственности на землю показывает, что индивидуализм и конкуренция, присущие развитой рыночной экономике, не получили развития в среде крестьянского населения России. Для крестьянина земледелие было образом жизни. Индивидуализм, присущий производственному процессу, в сельском хозяйстве России сочетался с коллективизмом в сфере крестьянского самоуправления, трудовой взаимопомощи, коллективных форм проведения досуга.

3.2. Современные земельные преобразования: предпосылки и этапы развития

Необходимость трансформации земельной собственности в условиях перехода экономики России к рынку были обусловлены следующими объективными предпосылками:

– низкой производительностью труда и, как следствие, затратным характером сельскохозяйственного производства: значительные затраты на производство сельскохозяйственной продукции связаны с зависимостью производителя от природных условий, вследствие которых отрасль становится сферой относительно рискованного вложения капитала и снижается её инвестиционная привлекательность;

– недостатками централизованного государственного управления, которые проявились в том, что «средства, направляемые в сельское хозяйство, не приносили адекватной отдачи. За период с 1980 по 1990 гг. объем капвложений в данную отрасль возрос на 40 %, а валовая продукция увеличилась лишь на 12 % [70, с. 564];

– тем, что существенная часть продукции производилась в личных подсобных хозяйствах крестьян и горожан, несмотря на формальное преобладание в сельском хозяйстве в дореформенный период государственного и кооперативного производства; из-за этого между крупным общественным производством и мелким ча-

ственным сектором в сельском хозяйстве сложились крайне деформированные и неэффективные отношения, личное подсобное хозяйство на селе существовало в значительной степени на основе использования ресурсов колхозов и колхозов, не имея надежных каналов сбыта и транспортировки продукции, проката сельхозмашин, снабжения кормами и удобрениями; таким образом происходил переток ресурсов из государственного сектора в частный;

– диспаритетом цен на сельскохозяйственную продукцию и средства производства для сельского хозяйства.

Обеспечение роста сельскохозяйственного производства требовало в дореформенный период постоянного увеличения финансовых ресурсов. Возникла необходимость в упорядочении основ функционирования частного сектора и децентрализации хозяйственной власти в государственном секторе, что вызвало потребность в широкомасштабном и глубоком изменении структуры отношений собственности.

В процессе земельной реформы в России выделяются несколько этапов.

Земельные преобразования на начальном этапе носили дискретный, революционный характер. Исходным пунктом реформы стало преобразование форм собственности, развитие частной собственности на землю и создание крестьянских (фермерских) хозяйств. На первом этапе земельной реформы, охватывающем период 1990–1996 гг., проводились кардинальные преобразования форм собственности. Законы РФ «О земельной реформе» и «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» принятые в ноябре 1990 г. впервые законодательно утвердили многообразие и равенство государственной, колхозно-кооперативной, частной, коллективно-долевой форм собственности. Монополия государства на землю была отменена.

Основными задачами земельной реформы в тот период были:

- приватизация земли;
- формирование слоя эффективно хозяйствующих производителей на основе частной собственности на землю.

В соответствии с законами земельная реформа была направлена на перераспределение земли в интересах создания условий для равноправного развития различных форм хозяйствования на земле, формирования многоукладной экономики, рационального использования и охраны земель на территории РСФСР. Предполагалось наделение земель граждан, предприятий, организаций, учреждений, объединений и товариществ с закреплением их прав на землю в порядке, установленном законодательством.

Приватизация земли осуществлялась стихийно, ускоренными темпами. В соответствии с Указом Президента РФ от 27 декабря 1991 г. «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР» до 1 марта 1992 г. требовалось принять решение о форме собственности на землю и в течение 1992 года провести реорганизацию хозяйств с созданием на их базе новых форм хозяйствования.

Бесплатное распределение собственности на землю не обеспечило формирования эффективного собственника на основе развития института частной собственности, так как перераспределение земельной собственности не сопровождалось формированием соответствующих норм и правил хозяйствования. Кроме того, не ограниченная рамками надежно защищенных правил свобода хозяйствования привела к возникновению рентоориентированного поведения, которое не обеспечивало рост создаваемой стоимости в процессе сельскохозяйственного производства.

В процессе преобразований были сформированы фонды перераспределения земель из земельных участков, оставшихся после бесплатной передачи в собственность экономических субъектов. Земли фондов продавались на конкурсной основе либо передавались в аренду с правом последующего выкупа. Работники хозяйств, члены трудовых коллективов, выходящие из колхоза или совхоза с целью создания крестьянского (фермерского) хозяйства, а также лица, ранее использовавшие эти участки на правах аренды, обладали преимущественными правами на приобретение

в собственность земель из фонда перераспределения. Кроме того, с 1 января 1992 г. собственникам была разрешена продажа земельных участков в следующих случаях:

- при выходе на пенсию по старости (за выслугу лет);
- при получении земли в порядке наследования;
- при переселении с целью организации крестьянского хозяйства на свободных землях фонда перераспределения;
- при вложении вырученных средств от продажи земли в перерабатывающие, торговые, строительные и обслуживающие предприятия на селе [9].

Основная проблема на начальном этапе преобразований заключалась в трансформации колхозов и совхозов в эффективно функционирующие экономические субъекты.

На первом этапе процесса рыночной трансформации земельной собственности были введены следующие формы платы за землю: налог за землю, арендная плата, нормативная цены земли.

Преобразования в аграрном секторе сопровождались существенными недостатками, которые до сих пор оказывают негативное влияние на реализацию прав земельной собственности. К основным недостаткам относятся отсутствие тщательно проработанной, комплексной программы преобразований и нарушения в документальном оформлении земельных отношений между новыми собственниками и сельскохозяйственными организациями – пользователями земель. Пользование землёй без оформления договора для предприятий приводило к росту неопределённости и отсутствию гарантий стабильного производства для крупного предприятия.

В целом на начальном этапе преобразований земельная реформа не была системной. Требовалось разработать более устойчивую законодательную базу, скоординировать действия органов власти всех уровней, организовать землеустроительные работы, земельный контроль и мониторинг состояния земель, что требовало привлечения значительных бюджетных средств.

Центральным вопросом трансформации земельной собственности в России стал вопрос о частной собственности на землю как форме собственности, обеспечивающей повышение эффективности производства в условиях развития рыночных отношений. Большое внимание уделялось соотношению государственной и частной форм земельной собственности.

К началу 1997 г. первый этап преобразований земельной собственности был завершён. В результате приватизации земель на первом этапе преобразований преобладающей формой собственности стала коллективная форма частной собственности на землю. Работники коллективных хозяйств стали собственниками земельных долей без выделения земельного участка на местности.

В результате преобразований должна была возникнуть адекватная рыночной экономике система ведения сельского хозяйства, а система стимулов для хозяйств должна была измениться, содействуя повышению эффективности и конкурентоспособности аграрного сектора. Однако приватизация не привела к росту эффективности производства. В качестве основных причин низкой эффективности приватизации земельной собственности в России можно выделить следующие: ускоренные сроки проведения, бесплатное распределение прав на земельные участки в виде земельных долей, не сопровождаемое выделом земельного участка на местности, недостаточная ментальная подготовка населения к рыночному типу хозяйствования, несформированность институциональной среды для преобразований, а именно земельного рынка, стабильного законодательства, информационной системы, государственных организаций, эффективно координирующих трансформационные процессы.

Второй этап земельной реформы охватывает период с 1996 по 2002 г. и инициирован принятием указа Президентом РФ от 7 марта 1996 г. «О реализации конституционных прав граждан на землю». Особенностью преобразований на этом этапе стало усиление государственного регулирования и интенсификация ры-

ночного оборота земли. На данном этапе принимались документы, направленные на упорядочение сбора платежей за землю, в результате чего произошло их увеличение.

Активно проводилось юридическое оформление прав на землю, необходимое для регулирования взаимоотношений между собственниками земельных долей и предприятиями-пользователями сельскохозяйственных земель.

Предприятиям необходимо было заключить контракты с собственниками земельных долей (паёв). Контракты предусматривали одну из следующих форм взаимодействия:

- аренда на фиксированный срок и на определённых условиях;
- внесение в паевой капитал предприятия собственно земельного пая или продажа земельного пая предприятию как юридическому лицу (в этом случае собственник теряет право собственности в пользу предприятия);
- внесение в паевой капитал права пользования земельным паем.

Документальное оформление отношений между собственниками и пользователями позволило создать основу для начала реализации прав собственности в пределах реорганизованных хозяйств.

В качестве главной проблемы, которая не была решена в результате преобразований этого периода, можно выделить отсутствие механизма перераспределения земель в руки эффективных собственников. Возникновение данной проблемы обусловлено отсутствием системной земельной политики в процессе осуществления земельной реформы.

В ходе земельной реформы в России земли сначала передавались в коллективную собственность. Впоследствии земли реорганизованных предприятий передавались в собственность гражданам с выдачей свидетельств о праве собственности на земельные доли. До принятия закона РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в июле 2002 г. объектом сделок была зе-

мельная доля, а не земельный участок. Процесс выдачи свидетельств не был упорядочен. Формальное изменение организационно-правовой формы сельскохозяйственных предприятий не сопровождалось реальными изменениями в их организационной структуре и управлении.

Начиная с 2002 г. осуществляется современный этап преобразований. Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8] официально разрешены рыночные сделки с землями сельскохозяйственного назначения, установлены принципы оборота, касающиеся целевого использования земельных участков, определены права экономических субъектов.

Особенностями данного периода является усиление государственного регулирования преобразований, которое выражается в выборе приоритетных направлений государственной поддержки, разработке программ [27] и концепций, направленных на развитие сельскохозяйственного производства [34].

Законодательная база реформы состоит прежде всего из федерального законодательства, к которому относятся следующие основные документы: Конституция РФ [1], Земельный кодекс РФ [3], закон РСФСР «О земельной реформе» [9], закон РФ «О развитии сельского хозяйства» [6], федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [8]. В соответствии с федеральными законами разработаны законодательно-нормативные документы на уровне субъектов Российской Федерации.

Особенностью земельных преобразований в России является сохранение устойчивой тенденции к концентрации земель в руках крупных производителей. В отличие от России, в странах с рыночной экономикой «на 10 % крупнейших ферм приходится 35 – 40 % сельскохозяйственных земель» [37, с. 109], кроме того для экономики этих стран характерен двойственный характер производства. К примеру, «в США на 5 % крупнейших ферм

приходится 60 % продукции сельского хозяйства и 10 % сельхозугодий, а на мелкие – 40 % и 90 % соответственно» [37, с. 110].

В России преобладает сохранение двойственного характера землепользования. Крупные производители используют основную долю земель сельскохозяйственного назначения. В то же время процесс концентрации землепользования сопровождается рассредоточением собственности на землю в форме земельных долей.

Происходит сокращение доли сельскохозяйственных производителей в общем объеме сельскохозяйственной продукции. Это обусловлено разрушением ранее существовавшей и отсутствием вновь созданной рыночной институциональной среды, обеспечивающей стабильное развитие производства.

Можно утверждать, что сельскохозяйственные производители оказались в ситуации «институциональной ловушки», для которой характерны устойчивые негативные институциональные последствия тех или иных (изначально продиктованных благими намерениями) макроэкономических решений.

Сельскохозяйственные организации как основные производители сельскохозяйственной продукции в условиях развития рыночных отношений в России не обеспечивают устойчивых темпов роста производства и развития сельских территорий, что подтверждается анализом основных показателей деятельности сельскохозяйственных организаций.

Анализ динамики показателей показывает большой удельный вес сельскохозяйственных организаций в общем объеме производства сельскохозяйственной продукции. Колебания показателей рентабельности и прибыли хозяйств, не достигающих дореформенных значений, характеризуют неустойчивое положение сельскохозяйственных организаций. В 2018 г. рентабельность деятельности сельскохозяйственных организаций в среднем составила 15,4 %, не достигая уровня 37 %, который наблюдался в 1990 г. [52]. Снижение показателей деятельности сельскохозяйст-

венных организаций, несомненно, является негативным результатом аграрных преобразований и обусловлено разрушением системы материально-технического обеспечения и недостатком собственных финансовых средств для расширения сельскохозяйственного производства.

Стимулирование сельскохозяйственного производства возможно на основе перераспределения земель посредством рыночного оборота земельных участков. Земельная реформа сопровождалась развитием земельного оборота. За период с 2003 по 2012 г. число сделок по аренде государственных и муниципальных земель производителями сельскохозяйственной продукции в целом по России увеличилось с 72500 до 371490, или в 5 раз. За этот период существенно, в 89,6 раз, возросло число сделок по продаже земель. Значительный рост рыночного оборота земельных участков наблюдается начиная с 2011 г. Количество сделок по продаже земель увеличилось на 4312 единиц, а площадь проданных земельных участков возросла на 188 614 га. В то же время количественный рост сделок по аренде земель сопровождался уменьшением площади арендованных земельных участков.

Через осуществление сделок купли-продажи продаются более крупные земельные участки, чем при передаче в аренду, что свидетельствует о стремлении производителей сельскохозяйственной продукции к приобретению земли в собственность.

Для процесса оборота земель сельскохозяйственного назначения характерно их перераспределение между категориями земель сельскохозяйственного назначения, запаса и лесного фонда; а также происходят изменения в структуре сельскохозяйственных угодий. Из года в год сокращается площадь пашни, а площадь залежей и кормовых угодий увеличивается. За период с 1990 по 2018 г. площадь пашни сократилась на 16,6 тыс. га, а площадь залежи увеличилась в 10 раз (с 347,2 тыс. га до 3456 тыс. га) [52].

3.3. Критерии эффективности земельных преобразований

Эффективное использование земельных ресурсов является конечной целью земельных преобразований. Эффективное и рациональное землепользование создаёт основу для устойчивых темпов роста объёмов сельскохозяйственного производства, повышения конкурентоспособности отечественной продукции и, в конечном итоге, достижения продовольственной безопасности страны.

Целесообразно различать экономическую, социальную, экологическую составляющие эффективности использования земельных ресурсов.

Экономическая эффективность оценивается совокупностью показателей, отражающих результаты производства сельскохозяйственной продукции и структуру использования земель сельскохозяйственного назначения. Важное значение при анализе экономической эффективности уделяется таким показателям, как урожайность сельскохозяйственных культур и продуктивность скота, рентабельность сельскохозяйственного производства, объём инвестиций в основной капитал, обеспеченность техническими средствами.

Экологическая эффективность использования земли обусловлена её качественными характеристиками и обеспечивается проведением мероприятий по восстановлению плодородия сельскохозяйственных земель.

Социальная эффективность использования земли проявляется в обеспечении населения необходимыми продуктами питания, создании рабочих мест и социальной инфраструктуры в сельской местности. Трансформационные процессы в аграрном секторе экономики России не сопровождались развитием социальной инфраструктуры.

Важным критерием эффективности рыночной трансформации земельной собственности являются трансакционные из-

держки, так как их величина определяет возможность создания и функционирования различных институтов. Трансакционные издержки позволяют обосновать выбор формы организации хозяйственной деятельности. Они служат главным критерием при выборе способа размещения ресурсов.

В экономической науке существует несколько трактовок термина «трансакционные издержки». Р. Коуз определяет трансакционные издержки как «издержки использования ценового механизма», «издержки осуществления трансакций обмена на открытом рынке», «рыночные издержки» [35, с. 8; с. 33].

Д. Норт рассматривает трансакционные издержки как «издержки, связанные с измерением и реализацией соглашений», отмечая при этом, что «на экономических рынках такие издержки включают измерение физических и правовых параметров товаров и услуг, а также действий экономических субъектов» [74]. По его мнению, трансакционные издержки возникают вследствие того, что информация обладает ценой и асимметрично распределяется между сторонами.

В условиях рыночной трансформации собственности трансакционные издержки не только определяют степень государственного вмешательства в рыночный механизм перераспределения прав собственности, но и способствуют разработке основных направлений государственной политики в данной сфере.

Трансакционные издержки приобретают особое значение в условиях формирования новых институциональных структур при переходе от централизованных к рыночным условиям производственной деятельности.

Многообразие видов трансакционных издержек обусловило необходимость их классификации.

Для анализа процесса рыночного обмена наиболее широко применяется классификация трансакционных издержек, предложенная О. Уильямсоном [58, с. 54]. Данная классификация отражает распределение трансакционных издержек во времени и по-

зволяет создать основу для выбора способа институциональной защиты. О. Уильямсон выделяет издержки *ex ante* и *ex post*, возникающие до и после заключения сделки соответственно. К издержкам *ex ante* относятся:

- издержки поиска информации (затраты на поиск информации о потенциальном партнёре, о ситуации на рынке, а также потери, связанные с неполнотой и несовершенством приобретаемой информации);

- издержки ведения переговоров (затраты на ведение переговоров об условиях обмена, о выборе формы сделки);

- издержки измерения (затраты, связанные с измерением качества товаров и услуг, по поводу которых совершается сделка);

- издержки заключения контракта (отражают затраты на оформление сделки).

Издержки *ex post* подразделяются на:

- издержки мониторинга и предупреждения оппортунизма (представлены затратами на контроль за соблюдением условий сделки и предотвращение уклонения от выполнения этих условий);

- издержки спецификации и защиты прав собственности, включающие в себя расходы на содержание судов, арбитража; затраты времени и ресурсов, необходимых для восстановления нарушенных в ходе выполнения контракта прав, а также потери от плохой спецификации прав собственности и ненадёжной защиты;

- издержки защиты от третьих лиц, состоящие из затрат на защиту от претензий третьих лиц (государства, организованной преступности и т. д.) на часть полезного эффекта, получаемого в результате сделки.

В зависимости от источника возникновения выделяются внутренние и внешние транзакционные издержки. Внутренние издержки обусловлены особенностями каждого человека, которые определяют его склонность к участию в рыночных сделках и во взаимодействии с другими людьми. Особенно важно данное

положение для изучения рыночной трансформации отношений собственности.

Отсутствие усилий по реализации своих планов посредством обучения является основой для возникновения внутренних препятствий к обмену, роль которого возрастает в результате специализации труда. Такие препятствия выражаются в следующих формах: «выборе не самой приемлемой формы обмена; ограничении связей вместо поиска новых, более полезных и насыщенных; осознанном отказе от инициативы в обмене; стремлении к самодостаточности развития» [45, с. 47]. Перечисленные препятствия вызывают рост трансакционных издержек до бесконечно большой величины.

Внешние трансакционные издержки обусловлены двумя причинами. Во-первых, они связаны с восприятием обмена как вынужденной меры. В этом случае обмен не рассматривается как фактор индивидуального развития. Во-вторых, источником внешних издержек является несовершенство знаний, информации и навыков, которыми владеет отдельный человек. В этом случае трансакционные издержки зависят от уровня развития информационной инфраструктуры. Среди внешних издержек особо выделяется группа издержек, обусловленных «вынужденным» характером взаимосвязей или вообще отсутствием связей между представителями науки и производства» [45, с. 53].

Многообразие типологий трансакционных издержек позволяет использовать их для анализа преобразований на уровне отдельного экономического субъекта и экономики в целом.

Принимая за основу типологию О. Уильямсона, трансакционные издержки спецификации прав собственности на землю можно классифицировать в зависимости от их назначения и этапа заключения сделки (приложение Б).

Трансакционные издержки являются основным критерием эффективности функционирования институциональной структуры экономики. Экономия трансакционных издержек способствует

ет углублению специализации и разделению труда, развитию обмена и экономическому росту.

Рост трансакционных издержек в процессе земельных преобразований обусловлен переходом от планового к рыночному регулированию и особенностями спецификации прав собственности, которая заключается в перераспределении прав собственности и создании института частной собственности.

Анализ процесса оформления сделок с долей в праве общей собственности на участок, (Н. Шагайды [64; 65]), показывает, что регистрация ранее возникшего права на земельную долю в Московской области требует посещения семи организаций и занимает от двух недель до шести месяцев, а выдел участка размером 42 га в счёт 10 долей требует неоднократного посещения восьми организаций и продолжается от трёх до шести месяцев.

Высокий уровень трансакционных издержек сделок с землёй снижает мотивацию к осуществлению эффективной производственной деятельности, создавая основу для неформальных соглашений. Как отмечает С. Головина, «земельные участки приобретаются у родственников, хороших знакомых, что подтверждает важность доверия, тесных связей и кооперации на земельном рынке» [23, с. 20].

Приобретение земельных участков в рамках семейно-родственных структур является одним из способов минимизации трансакционных издержек. На рис. 7 такая ситуация показана в интервале АВ. В интервале СА трансакционные издержки высоки вследствие оппортунистического поведения участников сделки (при числе участников равном двум) в отношении участков, имеющих высокую ценность. После точки В трансакционные издержки растут вследствие роста числа участников обмена, так как растут издержки на согласование коллективных действий. Такая ситуация может быть характерна для сделок по выделу участка в счёт земельных долей.

Высокие транзакционные издержки спецификации прав собственности являются причиной сохранения слабой степени защиты прав собственности со стороны государства.

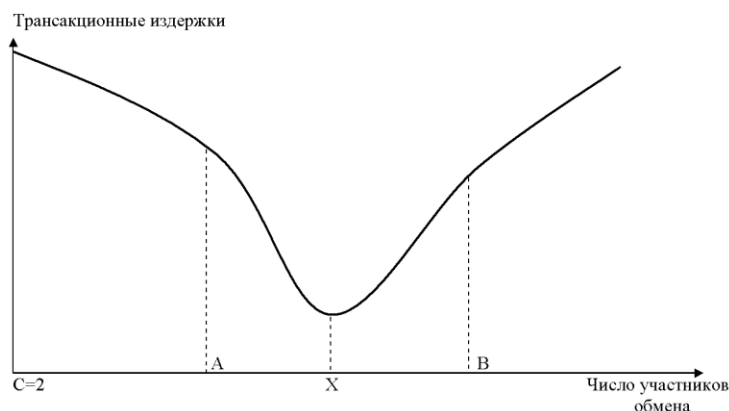


Рисунок 7 – Зависимость транзакционных издержек от числа участников обмена [46, с. 138]

Высокие транзакционные издержки спецификации прав собственности являются причиной сохранения слабой степени защиты прав собственности со стороны государства.

В таких условиях формальные правила, прежде всего законодательные акты и различные ограничения по использованию земель сельскохозяйственного назначения, остаются неэффективными, что негативно сказывается на использовании земель.

Таким образом, высокий уровень транзакционных издержек спецификации прав собственности в условиях рыночной трансформации собственности на землю в России способствовал снижению мотивации к эффективной производственной деятельности. Необходимость защиты прав собственности при отсутствии документально оформленных прав собственности замедляет инвестиционную активность населения и затрудняет получение кредитов. Кроме того, высокие транзакционные издержки мешают работе механизма функционирования рынка земли.

Дальнейшие преобразования должны сопровождаться минимизацией транзакционных издержек. Используя методологию

А. Л. Буркова [21, с. 9], отметим, что для минимизации транзакционных издержек следует сформировать систему, которая включает следующие институты:

- законодательство, на основе которого определяется характер прав собственности;

- институты взаимодействия хозяйствующих субъектов (рынки);

- институты, обеспечивающие функционирование производственных структурных единиц (формальные и неформальные правила, структурирующие внутрипроизводственные экономические отношения);

- институты инфраструктурного обеспечения хозяйственного процесса (кредитно-денежная и финансовая системы, система социального обеспечения);

- институты государственного воздействия на экономику (меры экономической политики).

Выводы

Современная земельная реформа в России привела к обострению проблем в сельском хозяйстве. Развитие рыночных отношений сопровождалось разрушением инфраструктуры сельскохозяйственного производства. В результате трансформационных процессов не сформировалась институциональная система, обеспечивающая эффективную реализацию прав собственности на землю.

Главным критерием эффективности земельных преобразований является рост эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения. Эффективное и рациональное землепользование создаёт основу для устойчивых темпов роста объёмов сельскохозяйственного производства, повышения конкурентоспособности отечественной продукции и, в конечном итоге, достижения продовольственной безопасности страны.

Негативное влияние на результативность земельных преобразований оказывают транзакционные издержки, которые возника-

ют в сфере обмена правомочиями собственности и определяют эффективность взаимодействия экономических субъектов в процессе распределения и использования ресурсов. Типологии трансакционных издержек различаются источником их возникновения и уровнем анализа. Переход к рыночной экономике в России сопровождался ростом трансакционных издержек, что связано с развитием рыночных отношений и особенностями спецификации прав собственности. Для повышения эффективности экономической деятельности требуется снижение величины трансакционных издержек, которое возможно путём преобразования институциональной системы в соответствии с земельной политикой государства в аграрной сфере.

Вопросы для повторения

1. Какие мероприятия осуществлялись в процессе столыпинской аграрной реформы?
2. Каковы предпосылки современных земельных преобразований?
3. Как изменилась структура земельного фонда Российской Федерации в результате земельных преобразований?
4. В чем заключается двойственный характер землепользования?
5. Почему сельскохозяйственные производители оказались в ситуации «институциональной ловушки»?
6. В чем заключается сущность экологической эффективности землепользования?
7. Каковы критерии социальной эффективности землепользования?
8. Охарактеризуйте разные подходы к классификации трансакционных издержек.
9. Какими способами можно минимизировать трансакционные издержки в сфере земельно-имущественных отношений?

ГЛАВА 4.

РАЗВИТИЕ МАЛЫХ ФОРМ ХОЗЯЙСТВОВАНИЯ В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРЕОБРАЗОВАНИЙ

4.1. Особенности формирования крестьянских (фермерских) хозяйств

Современный процесс рыночной трансформации собственности на землю направлен на становление частной собственности в сельском хозяйстве и повышение эффективности использования земли как базового фактора сельскохозяйственного производства.

На современном этапе рыночной трансформации земельной собственности особое внимание уделяется развитию малого предпринимательства, в связи с чем становится актуальным анализ результатов функционирования малых форм предпринимательской деятельности на селе, прежде всего крестьянских (фермерских) хозяйств, которые создают основу для конкуренции и рыночных отношений в аграрном секторе экономики.

В соответствии с законодательством Российской Федерации крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой «объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии» [4]. Данное определение интегрирует основные признаки крестьянского и фермерского хозяйств. Однако оба этих типа хозяйства имеют как общие, так и специфические черты.

Крестьянское хозяйство отличается от фермерского целью функционирования. Производство сельскохозяйственной продукции в этом типе хозяйства ориентировано на удовлетворение потребностей собственной семьи. Экономическим базисом про-

изводственной деятельности в крестьянском хозяйстве является частная собственность на землю. Ведение такого хозяйства имеет большое социальное значение, так как через него передаются культурные традиции хозяйствования на земле и отражается крестьянский образ жизни. Крестьянское хозяйство относительно обособлено от других товаропроизводителей и реализует на рынке избыточный продукт. По типу продукции крестьянское хозяйство является универсальным: оно производит продукты и растениеводства, и животноводства.

В отличие от крестьянского хозяйства, фермерское хозяйство направлено на производство сельскохозяйственной продукции с целью её реализации на рынке и получения прибыли, что характеризует его как предпринимательский тип хозяйствования. Оно имеет тенденцию к специализации на производстве наиболее рентабельной продукции, обеспечивающей получение высокого дохода. Помимо частной собственности на землю, в фермерском хозяйстве широко распространена аренда: использование земельных ресурсов в таких хозяйствах проводится по принципу эффективности вложения капитала. Фермерское хозяйство чаще всего основано на труде семьи, но не исключает применения наёмного труда.

Общими признаками крестьянского и фермерского хозяйства являются производство сельскохозяйственной продукции и использование труда семьи.

В процессе современных земельных преобразований крестьянские (фермерские) хозяйства формировались разными способами. Д. И. Велигурский [43, с. 27] выделяет пять способов формирования крестьянских (фермерских) хозяйств в России в зависимости от объёмов инвестиций, времени, экономической эффективности и социальных последствий.

На начальном этапе преобразований большинство фермерских хозяйств образовалось на основе приватизированных и ликвидированных колхозов и совхозов (или их структурных подразделений). В настоящее время рассматриваемый тип хозяйств занимает

устойчивое положение на рынке, вследствие чего развитие крестьянских (фермерских) хозяйств происходит на основе интенсификации, укрупнения и трансформации крестьянских подворий, производящих сельскохозяйственную продукцию в стране.

Кроме того, крестьянские (фермерские) хозяйства могут создаваться выходцами из городов на свободных или вновь отведённых землях либо функционировать на основе подсобных хозяйств промышленных предприятий.

Наконец, крестьянские (фермерские) хозяйства возникают на базе заброшенных деревень и хуторов.

В зависимости от формы собственности выделяется несколько типов крестьянских (фермерских) хозяйств:

- семейные (индивидуальные);
- совместные (групповые, коллективные), образованные на базе объединения собственности двух или более лиц, находящихся в разной степени родства;
- крупные фермы, созданные на паевые взносы, в том числе в виде акций и других ценных бумаг.

В процессе преобразований создаваемые крестьянские (фермерские) хозяйства получали землю в собственность, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование и аренду. Возникновение крестьянских (фермерских) хозяйств и расширение их землепользования сопровождается ликвидацией части хозяйств. К основным причинам прекращения деятельности и выведения из сельскохозяйственного производства земельных площадей относится, во-первых, добровольный отказ от их использования вследствие недостаточного финансового и материально-технического обеспечения производственной деятельности, во-вторых, принудительное изъятие земель из-за ненадлежащего их использования.

4.2. Тенденции развития крестьянских (фермерских) хозяйств

Анализ динамики наличия земель в крестьянских (фермерских) хозяйствах показывает, что их становление шло неравномерно в разные периоды процесса рыночной трансформации собственности на землю. Интенсивный рост численности хозяйств наблюдался на начальном этапе рыночных преобразований, в 1990–1996 гг. В 1996–2001 гг. происходило сокращение численности крестьянских (фермерских) хозяйств с 278,6 тыс. до 263,9 тыс. Начиная с 2002 г., наблюдается стабилизация численности хозяйств.

Начиная с 2003 г., наблюдается тенденция к постепенному увеличению земельных площадей и росту производства продукции в данном секторе. Данная тенденция свидетельствует о перераспределении земли в пользование устойчивых хозяйств.

Крестьянские (фермерские) хозяйства, несмотря на небольшую долю в производстве сельскохозяйственной продукции, занимают устойчивое положение на рынке. В общем объёме производства продукция крестьянских (фермерских) хозяйств составляет лишь 12,5 %. Кроме того, крестьянские (фермерские) хозяйства специализируются прежде всего на производстве продукции растениеводства (79 % от объёма производства в данной категории хозяйств) [52]. В структуре производимой продукции преобладают зерновые культуры, технические культуры (семена подсолнечника и сои), шерсть.

Статистические данные свидетельствуют о достаточно стабильных темпах роста производства сельскохозяйственной продукции в данной категории хозяйств. За период с 2000 по 2018 г. существенно возрос удельный вес отдельных видов продукции, произведённой крестьянскими (фермерскими) хозяйствами в общем объёме сельскохозяйственного производства, в т. ч., доля зерна возросла в 6 раз, овощей – в 9,7 раза, шерсти – 8,9 раз, молока – 4,4 раза [52].

Таким образом, создание и развитие крестьянских (фермерских) хозяйств является одним из результатов рыночной трансформации собственности на землю. Ликвидация экономически неэффективных хозяйств, укрупнение размеров землепользования, и устойчивые темпы роста производства, прежде всего зерновых культур, свидетельствуют об устойчивости функционирования фермерских хозяйств в изменяющихся рыночных условиях.

Рыночным индикатором использования земель в крестьянских (фермерских) хозяйствах является товарность производства различных видов продукции. Показатели товарности производства отдельных видов продукции различными категориями товаропроизводителей представлены в приложении К. Сравнительный анализ данных по всем категориям производителей показывает, что товарное производство всех видов продукции осуществляется прежде всего крупными сельскохозяйственными организациями. В течение 1995–2018 гг. значительно возросло значение показателя товарности по некоторым видам продукции. Товарность зерна повысилась в 1,9 раза (с 45 % в 1995 году до 88,5 % в 2018 г.), товарность сахарной свёклы увеличилась в 8,7 раз и составила соответственно по годам 11,3 % и 99,1 %, товарность картофеля выросла почти в 2 раза (с 32,5 % до 63,2 %), а товарность молока – с 78,8 % до 94,8 % [52]. Рост товарности производства в сельскохозяйственных организациях происходит в условиях сокращения посевных площадей всех видов сельскохозяйственных культур, что свидетельствует о превышении темпов роста реализации продукции над темпами роста производства.

Товарность сельскохозяйственного производства крестьянских (фермерских) хозяйств относительно показателей сельскохозяйственных организаций является низкой. Значительно выросла товарность таких видов продукции, как зерно (товарность составила в 1995 г. 44 %, в 2018 г. – 75,8 %), овощи (товарность составила в 1995 г. 40,1 %, в 2018 г. – 78,6 %) и молоко (47 % и 71,6 % соответственно). Высокотоварными являются скот и пти-

ца (в живом весе) (92,1 %) и яйца (83,9 %). Таким образом, крестьянские (фермерские) хозяйства способны конкурировать с крупными организациями, особенно в производстве зерна, овощей, яиц, скота и птицы (в живом весе), молока.

Рост товарности производства в крестьянских (фермерских) хозяйствах сопровождается увеличением посевных площадей сельскохозяйственных культур, увеличением объёмов производства и ростом удельного веса продукции в общем объёме сельскохозяйственного производства. Данная тенденция свидетельствует о расширении посевной площади с целью увеличения выпуска продукции для последующей её реализации на рынке.

Негативным фактором, оказывающим влияние на развитие малого и среднего предпринимательства в аграрном секторе, является неопределённость правового статуса крестьянского (фермерского) хозяйства. В соответствии с законодательством, оно может существовать в двух организационно-правовых формах. С одной стороны, крестьянские (фермерские) хозяйства осуществляют предпринимательскую деятельность на основе соглашения без образования юридического лица. Однако деятельность таких хозяйств регулируется правилами, применяемыми в отношении юридических лиц.

С другой стороны, законодательно разрешено создавать крестьянское (фермерское) хозяйство как юридическое лицо. Неопределённость правового статуса приводит к снижению устойчивости данного типа хозяйств и затрудняет их стабильное развитие.

В то же самое время крестьянские (фермерские) хозяйства сталкиваются с множеством проблем, обусловленных как спецификой аграрного производства, так и особенностями функционирования малого бизнеса. Дальнейшие перспективы развития крестьянских (фермерских) хозяйств и других малых форм предпринимательской деятельности в аграрном секторе зависят от эффективности государственной поддержки малого сельскохозяйственного производства, которая должна выражаться не только в до-

полнительном финансировании, но и прежде всего в создании благоприятной институциональной среды.

В рамках реализации Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 гг., начиная с 2014 г., предусмотрена грантовая поддержка сельскохозяйственных потребительских кооперативов в целях модернизации их материально-технической базы.

Эффективность деятельности кооперативов и их участников напрямую зависит не только от материально-технической оснащённости сельскохозяйственных производителей, но и от кредитной политики государства и, в конечном итоге, от формирования системы устойчивых экономических взаимосвязей с другими сельскохозяйственными производителями, создания снабженческо-сбытовой инфраструктуры, развития вертикальных форм интеграции: снабженческих, сбытовых, перерабатывающих, сервисных, кредитных кооперативов.

Для повышения товарности сельскохозяйственной продукции необходимо создание сбытовой системы, элементом которой являются оптовая торговля и сельскохозяйственные розничные рынки.

С целью упорядочения розничной торговли сельскохозяйственной продукцией необходимо проанализировать объём торгового оборота и месторасположение существующих рынков и провести реструктуризацию в рамках действующей системы сельскохозяйственных рынков.

4.3. Личные подсобные хозяйства

В отличие от крестьянских (фермерских) хозяйств, ориентированных на получение прибыли и производство продукции на рынок, личные подсобные хозяйства в соответствии с законодательством представляет собой «форму непредпринимательской

деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции» [5]. Производство продукции в данном типе хозяйств не ориентировано на рынок, поэтому товарность производства, в сравнении с рассмотренными выше категориями сельскохозяйственных производителей, остаётся низкой, несмотря на её рост по всем видам продукции в течение 1995–2018 гг. К наиболее товарным видам продукции относятся молоко, скот и птица (в живом весе), товарность которых составила соответственно 36,2 % и 46,3 % [52].

Несмотря на низкую товарность большинства видов продукции, продукция личных подсобных хозяйств имеет значительный удельный вес в общем объёме сельскохозяйственного производства. В структуре сельскохозяйственного производства в 2018 г. 68 % картофеля, 55,1 % овощей, 38,7 % молока произведено в хозяйствах населения [52, с. 28]. Однако товарность картофеля и овощей низкая относительно других категорий производителей, что свидетельствует о преобладании производства для личного потребления.

Производство продукции в личных подсобных хозяйствах отличается стабильностью и незначительным ростом посевных площадей. Стабильность производства в личных подсобных хозяйствах основана на использовании земли, преимущественно находящейся в частной собственности. В условиях рынка личные подсобные хозяйства могут трансформироваться в другие типы хозяйств. Направления трансформации зависят от размера землепользования и доли дохода от использования приусадебного земельного участка в потребительском бюджете домохозяйства. В случае высокой производительности труда, обеспечивающей не только рациональный потребительский бюджет, но и получение прибыли, личное подсобное хозяйство может преобразоваться в товарное крестьянское (фермерское) хозяйство.

Оба типа хозяйств относятся к малым формам хозяйствования в аграрном секторе экономики, которые в условиях рыночной

трансформации собственности на землю не только осуществляют производство сельскохозяйственной продукции, но и способствуют решению социальных проблем, обеспечивая занятость и доходы сельского населения. Развитие данных форм хозяйствования способствует сохранению и распространению народных традиций, культуры, в том числе и опыта ведения хозяйства с учётом региональных особенностей, что в конечном итоге создаёт основу для сохранения и устойчивого развития аграрной экономики страны.

Основными источниками развития крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств являются развитие материально-технической базы сельскохозяйственного производства, совершенствование экономических взаимосвязей с другими сельскохозяйственными производителями, создание снабженческо-сбытовой инфраструктуры.

Выводы

На современном этапе развития экономики эффективное развитие малых форм хозяйствования в агросфере требует государственной поддержки. Необходимо оказывать государственную поддержку по целому ряду направлений: нормативно-правовому, организационно-консультационному, информационному, финансово-кредитному, – а также нужно сформировать снабженческо-сбытовую инфраструктуру (включая систему розничных сельскохозяйственных рынков). Причём перечисленные направления должны реализовываться комплексно, системно и не ограничиваться преимущественно только крестьянскими (фермерскими) хозяйствами.

Вопросы для повторения

1. Назовите общие и отличительные черты крестьянских и фермерских хозяйств.

2. Какими способами происходило формирование крестьянских (фермерских хозяйств) в процессе современных земельных преобразований?

3. Каковы тенденции развития крестьянских (фермерских) хозяйств?

4. Какую роль играют личные подсобные хозяйства в развитии аграрного сектора экономики?

5. Какие источники можно выделить в развитии малых форм хозяйствования?

ГЛАВА 5.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

5.1. Функции и направления земельной политики

Государственное регулирование экономических отношений по поводу использования земли осуществляется через механизм земельной политики, которая отражает определённые этапы развития государства, формируется под влиянием общей социально-экономической политики и выражается в правилах распределения и использования земельных ресурсов и методах управления, побуждающих к выполнению этих правил и ограничений.

Земельная политика должна быть системной, последовательной, направленной на достижение баланса интересов экономических агентов и рациональное использование земли.

При выработке мероприятий земельной политики на современном этапе следует учитывать результаты проведённых преобразований, прежде всего тот факт, что реорганизация сельскохозяйственных предприятий в России не привела к трансформации традиционных коллективных хозяйств в нацеленные на получение прибыли предприятия, подчиняющиеся жёсткой финансовой дисциплине и основывающие свои решения на рыночных принципах.

Особенности земельной политики в процессе рыночной трансформации земельной собственности обусловлены изменением роли государства при переходе от плановой к рыночной экономике в России.

В настоящее время регулирование земельных отношений предполагает сочетание прямых и косвенных методов государственного регулирования. Основные инструменты экономического регулирования – это земельный налог, арендная плата, рыночная цена земли, залоговая цена земли, штрафные платежи за экологический ущерб.

По способам воздействия механизмы государственного управления земельными отношениями разделяются на непосредственные и опосредованные. Непосредственное управление осуществляется путём реализации следующих функций:

- изучение состояния и процессов, происходящих с земельными ресурсами;
- ведение земельного кадастра и мониторинга земель;
- планирование, прогнозирование, проектирование использования земель;
- государственное регулирование перераспределения земель;
- регулирование рыночного оборота земель;
- аудит (надзор и контроль) земельных ресурсов;
- разрешение земельных споров.
- К функциям опосредованного управления относятся:
 - совершенствование земельного законодательства;
 - экономическое стимулирование рационализации землепользования;
 - коммуникационная политика в сфере землепользования.

Земельная политика как составной элемент экономической политики может базироваться на правилах, либо осуществляться в форме дискреционных действий, исходя из обстоятельств. Типичным примером дискреционной земельной политики в современной России является постоянное изменение законодательных норм.

При осуществлении дискреционной политики существует проблема её совместимости во времени. Совместимая во времени политика означает, что правительство оптимизирует действия в каждый момент времени. При проведении мероприятий такой политики важно оценивать их результаты в конце периода действия и прогнозировать возможные последствия.

Для ограничения дискреционной политики необходимо разработать систему правил, направленную на стабилизацию поведения субъектов экономики. В связи с этим различают фиксиро-

ванные правила и правила с обратной связью [216, с. 667]. Фиксированные правила постоянны, не изменяются с изменением состояния экономики. Правила с обратной связью допускают изменения политики при изменении экономического состояния, но эти изменения должны осуществляться согласно заранее установленной формуле.

При проведении земельной политики формальные правила отражены в основных законах, регулирующих порядок закрепления прав на землю и особенности её использования и рыночного оборота, прежде всего в Земельном кодексе Российской Федерации.

В настоящее время отсутствует полная и достоверная информация об экологическом и правовом состоянии земель, вследствие чего преобладающей становится дискреционная политика.

Примером проведения такой политики является реализация мероприятий «Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 годы», утверждённой постановлением Правительства Российской Федерации 14 июля 2012 г. В рамках программы реализуется несколько подпрограмм, направленных на улучшение состояния земельных ресурсов, в том числе Федеральные целевые программы «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006–2010 годы и на период до 2013 года» и «Развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения России на 2014–2020 годы».

С целью оптимизации программ требуется изучение экологического состояния земель, процессов их деградации и направлений экологической рационализации землепользования. Необходимо установление целевых индикаторов по данным программам на основе комплексного обследования сельскохозяйственных угодий.

В настоящее время большое внимание уделяется реализации программы, направленной на поддержку малых форм хозяйство-

вания. Предусматривается грантовая поддержка начинающих фермеров, развития семейных животноводческих ферм, предоставление субсидий крестьянским (фермерским) хозяйствам на возмещение части затрат при оформлении в собственность земельных участков. Анализ итогов реализации мероприятий, связанных с предоставлением крестьянским (фермерским) хозяйствам субсидий на оформление земельных участков в собственность показывает низкую потребность хозяйств в такой финансовой поддержке, что обусловлено финансовыми проблемами хозяйств и отсутствием институциональной среды их функционирования.

В отличие от программы, реализованной в 2008–2012 гг., где чётко указывались условия и сроки предоставления кредитов для различных категорий сельскохозяйственных производителей, в программе, рассчитанной на 2013–2020 гг., недостаточно внимания уделено обеспечению финансовой устойчивости сельскохозяйственных производителей, в частности личных подсобных хозяйств, обеспечивающих значительную долю производства продукции. Однако именно от обеспеченности финансовыми средствами зависит развитие и техническая модернизация сельскохозяйственного производства.

Условия предоставления финансовой поддержки можно рассматривать в качестве правил с обратной связью, фиксирующих сроки, размеры, целевое назначение кредитов. Такие правила позволяют обеспечить эффективный контроль результатов различных программных мероприятий.

Так как состояние земель, используемых в сельском хозяйстве, ежегодно ухудшается, очевидна необходимость реализации программ, но в данной ситуации они являются примером мероприятий земельной политики, согласованной во времени, но неоптимальной, так как позволяют улучшить состояние лишь отдельных участков земли и не стимулируют сельскохозяйственных производителей к рациональному использованию земельных ресурсов.

При разработке программ необходимо проводить тщательный анализ не только итогов выполнения предыдущих параметров, но и причин их невыполнения и на его основе корректировать целевые индикаторы. С целью развития сельского хозяйства необходимо осуществлять программы последовательно, в долгосрочном периоде.

При разработке программ, направленных на развитие сельского хозяйства, важно учитывать, что земельные ресурсы являются базовым фактором производства и от их использования зависит уровень развития аграрного сектора и продовольственная безопасность страны. В связи с этим в программах необходимо выделять следующие мероприятия, направленные на повышение эффективности использования земли:

- изучение экономического состояния, условий использования земель (трудо-, фондо-, энергообеспеченность) и выработка направлений экономической рационализации землепользования;

- изучение правового состояния сельскохозяйственных земель и направлений развития внутрихозяйственных земельных отношений и формирование необходимой законодательной базы;

- изучение имеющегося хозяйственного использования земель (специализация производства, технология обработки почв).

Важное значение в механизме рыночной трансформации земельной собственности имеют экономические методы регулирования. В рыночных условиях они направлены на стимулирование перераспределения сельскохозяйственных земель к более эффективным собственникам и пользователям. Поэтому необходимо совершенствовать механизмы земельного налогообложения, льготного кредитования, дотаций на основе оценки состояния землепользования.

Для обеспечения свободы действий в сфере эффективного сельскохозяйственного землепользования необходимо разработать комплекс мероприятий коммуникационной политики. В России фактически отсутствует рынок информационных ресурсов в

сфере землепользования. Получение информации ограничено как законодательством, так и ведомственными инструкциями. В результате реформирования была разрушена система государственных проектно-изыскательских организаций в сфере управления земельными ресурсами. Это привело к утрате постоянства и достоверности информации о земельных ресурсах. Поэтому многие решения в сфере землепользования принимаются на основании приблизительной, неточной информации. Необходима целостная программа развития коммуникационных услуг для сельскохозяйственного землепользования, включающая:

- мероприятия по демократизации информационного обмена;
- поддержку в создании сети консалтинговых услуг (изыскания, сбор и хранение информации, аналитическая работа, разработка управленческих и проектных документов);
- поддержку функционирования рынка информации и информационных услуг.

Можно выделить следующие основные направления государственного регулирования экономических отношений в сфере использования земли:

- анализ и совершенствование существующей нормативно-правовой базы;
- проведение комплексной инвентаризации и оценки земель и объектов недвижимости, создание системы регистрации прав на них и на этой основе создание единого кадастра земельных ресурсов и объектов недвижимости, расположенных на земельных участках.
- создание информационных компьютерных баз данных на основе принципа доступности информации о состоянии земель;
- создание инфраструктуры земельного рынка, включающей наряду с органами государственного управления информационно-консультационные службы, лизинговые компании, страховые компании, специализированные земельные банки;
- ужесточение контроля за целевым использованием земель всех категорий, а не только земель сельскохозяйственного назначения;

– улучшение материально-технической базы хозяйств; с этой целью нужно развивать систему лизинга; также государство должно поддерживать создание ассоциаций крестьянских хозяйств и кооперацию сельскохозяйственных производителей с помощью льготного кредитования.

– совершенствование системы налогообложения и определения размеров платежей за землю: в основе определения налоговых ставок и арендной платы должна лежать земельная рента, при этом необходимо учитывать особенности конкретных земельных участков; размеры платежей за землю, в том числе и штрафных санкций, должны отражать реальную рыночную стоимость земель разных категорий, т. к. именно обоснованные размеры платежей стимулируют более эффективное использование земельных ресурсов.

Необходимо оказание финансовой поддержки сельскохозяйственным производителям, стимулирование развития различных форм хозяйствования. В то же время бюджетные ассигнования должны быть строго адресными, осуществляться на возвратной основе. Целесообразно проведение различных целевых сельскохозяйственных программ.

5.2. Институциональная система государственного регулирования земельных отношений

При реализации определённых мероприятий государственного регулирования необходимо учитывать различные ценностные ориентации населения, модели группового поведения, национальные особенности.

В целом вышеназванные направления государственного регулирования земельных отношений должны быть направлены на формирование эффективного собственника, предотвращение экологических проблем, создание институциональной системы, обеспечивающей перераспределение прав собственности с целью

повышение эффективности их реализации в сфере использования земель.

Главным условием минимизации транзакционных издержек являются специфицированные и тщательно охраняемые права собственности. По мнению Д. Норта, такая спецификация прав собственности формируется путём создания «системы договорного права, выполнения взаимных обязательств, гарантий, сложной системы мониторинга, эффективных механизмов проведения законов» [74]. Совокупность перечисленных институтов значительно повышает общие транзакционные издержки. Однако их рост не снижает эффективность производственной деятельности, так как снижается неопределённость и увеличивается надёжность совершения сделок. Результатом является рост производительности на основе технического прогресса и увеличение выигрыша от торговли, вследствие чего издержки в расчёте на сделку оказываются незначительными.

Формирование такой сложной институциональной структуры осуществляется на основе государственного регулирования, создания определённых этических ограничений на основе изменения неформальных правил, необходимых для эффективного взаимодействия между экономическими субъектами.

Основой для развития процесса рыночной трансформации земельной собственности должна стать комплексная институциональная система, функционирующая на принципах целостности, динамичности, синергизма структурных элементов. Необходимость такой системы обусловлена отсутствием комплексного характера проводимых рыночных преобразований земельной собственности. Структура данной системы представлена на рис. 8.

Институциональная система представляет собой сочетание институтов и организаций, обеспечивающих повышение эффективности механизма рыночной трансформации собственности на землю посредством системной реализации стимулирующей, распределительной, интеграционной, социальной, учётной (мониторинга), ин-

новационной функций. В системе выделяются четыре подсистемы, каждая из которых направлена на решение определённых проблем.

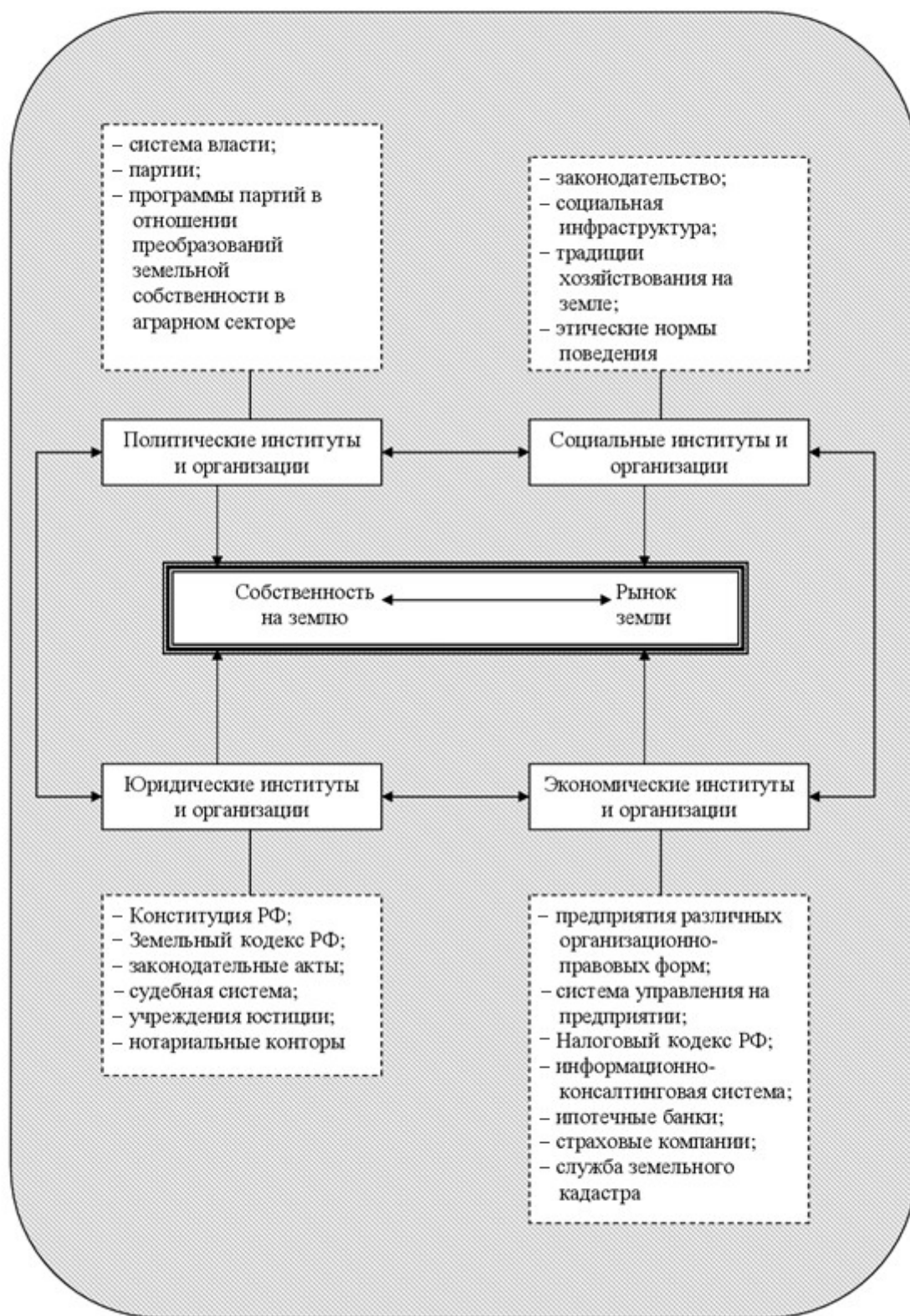


Рисунок 8 – Институциональная система государственного регулирования земельных отношений

Подсистема «Политические институты и организации» включает в себя иерархию органов власти в стране, политические партии и их программы в отношении земельных преобразований.

Подсистема «Социальные институты и организации» направлена на структурирование взаимоотношений экономических агентов на основе неформальных норм поведения, традиций, в т. ч. традиций ведения хозяйства на земле. К данной подсистеме относятся законодательство, структурирующее трудовые отношения и объекты социальной инфраструктуры (учреждения медицины, образования, транспорта), необходимые для обеспечения трудовой деятельности экономических субъектов.

Подсистема «Юридические институты и организации» состоит из органов правосудия, законодательства, юридических учреждений. Функции подсистемы заключаются в разрешении и предотвращении конфликтов по поводу осуществления правомочий по использованию земель, а также в регистрации сделок по оформлению этих прав.

Подсистема «Экономические институты и организации» включает в себя непосредственно предприятия, систему управления на предприятиях, налоговое законодательство в отношении платы за землю, Налоговый кодекс, информационно-консультационную систему. Основная функция данной подсистемы заключается в эффективной реализации правомочий собственности на землю.

Особенность предлагаемой структуры институциональной системы заключается в единстве и взаимосвязи всех составных элементов на основе создания единого информационного пространства. Базовыми институтами системы являются собственность на землю и рынок земли. Собственность на землю создаёт основу для сельскохозяйственного производства. В условиях рыночной экономики права собственности на землю реализуются через рынок на основе договора между экономическими агентами, поэтому данные институты взаимосвязаны друг с другом.

Принципиальное значение предлагаемой институциональной системы обусловлено тем, что создание чётко специфицированных и защищённых прав собственности на землю как основы для экономического роста возможно только путём комплексной непротиворечивой государственной политики, мероприятия которой должны поддерживаться и признаваться обществом. В этом случае трансакционные издержки в расчёте на единицу продукции будут снижаться.

Выводы

Государственное регулирование земельных и имущественных отношений осуществляется через механизм земельной политики.

В настоящее время можно выделить следующие приоритетные направления совершенствования земельной политики:

- создание достоверной, единой информационной базы земельных ресурсов, отражающей реальные сведения о состоянии земель;
- обеспечение государственного контроля за использованием земель;
- оказание консультационной помощи и организация информационной работы с населением в вопросах оформления имущественных прав;
- чёткое распределение полномочий между уровнями власти в сфере регулирования земельно-имущественных отношений;
- создание условий для развития малых форм хозяйствования посредством координации их деятельности через целевые программы;
- минимизация трансакционных издержек через формирование комплексной институциональной системы государственного регулирования земельных отношений.

Вопросы для повторения

1. Каковы функции непосредственного управления земельными отношениями?
2. Каковы особенности дискретной земельной политики?
3. Какие методы относятся к прямым методам государственного регулирования земельных отношений?
4. Какие проблемы существуют при реализации программно-целевого подхода к управлению земельно-имущественными отношениями?
5. Каковы приоритетные направления земельной политики на современном этапе экономического развития?
6. Какие элементы институциональной системы государственного регулирования земельных отношений необходимо совершенствовать?

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенар. голосованием от 12 дек. 1993 г. : (с учетом поправок от 5 февр. 2014 г. № 2-ФКЗ) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 04.03.2015)

2. Российская Федерация. Кодексы. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (ред. от 16 декабря 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 04.03.2015)

3. Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ : (ред. 27 декабря 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 04.03.2015)

4. Российская Федерация. Законы. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ : (ред. от 23 июня 2014 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_42662/ (дата обращения: 04.03.2015)

5. Российская Федерация. Законы. О личном подсобном хозяйстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ : (ред. от 03 августа 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_43127/ (дата обращения: 04.03.2015)

6. Российская Федерация. Законы. О развитии сельского хозяйства [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2006 г. № 264-ФЗ : (ред. от 03 августа 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64930/ (дата обращения: 04.03.2015)

7. Российская Федерация. Законы. О сельскохозяйственной кооперации [Электронный ресурс] : федер. закон от 8 дек. 1995 г. № 193-ФЗ : (ред. от 20 апр. 2015 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия

Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8572/ (дата обращения: 04.03.2015)

8. Российская Федерация. Законы. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс] : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ : (ред. от 06 июня 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/ (дата обращения: 04.03.2015)

9. РСФСР. Законы. О земельной реформе [Электронный ресурс] : закон РСФСР от 23 нояб. 1990 г. №374–1(Д) : (ред. от 28 апр. 1993 г. № 48888-1) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_30/ (дата обращения: 04.03.2015) – Утратил силу.

10. Правительство РФ. Постановления. О внесении изменений в Государственную программу развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013–2020 гг. [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 15 апр. 2014 г. № 315 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340968/ (дата обращения: 04.03.2015)

11. Правительство РФ. Постановления. О ходе и развитии аграрной реформы в Российской Федерации [Электронный ресурс] : постановление Правительства Рос. Федерации от 6 марта 1992 г. №138 : (с изм. от 30 апр. 1992 г.) // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_380/ (дата обращения: 04.03.2015) – Утратил силу.

12. Президент РФ (1991–1999 гг. – Ельцин Б. Н.). Указы. О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР [Электронный ресурс] : указ президента Рос. Федерации от 27 дек. 1991 г. № 323 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. – Версия Проф. – Электрон. дан. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_206/ (дата обращения: 04.03.2015) – Утратил силу.

13. Абалкин, Л. И. Что такое хозяйственный механизм? [Текст] / Л. И. Абалкин. – М. : Мысль, 1980. – 79 с.

14. Австрийская школа в политической экономии: К. Менгер, Е. Бём-Баверк, Ф. Визер [Текст] / под ред. В. С. Автономова. – М. : Экономика, 1992. – 494 с.

15. Беленький, В. Российский рыночный землеоборот: миф или реальность? [Текст] / В. Беленький // Вопросы экономики. – М., 1998. – № 11. – С. 97–112.
16. Белоусов, Р. А. У истоков аграрной проблемы [Текст] / Р. А. Белоусов // Государственная служба. – 2000. – № 1. – С.125–134.
17. Белый, Е. М. Формы разгосударствления и приватизации (основы организации) [Текст] / Е. М. Белый, Л. И. Наумова. – Ульяновск : Науч.-учеб. предприятие «ЭКОН», 1991. – 86 с.
18. Блюмин, И. Г. Очерки экономической мысли в России в первой половине XIX в. [Текст] / И. Г. Блюмин. – М.; Л. : Изд-во АН Союза ССР, 1940. – 288 с.
19. Большой экономический словарь [Текст] / под. ред. А. Н. Азриляна. – М. : Институт новой экономики, 2004. – 1376 с.
20. Буздалов, И. Н. Хозяйственный механизм в агропромышленной сфере стран СЭВ [Текст] / И. Н. Буздалов. – М. : Наука, 1988. – 318 с.
21. Бурков, А. Л. Трансакционные издержки как критерий эффективности реформирования отношений собственности [Текст] / А. Л. Бурков. – Екатеринбург : УрО РАН, 1999. – 40 с. – (Препринт / РАН. Урал. отд-ние, Ин-т экономики).
22. Бьюкенен, Дж. М. Сочинения [Текст] / Дж. М. Бьюкенен ; под ред. Р. М. Нуреева. – М. : Таурис Альфа, 1997. – 560 с.
23. Головина, С. Модели трансакций с землёй в хозяйствах различных организационных форм [Текст] / С. Головина // АПК: экономика, управление. – М., 2007. – № 2. – С. 19–22.
24. Гордеев, А. В. О ходе реализации мероприятий по развитию сети сельскохозяйственных потребительских кооперативов и расширению возможностей сбыта продукции АПК малыми формами хозяйствования [Электронный ресурс] : тез. докл. на заседании Президиума Совета при Президенте РФ от 27 нояб. 2007 г. / А. В. Гордеев // Министерство сельского хозяйства Российской Федерации : официальный интернет портал. – Электрон. дан. – URL: <http://www.mcx.ru/news/news/show/2658.182.htm> (дата обращения: 04.03.2015).
25. Горемыкин, В. А. Современный земельный рынок России : практическое пособие [Текст] / В. А. Горемыкин. – М. : Дашков и Ко , 2005. – 624 с.

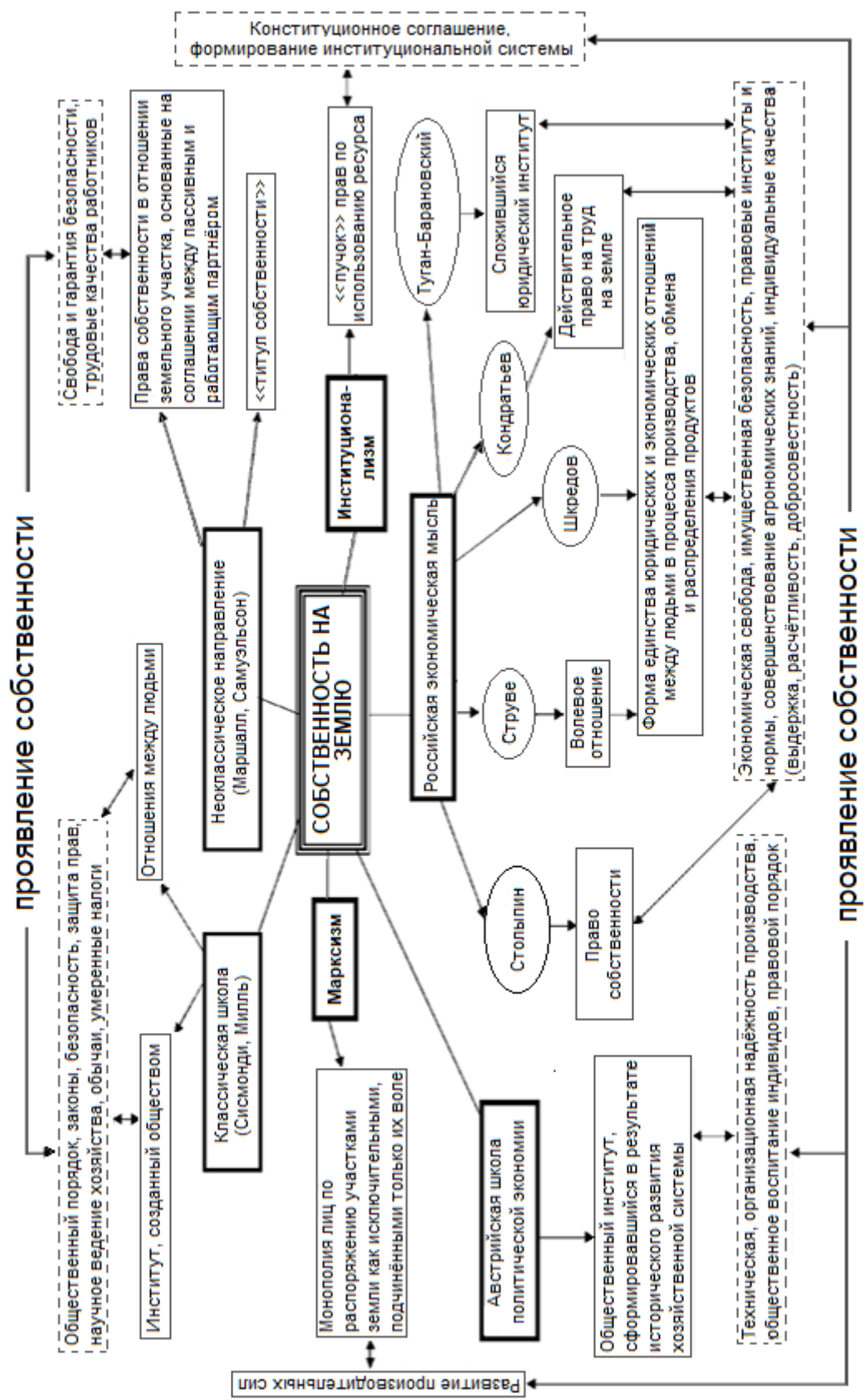
26. Городецкий, А. Об основах институциональной трансформации [Текст] / А. Городецкий // Вопросы экономики. – М., 2000. – № 10. – С. 118–133.
27. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008–2012 годы [Текст] // АПК: экономика, управление. – М., 2007. – № 9. – С. 6–23.
28. Добрынин, В. Институциональные предпосылки межрегионального взаимодействия и относительной замкнутости региона [Текст] / В. Добрынин // Экономика и управление. – М., 2006. – № 2 (23). – С. 32–36.
29. Капелюшников, Р. И. Экономическая теория прав собственности / Р. И. Капелюшников. – М., 1990. – 354 с.
30. Киркорова, Л. Крестьянские (фермерские) хозяйства: трансформационные процессы, проблемы землепользования [Текст] / Л. Киркорова // АПК: экономика, управление. – М., 2008. – № 4. – С. 37–39.
31. Кокорев, В. Институциональные преобразования в современной России: анализ динамики трансакционных издержек [Текст] / В. Кокорев // Вопросы экономики. – М., 1996. – № 12. – С. 61–72.
32. Кондратьев, Н. Д. Избранные сочинения [Текст] / Н. Д. Кондратьев; под ред. Л. И. Абалкина [и др.]. – М. : Экономика, 1993. – 543 с.
33. Кононова, Е. Н. Трансформация собственности в переходной экономике [Электронный ресурс] / Е. Н. Кононова // Вестн. СамГУ. Экономика. – Самара, 2001. – № 1. – Электрон. версия печат. публ. – URL: <http://vestnik-samgu.samsu.ru/gum/2001web1/econ/200111001.html> (дата обращения: 23.06.2014).
34. Концепция системы земельно–ипотечного кредитования [Текст]. – М. : ФГНУ «Росинформагротех», 2007. – 95 с.
35. Коуз, Р. Фирма, рынок и право [Текст] / Р. Коуз. – М. : Дело ЛДТ, 1993. – 192 с.
36. Кресникова, Н. Институты в системе аграрного землепользования [Текст] / Н. Кресникова // АПК: экономика, управление. – М., 2006. – № 11. – С. 29–32.
37. Лерман, Ц. Десять лет земельных реформ: какие уроки Россия может извлечь из мирового опыта [Текст] / Ц. Лерман // Вопросы экономики. – М., 2001. – № 8. – С. 102–117.

38. Маркс, К. Капитал. Критика политической экономии [Текст] / К. Маркс ; под ред. Ф. Энгельса. – М. : Изд-во полит. лит., 1978. – Т. 3. – 508 с.
39. Маркс, К. Капитал. Критика политической экономии [Текст] // Соч. / К. Маркс, Ф. Энгельс. – 2-е изд. – Т. 25 – 552 с.
40. Маршалл, А. Принципы экономической науки. В 3 т. [Текст] / А. Маршалл ; ред. О. Г. Радынова ; пер. с англ. – М. : Прогресс : Универс, 1993. – Т.1. – 415 с.; Т. 2. – 310 с.; Т. 3. – 351 с.
41. Менар, К. Экономика организации [Текст] / К. Менар ; под ред. А. Г. Худокормова. – М. : ИНФРА-М, 1996. – 160 с.
42. Милль, Дж. С. Основы политической экономии : в 3 т. [Текст] / Дж. С. Милль; под ред. А. Г. Милейковского. – М. : Прогресс, 1980. – Т. 2. – 480 с.
43. Многофункциональность сельского развития: фрагменты выступлений участников «Никоновских чтений-2007» [Текст] // Экономика сельского хозяйства России. – М., 2007. – № 12. – С. 26–30.
44. Нуреев, Р. Россия: неизбежна ли деприватизация? [Текст] / Р. Нуреев, А. Рунов // Вопросы экономики. – М., 2002. – № 6. – С. 10–31.
45. Олейник, А. Н. Институциональные аспекты социально-экономических трансформаций [Текст] / А. Н. Олейник. – М. : Эконом. ф-т МГУ : ТЕИС, 2000. – 158 с.
46. Олейник, А. Н. Институциональная экономика : учеб. пособие [Текст] / А. Н. Олейник. – М. : ИНФРА-М, 2000. – 416 с.
47. Портфель приватизации и инвестирования (Книга собственника. Книга акционера. Книга инвестиционного менеджера.) [Текст] / отв. ред. Ю. Б. Рубин, В. И. Солдаткин. – М. : СОМИНТЭК, 1992. – 752 с.
48. Пшикова, А. М. Институциональная структура хозяйственного механизма рыночной экономики [Текст]: автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.01 : защ. 24.12.2007 : [место защиты : Саратов. гос. соц.-экон. ун-т] / Пшикова Айгуль Макзомовна. – Саратов, 2007. – 25 с.
49. Радченко, В. П. Земельная реформа и реорганизация коллективных предприятий в сельском хозяйстве [Текст] / В. П. Радченко ; под ред. В. С. Золотарева. – СПб. : Изд-во СПб УЭФ, 1995. – 110 с.
50. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения : в 3 т. : пер. с англ. [Текст] / Д. Рикардо ; ред. М. Н. Смит. – М. : Гос. изд-во полит. лит., 1955. – Т. 1. – 360 с.

51. Самуэльсон, П. Экономика. 2 т. [Текст] / П. Самуэльсон : пер. с англ. – М. : МГП «Алгон» ВНИИСИ, 1992. – Т. 1. – 334 с.
52. Сельское хозяйство в России. 2019 [Текст]: стат. сб. / Росстат. – М., 2019. – 91 с.
53. Сидоровнин, Г. П. П. А. Столыпин. Жизнь за Отечество [Текст]. – М. : ТЕРРА-Книжный клуб, 2002. – 640 с.
54. Сисмонди, Ж. С. Новые начала политической экономии [Текст] / Ж. С. Сисмонди. – М. : Гос. соц-но-эк. изд-во, 1937. – 386 с.
55. Смит, А. Исследования о природе и причинах богатства народов [Текст] / А. Смит : пер. с англ. П. А. Бибилова. – СПб. : Типография И. И. Глазунова, 1866. – Т. 2. – 462 с.
56. Струве, П. Б. Избранные сочинения [Текст] / П. Б. Струве. – М. : Рос. полит. энциклопедия (РОССПЭН), 1999. – 472 с.
57. Стукач, В. Ф. Трансакционные издержки в АПК: измерение, информация, регулирование [Текст] / В. Ф. Стукач, Е. А. Асташова, О. В. Шумакова. – Омск : Изд-во ОмГАУ, 2006. – 212 с.
58. Уильямсон, О. И. Экономические институты капитализма [Текст] / О. И. Уильямсон ; ред. В. С. Каткало. – СПб. : Лениздат : CEV Press, 1996. – 702 с.
59. Хаустов, Ю. И. Развитие методологических основ исследования преобразований системы отношений собственности: монография [Текст] / Ю. И. Хаустов, Т. В. Радзиевская, В. Н. Подкопаев. – Воронеж : Воронеж. ин-т МВД России, 2003. – 81 с.
60. Ходжсон, Дж. Что такое институты? [Текст] / Дж. Ходжсон // Вопросы экономики. – М., 2007. – № 8. – С. 28–48.
61. Чаянов, А. В. Что такое аграрный вопрос? [Текст] / А. В. Чаянов // АПК: экономика, управление. – 1998. – № 2. – С. 63–73.
62. Чаянов, А. В. Что такое аграрный вопрос? [Текст] / А. В. Чаянов // АПК: экономика, управление. – М., 1998. – № 3. – С. 69–74.
63. Черноножкина, Н. В., Алещенко, В. В. Состояние и перспективы развития малых форм предпринимательской деятельности в агросфере (на примере КФХ Омской области) [Текст] / Н. В. Черноножкина, В. В. Алещенко // Наука о человеке: гуманитарные исследования. – Омск, 2014. – № 3 (17). – С. 66–73.
64. Шагайда, Н. Рынок земель сельскохозяйственного назначения: практика ограничений [Текст] / Н. Шагайда // Вопросы экономики. – М., 2005. – № 6. – С. 119–128.

65. Шагайда, Н. Институциональные ограничения залога сельхозземель [Текст] / Н. Шагайда // АПК: экономика, управление. – М., 2006. – № 7. – С. 32–35.
66. Шаститко, А. Е. Новая институциональная экономическая теория [Текст] / А. Е. Шаститко. – М. : ТЕИС, 2002. – 591 с.
67. Шкредов, В. П. Социалистическая земельная собственность [Текст] / В. П. Шкредов. – М. : Изд-во МГУ, 1967. – 152 с.
68. Шкредов, В. П. Экономика и право: (опыт экономико-юридического исследования общественного производства) [Текст] / В. П. Шкредов. – М. : Экономика, 1990. – 271 с.
69. Шпалтаков, В. П. Хозяйственный механизм в трансформируемой экономике России [Текст] / В. П. Шпалтаков, А. Н. Задорожная. – Омск : Изд-во Омск. гос. ун-та путей сообщения, 2007. – 216 с.
70. Экономика переходного периода. Очерки экономической политики посткоммунистической России 1991–1997 годы [Текст] / под. ред. Е. Т. Гайдара. – М. : Ин-т эконом. проблем переходного периода. – 1113 с.
71. Эльстер, Ю. Социальные нормы и экономическая теория [Электронный ресурс] [Текст] / Ю. Эльстер // THESIS. – М., 1993. – Т. 1. – Вып. 3. – С. 73–91.
72. Эрроу, К. Дж. Возможности и пределы рынка как механизма распределения ресурсов [Текст] / К. Дж. Эрроу // THESIS. – М., 1993. – Вып. 2. – С. 53–68.
73. Kydland, F. E. Rules Rather than Discretion: The Inconsistency of Optimal Plans [Electronic resource] / F. E. Kydland, E. C. Prescott // The Journal of Political Economy. – 1977. – Vol. 85, № 3. – P. 473–492. – The electronic version of the printing publication. – URL: : http://www.sfu.ca/~kkasa/prescott_77.pdf (access date: 10.05.2014).
74. Libecap, G. D. Contracting for property rights [Electronic resource] / G. D. Libecap // The Law and Economics of Property Rights. – 1999. – № 11. – P. 1–45.
75. North, D. C. Economic Performance Through Time: The Limits to Knowledge [Electronic resource]. – The electronic version of the printing publication. – URL: <http://econwpa.repec.org/eps/eh/papers/9612/9612004.pdf> (access date: 15.06.2014).

Теоретические подходы к исследованию собственности на землю



Трансакционные издержки спецификации прав собственности на землю

Виды издержек Содержание издержек	Поиск информации	Ведение переговоров	Измерения	Заключение контракта	Мониторинг и предупреждение оппортунизма
Информация об учреждениях, занимающихся оформлением документов	*	*			
Информация о необходимых документах, о ценах услуг по оформлению документов	*	*			
Оплата сведений из Единого государственного реестра земель		*	*	*	
Оплата геодезических и картографических работ		*		*	*
Выполнение территориального землеустройства		*	*	*	*
Подготовка пакета документов				*	*
Государственная регистрация права собственности	*	*		*	

Учебное издание

УПРАВЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫМИ
И ЗЕМЕЛЬНЫМИ ОТНОШЕНИЯМИ

Учебное пособие для студентов направления подготовки высшего образования «Государственное и муниципальное управление», профиль – «Государственная и муниципальная служба»

Составитель Черноножкина Наталья Владимировна

Редактор Л. В. Калугина
Компьютерная вёрстка Д. К. Сайтмаметовой

Подписано в печать 20.03.2020.

Печать на ризографе. Бумага офсетная. Формат 60×84/16.

Печ. л. 6,75. Уч.-изд. л. 3,75. Тираж 50 экз. Заказ 13.

Омская гуманитарная академия, 644105, Омск, ул. 4-я Челюскинцев, 2а.

Отпечатано в полиграфическом отделе издательства

Омской гуманитарной академии.

644105, Омск, ул. 4-я Челюскинцев, 2а, тел. 28-47-43.