

На правах рукописи

ТАРАСОВ Дмитрий Александрович

**ПРОЕКТИРОВАНИЕ ИНСТИТУТОВ РЕГИОНАЛЬНОГО РЫНКА
ЗЕМЛИ В СОВРЕМЕННОЙ РОССИЙСКОЙ ЭКОНОМИКЕ**

**Специальности 08.00.01 – Экономическая теория;
08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная
экономика)**

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань - 2013

Работа выполнена на кафедре экономической теории ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный технологический университет»

Научный руководитель: Арзамасцев Алексей Дмитриевич
доктор экономических наук, профессор
ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный
технологический университет»
профессор кафедры экономической теории

Официальные оппоненты: Аблаев Ильдар Мансурович
доктор экономических наук, профессор
ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский)
федеральный университет»
профессор кафедры экономической методологии
и истории

Крамин Тимур Владимирович
доктор экономических наук, доцент
ЧОУ ВПО «Институт экономики, управления и
права (г.Казань)»
заведующий кафедрой финансового
менеджмента

Ведущая организация: ФГБОУ ВПО «Восточно-Сибирский
государственный университет технологий и
управления»

Защита состоится 16 ноября 2013 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.081.29 при ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» по адресу: 420008, г.Казань, ул. Кремлевская, 6/20, аудитория 204.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет».

Сведения о защите и автореферат диссертации размещены на официальных сайтах ВАК Министерства образования и науки РФ <http://www.vak.ed.gov.ru> и ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет» www.kpfu.ru.

Автореферат разослан 16 октября 2013 года.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
доктор экономических наук, доцент

Р.М.Кундакчян



I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Структурная трансформация российской экономики, начало которой было положено в 90-е гг. XX в., затронула все сферы жизнедеятельности российского общества. Кардинальные изменения в сфере земельных отношений привели к формированию системы многоукладного платного землепользования, что явилось объективной предпосылкой повышения уровня эффективности хозяйствования и изменения отношения субъектов хозяйствования к земле как к невозобновляемому фактору производства. Отказ от государственной монополии на землю, приватизация сельскохозяйственных земель и иной собственности коллективных хозяйств в соответствии с принципом социально справедливого уравнительного распределения, передача на безвозмездной основе в собственность членам трудовых коллективов, работникам социальной сферы села и пенсионерам усредненных земельных долей и имущественных паев привело к становлению качественно новой системы земельных отношений, основанной на многообразии форм земельной собственности и использовании платного землепользования. В свою очередь, обеспечение эффективного землепользования и создание условий равноправного развития всех форм собственности и хозяйствования потребовало перераспределения земель между домохозяйствами и субъектами предпринимательства (сельскохозяйственными производственными кооперативами, фермерскими хозяйствами), что привело к изменению порядка распределения правомочий собственности и создало предпосылки для развития рынка земельных ресурсов.

В настоящее время во всех регионах Российской Федерации сложилась относительно устойчивая структура земельного фонда. По данным государственного земельного учета, по состоянию на 1.01.2012 г. земельный фонд Российской Федерации составлял 1709,8 млн. га, в том числе земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности - 1580,0 млн. га (92,41%), в собственности юридических лиц - 6,0 млн. га (0,35%) и граждан - 123,8 млн. га (7,24 %) ¹. Официальная статистика отражает роль государства на российском рынке земли как крупнейшего собственника и участника рыночных отношений. Преобладающая доля земель сельскохозяйственного назначения находится в пожизненном наследуемом владении, постоянном и срочном пользовании, что определяет ведущую роль государства в системе отношений аграрной сферы, зависимость показателей функционирования сельскохозяйственных производителей и уровня продовольственной

¹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_ros_reestr/cc_ib_credentials_rr, свободный. Проверено на 15.07.2013.

безопасности от эффективности институциональной среды. При этом усиливается региональная и субрегиональная дифференциация земельных отношений, обусловленная действием социально-экономических, природно-климатических и институциональных факторов.

Реализация принципа многоукладности в сельском хозяйстве не может обеспечить устойчивого роста показателей результативности функционирования субъектов хозяйствования и эффективности использования земельного фонда без внесения существенных изменений в содержание институтов земельного рынка, что подтверждается сохранением тенденции изъятия продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота и их передачи под жилищную застройку, размещение транспортных коммуникаций, для промышленного и внутрихозяйственного строительства, усилением противоречий между интересами землепользователей и общества в целом, заинтересованным в сохранении полезных свойств земельных ресурсов. Это приводит к превышению уровня экологически допустимого воздействия на землю в ряде территориальных образований, к формированию риска полного истощения и загрязнения земель. Таким образом, ухудшение качества и земли и снижение плодородия почвы являются следствием обострения противоречия между собственниками земли и иными экономическими агентами по поводу распределения доходов, получаемых с использованием земельного фонда.

Анализ современного состояния аграрного сектора позволяет сделать вывод, что ухудшение качества земли, а также снижение плодородия почвы за последние годы связаны не столько с переходом к многообразию форм собственности, сколько с возникающими противоречиями между собственниками земли и хозяйствующими на ней субъектами по поводу присвоения получаемого дохода. Земля является фактором производства, обладающим всеми признаками частного блага, и одновременно характеризуется свойствами общественного блага, поскольку представляет собой ареал жизнедеятельности человека, жизненное и социокультурное пространство общества (территории региональных образований), что обуславливает роль ренты как основы для установления обоснованной величины земельного налога и арендной платы, обеспечивающей совпадение интересов общества, землевладельца и субъектов хозяйствования, а также создающей стимулы для эффективного использования земельных ресурсов. Необходимость становления присущих для постиндустриальной экономики действенных институтов землевладения и землепользования, обеспечивающих устойчивое социально ориентированное развития экономической системы, повышения уровня продовольственного обеспечения при сохранении экологического равновесия, - все это предопределило выбор темы диссертационного исследования, ее теоретическую и практическую значимость.

Степень изученности проблемы. Исследование работ, посвященных проблем рынка земли, показывает, что проблемы его функционирования носят комплексный характер и требуют интеграции методологического потенциала неоклассической экономической теории и принципов институционального направления. Начало исследованию земли как фактора производства и ренты как факторного дохода было положено в трудах К.Маркса, Д.Рикардо, А.Смита как представителей классической школы политической экономии и др. Последующее развитие теории ренты и рентных отношений получила в работах У.Бомола, У.Викри, Дж.Вундерлиха, Ш.Гоэца, Р.Гуда, Р.Дорфмана, А.Кана, Дж.Б.Кларка, К.Кейзена, Э.Клейтона, А.Маршалла, Ф.Модильяни, Р.Солоу, Ж.Тиссе, Дж.Тобина, Д.Р.Фусфельда, Л.Харриса, Т.Щитовского и др. Рента как элемент системы государственных финансов рассматривалась в трудах М.Гэффни, Д.Миллера, Ф.Плассмана, Н.Тидемана, Ф.Харрисона и др.

Земельные ресурсы как фактор общественного воспроизводства исследованы в трудах А.А.Арбатова, С.Ю.Глазьева, В.И.Данилов-Данильяна, Д.С.Львова, С.М.Меньшикова, А.В.Мухина, А.В.Чаянова, А.Н.Челинцева и др.

Институциональные основы трактовки ренты представлены в работах А.Алчиана, Э.Аткинсона, Б.Бенсона, Дж.Бьюкенена, Р.Вишнего, В.В.Дементьева, А.П.Заостровцева, А.Ослунда, Д.Стиглица, В.Танци, Р.Толлисона, Т.Эггертссона и др. Среди отечественных ученых наибольший вклад в развитие институционального направления внесли В.С.Автономов, Н.А.Александрова, А.А.Аузан, Г.Б.Клейнер, А.Н.Нестеренко, Р.М.Нуреев, А.Н.Олейник, В.М.Полтерович, В.Л. Тамбовцев, А.Е.Шаститко, и др. В трудах Д.Акемоглу, Г.Гроссмана, А.Крюгера, Д.Лу, С.Скапердаса, Г.Таллока, Ю.В.Яковца моделируются процессы присвоения ренты.

В качестве методологической основы исследования регионального аспекта функционирования рынка земельных ресурсов выступают теории регионального роста и развития, среди которых особую значимость для решения научных задач диссертации имеют теории кумулятивного роста (Ж.Р.Бурдвиль, Х.Гирш, Х.Ласуэн, Г.Мюрдаль, Ф.Перру, П.Потье, Х.Ричардсон, Дж.Фридман, Т.Хагерстранд, П.Хаггет и др.); новые теории регионального роста (Д.Вайнштайн, Э.Венаблес, А.Гильберт, Дж.Гаглер, Е.Глейзер, Д.Дэвис, Л.Инн, П.Кругман, Т.Мори, Г.Мюрдаль, А.Пред, П.Ромер, Р.Фианм, М.Фуджита, Дж.Харрис, А.Хиршман, Т.Холмс, Дж.Эллисон и др.); теории пространственного размещения факторов производства (А.Андерсон, Б.Асхайм, Дж.Даннинг, А.Изаксен, Б.Йонсон, М.Лоренцен, Б.-О.Лундваль, Дж.Манцинен, П.Маскелл, М.Портер, Э.Райнерт, С.Резенфельд, М.Сторпер, К.Фримэн, Дж.Хамфри, Х.Шмитц, М.Энрайт и др.).

Проблемы региональной экономики традиционно выступали объектом научных дискуссий советских и российских экономистов, что способствовало

появлению отечественной школы, в состав которой входят И.М.Аблаев, Н.Г.Багаутдинова, П.И.Бурак, М.Я.Гохберг, А.Г.Гранберг, А.А.Джаримов, В.С.Золотарев, В.Г.Игнатов, Н.П.Кетова, Н.Д.Кондратьев, В.Н.Лексин, Д.С.Львов, М.Б.Мазанова, Н.Н.Некрасов, О.С.Пчелинцев, Е.Г.Чистяков, И.Н.Шапкин, А.М.Швецов, В.А.Шульга и др. Большой вклад в разработку отдельных проблем региональной экономики внесли труды П.М.Алампиева, Л.В.Канторовича, Н.Н.Колосовского, А.С.Новоселова, А.И.Татаркина и др.

Вопросы экономической оценки земельных ресурсов освещены в научных трудах отечественных и зарубежных ученых. Наиболее значимыми в контексте данного исследования выступают труды Е.Д.Алтуфьева, А.Д.Арзамасцева, М.А.Бронштейна, Е.П.Брянских, П.Г.Воронкова, В.Г.Гаврилова, А.М.Гатауллина, В.Н.Герасимович, А.И.Давыткина, В.В.Милосердова, В.С.Немчинова, Ю.Н.Переверзина, Э.А.Сагайдак, С.Г.Столярова, Н.А.Тришина и др.

Вместе с тем следует признать, что, несмотря на неослабевающее внимание со стороны отечественных и зарубежных исследователей к законам и закономерностям функционирования земельных ресурсов и их оценке, ряд вопросов, касающихся механизма формирования и эффективного использования земельной ренты, особенностей реализации земельных отношений в российских регионах, направлений реформирования рынка земли в целях обеспечения устойчивого экономического развития, нейтрализации рисков экологической и продовольственной безопасности требуют дальнейшего изучения данного сегмента рыночных отношений, что определило цель, задачи и структуру диссертационного исследования.

Цель и задачи диссертации. Цель диссертационной работы состоит в научном обосновании теоретико-методологического подхода к содержанию закономерностей функционирования регионального рынка земли, а также в разработке на основе полученных выводов практических рекомендаций относительно содержания форм и методов его институционального проектирования в условиях современной российской экономики.

Реализация цели исследования предопределило постановку и решение следующих основных задач:

1. Представить трактовку рынка земли с использованием гносеологического потенциала неоинституциональной концепции.
2. Проанализировать сущность земельной ренты с использованием положений теории пучка прав собственности и теории контрактов.
3. Обосновать типологизацию контрактов на рынке земли.
4. Сформировать методический подход к оценке перспектив реализации проектов с использованием принадлежащих на праве собственности государству земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении.

5. Предложить матрицу выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах регионального развития.

6. Разработать модель оценки минимальной рентной доходности от использования находящегося в региональном управлении земельного участка.

Объектом исследования выступает региональный рынок земли современной российской экономики.

Предметом исследования являются формы и методы институционального проектирования регионального рынка земли в условиях современной российской экономики.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования стали труды ведущих отечественных и зарубежных специалистов, посвященные теории рентных доходов, теории региональной экономики и регионального развития, теории институтов и институциональных изменений, теории пучка прав собственности, теории транзакционных издержек, а также исследования, раскрывающие принципы социально-экономического прогнозирования и программирования.

Основные положения и выводы работы сделаны с использованием принципов диалектики, а также общенаучных методов анализа, синтеза, научного абстрагирования, индукции, дедукции, научной гипотезы, единства исторического и логического. В процессе сбора, обработки и анализа информации применялись следующие методы экономических исследований: монографический, балансовый, расчетно-конструктивный, статистический и экономико-математического моделирования.

Информационной базой исследования послужили сведения федеральных органов государственной статистики РФ и их территориальных управлений, официальных статистических органов зарубежных государств, материалы Министерства экономического развития РФ, Министерства сельского хозяйства РФ, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Министерства сельского хозяйства Оренбургской области, Управления Роснедвижимости по Оренбургской области, международных и отечественных общественных организаций, специализированных аналитических российских и зарубежных компаний, данные бухгалтерской отчетности ряда предприятий, полученные автором непосредственно на объектах исследования.

Нормативно-правовую базу представляют законодательные акты и подзаконные документы по вопросам регулирования социально-экономических отношений в РФ и ее регионах, в том числе: Государственная программа «Развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы» (утв. Постановлением

Правительства РФ от 14 июля 2012 г. N 717) и др.

В процессе подготовки работы в качестве информационных источников были использованы монографии, коллективные работы, материалы научно-практических конференций, информационные ресурсы всемирной сети Интернет и др.

Содержание диссертационного исследования соответствует пункту 1. Общая экономическая теория: 1.1. Политическая экономия: экономика ресурсов (рынков капиталов, труда и финансов); 1.4. Институциональная и эволюционная экономическая теория: теория прав собственности; теория транзакционных издержек; институциональная теория фирмы; развитие институтов хозяйственного механизма в постиндустриальном обществе Паспорта ВАК Министерства образования и науки РФ специальности 08.00.01 – Экономическая теория; пункту 3. Региональная экономика: 3.17. Управление экономикой регионов. Функции и механизмы управления. Методическое обоснование и разработка организационных схем и механизмов управления экономикой регионов; оценка их эффективности; 3.19. Проблемы рационального использования региональных материальных и нематериальных активов – природных ресурсов, материально-технической базы, человеческого капитала и др. Паспорта ВАК Министерства образования и науки РФ специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством.

Научная новизна диссертационной работы состоит в разработке теоретико-методологического подхода к содержанию закономерностей функционирования регионального рынка земли, а также в разработке на основе полученных выводов практических рекомендаций относительно содержания форм и методов его институционального проектирования в условиях современной российской экономики, что детально выразилось в следующем:

По специальности 08.00.01 – Экономическая теория

1. Представлена трактовка рынка земли с использованием гносеологического потенциала неинституциональной концепции как совокупности неоклассических контрактов, соответствующих трехстороннему управлению и транзакциям по поводу малоспециализированных и идиосинкразических активов, что позволило выявить особенности контрактных отношений, их объектно-субъектного состава, а именно: специфичность земли как актива и объекта контрактов, немобильность, наличие признаков частных и общественных благ, обязательное наличие государства в субъектном составе контрактных отношений и механизма формального инфорсmenta, ограниченный состав субъектов, неполнота контрактов, использование трехстороннего управления как формы организации транзакций, трансфер неполного состава правомочий собственности в рамках контрактов, территориальная локализация контрактов.

2. Определено, что результатом контрактации в рамках установленных формальными и неформальными институтами наборов дискретных альтернатив на рынке земли выступает рента как форма реализации права принципала на управление, на остаточный доход и на иммунитет от экспроприации (права на безопасность), а также права агента на пользование; при этом доказано, что условиями формирования земельной ренты выступают различия в степени специфичности активов, а источниками - право на «капитальную ценность» земли, предполагающее право на отчуждение, изменение или уничтожение, тогда как форма ренты (монопольная, абсолютная, дифференцированная) определяется степенью специфичности активов и частотой транзакций.

3. Обоснована типологизация контрактов на рынке земли, которая в качестве классификационного признака рассматривает объем пучка правомочий собственности, передаваемого в рамках реализации контрактных отношений, что позволило сформулировать теоретико-методический подход к содержанию мер их институционального проектирования.

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)

4. Сформирован методический подход к оценке перспектив реализации проектов с использованием принадлежащих на праве собственности государству земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении, который основан на расчете коэффициента доходности земель, определяемой на основе сопоставления средоквадратического отклонения рентного дохода по отдельному участку и региональному рынку земли в целом, а также с учетом корреляции указанных доходов, в рамках которого уровень индекса доходности земель выступает критерием оптимизации при принятии решения о порядке расщепления прав собственности и использовании земельных ресурсов при реализации проектов развития региона.

5. Предложена матрица выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах регионального развития, которая основана на сопоставлении уровня риска использования земельных ресурсов и уровня развития региональной инфраструктуры, предполагающая приоритетность реализации одного из четырех типов мезоуровневых проектов (проекты экстенсивного развития региона, проекты развития, сопряженные с привлечением внерегиональных инвестиций, проекты инфраструктурного развития, проекты интенсивного инновационно ориентированного развития).

6. Разработана модель оценки минимальной рентной доходности от использования находящегося в региональном управлении земельного участка, основанная на адаптированной к условиям региональной экономики и рынка

земельных ресурсов модели САРМ, ключевыми параметрами которой является безрисковый уровень рентной доходности от использования земельного участка и коэффициент доходности земель, подтверждена экономическая целесообразность применения предложенной модели в практике регионального менеджмента сценарными прогнозными расчетами.

Теоретическая и практическая значимость работы заключается в дальнейшем развитии теории рынков факторов производства и факторных доходов с учетом территориальной организации российской экономики и потенциала институциональных проектов. Представленные в диссертации теоретические положения, методические подходы и практические предложения направлены на повышение эффективности землепользования, на формирование экономически обоснованных ставок земельного налога и платы за землепользование, на формирование методик оценки земель сельскохозяйственного назначения и реализацию мер регулирования регионального рынка земли.

Предложенные разработки и рекомендации автора могут быть использованы в образовательной деятельности вузов при чтении курсов «Региональная экономика», «Экономическая теория», «Экономика сельского хозяйства».

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы диссертационной работы изложены, обсуждены и получили одобрение на международных, всероссийских, региональных, межвузовских конференциях в 2007-2009 гг., в том числе: международной конференции международной конференции «Россия как трансформирующееся общество: экономика, культура, управление» (Оренбург, 2007), межвузовской научной конференции, посвященной 45-летию кафедры экономики агробизнеса и внешнеэкономических связей Оренбургского государственного аграрного университета (Оренбург, 2009) и др.

Автором опубликовано 7 печатных работ, общим объемом 2,15 п.л., в том числе 3 статьи в журналах «Интеллект. Инновации. Инвестиции», «Вестник Оренбургского государственного университета», входящих в перечень рекомендуемых ВАК России изданий для публикации материалов по докторским и кандидатским диссертациям.

Разработанные практические рекомендации внедрены и используются в деятельности ООО «Борьба за мир» (с. Нижнеозерное, Оренбургская область), а также в учебном процессе ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный технологический университет», что подтверждено справками о внедрении.

Структура диссертации. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, содержащих девять параграфов, заключения, списка использованной литературы и приложений.

Во введении обосновывается актуальность темы исследования, раскрывается степень разработанности проблемы в отечественной и зарубежной экономической литературе, определяется цель и задачи, предмет и объект, теоретическая и методологическая основа исследования, формулируются новизна и научно-практическая значимость диссертации, апробация результатов работы и ее структура.

В первой главе «Теоретико-методологические основы исследования регионального рынка земли» показана эволюция представлений о содержании рынка земли, обоснована авторская трактовка рынка земли и земельной ренты с использованием аналитического инструментария и понятийного аппарата неинституционализма, представлен субъектно-объектный состав контрактных отношений на рынке земли.

Во второй главе «Состояние и перспективы развития рынка земли в российских регионах» обоснована типологизация контрактов на рынке земли, сформулирован теоретико-методический подход к содержанию мер институционального проектирования регионального рынка земли, сформирован методический подход к оценке перспектив реализации проектов с использованием принадлежащих на праве собственности государству земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении.

В третьей главе «Формы и методы институционального проектирования рынка земли в субъектах Федерации на современном этапе развития российской экономики» предложена матрица выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах регионального развития, разработана модель оценки минимальной рентной доходности от использования находящегося в региональном управлении земельного участка и проведена апробация авторских предложений на материалах Оренбургской области и Приволжского федерального округа (ПФО).

В заключении сформулированы основные выводы и результаты диссертационной работы.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

По специальности 08.00.01 – Экономическая теория

1. Представлена трактовка рынка земли с использованием гносеологического потенциала неинституциональной концепции как совокупности неоклассических контрактов, соответствующих трехстороннему управлению и транзакциям по поводу малоспециализированных и идиосинкразических активов.

В соответствии с предметным границами и гносеологическим потенциалом неинституциональной концепции рынок земли трактуется как

совокупность территориально-локализованных контрактов, среди которых преобладают неоклассические неполные контрактные отношения, соответствующие трехстороннему управлению. Причиной выбора подобной формы контрактации выступает специфика земли как совокупности малоспециализированных и идиосинкразических активов, специфичность которых определяется природно-климатическими особенностями, территориальным размещением, отсутствием мобильности. Длительный период использования земли как актива для получения экономической ценности обуславливает отсутствие краткосрочных классических контрактов. Двойственность земли как объекта контрактных отношений проявляется в том, что она одновременно выступает частным и общественным благом. Как частное благо земельные участки (их части) характеризуются признаками конкурентности, ограниченной доступности, исключаемости из потребления. Как общественное благо земля как природный объект и природный ресурс характеризуется неконкурентностью, равенством в потреблении, неисключаемостью из потребления. Это обуславливает различие в субъектном составе контрактных отношений и с необходимостью предполагает в случае формирования контрактов в отношении земли как общественного блага участие государства, представленного федеральными и региональными органами власти, а также органами местного самоуправления. При этом выбор органа власти на предконтрактной стадии зависит от масштабов общественного блага, в качестве которого выступает земля как природный объект и природный ресурс. Если они обеспечивают жизнедеятельность всего социума, то в качестве обязательного участника контрактных отношений выступают федеральные органы власти, если земля представляет собой общественное благо локального характера, то в качестве обязательного участника контрактных отношений выступают региональные органы власти или органами местного самоуправления. Наличие в числе атрибутивных признаков земли свойств общественных благ обуславливает высокие барьеры (запрет) для нерезидентов РФ для вступления на рынок земли.

Ограниченность информации, проявляющаяся в ее асимметричном характере, и неопределенность рыночной среды предопределяют неполноту контрактных отношений, что снижает транзакционные издержки их заключения и реализации. Неполнота контрактов обуславливает необходимость трехстороннего управления, при котором третья сторона наделяется полномочиями по обеспечению инфорсмента контрактов. Невоспроизводимый характер земли предопределяют необходимость участия государства в качестве третьей стороны в контрактных отношениях по поводу земли как частного блага, что обеспечивает формальный инфорсмент контракта. В качестве третьей стороны выступают Федеральная служба государственной

регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), обеспечивающая снижение транзакционных издержек поиска информации, защиты прав собственности, ведения переговоров, заключения контрактов, а также арбитражный суд, обеспечивающий снижение издержек исполнения контрактов и оппортунистического поведения участников контрактных отношений. Особенностью рынка земли выступает локализованный характер контрактов, участники которых являются резидентами данного территориального образования вследствие абсолютной немобильности земельного участка.

Контрактные отношения, составляющие содержание рынка земли, не предполагает трансфера полного пучка прав собственности, поскольку ограничивают сферу реализации права определенным целевым назначением и запретом фактического неиспользования земельного участка, т.е. государство оставляет за собой возможность прекращения прав собственника в случае фактического неиспользования земли либо ее использования не по назначению, а также при нерациональном использовании, приводящем к ухудшению экономической обстановки, снижению плодородия почв, при систематической неуплате земельного налога в течение двух лет и непогашении задолженности в течение последующего года. Ограниченным в реализации выступает право на бессрочность, поскольку государство оставляет за собой возможность изымать земли у собственника для государственных или общественных нужд путем принудительного выкупа. Ограничения правомочий собственности на землю обусловлены наличием в числе атрибутивных свойств земельных участков отдельных признаков общественных благ (или потенциальной возможности их формирования).

В отличие от других факторов производства, входящих в состав традиционной триады, земля характеризуется абсолютной ограниченностью. Однако становление постиндустриального хозяйственного уклада и процессы информатизации экономического пространства оказывают определенное воздействие на атрибутивные свойства земли, что находит выражение в изменении характера используемых в процессе использования земли технологий и формировании условий для замещения земли другими ресурсами, т.е. предельная норма технического замещения земли другими факторами производства из нулевой становится положительной и характеризуется убыванием, что характеризует все производственные процессы и явления, описываемые производственной функцией Кобба-Дугласа.

В качестве участников контрактных отношений выступают собственники земли, землепользователи (экономические агенты, к которым перешло право владения, или исключительного физического контроля, и постоянного (бессрочного) пользования), землевладельцы (экономические агенты, к которым перешло право наследуемого пожизненного владения и пользования),

арендаторы земельных участков (экономические агенты, к которым перешло право владения и пользования на ограниченный срок), а также обладатели сервитутов, или экономические агенты, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками. В соответствии с теорией агентских отношений, собственник земли выступают в качестве принципала, а землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов выступают в качестве агентов. Особенностью субъектного состава рынка земли выступает значительное число посредников, которые вступают в контрактные отношения с основными участниками рынка земли без трансфера прав собственности, что обусловлено высокими транзакционными издержками поиска информации. К числу подобных посредников относятся оценочные и риэлтерские фирмы, страховые компании, банки, в том числе ипотечные, конкурсные комиссии и др.

2. Определено, что результатом контрактации в рамках установленных формальными и неформальными институтами наборов дискретных альтернатив на рынке земли выступает рента как форма реализации права принципала на управление, на остаточный доход и на иммунитет от экспроприации (права на безопасность), а также права агента на пользование.

Согласно неоклассическому подходу, земельная рента представляет собой превышение цены земли над ее альтернативной стоимостью. Поведение, целевой установкой которого выступает рентный доход, определяется как рентоориентированное поведение (поиск ренты, рентоискательство). Подобное поведение может быть сопряжено с выбором способа аллокации ресурсов, обеспечивающего чистые потери общества или увеличение объема национального богатства.

Согласно неоинституциональному подходу, рента представляет собой форму реализации контрактных отношений, в рамках которых происходит трансфер правомочий собственности от собственника земли (принципала) к землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков (агентам), а именно: рентный доход формируется в результате реализации права принципала на управление, на остаточный доход и на иммунитет от экспроприации (права на безопасность), а также права агента на пользование.

Использование методологического подхода и категориального аппарата неоинституциональной концепции позволяет выделить в числе форм земельной ренты дифференциальную ренту I рода, дифференциальную ренту II рода, абсолютную ренту и монопольную ренту. Реализация классического контракта и соответствующего ему типа рыночной организации в отношении стандартных активов не приводит к формированию рентного дохода как такового независимо от вида экономической деятельности агентов. Реализация

неоклассического контракта с участием собственника и арендатора и соответствующего ему трехстороннего управления в отношении малоспециализированных активов приводит к формированию дифференциальной земельной ренты I рода как формы реализации правомочий собственника земли. Реализация неоклассического контракта и соответствующего ему трехстороннего управления в отношении идиосинкразических активов приводит к возникновению абсолютной земельной ренты, которая формируется как следствие абсолютной ограниченности земли, выступающей в качестве фактора производства и объекта контрактных отношений. При этом субъектами контрактных отношений, реализация которых приводит к формированию абсолютной земельной ренты, могут выступать наряду с собственниками землепользователи, землевладельцы, арендаторы. Реализация отношенческого контракта и соответствующего ему двустороннего управления в отношении идиосинкразических активов с участием собственника с одной стороны и землепользователь, землевладелец с другой стороны приводит к формированию дифференциальной земельной ренты II рода, которая формируется как следствие дополнительных инвестиций в активы как объекты контрактных отношений со стороны агентов. Отношенческий контракт, заключаемый по поводу идиосинкразических активов между принципалом и агентом, фиксируют преимущественно обязательства, взятые экономическими агентами в рамках контрактного процесса на определенный (или неопределенный) срок, поскольку он не может предусмотреть все действия экономических агентов и их последствия. В качестве инструмента повышения уровня определенности в отношениях между агентом и принципалом отношенческие контракты предполагают использование двусторонней организации, которая требует сохранения за каждым из участников возможности обращения к рыночным альтернативам. Если транзакции в отношении идиосинкразических активов носят повторяющийся долгосрочный характер, а в качестве подобных активов выступает земля как общественное благо, то наиболее целесообразной становится объединенная организация, которая обеспечивает снижение транзакционных издержек (издержек оппортунистического поведения, заключения и исполнения контрактов, поиска информации и др.). Реализация подобных контрактов приводит к формированию монопольной земельной ренты принципала, в качестве которого выступает государство.

Использование аналитического инструментария неинституциональной концепции позволяет дать определение институциональной ренты как формы дохода субъекта институционального проектирования, возникающего вследствие реализации им институционального интереса и становления института, действие которого создает предпосылки для перераспределения

факторных доходов в пользу данного экономического агента. В исследуемом секторе экономики ведущим субъектом институционального проектирования выступает государство, которое разрабатывает формальные институты (нормативные правовые акты), регулирующие порядок формирования, распределения и использования рентных доходов. Оппортунизм бюрократического аппарата приводит к неэффективности создаваемых институтов с позиции общества в целом, но характеризующиеся как эффективные с позиции оппортунистов. В этой связи представляется возможным рассматривать как институциональную земельную ренту, присваиваемую государством как принципалом и одновременно субъектом институционального проектирования. Институциональная земельная рента будет формироваться и присваиваться государством до тех пор, пока транзакционные издержки функционирования неэффективных с позиции общества институтов не станут выше издержек их трансформации.

3. Обоснована типологизация контрактов на рынке земельных ресурсов, которая в качестве классификационного признака рассматривает объем пучка правомочий собственности, передаваемого в рамках реализации контрактных отношений.

Проведенное исследование показало, что на рынке земельных ресурсов могут сложиться четыре типа контракта, различающихся по объему передаваемых прав собственности. В основу используемой в работе типологизации положен подход А.А.Аузана. Первый тип контракта характеризуется выполнением экономическим субъектом одновременно функций принципала и агента, что предполагает максимальную концентрацию прав собственности, при этом отсутствие специализации правомочий не позволяет сформировать сравнительных преимуществ субъекта. В этом случае проблемы мотивации и агентских издержек не возникает, что обуславливает необходимость формирования институтов, обеспечивающих защиту исключительных прав собственности, и институтов, предупреждающих риски потерь (институты страхования).

Второй тип контракта предполагает заключение контрактных отношений с участием собственника и наемного работника, реализация которого обеспечивает присвоение работником заработной платы, характеризующейся фиксированной величиной. В рамках данного контракта рентный доход выступает как целевая функция и остаточный доход собственника. При этом возникает риск отклонения фактической ренты от ожидаемой и риск оппортунистического поведения наемного работника, что обуславливает необходимость формирования институтов, обеспечивающих предупреждающих риски потерь (институты страхования), и институтов, предупреждающих оппортунизм наемных работников на до- и постконтрактной фазах, а именно:

института найма (инструменты поиска претендентов и механизмы проверки сведений о них), институты стимулирования (система оплаты труда), институты взыскания, институты участия наемных работников в управлении, институты корпоративной культуры, институты трудового соглашения, институты профессиональных союзов, обеспечивающих информированные контакты.

Третий тип контракта предполагает заключение контрактных отношений с участием собственника и арендатора, формой реализации которого выступает фиксированная рента. Формой дохода арендатора выступают заработная плата и предпринимательский доход в форме платы за риск. При этом формируются предпосылки оппортунистического поведения собственника в форме стремления к перераспределению дифференциальной земельной ренты II рода при ее наличии. В этой связи возникает необходимость в проектировании институтов, нейтрализующих риск потерь арендатора (институты страхования), и институтов, предупреждающих оппортунизм собственников (или обеспечивающих преодоление его последствий). В качестве подобных институтов выступают нормы правового регулирования системы управления на предприятиях, нормы внутреннего контроля.

Четвертый тип контракта предполагает передачу собственником земли во временное пользование арендатору при одновременной передаче части права на доход, управление и безопасность. При этом формой реализации подобного контракта выступает фиксированная доля объема продукции, не зависящая от общего объема производства. При этом риск делится между собственником и арендатором и, следовательно, отсутствует разделение на фиксированный и остаточный доход. Часть правомочий на остаточный доход закрепляется за арендатором, что снижает опасность его оппортунистического поведения и отсутствует необходимость в формировании институтов внешнего контроля. В то же время сохраняются транзакционные издержки измерения объема произведенной продукции, что обуславливает необходимость формирования институтов внутреннего контроля. Достоинством данной модели контрактных отношений выступает наличие стимула у арендатора к увеличению рентного дохода, что достигается при меньших, чем в предыдущих типах контрактов, затратах факторов производства (труда и предпринимательских способностей).

По мере поступательного развития общества и становления постиндустриального хозяйственного уклада происходит переход от доминирования первого контракта к последующим. При наличии специальных институтов, наличие которых обуславливает эффективную контрактацию в рамках указанных моделей, эффективное функционирование рынка земельных ресурсов предопределяет необходимость становления и эффективного функционирования институтов, обеспечивающего четкую спецификацию прав

собственности на землю, способствующих эффективному землепользованию и предупреждающих риски нарушения экологического равновесия.

По специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (региональная экономика)

4. Сформирован методический подход к оценке перспектив реализации проектов с использованием принадлежащих на праве собственности государству земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении.

На современном этапе развития российской экономики значительная доля земельных ресурсов принадлежит государству на правах собственности, распределенной по различным уровням государственной иерархии, вследствие чего одной из ключевых проблем управления данным типом ресурсов является необходимость ранжирования земель по уровню их потенциальной эффективности, что позволит использовать соответствующий потенциал с наибольшей прибылью, позволяющей максимизировать получаемую государством земельную ренту. В настоящее время дифференциация принадлежащих государству земель, находящихся в региональном управлении, производится по типу их назначения и кадастровой стоимости (при условии, что соответствующая оценка была проведена), что не позволяет определить диапазон ренты, которая может быть получена при использовании земельных ресурсов, расположенных на территории субъекта Федерации. Данное обстоятельство обусловило необходимость формирования оценочного коэффициента, который можно было бы применять в целях перспективной оценки доходности земельных ресурсов, учитывающего как потенциальную доходность земельного участка, так и уровень среднерыночной доходности земель, находящихся в региональном управлении, что обусловило выбор бета-коэффициента в качестве рамочной конструкции создания регионального индикатора, отвечающего описанным условиям:

$$k_{lri} = (\sigma_{li}/\sigma_{lm}) * r_{im} \quad (1)$$

где k_{lri} – коэффициент доходности, характеризующий уровень риска получения ренты при использовании i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, доля;

σ_{li} – среднеквадратическое отклонение в уровне рентного дохода, получаемого при использовании i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, доля;

σ_{lm} – среднеквадратическое отклонение рентного дохода земельного рынка региона в целом, доля;

r_{im} – коэффициент корреляции, характеризующий зависимость между уровнем рентного дохода, получаемого при использовании i -того земельного участка, и средним уровнем рентного дохода в целом по региону, от -1 до +1.

В случае, если $k_{lri} > 1$, использование i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, сопряжено с высоким риском, вследствие чего условием использования данного участка является высокий уровень внутренней нормы доходности проекта (не менее 30%), который предполагается реализовывать с использованием этого ресурса. При $k_{lri} = 1$ использование i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, сопровождается среднерыночным уровнем риска, что позволяет принимать решения об использовании соответствующих земельных ресурсов в проектах с относительно невысоким уровнем внутренней нормы доходности (в диапазоне от уровня ставки рефинансирования до 30%). В случае, если $k_{lri} < 1$, использование i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, сопряжено с низким риском, что обуславливает возможность использования данной категории земельных ресурсов при реализации проектов с любым уровнем внутренней доходности.

Таким образом, при принятии региональными органами власти решения о передаче определенных земельных объектов в оперативное управление либо при сдаче их в аренду в качестве критерия оптимизации использования земельных ресурсов целесообразно использовать сравнительный анализ потенциальной доходности участков с использованием предложенного коэффициента доходности. При этом при принятии решения об использовании комплекса земельных участков необходимо рассчитать представленный в формуле (1) коэффициент с учетом средневзвешенной ренты для совокупности предполагаемых к использованию земельных ресурсов, а также корреляции между средневзвешенным уровнем доходности от использования указанных ресурсов и среднерыночной доходности земли в регионе.

5. Предложена матрица выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах регионального развития, которая основана на сопоставлении уровня риска использования земельных ресурсов и уровня развития региональной инфраструктуры, предполагающая приоритетность реализации одного из четырех типов мезоуровневых проектов (проекты экстенсивного развития региона, сопряженные с привлечением внерегиональных инвестиций проекты развития, проекты инфраструктурного развития, проекты интенсивного инновационно ориентированного развития).

Как показал проведенный в диссертационном исследовании корреляционный анализ подходов к управлению принадлежащими государству земельными ресурсами, находящимися в региональном управлении, в современных условиях факторами, характеризующими эффективность использования земель, являются уровень риска получения ренты при использовании земельного участка (индикатор: коэффициент доходности

земель, коэффициент корреляции данного показателя с показателем региональной эффективности использования земель, сформированным по аналогии с показателями рентабельности составил +0,7126, что подтверждает наличие сильной прямой зависимости) и уровень инфраструктурного развития региона, являющийся косвенной характеристикой доступности земель для использования (индикатор: балльная оценка уровня развития инфраструктуры, коэффициент корреляции данного показателя с показателем региональной эффективности использования земель, сформированным по аналогии с показателями рентабельности составил +0,8431, что также подтверждает наличие сильной прямой зависимости). Таким образом, при принятии решения о приоритетном направлении использования земельных ресурсов в регионе необходимо руководствоваться представленной на рис. 1 матрицей выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах развития мезоуровневой социально-экономической системы.



Рис. 1. Матрица выбора приоритетных направлений использования земельных ресурсов региона в проектах регионального развития

Как видно из приведенной матрицы, в случае относительно низкого уровня риска использования земель и инфраструктуры (характерного, например, для регионов, привлекательных с точки зрения экотуризма) приоритетной является реализация проектов регионального развития экстенсивного типа, направленная на обеспечение сбалансированной поступательной динамики мезоуровневой системы, что не представляется возможным без повышения эффективности использования земельных ресурсов. В ситуации, когда инфраструктура региона хорошо развита, а использование земель не сопряжено со значительным риском (характерной для большинства регионов европейской части России), земельные ресурсы являются фактором повышения инвестиционной привлекательности, что предполагает

целесообразность их использования с привлечением внерегиональных инвестиций. В случае, когда риски использования земельных ресурсов в проектах регионального развития высокие, а уровень развития инфраструктуры при этом достаточно низкий (примером данной ситуации могут быть условия развития большинства регионов Северо-Кавказского федерального округа), приоритетным направлением применения земельных ресурсов в регионе является реализация комплексных проектов при создании и эффективному функционированию объектов инфраструктуры различного типа. Наконец, в условиях развитой региональной инфраструктуры и высоких рисков использования земельных ресурсов (такие условия характерны для городов федерального значения) приоритетным направлением является реализация проектов интенсивного инновационно ориентированного развития мезоуровневой социально-экономической системы.

6. Разработана модель оценки минимальной рентной доходности от использования находящегося в региональном управлении земельного участка.

Исследование рамочных конструкций по оценке требуемой доходности активов, которые могут быть модифицированы для оценки необходимой доходности использования государственных земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении, показало, что в наибольшей степени особенностям регулирования доходности земельных ресурсов на текущем этапе развития российской экономики соответствует рамочная конструкция модели CAPM. Данная модель была модифицирована в рамках диссертационного исследования в целях оценки требуемой доходности земель, и в формализованном виде может быть представлена следующим образом:

$$RI_{li} = RI_{lr0} + k_{lri} (RI_m - RI_{lr0}), \quad (2)$$

где RI_{li} – требуемая минимальная рентная доходность от использования i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, доля;

RI_{lr0} – безрисковый уровень рентной доходности от использования земельного участка, находящегося в анализируемом регионе (k_{lri} по данному участку равен 0), доля;

k_{lri} – коэффициент доходности, характеризующий уровень риска получения ренты при использовании i -того земельного участка, находящегося в региональном управлении, доля;

RI_m – среднерыночный уровень доходности при использовании земельных участков, расположенных в анализируемом регионе, доля.

Полученное с использованием данной формулы значение показателя RI_{li} является пороговым значением доходности, при достижении которого рекомендуется принятие решения об использовании земельного участка в

рамках проекта развития, позволяющего обеспечить достижение порогового значения.

Прогнозирование результатов применения в практике регионального управления предложенных в диссертационном исследовании инструментов и механизмов регулирования использования государственных земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении, было проведено на примере Оренбургской области в рамках следующих сценариев:

- интенсивного, предполагающего использование максимально возможного количества земельных ресурсов без учета критерия оптимизации;
- экстенсивного, предполагающего реализацию только тех проектов развития региона с использованием имеющихся в его распоряжении земельных ресурсов, внутренняя норма доходности по которым выше 30%;
- сбалансированного, предполагающего внедрение предложенных в настоящем исследовании инструментов и механизмов регионального регулирования использования земельных ресурсов государства.

Результаты прогнозирования по параметру средней внутренней нормы доходности проектов с использованием земельных ресурсов, находящихся в региональном управлении, взвешенная по уровню использования земель в Оренбургской области, представлены на рис. 2.

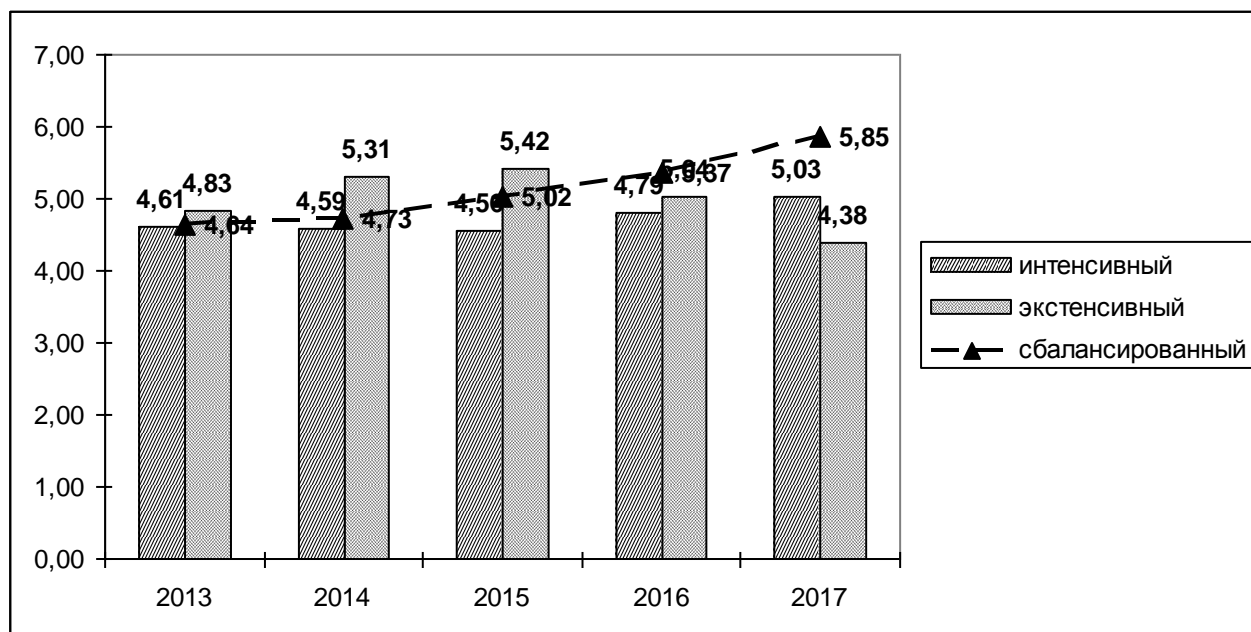


Рис. 2. Динамика средней внутренней нормы доходности проектов с использованием земельных ресурсов Оренбургской области

Как видно из приведенных данных, в среднесрочной перспективе реализация сбалансированного сценария позволяет обеспечить максимальный прирост доходности проектов с использованием земельных ресурсов региона (прирост данной величины относительно интенсивного сценария, обеспечивающего более высокий уровень анализируемого показателя в

16,28%), что подтверждает целесообразность применения предложенных в диссертационном исследовании инструментов и механизмов регионального управления.

Таким образом, представленный в работе методологический подход к исследованию рынка земли позволил сформулировать методические рекомендации относительно содержания мер регионального регулирования, реализация которых должна обеспечить положительную динамику основных мезоэкономических индикаторов.

III. ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ АВТОРА

Статьи в изданиях, рекомендованных ВАК РФ

1. Тарасов Д.А. О роли земельных ресурсов в общественном производстве / Д.А.Тарасов// Интеллект. Инновации. Инвестиции. 2009. №1, 0,25 п.л..

2. Тарасов Д.А. К вопросу об экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения / Д.А.Тарасов// Вестник Оренбургского государственного университета. 2009. № 8. 0,25 п.л.

Публикации в журналах и сборниках научных трудов, материалах конференций:

3. Тарасов Д.А. Актуальность исследования характеристик земельных ресурсов. / Д.А.Тарасов// В кн.: Региональные аспекты экономики, управления и права в современном обществе: межвузовский региональный сборник статей. Вып.5. – Йошкар-Ола: МарГТУ, 2007. 0,3 п.л.

4. Тарасов Д.А. Обоснование оценки земельных ресурсов / Д.А.Тарасов// В кн.: Россия как трансформирующееся общество: экономика, культура, управление: сборник статей VI международной конференции. 2 том. – Оренбург: ОГИМ, 2007. 0,4 п.л.

5. Тарасов Д.А. Отношения собственности как основа земельных отношений. / Д.А.Тарасов// В кн.: Региональные аспекты экономики, управления и права в современном обществе: межвузовский региональный сборник статей. Вып.6. – Йошкар-Ола: МарГТУ, 2008. 0,25 п.л.

6. Тарасов Д.А. Актуальные проблемы состояния земельных ресурсов Оренбургской области / Д.А.Тарасов// В кн.: Региональные аспекты экономики, управления и права в современном обществе: межвузовский региональный сборник статей. Вып.8. – Йошкар-Ола: МарГТУ, 2010. 0,3 п.л.

7. Тарасов Д.А. Современные аспекты экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения / Д.А.Тарасов// В кн.: Приоритетные направления социально-экономического развития Оренбургской области: сборник статей межвузовской научной конференции, посвященной 45-летию кафедры экономики агробизнеса и внешнеэкономических связей Оренбургского ГАУ/Под общ.ред. Джораева В.О. - Оренбург: Полиграф Полиграфович, 2009. 0,4. п.л.