

Для цитирования: Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О. Институциональные факторы функционирования рынка сельскохозяйственных земель // Журнал экономической теории. — 2019. — Т. 16. — № 4. — С. 810-823

doi 10.31063/2073-6517/2019.16-4.16

УДК 332.72:631.1

JEL: D9, D23, D40, O13, O17

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ¹

Е. Н. Федюнина, Л. О. Оганесян

В статье обоснован авторский подход к исследованию рынка сельскохозяйственных земель, позволяющий построить модели спроса и предложения, выдвигать гипотезу о доминировании институциональных факторов в структуре неценовых детерминантов спроса и предложения, определяющих направления структурных изменений рынка. На основе результатов предыдущих исследований (Оганесян, Федюнина 2014; 2015, 2018), мониторинга функционирования локальных рынков сельскохозяйственных земель в 2018–2019 гг. представлены результаты эмпирических исследований, подтверждающие гипотезу авторов и позволяющие выявлять ряд проблем, обусловленных институциональными условиями функционирования рынка, особенностями транзакции полных и ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли, мотивацией формирования спроса на аренду земли. В процессе исследования локальных рынков выявлены причины проявления оппортунистического поведения в арендных отношениях: недобросовестная конкуренция, риски (неурожай), асимметричность информации о цене, низкий уровень юридических знаний, неформальные отношения, действие фактора доверия и отсутствие критериев отбора участников аукционов. На основе результатов многофакторного анализа экспертной оценки выявлены институциональные факторы, сдерживающие развитие рынка: институциональные ограничения, институт долевой собственности на земельный участок с ограниченными правами владения и распоряжения, высокие транзакционные издержки оборота сельскохозяйственных земель, риски оппортунизма и монополизации рынка. Выявлено, что вектор направленности структурной трансформации рынка, с одной стороны, определяется экзогенными факторами — институциональными барьерами, ограничениями, запретами, величиной транзакционных издержек, что свидетельствует о влиянии институциональных детерминантов на величину спроса и предложения сельскохозяйственных земель, а с другой стороны — эндогенными институциональными факторами: мотивами и интересами собственников сельскохозяйственных земель.

Выявленные проблемы обусловлены незавершенностью земельной реформы, действием института долевой собственности и спецификой механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель. В этом контексте необходимо проводить политику институционализации рынка прав собственности на сельскохозяйственные земли в рамках целевой федеральной программы по завершению земельной реформы, направленной на совершенствование институциональной среды функционирования рынка.

Ключевые слова: модель рынка сельскохозяйственных земель, транзакция прав собственности, функции спроса и предложения, институциональные факторы, факторный анализ

1. Введение. Теоретико-методологическое обоснование авторской концепции

Методологические подходы к исследованию рынка сельскохозяйственных земель основаны на принципах базовой теории институциональной экономики — экономической теории права собственности (Alchian, Demsetz, 1973; Cotula, 2017; Pillath, Evol Econ, 2019; Коуз, 2000; Капелюшников, 1990; Шаститко, 2002; Тамбовцев, 2015), обуславливающих выбор теоретических подходов и методов эмпири-

ческих исследований процесса функционирования рынка сельскохозяйственных земель. Обоснование моделей рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией полных и ограниченных прав собственности, структурных элементов «пучка правомочий» на земельную собственность базируется на методологических подходах А. Оноре (1961), С. Пейовича (1972), Е. Остром (1992), Craig. S. Webb (2017).

При построении модели рынка сельскохозяйственных земель и выявлении дисфункций института рынка были использованы подходы к моделированию коррекции и дисфункции

¹ © Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О. Текст. 2019.

институтов О.С. Сухарева (2018). При выявлении функциональной зависимости спроса и предложения от неценовых детерминантов и их классификации применялся методологический подход О.В. Иншакова (2003) к построению пятифакторной модели производственной функции, согласно которой в производственной функции неценовые факторы делятся на две группы: трансформационные факторы (человеческий, технико-технологический, природно-ресурсный), транзакционные факторы (институциональный, организационный и информационный). Такой подход позволяет определить в модели рынка сельскохозяйственных земель функциональные зависимости спроса и предложения и обосновать значимость институциональных факторов в структуре неценовых детерминантов.

В работе применяется междисциплинарный подход к исследованию рынка сельскохозяйственных земель на стыке экономики и социологии, позволяющий исследовать поведенческие аспекты участников рынка, неформальные отношения (неформальные соглашения по аренде земли, доверие, риски оппортунизма), влияние институциональных факторов на иррациональное поведение участников рынка (Кирдина, 2014; Талер, 2017).

Институциональный подход к исследованию рынка позволяет рассматривать рынок как институт, а обмен не как товарно-денежный, а как институциональный обмен правами собственности на сельскохозяйственные земли. В этом контексте рынок сельскохозяйственных земель является сложной системой экономических и институциональных отношений, в рамках которых осуществляется выбор формы отчуждения и присвоения между полными правами собственности на землю в краткосрочном периоде и ограниченными правами собственности (право хозяйствования) в среднесрочном и долгосрочном периодах (Федюнина и др., 2018).

2. Модель рынка сельскохозяйственных земель: транзакция полных прав собственности

В модели рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией полных прав собственности, согласно закону спроса и предложения, спрос находится в отрицательной зависимости от цены, а предложение — в положительной. При этом в структуре неценовых детерминантов доминируют институциональные факторы экзогенного и эндогенного характера. Если эндогенные неценовые детерминанты влияют на структурные изменения предложения, то

экзогенные неценовые детерминанты (налоги, транзакционные издержки, институциональные нормы и правила) определяют направленность этих изменений. Функция предложения полных прав собственности на сельскохозяйственные земли в авторской модели выглядит следующим образом (1):

$$Q_S^T = f(P, C_t, Ins, C, t, W_{\Delta P}, N, B), \quad (1)$$

где Q_S^T — предложение полных прав собственности на сельскохозяйственные земли; P — цена; C_t — изменение трансформационных издержек; Ins — институциональные нормы и правила; C — величина транзакционных издержек; t — налоговая ставка; $W_{\Delta P}$ — фактор ожидания — ожидание снижения или повышения цены земли; N — численность собственников-продавцов; B — прочие факторы, в том числе фактор неожиданности.

Следует отметить, что рыночное предложение сельскохозяйственных земель носит относительно ограниченный характер, обусловленный действием институциональных норм и правил (например, введение моратория на продажу государственных и муниципальных земель) и мотивацией граждан — собственников земли, направленной на сохранение ценности и получения ренты. В связи с этим кривая предложения представлена восходящей линией и соответственно отличается от классической модели вертикальной кривой (рис. 1).

Спрос на сельскохозяйственные земли с транзакцией полных прав, как и в классической модели, является производным от спроса на сельскохозяйственную продукцию и неоднородным, так как зависит от качества и плодородия земли. Кривая спроса носит отрица-

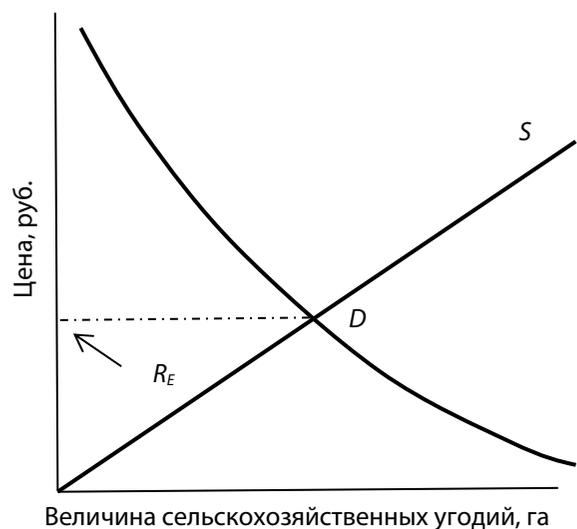


Рис. 1. Модель рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией полных прав

тельный наклон, что обусловлено действием закона убывания плодородия (рис. 1). По мере вовлечения сельскохозяйственных земель в оборот хозяйствующие субъекты вынуждены переходить от лучших по плодородию земель к худшим.

Функция спроса на сельскохозяйственные земли с транзакцией полных прав собственности представлена следующим образом (2):

$$Q_D^T = f(P, I, r, Ins, C, t, N, W, B), \quad (2)$$

где Q_D^T — спрос на полные права собственности на сельскохозяйственные земли; P — цена; I — доходы покупателей; r — величина будущей ренты; Ins — институциональные нормы и правила; C — величина транзакционных издержек; t — налоговая ставка; N — численность покупателей; W — фактор ожидания; B — прочие факторы, в том числе факторы неожиданности.

Следует отметить, что спрос неэластичен по цене из-за слабых ценовых сигналов, но эластичен по доходу. Это объясняется тем, что на рынке наблюдается множество продавцов и ограниченное число покупателей, поэтому рыночная цена практически задана со стороны покупателя. В результате на формирование спроса в большей степени влияют не ценовые, а институциональные детерминанты, особенно величина и типы транзакционных издержек, институциональные ограничения.

3. Модель рынка сельскохозяйственных земель: транзакция ограниченных прав (прав хозяйствования) на сельскохозяйственные земли

В модели рынка с транзакцией прав хозяйствования формируется спрос на аренду земли. В результате выстраивается система контрактных отношений и соглашений в краткосрочном и долгосрочных периодах по поводу отчуждения и присвоения ограниченных прав на аренду сельскохозяйственных земель. В качестве основных агентов рынка выступают арендодатели — органы власти различных уровней и собственники земли, и арендаторы — хозяйствующие субъекты. На рынке сельскохозяйственных земель с транзакцией прав хозяйствования осуществляется обмен в рамках двухуровневой системы, что способствует увеличению объема рынка, поскольку в качестве участников рынка выступают не только собственники земли и хозяйствующие субъекты, но и органы власти различных уровней. Рыночное предложение находится в функциональной зависимости от ценовых и неценовых детерминантов, представлено в уравнении (3):

$$Q_S^R = f(P_r, FDV, OC, C_t, C_c, T_L, R_o, N, t, B), \quad (3)$$

где Q_S^R — предложение прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли; P_r — цена аренды сельскохозяйственных земель; FDV — альтернативная стоимость, будущая дисконтированная стоимость; OC — величина альтернативных издержек; C_t — величина трансформационных издержек; C_c — издержки контрактации; N — численность арендодателей; T_L — земельный налог; R_o — риски оппортунизма; t — индекс времени; B — прочие факторы, в том числе факторы неожиданности, климатические условия.

На структурные изменения предложения в большей мере влияют эндогенные неценовые детерминанты (величина трансформационных издержек). Предложение эластично относительно цены и дохода, при этом границы рынка более расширены по сравнению с моделью рынка с транзакцией полных прав собственности на сельскохозяйственные земли. Это обусловлено мотивацией, с одной стороны, органов власти, направленной на усиление контролирующих функций и пополнение бюджетов, а с другой стороны — мотивацией собственников земли, стремящихся к сохранению и умножению богатства и получению стабильного дохода. Спрос на таком рынке находится в обратной зависимости от цены и неценовых детерминантов. Функция спроса представлена в авторской модели:

$$Q_D^R = f(P_r, Q_T, Ins, N_o, C, C_t, R_o, t, N, B), \quad (4)$$

где Q_D^R — спрос на право хозяйствования на сельскохозяйственных землях; P_r — цена аренды сельскохозяйственных земель; Q_T — качество земли; Ins — институциональные нормы и правила; N_o — численность владельцев различных форм собственности; C — величина транзакционных издержек; C_t — величина трансформационных издержек; R_o — риски оппортунизма; t — индекс времени; N — численность арендаторов; B — прочие факторы, в том числе факторы неожиданности, климатические условия.

В модели рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией прав хозяйствования спрос представлен двумя кривыми, отражающими двухуровневую систему арендных отношений (рис. 2). Линия спроса на аренду сельскохозяйственных земель у органов власти (D_1) имеет отрицательный наклон, однако кривая спроса является более пологой, поскольку спрос по цене неэластичен, но эластичен по доходу. Величина арендной платы на государствен-

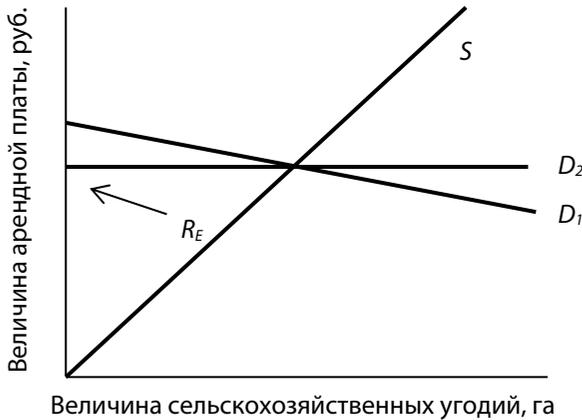


Рис. 2. Модель рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией прав хозяйствования

ные и муниципальные земли зависит от кадастровой цены участка, итоговая цена аренды формируется в результате проведения торгов. Линия спроса на аренду сельскохозяйственных земель у собственников земли (D_2) представлена кривой, параллельной оси абсцисс, поскольку величина арендной платы задается арендаторами по предварительному сговору и на локальном рынке сельскохозяйственных земель практически не меняется.

Мотивацию спроса можно рассмотреть с двух позиций:

1) с позиции арендатора в качестве основного мотива выступает возможность расширения и оптимизации площади землепользования в условиях гарантированных контрактных отношений с арендодателями;

2) с позиции арендодателей для граждан — собственников земли основными мотивами являются получение дополнительного дохода и мотив предосторожности — сохранение ценности или богатства, а для арендодателей — органов власти мотивами выступают пополнение местных бюджетов и усиление контролирующих функций государства.

4. Результаты эмпирических исследований

4.1. Методы исследования

С целью обоснования значимости влияния институциональных факторов на функционирование и развитие рынка сельскохозяйственных земель с позиции участников рынка было проведено социологическое исследование с использованием метода экспертной оценки результатов опроса собственников, работников АПК и управленцев. В качестве инструментария выступают две анкеты с закрытыми, полужакрытыми и открытыми вопросами. В некоторых закрытых вопросах применялась шкала

Лайкерта, позволяющая оценить степень влияния экономических и институциональных факторов на развитие рынка в диапазоне от «сильного» до «нейтрального» воздействия. Блок вопросов анкет, касающийся формирования спроса и предложения, механизма реализации полных и ограниченных прав собственности на землю в условиях институциональных ограничений и роста транзакционных издержек, позволяет выявить и ранжировать по степени значимости факторы (переменные), сдерживающие развитие рынка сельскохозяйственных земель.

Для оценки степени влияния переменных мы использовали факторный анализ результатов экспертной оценки. Выделение факторов осуществлялось методом главных компонент, который позволил проинтерпретировать доминирующие факторы, сдерживающие развитие рынка. Для интерпретации структуры факторов в качестве метода вращения нами был выбран метод Варимакс, а для определения степени применимости факторного анализа к выбранным переменным использовались критерий адекватности Кайзера — Мейера — Олкина и критерий сферичности Бартлетта. Полученная величина КМО, которая составила 0,752, подтверждает приемлемую адекватность выборки переменных для факторного анализа. Критерий сферичности Бартлетта показывает статистически достоверный результат ($p < 0,05$): корреляции между переменными значимо отличаются от 0. Для выявления наличия или отсутствия связи между переменными двух моделей рынка прав на сельскохозяйственные земли строились парные корреляции с применением коэффициента Пирсона. Чтобы определить в паре зависимую и независимую переменные, нами был использован однофакторный дисперсионный анализ с проверкой корректности применения критерием однородности дисперсии Ливиня.

4.2. Описание выборки

В процессе выборки экспертов были разработаны следующие критерии:

— дуальная структура рынка: субъекты полных и ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли;

— качество земли — собственники различных по плодородию и качеству сельскохозяйственных земель (лучшие, средние и худшие земли);

— зональное распределение экспертов-собственников и управленцев по трем характерным зонам региона, которые включают четыре

муниципальных района Волгоградской области;

— степень локализации рынка — эксперты, работающие в региональном центре, районном центре, сельском поселении.

В экспертной оценке принимали участие 277 респондентов, в том числе 62 из них — главы сельских поселений и руководители аппарата управления муниципальных районов Волгоградской области, и 215 собственников земли и работников сельскохозяйственных предприятий, из них 75,3 % являются собственниками земли в настоящее время, 33,5 % выделили земельный участок в счет земельной доли и организовали хозяйственную деятельность на нем, а 42,3 % предпочли сдавать свою собственность в аренду. Большинство экспертов (88,5 %) являются коренными местными жителями и 80,9 % владеют земельной собственностью более 10 лет. При этом 59,5 % респондентов работают в сельскохозяйственной организации, 37,8 % в качестве руководителей организации, а остальные являются арендодателями для данной организации.

4.3. Результаты мониторинга

Анализ статистических данных Управления Росреестра за 2018 год показывает, что независимо от зоны исследования и качества земли в структуре собственности на сельскохозяйственные земли трех зон региона доминирует частная собственность, при этом доля собственности граждан варьирует в диапазоне 60–80 %, а на долю юридических лиц приходится от 4,8 до 5,6 % (табл. 1).

Такое распределение собственности на сельскохозяйственные земли создает предпосылки для расширения предложения аренды сельскохозяйственных земель и формирования дуальной структуры рынка в зависимости от выбора объекта обмена полных или ограниченных прав. На практике реальная модель

рынка приобретает черты гибридной (смешанной) модели, так как агенты рынка одновременно являются участниками транзакций полных и ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли. Результаты исследования показывают, что в региональной экономике большинство хозяйствующих субъектов АПК, имея в собственности землю, вынуждены вести хозяйственную деятельность на арендованной земле, как у граждан, так и у местных органов власти.

Транзакции полных прав собственности на сельскохозяйственные земли

Проблема выбора полных или ограниченных прав собственности решается в условиях экономических, пространственных и институциональных ограничений и обусловлена влиянием экзогенных и эндогенных факторов. Результаты экспертного опроса позволяют определить тенденцию роста величины спроса на транзакции полных прав, прежде всего, со стороны фермерских хозяйств (74,3 %), а затем крупных сельскохозяйственных предприятий (53,1 %) с целью расширения производства. Однако для вхождения на рынок сельскохозяйственных земель с транзакцией полных прав собственности необходимо преодолеть существующие барьеры как для покупателя, так и для продавца. С точки зрения покупателей основными барьерами для входа на рынок выступают, в первую очередь, ценовые факторы, а затем институциональные: законодательные ограничения, транзакционные издержки и введенный мораторий на продажу государственных и муниципальных земель в регионе. На данном сегменте рынка ценовые сигналы слабые, рыночная цена характеризуется как несправедливая, поскольку не отражает реальную стоимость земли, так как ориентирована на цены аналогичных сделок, совершенных на локальных рынках.

Таблица 1

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности в трех экономических зонах Волгоградской области в 2018 году

Форма собственности	1-я зона		2-я зона		3-я зона	
	га	%	га	%	га	%
В собственности граждан	419633,09	77,1	172693	60,2	265919,73	80,3
В собственности юридических лиц	30340,21	5,6	13847	4,8	18207,54	5,5
Государственная и муниципальная собственность	94477,7	17,3	100628	35	47130,73	14,2
Итого	544451	100	287168	100	331258	100

Примечание: 1-я зона — плодородные земли (Урюпинский и Еланский районы); 2-я зона — средние по качеству земли (Ольховский район); 3-я зона — худшие земли (Клетский район).

Таблица 2

Барьеры входа на рынок сельскохозяйственных земель (транзакция полных прав собственности)

Барьеры для покупателя	Доля, %	Барьеры для продавца	Доля, %
Высокие цены на землю	25,7	Высокие затраты на проведение кадастровых и землеустроительных работ	21,2
Законодательные ограничения	19,5	Низкие цены на землю	16,8
Высокие затраты на оформление сделок покупки	15,9	Отсутствие необходимых документов, подтверждающих собственность продавца на земельный участок	15,9
Отсутствие у собственника юридического оформления земельной собственности	15,0	Законодательные ограничения	9,7
Нежелание местной власти выставлять земельные участки на продажу	8,0	Нет желающих купить землю	1,8

Таблица 3

Характеристика рынка сельскохозяйственных земель (транзакция полных прав собственности)

Преимущества	Доля, %	Недостатки	Доля, %
Свободное распоряжение землей как своей собственностью	66,4	Скупка и концентрация земельных участков одним собственником	28,3
Возможность создания крупного хозяйства на основе нескольких земельных участков	18,6	Высокие цены на земельные участки при покупке	23,9
Отсутствие ограничений и риска прерывания условий договора	17,7	Возможность спекуляций с перепродажей земельных участков	15,9
Освобождение от арендной платы за землю	16,8	Высокие затраты на юридическое оформление земли в собственность	15,9
Возможность перепродать земельный участок за более высокую цену	8,8	Высокий земельный налог	15,9

С позиции продавцов при наличии спроса основными препятствиями для вступления в обмен правами собственности выступают, прежде всего, высокие транзакционные издержки, а затем низкие цены на сельскохозяйственные земли (табл. 2).

Несмотря на наличие барьеров для входа на рынок большинство экспертов предпочитают отдавать владению земельной собственностью на полных правах (52,6 %). Это объясняется тем, что владение полным пучком права дает им возможность свободного распоряжения своей собственностью, позволяет расширять производство и исключать риски контракции и оппортунизма. Но в то же время эксперты выражают опасения относительно проявления возможности концентрации и монополизации земельной собственности, роста цен и спекулятивных сделок на рынке (табл. 3).

Следует отметить, что экспертная оценка относительно определения величины налоговой ставки различна, так как методика расчета величины налоговых отчислений на основе кадастровой стоимости, по мнению 42,5 % ре-

спондентов, считается несовершенной и неэффективной. Эксперты высказывают опасения относительно возможности роста налоговых ставок на землю, обусловленные тем, что муниципальные и местные бюджеты в сельскохозяйственных регионах пополняются за счет земельных платежей, и в случае доминирования рынка с транзакцией полных прав собственности единственным источником платежей останется земельный налог. Проведенный анализ экспертной оценки факторов развития рынка показывает, что практически все факторы имеют негативное воздействие на рынок, и только институт неформальных отношений имеет слабое влияние. Доминирующими факторами при этом являются: низкая цена на сельскохозяйственную продукцию, степень концентрации рынка с тенденцией в сторону монополизации и высокие транзакционные издержки обмена правами собственности (табл. 4).

Результаты проведенного экспертного опроса показывают, что, с одной стороны, низкие цены на сельскохозяйственную про-

Степень воздействия факторов негативного влияния на рынок сельскохозяйственных земель (транзакция полных прав собственности)

Факторы	Оценка воздействия, %		
	Сильное	Слабое	Не влияет
Низкие цены на сельскохозяйственную продукцию	61,9	6,2	7,1
Монополизация земли в руках небольшой группы собственников	40,7	9,7	4,4
Высокие затраты в системе земельного оборота	37,2	9,7	6,2
Слабая юридическая и экономическая осведомленность рядовых участников земельного рынка	35,4	11,5	10,6
Покупаемый участок находится в долевой собственности	34,5	15,0	11,5
Высокие цены на землю сельскохозяйственного назначения	32,7	15,0	8,8
Завышенная цена продажи сельскохозяйственной земли из состава государственных и муниципальных земель	31,9	10,6	11,5
Высокие затраты на оформление собственности на землю	30,1	23,0	13,3
Существующий налог на землю	30,1	17,7	15,0
Отсутствие поддержки местных органов власти	28,3	8,0	12,4
Спекулятивные сделки с землей и перевод сельскохозяйственных земель в другие категории	23,9	14,2	10,6
Приоритетное право покупки земельных участков местными органами власти	23,9	16,8	11,5
Преобладание арендной формы землепользования	23,0	17,7	11,5
Проблемы при залоге земельного участка	21,2	15,0	14,2
Необходимость неформальных отношений при сделках купли-продажи земли	13,3	12,4	17,7

дукцию, а с другой стороны, высокие цены на сельскохозяйственные земли при наличии высоких транзакционных издержек снижают мотивацию к увеличению объема спроса на полные права собственности. Это может привести к обесцениванию земли и способствовать структурной трансформации рынка на основе роста спроса на аренду сельскохозяйственных земель.

Транзакции прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли

Большинство сельскохозяйственных товаропроизводителей являются участниками арендных отношений и поэтому имеют возможность объективно оценить оптимальный выбор арендодателей для ведения своей хозяйственной деятельности. В процессе исследования рынка выявлены предпочтения хозяйствующих субъектов относительно выбора между двумя группами арендодателей, в которые входят, с одной стороны, граждане — собственники земли, в том числе земельных долей, с другой стороны, местные органы власти.

Рынок сельскохозяйственных земель с транзакцией прав хозяйствования по своей структуре сегментирован на две группы арендодате-

лей: аренда земли у граждан-собственников и аренда земли у местных органов власти. В первой группе сторонников контрактных — арендных отношений с гражданами — собственниками земли 62,1 % экспертов арендуют землю у физических лиц и только 13,8 % — у местных органов власти. При определении будущих предпочтений арендодателей 86,2 % экспертов выразили желание продолжить арендные отношения с физическими лицами, что обусловлено низкой арендной платой и минимальными транзакционными издержками. Во второй группе сторонников контрактных арендных отношений с местными органами власти только 33,3 % экспертов арендуют земли у власти, 50 % — у граждан-собственников (табл. 5).

Привлекательность арендных отношений с властью эксперты объясняют более формальными и долгосрочными отношениями, предоставлением гарантий на защиту права хозяйствования и незначительной вероятностью проявления оппортунизма.

Дальнейшее развитие рынка сельскохозяйственных земель на основе транзакции прав хозяйствования обусловлено возможностью оптимизации размеров землепользования, как у физических лиц (37,9 %), так и у местных

Таблица 5

Выбор арендодателей на рынке сельскохозяйственных земель

Арендодатели	Предпочтения арендаторов в выборе арендодателя, %	
	Аренда земли у граждан-собственников	Аренда земли у местных органов власти
Физические лица (собственники земли)	62,1	50
Юридические лица	6,9	16,7
Местные органы власти	13,8	33,3

Таблица 6

Характеристика рынка сельскохозяйственных земель (транзакция прав хозяйствования), %

Факторы	Аренда земли у граждан-собственников	Аренда земли у местных органов власти
<i>Преимущества</i>		
Возможность расширить площадь своего хозяйства	37,9	33,3
Невысокие затраты и оформление сделки по сравнению с куплей-продажей земли	31	50
Возможность заключения договоров в устной форме	13,8	16,7
Невысокая арендная плата	13,8	16,7
<i>Недостатки</i>		
Заключение договора аренды с большим количеством собственников	13,8	33,3
Нет гарантий от преждевременного прерывания договора аренды	17,2	16,7
Высокие издержки на оформление сделки	13,8	16,7
Высокие ставки арендной платы	10,3	—

органов власти (33,3 %), минимальными транзакционными издержками и издержками контракции по сравнению с издержками транзакции полных прав собственности (табл. 6).

В качестве сдерживающих факторов развития рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией прав хозяйствования эксперты определяют, с одной стороны, наличие института долевого формы собственности, которая обуславливает необходимость заключения договора аренды с большим числом собственников (33,3 %), в результате предпочтение отдается монособственнику — органам власти. С другой стороны, проявление оппортунизма в арендных отношениях между организациями различных форм хозяйствования и физическими лицами (17,2 %) в процессе реализации контрактных отношений и выплаты арендной платы. Так, на практике наблюдаются досрочное расторжение договора в пользу другого арендатора (10,3 %), передача участка третьему лицу без расторжения договора с арендатором (13,8 %). В большей мере эксперты ожидают увеличение арендной платы (34,5 %), так как на практике сталкивались с ситуацией, когда без предупреждения либо арендодатель увеличивает арендную плату (10,3 %), либо

арендатор не выплачивает арендную плату (10,3 %) (табл. 7).

Что касается возможности проявления оппортунизма между хозяйствующими субъектами и органами власти, то контрактные отношения между ними жестко формализованы и контролируются со стороны государства. Только 16,7 % экспертов утверждают, что на практике осуществлялась передача участка третьему лицу без расторжения договора с арендатором. Однако существует лазейка для проявления оппортунизма на торгах в виде вымогательства со стороны третьих лиц, в качестве которых выступают жители пограничных регионов, не ведущие сельскохозяйственную деятельность. Как показывает практика, в торгах принимают участие третьи лица, которые заинтересованы в получении определенной суммы за отказ от дальнейшего участия в пользу заинтересованного участника в получении права на хозяйствование. Это обусловлено либо уже имеющимися несанкционированными действиями на данном участке, которые заинтересованный участник аукциона должен узаконить, либо его производственной необходимостью и экономическими интересами.

Формы проявления оппортунистического поведения на рынке сельскохозяйственных земель (транзакция прав хозяйствования), %

Формы проявления	Возможны	Невозможны	Проявились
Аренда земли у граждан-собственников			
Увеличение арендной платы	34,5	20,7	10,3
Невыплата арендной платы в полном объеме из-за непредвиденных обстоятельств (неурожаи, пожары и т. п.)	31,0	31,0	3,4
Невыплата арендной платы или частичная ее выплата из-за роста задолженностей, банкротства предприятий, смены собственника предприятия	20,7	34,5	—
Досрочное расторжение контракта в пользу другого арендатора	17,2	41,4	10,3
Передача участка третьему лицу без расторжения договора с арендатором	13,8	41,4	13,8
Невыплата арендной платы	13,8	51,7	10,3
Аренда земли у местных органов власти			
Увеличение арендной платы	33,3	—	—
Досрочное расторжение контракта в пользу другого арендатора	—	50,0	—
Передача участка третьему лицу без расторжения договора с арендатором	16,7	33,3	16,7
Невыплата арендной платы	—	33,3	—
Невыплата арендной платы или частичная ее выплата из-за роста задолженностей, банкротства предприятий, смены собственника предприятия	—	33,3	—
Невыплата арендной платы в полном объеме из-за непредвиденных обстоятельств (неурожаи, пожары и т. п.)	16,7	16,7	—

Таким образом, в качестве основных причин проявления оппортунистического поведения на рынке сельскохозяйственных земель выступают недобросовестная конкуренция, риски (неурожай), асимметричность информации, низкий уровень юридических знаний, неформальные отношения, действие фактора доверия и отсутствие критериев отбора участников аукционов аренды земли.

Проведенное исследование показывает, что механизм ценообразования аренды сельскохозяйственных земель отличается наличием рыночных и институциональных элементов ценообразования с учетом временного периода и различных форм оплаты (денежная, натуральная, комбинированная). В системе арендных отношений между хозяйствующими субъектами и гражданами — собственниками земли величина арендной платы определяется арендаторами, при этом практикуется неформальное соглашение между ними об установке единой цены с целью сохранения права пользования на обрабатываемые площади земли. На различных локальных рынках выбор форм арендной платы на средних и худших землях осуществляется в

жесткой форме (цена и форма заданы), а на лучших землях в более гибкой форме при действии элементов ценовой конкуренции.

В системе арендных отношений между хозяйствующими субъектами и органами власти величина арендной платы формируется на основе кадастровой цены, отражающей ее качество, и в процессе проведения торгов. Что касается формы арендной платы, то арендаторы выплачивают органам власти арендную плату в денежной форме, а собственникам — в комбинированной с доминированием натуральной формы оплаты. При этом эксперты отмечают, что арендная плата за государственные и муниципальные земли завышена, а за частные земли арендная плата оценивается как «справедливая» цена (табл. 8).

Результаты экспертной оценки участников арендных отношений позволяют выделить наиболее значимые факторы, оказывающие влияние на развитие арендных отношений: институт долевой собственности (44,8 % опрошенных собственников земли), низкие цены на сельскохозяйственную продукцию (41,4 %; 33,3 %), слабая юридическая и экономическая осведомленность

Таблица 8

Формирование цены арендной платы. %

Факторы	Аренда земли у граждан-собственников	Аренда земли у местных органов власти
<i>Способы формирования арендной платы</i>		
По взаимному соглашению сторон (арендатора и арендодателя)	65,5	33,3
Исходя из кадастровой стоимости	13,8	33,3
По аналогии с соседним земельным участком	10,3	16,7
Исходя из интересов арендодателя	3,4	—
<i>Форма арендной платы</i>		
Денежная	6,9	50,0
Комбинированная (денежная и натуральная)	48,3	16,7
Натуральная (зерно и т. п.)	24,1	16,7
В виде уплаты земельного налога за собственника	10,3	—
<i>Оценка арендной платы за государственные и муниципальные земли</i>		
Нет, они завышены	27,6	50,0
Да, справедлива	13,8	16,7
Нет, они занижены	10,3	16,7
<i>Оценка арендной платы за земли частные земли</i>		
Да, справедлива	27,6	33,3
Нет, они завышены	27,6	16,7
Нет, они занижены	24,1	16,7

Таблица 9

Оценка негативного влияния факторов на развитие рынка сельскохозяйственных земель (транзакция прав хозяйствования), %

Факторы	Аренда земли у граждан-собственников, %			Аренда земли у местных органов власти, %		
	Сильное	Слабое	Не влияет	Сильное	Слабое	Не влияет
Покупаемый участок находится в долевой собственности	44,8	6,9	3,4	16,7	16,7	33,3
Низкие цены на сельскохозяйственную продукцию	41,4	10,3	10,3	33,3	33,3	—
Слабая юридическая и экономическая осведомленность рядовых участников земельного рынка	34,5	20,7	3,4	33,3	—	—
Монополизация земли в руках небольшой группы собственников	31,0	10,3	6,9	33,3	—	16,7
Высокие затраты в системе земельного оборота	31,0	20,7	—	16,7	16,7	—
Существующий налог на землю	31,0	24,1	6,9	16,7	16,7	—
Спекулятивные сделки с землей и перевод сельскохозяйственных земель в другие категории	24,1	13,8	10,3	16,7	—	33,3
Преобладание арендной формы землепользования	24,1	24,1	6,9	—	16,7	33,3
Завышенная цена продажи сельскохозяйственной земли из состава государственных и муниципальных земель	24,1	17,2	10,3	—	16,7	33,3
Высокие цены на землю сельскохозяйственного назначения	20,7	27,6	3,4	—	33,3	16,7
Отсутствие поддержки местных органов власти	20,7	17,2	3,4	16,7	16,7	16,7
Проблемы при залоге земельного участка	17,2	10,3	10,3	—	16,7	16,7
Приоритетное право покупки земельных участков местными органами власти	17,2	24,1	6,9	—	16,7	33,3
Необходимость неформальных отношений при сделках купли-продажи земли	13,8	17,2	17,2	—	16,7	16,7
Высокие затраты на оформление собственности на землю	13,8	24,1	10,3	33,3	33,3	—

Многофакторный анализ степени негативного влияния на развитие рынка сельскохозяйственных земель

Переменные	Компонента		
	1	2	3
Приоритетное право покупки земельных участков местными органами власти	0,852		
Отсутствие поддержки местных органов власти	0,756		
Высокие цены на землю сельскохозяйственного назначения	0,706		
Спекулятивные сделки с землей и перевод сельскохозяйственных земель в другие категории	0,662		
Преобладание арендной формы землепользования	0,626		
Завышенная цена продажи сельскохозяйственной земли из состава государственных и муниципальных земель	0,569		0,526
Монополизация земли в руках небольшой группы собственников		0,890	
Низкие цены на сельскохозяйственную продукцию		0,811	
Высокие затраты в системе земельного оборота		0,804	
Покупаемый участок находится в долевой собственности		0,613	0,507
Высокие затраты на оформление собственности на землю		0,559	
Проблемы при залоге земельного участка			0,833
Существующий налог на землю			0,714
Необходимость неформальных отношений при сделках купли-продажи земли			0,650
Слабая юридическая и экономическая осведомленность рядовых участников земельного рынка	0,585		0,604
Метод выделения: Анализ методом главных компонент			
Метод вращения: Варимакс с нормализацией Кайзера			
а. Вращение сошлось за 7 итераций			

Мера адекватности и критерий Бартлетта		
Мера выборочной адекватности Кайзера-Мейера-Олкина	0,752	
Критерий сферичности Бартлетта	Прибл. хи-квадрат	472,094
	Степени свободы	105
	Значимость	0,000

рядовых участников земельного рынка (34,5 %; 33,3 %), возможность монополизации земли небольшой группой собственников (31 %; 33,3 %) и высокие затраты в системе земельного оборота (31 %; 16,7 %) (табл. 9). Следует отметить, что данные факторы имеют различную степень воздействия в различных системах арендных отношений. Так, наличие института долевой собственности имеет большую нагрузку в системе арендных отношений между хозяйствующими субъектами и гражданами — собственниками земли (44,8 %), тогда как этот же фактор практически теряет свою значимость для арендаторов земли у местных органов власти (33,3 %). Кроме того, неравнозначное влияние на рынок имеют высокие транзакционные издержки на оформление собственности на землю. Если арендаторы государственной и муниципальной земли считают их высокими (33,3 %), то для арендаторов земли у граждан-собственников они кажутся незначительными.

Результаты многофакторного анализа позволяют выделить три группы факторов, име-

ющих негативное влияние на функционирование рынка сельскохозяйственных земель, которые, в основном, состоят из ценовых и институциональных факторов экзогенного и эндогенного характера. В первую группу факторов входят шесть переменных, отражающих высокий уровень цен на сельскохозяйственные земли, отсутствие государственной поддержки и земельного контроля, институциональное ограничение предложения полных прав собственности. Вторая группа факторов состоит из пяти переменных, показывающих влияние на развитие рынка высоких транзакционных издержек, института долевой собственности и возможности монополизации земли, а также действие ценовой политики на взаимосвязанных рынках — товарных и факторных. В третьей группе доминируют институциональные факторы экзогенного и эндогенного порядка: фискальная и кредитная политика, наличие неформальных отношений и низкого уровня знаний о правах собственника. Таким образом, в каждую группу факторов входят институци-

ональные факторы, определяющие условия функционирования и направления развития рынка сельскохозяйственных земель (табл. 10).

Анализ экспертной оценки показывает, что проблема выбора полных или ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли зависит от существующих барьеров вхождения на рынок (ценовые факторы, институциональные ограничения, высокие транзакционные издержки, действующий мораторий на продажу государственных и муниципальных земель в регионе и низкие цены на сельскохозяйственные земли), стимулов к участию в арендных отношениях с властью (гарантированность долгосрочных контрактов) и с гражданами — собственниками земли (договоренность на взаимовыгодных условиях с наименьшими транзакционными издержками).

Заключение

В авторской трактовке модель рынка сельскохозяйственных земель представляет собой систему экономических и институциональных отношений по поводу транзакции полных и ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли в условиях экономических и институциональных ограничений. Представленная структура неценовых детерминантов спроса и предложения отличается от классической модели наличием институциональных факторов экзогенного и эндогенного порядка, определяющих институциональные условия функционирования рынка, барьеры входа на рынок, мотивацию формирования спроса на полные или ограниченные права собственности на сельскохозяйственные земли, направления структурных изменений рынка и возможности рационального использования земельных ресурсов.

Проведенный структурный анализ рынка сельскохозяйственных земель на основе результатов экспертной оценки участников транзакций полных и ограниченных прав собственности позволяет выявить и обосновать доминирующие институциональные факторы, определяющие тенденции развития рынка: институциональные ограничения (законодательные нормы и правила, институт земельной доли, мораторий на транзакции государственных и муниципальных земель), высокие транзакционные издержки, стимулы и мотивация участников рынка, асимметричность информации. Решение выявленных проблем носит системный характер, поэтому требует комплекса мероприятий, направленных на совершенствование институциональных условий функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель: внесение изменений в земельное законодательство, предусматривающих расширение прав распоряжения земельной долей, упрощение процедуры оформления земельных участков, контрактов по аренде сельскохозяйственных земель, дифференциацию ставок арендной платы в зависимости от качества сельскохозяйственных угодий и доходности и совершенствование механизма учета и перераспределения земель сельскохозяйственного назначения. Реализация предлагаемых мер может способствовать защите прав собственности на сельскохозяйственные земли, снижению транзакционных издержек, блокировать проявление оппортунистического поведения, спекулятивных сделок, монополизации рынка и создать более благоприятные условия для эффективного использования земельных ресурсов, развития конкурентных и контрактных отношений в аграрной экономике России.

Благодарность

Исследование выполнено при финансовой поддержке Российского фонда фундаментальных исследований и Администрации Волгоградской области в рамках научного проекта № 18-410-342001, р_мк «Мониторинг функционирования локальных рынков сельскохозяйственных земель».

Список источников

- Инишаков О. В. «Ядро развития» в контексте новой теории факторов производства // Экономическая наука современной России. — 2003. — № 1. — С. 11–25.
- Капелюшников Р. И. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) / под ред. В. Н. Кузнецова. — М.: ИЭ АН СССР, 1990. — 90 с.
- Кирдина С. Г. Междисциплинарные исследования в экономике и социологии: проблемы методологии // Общественные науки и современность. — 2014. — № 5. — С. 60–75.
- Коуз Р. Г. Природа фирмы // Веки экономической мысли. Теория фирмы: в 3-х т. — Т. 2. / под ред. В. М. Гальперина. — СПб.: Экономическая школа, 2000. — 534 с.
- Оганесян Л. О., Федюнина Е. Н. Дуальный подход к исследованию механизма функционирования рынка земли // Вестник Волгоградского государственного университета. — 2015. — № 3 (32). — С. 27–37. — (Серия 3. Экономика. Экология).

Оганесян Л. О., Федюнина Е. Н. Концептуальные подходы к исследованию функционирования рынка сельскохозяйственных земель // Известия Волгоградского государственного технического университета: Серия «Актуальные проблемы реформирования российской экономики (теория, практика, перспективы)»: межвуз. сб. науч. ст. / ВолгГТУ. — Волгоград, 2014. — Вып.20. — № 17 (144). — С. 100–106.

Сухарев О. С. Экономическая теория институциональных изменений: подходы к моделированию коррекции и дисфункции институтов // Журнал экономической теории. — 2018. — Т. 15. — № 2. — С. 276–290.

Талер Р. Новая поведенческая экономика. — М.: Издательство «Э», 2017. — 368 с.

Тамбовцев В. Л. Права, формы и режимы собственности // Экономическая наука современной России. — 2015. — № 1 (68). — С. 7–18.

Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О., Воробьев А. В. Парадигма земельной собственности в контексте теории прав собственности // Финансовая экономика. — 2018. — № 9. — С. 400–404.

Шаститко А. Е. Новая институциональная экономическая теория. — 3-е изд. перераб. и доп. — М.: Экономический факультет МГУ, ТЕИС, 2002. — 591 с.

Alchian A. A., Demsetz H. The property rights paradigm // The Journal of Economic History. — 1973. — Vol. 33. — P. 16–27.

Cotula L. Land, property and sovereignty in international law // Cardozo J. Int Comp Law. — 2017. — No. 25 (2). — P. 219–286.

Furubotn E. G., Pejovich S. Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature // Journal of Economic Literature. — 1972. — Vol. 10. — Issue 4. — P. 1137–1162.

Herrmann-Pillath C. Power, ideas and culture in the 'longue durée' of institutional evolution: theory and application on the revolutions of property rights in Russia // Journal of Evolutionary Economics. — 2019. — P. 1–24. — DOI: <https://doi.org/10.1007/s00191-019-00624-z>.

Honore A. M. Ownership.-In: Oxford essays in jurisprudence / ed. by A. G. Guest. — London: Oxford University Press, 1961. — 292 p.

Schlager E., Ostrom E. Property-Rights Regimes and Natural Resources: A conceptual analysis // Land Economics. — 1992. — Vol. 68. — No. 3. — P. 249–262.

Webb C. S. Purely subjective variational preferences // Econ. Theory. — 2017. — Vol. 64. — P. 121–137. — DOI: 10.1007/s00199-016-1003-2.

Информация об авторах

Федюнина Елена Николаевна — кандидат экономических наук, Волгоградский государственный аграрный университет (г. Волгоград, Российская Федерация; e-mail: elena.fedyunina@mail.ru).

Оганесян Лилия Оганесовна — кандидат экономических наук, доцент, Волгоградский государственный аграрный университет (г. Волгоград, Российская Федерация; e-mail: oganesian@bk.ru).

For citation: Fedyunina, E. N., & Oganessian, L. O. (2019). Institutional Factors of Agricultural Land Market Functioning. Zhurnal ekonomicheskoy Teorii [Russian Journal of Economic Theory], 16(4), 810–823

E. N. Fedyunina, L. O. Oganessian

Institutional Factors of Agricultural Land Market Functioning

The article substantiates the author's approach to the study of the agricultural land market, which allows to build models of supply and demand, to hypothesize the dominance of institutional factors in the structure of non-price determinants of supply and demand, which determine the direction of structural changes in the market. The results of empirical research are based on previous studies (Hovhannisyanyan, Fedyunina 2014; 2015, 2018), and monitoring the functioning of local agricultural land markets in 2018–2019. These results confirm the hypothesis of the authors and allow to identify a number of problems caused by institutional conditions for the functioning of the market, features of the transaction of full and limited property rights to agricultural land, motivation for the formation of demand for land rental. The study of local markets revealed the causes of opportunistic behavior in lease relations: unfair competition, risks (crop failure), asymmetric information about price, low level of legal knowledge, informal relations, the effect of the confidence factor and the lack of criteria for the selection of auction participants. Based on the results of multivariate analysis of the expert assessment, the institutional factors constraining the development of the market are identified: institutional restrictions, the institution of shared ownership of land with limited ownership and disposal rights, high transaction costs of agricultural land turnover, risks of opportunism and monopolization of the market. The vector of orientation of the structural transformation of the market, on the one hand, is determined by exogenous factors-institutional barriers, restrictions, prohibitions, transaction costs, which indicates the impact of institutional determinants on the supply and demand of agricultural land, and on the other hand, endogenous institutional factors-the motives and interests of owners of agricultural land.

The identified problems are caused by the incompleteness of the land reform, the action of the Institute of shared ownership and the specifics of the mechanism of functioning of the market of property rights to agricultural land. In this context, it is necessary to implement a policy of institutionalization of the market of ownership rights to agricultural land within the framework of the targeted Federal program for the completion of land reform, aimed at improving the institutional environment of the market.

Keywords: agricultural land market model, property rights transaction, supply and demand functions, institutional factors, factor analysis.

Acknowledgements

The research has been supported by Russian Foundation for Basic Research and Volgograd Region Administration, research project No. 18-410-342001, «Monitoring of Functioning of Local Agricultural Land markets».

References

- Inshakov, O. V. (2003). «Yadro razvitiya» v kontekste novoy teorii faktorov proizvodstva [«Core of development» in the context of the new theory of factors of production]. *Ekonomicheskaya nauka sovremennoy Rossii [Economic science of modern Russia]*, 1, 11–25. (In Russ.)
- Kapelyushnikov, R. I. (1990). *Ekonomicheskaya teoriya prav sobstvennosti (metodologiya, osnovnye ponyatiya, krug problem) [Economic theory of property rights (methodology, basic concepts, range of problems)]*. Moscow, Russia: IE AN SSSR, 90. (In Russ.)
- Kirdina, S. G. (2014). Mezhdistsiplinarnye issledovaniya v ekonomike i sotsiologii: problemy metodologii [Interdisciplinary research in Economics and sociology: problems of methodology]. *Obshchestvennyye nauki i sovremennost' [Social sciences and modernity]*, 5, 60–75. (In Russ.)
- Coase, R. H. (2000). Priroda firmy [The nature of the firm]. In V. M. Gal'perin (Ed.), *Vekhi ekonomicheskoy mysli. T. 2. Teoriya firmy [Landmarks of economic thought. Vol. 2. Theory of firm]*. St. Petersburg, Russia: Ekonomicheskaya shkola, 534. (In Russ.)
- Oganessian, L. O., & Fedyunina, E. N. (2015). Dual'nyy podkhod k issledovaniyu mekhanizma funktsionirovaniya rynka zemli [Dual approach to the study of the mechanism of functioning of the land market]. *Vestnik Volgogradskogo gosudarstvennogo universiteta. Seriya 3. Ekonomika. Ekologiya. [Bulletin of Volgograd State University. Series 3. Economics. Ecology]*, 3(32), 27–37. DOI: <http://dx.doi.org/10.15688/jvolsu3.2015.3.3>. (In Russ.)
- Oganessian, L. O., Fedyunina, E. N. (2014). Kontseptual'nye podkhody k issledovaniyu funktsionirovaniya rynka sel'skokhozyaystvennykh zemel' [Conceptual approaches to the study of the functioning of the agricultural land market]. *Izvestiya Volgogradskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta: Seriya «Aktual'nye problemy reformirovaniya rossiyskoy ekonomiki (teoriya, praktika, perspektivy)». mezhvuz. sb. nauch. st. / VolgGTU. Volgograd. [Bulletin of the Volgograd State Technical University: Series «Actual problems of reforming the Russian economy (theory, practice, prospects)» interuniversity. Sat scientific Art. / VolgSTU. Volgograd]*, 20, 17 (144), 100–106. (In Russ.)
- Sukharev, O. S. (2018). Ekonomicheskaya teoriya institutsional'nykh izmeneniy: podkhody k modelirovaniyu korrektsii i disfunktsii institutov [Economic theory of institutional change: approaches to modeling institutional correction and dysfunction]. *Zhurnal ekonomicheskoy teorii [Journal of Economic Theory]*, 2(15), 276–290. DOI 10.31063/2073–6517/2018.15–2.12. (In Russ.)
- Taler, R. (2017). *Novaya povedencheskaya ekonomika [New behavioral economics]*. Moscow, Russia: Izdatel'stvo «E», 368. (In Russ.)
- Tambovtsev, V. L. (2015). Prava, formy i rezhimy sobstvennosti [Rights, forms and regimes of ownership]. *Ekonomicheskaya nauka sovremennoy Rossii [Economic science of modern Russia]*, 1(68), 7–18. (In Russ.)
- Fedyunina, E. N., Oganessian, L. O., & Vorob'ev, A. V. (2018). Paradigma zemel'noy sobstvennosti v kontekste teorii prav sobstvennosti [The paradigm of land ownership in the context of the theory of property rights]. *Finansovaya ekonomika [Financial economics]*, 9(4), 400–404. (In Russ.)
- Shastitko, A. E. (2002). *Novaya institutsional'naya ekonomicheskaya teoriya. 3-e izd. pererab. i dop. [New institutional economic theory. 3-e izd. pererab. i dop.]*. Moscow, Russia: Ekonomicheskii fakul'tet MGU, TEIS, 591. (In Russ.)
- Alchian, A. A. & Demsetz H. (1973). The property rights paradigm. *The Journal of Economic History*, 33, 16–27.
- Cotula, L. (2017). Land, property and sovereignty in international law. *Cardozo J Int Comp Law*, 25(2), 219–286.
- Furubotn, E. G. & Pejovich, S. (1972). Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*, 4(10), 1137–62.
- Herrmann-Pillath, C. (2019). Power, ideas and culture in the 'longue durée' of institutional evolution: theory and application on the revolutions of property rights in Russia. *Journal of Evolutionary Economics*, 1–24. DOI: <https://doi.org/10.1007/s00191-019-00624-z>.
- Honore, A. M. (1961). Ownership. In: Honore A. M. & Guest A. G. (ed.) *Oxford essays in jurisprudence*. London: Oxford University Press, 292.
- Schlager, E. & Ostrom, E. (1992). Property-Rights Regimes and Natural Resources: A conceptual analysis. *Land Economics*. 3(68), 249–262.
- Webb, C. S. (2017). Purely subjective variational preferences. *Econ Theory*, 64, 121–137. DOI: 10.1007/s00199-016-1003-2.

Authors

Elena Nikolaevna Fedyunina — PhD in Economics, Volgograd State Agricultural University (Volgograd, Russian Federation; e-mail: elena.fedyunina@mail.ru).

Liliya Oganessovna Oganessian — PhD in Economics, Department, Volgograd State Agricultural University (Volgograd, Russian Federation; e-mail: oganesian@bk.ru).