

**ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ
РЕГУЛИРОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ**

**INSTITUTIONAL ASPECTS OF REGULATION
LAND RELATIONS**

УДК 658.3+368

Даузова Аида Мажидовна

и.о. доцента, Алматинская Академия Экономики и

Статистики

г. Алматы, Республика Казахстан

e-mail: aida_dauzova@mail.ru

Аннотация: Сущность управления земельными ресурсами заключается в регулировании системы земельных отношений посредством целенаправленного воздействия на них с целью приведения земельных отношений в соответствие с производительными силами и сложившимися производственными отношениями.

Ключевые слова: земля, собственность, земельные ресурсы, мониторинг, земельный кадастр, рациональное использование земли

Abstract: The essence of the land administration system is to regulate land relations through targeted impact on them to bring the land relations in line with the productive forces and the prevailing relations of production.

Keywords: Earth, property, land resources, monitoring, land cadastre, rational use of land

Объективная разнонаправленность темпов земельных преобразований по территориям и аграрным структурам привела к формированию такой модели землевладения, которая несет в себе определенные противоречия. Причем, даже инновационно активные предприятия на практике не подтверждают тезис об эффективном собственнике, поскольку применение в них современных технологий усиливает угрозы для устойчивости земельного фонда и имущественного комплекса из-за возрастания рентной ценности земли. Это дает основание для анализа тех регуляторов, которые являются источниками происходящих процессов, включая поиск ответа на вопрос, поставленный еще А. Маршаллом: «Обязательно ли сохранять во всей силе все существующие права собственности или, может быть, первоначальная необходимость, которой они были вызваны, в известной мере уже миновала» [1].

С методологических позиций проблема регулирования земельных отношений, прежде всего, затрагивает вопрос о роли, формах и параметрах взаимодействия таких важнейших общественных институтов, как *рынок, государство, фирма (предприятие) и др.*

В соответствии с общеизвестным определением лауреата Нобелевской премии Д. Норта, “институты - это формальные правила, неформальные ограничения (общепризнанные нормы поведения, достигнутые соглашения) и определенные характеристики принуждения к выполнению тех и других” [2].

Согласно подходу Д. Ходжсона, ретроспективно более полно институт выступает как «социальная организация, которая с помощью традиции, обычая или правовых ограничений формирует долговременные рутинизированные схемы поведения» [3]. Эти схемы поведения определяются посредством совокупности действий: действия *влияния*, действия *принуждения*, действия *подчинения*. Каждый из названных

институтов может активно вторгаться в регулирование земельных отношений, реализуя последовательно следующие важнейшие элементы: элемент *власти*, элемент *взаимоотношений*, элемент *рациональности*. Следовательно, можно согласиться с утверждением, что институты не просто организационные структуры, «это *нормативные модели*, которые определяют, что в данном обществе считается должным, заданным или ожидаемым образом действия или социального взаимоотношения».

Таким образом, основа и цель регулирования в нашем случае - это *координация* экономической деятельности субъектов земельных отношений, когда наряду с рынком существуют и другие способы данной координации, в том числе административно-правовые и экономические регуляторы, которые в совокупности составляют организационно - экономический механизм. Данный механизм призван скорректировать несовершенства рынка по координации происходящих экономических процессов и явлений через создание сложной системы стимулирования частных, коллективных, корпоративных и учета общенациональных интересов, а также обычаев и традиций. Результатом эффективного регулирования становится сочетание системы экономической заинтересованности и ответственности субъектов земельных отношений за рациональное использование земли.

Поскольку сами институты изменяются в ходе экономического развития и влияют на него, возникает совокупность проблем, связанных с регулированием как процессом перераспределения во времени объемов земельных ресурсов между собственниками и пользователями, оптимальной интенсивности данных изменений, структуры собственности на землю и др. Среди комплекса таких проблем, прежде всего, проблемы взаимодополняемости институтов, экономической

эффективности их функционирования, обеспечения реализации конкретных механизмов, непосредственно влияющих как на процесс регулирования, так и на его результаты.

В целом, когда речь идет о регулировании земельных отношений, то встает ряд вопросов: о качестве этого регулирования (его природе), структуре, т.е. оптимальных пропорциях между административным и рыночным воздействием. Прежде всего, возникает чрезвычайно важный вопрос о том, какая теория должна лежать в основе этого регулирования. Раньше регулирование землепользования и землевладения традиционно рассматривалось с позиций теории ренты, обосновывающей перераспределение дифференциального дохода от земли как фактора производства. Однако, в условиях современной рыночной среды доход от земли имеет различное происхождение и количественный уровень. Не рыночный характер дохода формирует наличие существенных дотаций и субсидий, что не связано с производственным вкладом в экономику, а возникновение безрентных земель обусловлено снижением платежеспособного спроса населения, ростом объемов импорта продовольствия и неэквивалентностью межотраслевого обмена. Поэтому, как представляется, объяснение механизма координации экономической деятельности субъектов земельных отношений наряду с рентным механизмом может дать теория трансакционных издержек Коуза. Процесс совершенствования отношений собственности на землю будет развиваться настолько, насколько экономические субъекты будут иметь возможность сокращать свои трансакционные издержки. Отечественный исторический опыт это наглядно демонстрирует: существование общины позволяло государству уменьшить трансакционные издержки контроля и осуществления фискальных функций в деревне, развитие кооперативов в

дореволюционный период - снизить транзакционные издержки крестьян.

Регулирование происходит с помощью рынка или с помощью фирмы, а если они не справляются, то путем вмешательства государства. Отсюда возникает вопрос о разграничении подсистем и *уровней* регулирования. Безусловно, механизм, регулирующий земельные отношения, состоит из трех подсистем: рыночной конкуренции, госрегулирования и корпоративного регулирования. Две последние подсистемы составляют организационно-экономический механизм. При незначительной конкуренции за доступ к земле, слабом корпоративном регулировании (на уровне сельскохозяйственных предприятий, практически не имеющих земли в собственности) необходимо институциональное вмешательство государства, которому принадлежит центральная роль как координатора интересов и мотивации субъектов земельных отношений. Это позволит формировать структуру собственности на землю путем влияния на транзакционные издержки по защите собственности и несению ее бремени. При этом регулирование, как управляющее воздействие для поддержания постоянства или изменения в системе земельных отношений, должно реализовываться по иерархическим уровням. Влияние государства особенно необходимо направлять в такие сферы системы земельных отношений, где действия рынка несовершенны: в целях недопущения неэффективной концентрации землевладения или его дробления, нерационального землепользования, нарушений системы агроландшафтов или экологических требований.

Кроме теории транзакционных издержек, наиболее содержательно природу регулирования раскрывает также методологический подход с позиций меры. Мера регулирования определяется хозяйственной и экономической системами, которые задают пропорции в отношениях собственности, в том числе уровень цен на землю. Цены на землю, возникая в процессе

рыночного оборота земли, вместе с тем отражают процесс воспроизводства в существующей экономической системе. Очень важными при этом являются воспроизводственные потребности хозяйствующих субъектов аграрного сектора, в результате чего возникает спрос на землю как необходимый ресурс или наблюдается ее избыток из-за выбытия из хозяйственного оборота. Следовательно, хозяйственная деятельность в аграрном секторе обуславливает появление конкретных форм земельного регулирования и их носителей. Предприятие выступает промежуточной организационной формой между рынком и государством. Форма координации, а значит, и регулирования на уровне предприятия отличается от рыночной, поскольку это сфера, где не только осуществляется комбинация факторов производства, но и происходят сотрудничество и организация воспроизводственного процесса, что позволяет автоматически регулировать структуру земельной собственности. Пока же практика показывает, что в неблагоприятной внешней среде сельскохозяйственные товаропроизводители координируют свою деятельность, сокращая рыночные сделки на основе: объединения предприятий (вертикальная интеграция), усиления эффекта экономии на масштабе от основного производства путем развития собственной базы переработки и реализации продукции и т.д. При этом издержки вступления в права собственника земли для физических и юридических лиц настолько велики, что рыночный оборот земли способствует не выявлению эффективного собственника, а дальнейшему нарастанию кризисных явлений на селе. Следовательно, если государство не регулирует в целом воспроизводственный процесс, то оно должно усиливать свою контрольную функцию для недопущения перевода сельско-хозяйственных земель в другие категории, что снова ведет к росту транзакционных издержек.

Таким образом, предпосылкой совершенствования процесса регулирования земельных отношений в современных условиях выступает состояние воспроизводственного процесса в аграрном секторе, поэтому должны быть определены направления эффективного воздействия института государства, позволяющие преодолеть негативные факторы, которые вызывают перекосы в развитии рынка земли и хозяйственной деятельности сельских товаропроизводителей.

Список литературы

1. Маршалл, А. Принципы экономической науки/ А.Маршалл- М.: Изд. группа «Прогресс», 1993.-Т.1.-С. 99.
2. Норт, Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики/ Дуглас Норт.- М.: Фонд экономической книги «НАЧАЛА», 1997.-С.17.
3. Ходжсон, Джеффри. Экономическая теория и институты / Джеффри Ходжсон; пер. с англ. - М.: Дело, 2003.-С. 37