## Трансформация сельского хозяйства России: монополия частной собственности на землю, земельная рента и институциональные преобразования

В статье рассматриваются концептуальные основы образования земельной ренты в сельском хозяйстве, влияние диалектического тандема «частная собственность на землю - земельная рента» на экономическую эффективность аграрного производства, взаимосвязь процесса трансформации институтов земельного рынка и аграрных преобразований. Раскрывается роль и значение личных подсобных хозяйств как наиболее рациональных землепользователей и землевладельцев в обеспечении продовольственной безопасности страны.

На современном этапе становления социально-ориентированных рыночных отношений особую актуальность и форму выражения получили вопросы образования рентного дохода в отраслях экономики и форма собственности на факторы производства. Все многообразие подходов к решению и ответов на поставленные вопросы определяются экономическим и политическим мировоззрением общества, её уровнем развития и социально-экономической структурой, т.е. степенью удовлетворенности её членов институциональными механизмами распределения и перераспределения образующейся в результате хозяйственной деятельности прибавочной стоимости.

Особое место в системе экономических отношений занимает проблема отношений собственности на землю как средства и предмета труда в сельском хозяйстве, обусловленное, прежде всего, естественно-природным объективным происхождением земельных ресурсов. Земля является ограниченным продуктом природы данным человеку вне зависимости от его желания и устремления, поэтому равнодоступность людей к этому ресурсу предопределено системой мироздания. Человек, используя данный ресурс для определенных производственных и личных целей, несет ответственность перед обществом и будущими поколениями за сохранность её свойств, целостность структуры почвы. Контроль над данным процессом осуществляет государство в лице законодательных, исполнительных и судебных органов власти. От эффективности последнего зависит вся система общественного воспроизводства, и как составная часть – система аграрного воспроизводственного процесса.

Диалектическая сущность вопроса частной собственности на землю *пре- допределена* эволюционным характером аграрного развития. Очевидно, что эффективное сельское хозяйство – это априори эффективное использование земельных ресурсов при условии, что все процессы химизации и механизации согласованы по технологическим периодам, срокам проведения, нормам и нормативам внесения удобрений с учетом концептуальных основ устойчивого развития сельских территорий как перспективного места проживания работников сельскохозяйственных предприятий и агроформирований как субъектов экономического процесса.

Собственность как принадлежность средств и продуктов производства физическим лицам, коллективам или государству представляет собой фундаментальную основу, ядро всей системы социально-экономических отношений в обществе<sup>1</sup>, а эффективность функционирования института собственности и сама её форма определяют экономический уклад, в первую очередь, в аграрном секторе экономики.

«Сельское хозяйство – последний оплот совершенной конкуренции во всей экономике, поэтому ему требуется государственная помощь, чтобы противостоять возникающим в связи с этим неблагоприятным условиям торговли»<sup>2</sup>: межотраслевые перекосы в экономике, выраженные диспаритетом цен, зависимость результатов производства от природно-климатических условий, сложность производственного процесса, низкая привлекательность отрасли для молодых специалистов, сложность определения цены сельскохозяйственных угодий. Оценивая влияние сельскохозяйственных земельных рынков на экономический рост, профессор Мундлак пишет: «В то время как городские земельные рынки оказывают непосредственное влияние на экономический рост, в сельском хозяйстве преобладает опосредованное влияние, когда правовой титул на землю переходит к тем операторам, которые могут наиболее оптимальным образом использовать землю для разных целей, включая для целей производства. Чем больше сельскохозяйственные земли достаются наиболее эффективным операторам, тем больше рост"<sup>3</sup>.

Вопрос собственности связан с вопросом ренты, рентообразующих факторов, поэтому без понимания сущности последней, затруднительно выявить всю совокупность влияния института частной собственности на развитие экономической системы.

## Теоретические вопросы определения земельной ренты

Теория земельной ренты возникла под влиянием необходимости построения справедливых земельных отношений, в ответ на существующую несправедливость распределения доходов от земельной собственности в пользу собственников земельных участков, образующих класс аристократии.

Физиократы были одними из первых экономистов, крупной заслугой которых, является то, что они перенесли вопрос о происхождении прибавочной стоимости (в их представлении – ренты) из сферы обращения в сферу производства, хотя эта последняя и понималась ими весьма ограниченно - только сельско-хозяйственное производство, так как именно здесь переплетается естественный рост растений и животных и процесс воспроизводства капитала<sup>4</sup>.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> См.: Буздалов И.Н. Аграрная теория: концептуальные основы, исторические тенденции, современные представления / РАСХН. ВИАПИ им. А.А. Никонова. – М.: Academia, 2005. – С. 35.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> См.: Маконелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: принципы, проблемы и политика: Пер. с 14-го англ. изд. – М.: Инфра-М, 2002. – XXXVI. - С. 753.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> См.: Mundlak, Y. (2000): Agriculture and Economic Growth. Harvard University Press, Cambridge, Massachusets, London.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> См.: Афанасьев В.С. Первые системы политической экономии (Метод экономической двойственности): Учеб. Пособие. – М.: ИНФРА-М, 2005. – С. 70.

Проблема ренты и рентных отношений получила широкую фундаментальную разработку в трудах классиков политической экономии – А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, А. Маршалла.

Адам Смит, определяя сущность рентных отношений, писал: «Устанавливая условия договора, землевладелец стремиться оставить арендатору лишь долю продукта, достаточную для возмещения капитала, затрачиваемого им на семена, на оплату труда и покупку и содержание скота, а также остального сельскохозяйственного инвентаря, и для получения обычной в данной местности прибыли на вложенный сельскохозяйственный капитал... Всю ту часть продукта, или, что тоже самое, всю ту часть его цены, которая остается сверх этой доли, землевладелец, естественно, стремиться удержать для себя в качестве земельной ренты» На размер земельной ренты влияет — плодородие почвы и местоположение земельного участка. Рента в понимании А. Смита проявляется как плата земельному собственнику за пользование земельным участком, а её размер зависит от естественного плодородия почвы.

Д. Рикардо определяет ренту как ту долю продукта земли, которая уплачивается землевладельцу за пользование первоначальными и неразрушимыми силами природы<sup>2</sup>. Она платиться за пользование землей только потому, что количество земли не беспредельно, а качество её неодинаково, с ростом же населения в обработку поступает земля низкого качества или расположенная менее удобно. Когда с развитием общества поступает в обработку земля второго порядка по плодородию, на земле первого разряда тотчас возникает рента, и величина этой ренты будет зависеть от различия в качестве этих двух участков<sup>3</sup>, т.е. рост размера ренты является отражением возрастающей сложности жизни. Таким образом, определяется природа рента: «Если бы хорошей земли было гораздо больше, чем требуется для снабжения пищей растущего населения, или если бы капитал можно было беспредельно прилагать к старой земле без уменьшения выручки, то рента не могла бы повышаться, потому что рента неизменно происходит от того, что приложение добавочного количества труда дает пропорционально меньший доход».

Для теоретического анализа отношений распределения в сельском хозяйстве, К. Маркс вводит четыре категории ренты: дифференциальная рента I и II, абсолютная рента, монопольная рента<sup>4</sup>:

- дифференциальная рента определяется как разность между общей ценой производства и индивидуальной ценой производства, а в условиях монополии земельной собственности — она определяется как избыток рыночной стоимости над индивидуальной стоимостью товара $^5$ ;

<sup>4</sup> См.: Маркс К. Капитал: Критика политической экономии. М.: Издательство политической литературы, 1970. – Т.

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> См.: Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов / Антология экономической классики. М., 1993. Т 1. С. 130.

 $<sup>^{2}</sup>$  См.: Давид Рикардо. Сочинения. Т. 1. Начало политической экономии и налогового обложения. – М.: Политиздат, 1955. – С. 65.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> См. Там же. С. 67.

<sup>3. &</sup>lt;sup>5</sup> Многие экономисты считают, что обычная (не рентная) добавочная прибыль является дифференциальной рентой II, что во многом неверно, так как они различаются: во-первых, дифференциальная рента – ложная социальная стоимость, а обычная добавочная прибыль – действительная стоимость; во-вторых, дифференциальная рента опре-

- абсолютная рента обусловлена, с одной стороны, монополией частной собственности на землю, с другой стороны – различием в органическом строении капитала в сельском хозяйстве и промышленности;
- монопольная рента определяется как разность между предельной прибылью и суммой дифференциальной и абсолютной ренты 1.

Монополия частной собственности на землю<sup>2</sup> как объект хозяйствования представляет собой противоречивое единство монополии и конкуренции: земельная собственность и ограниченность земельных ресурсов обеспечивает землевладельцу монопольное права на определение приоритетов и целей использования располагаемым ресурсом, что затрудняет открытие новых предприятий, возможно более эффективных на данных землях, а, как следствие, эволюционный процесс повышения эффективности использования земли.

В результате внедрения в производство достижений научно-технического прогресса, смены технологических циклов производства, научно-технические революции порождают, по мнению А. Маршалла, сравнительные преимущества, которые дают дополнительный доход, так называемую «квазиренту», которая отчасти по своей природе схожа с дифференциальной рентой II. Отличие квазиренты от истинной ренты состоит в том, что в силу быстрого распространения новшеств квазирента также быстро появляется, как и исчезает, тогда как земля и другие явления природы приносят ренту постоянно<sup>3</sup>.

В неоклассической теории, экономическая рента – это цена, уплачиваемая за использование земли и других природных ресурсов, количество которых (их запасы) строго ограничены<sup>4</sup>. С точки зрения общества экономическая рента не является элементом издержек. Общество располагает неизменным объемом земли независимо от того, выплачивается или не выплачивается экономическая рента. С общественной точки зрения экономическая рента является дополнительным платежом – излишком сверх того, что действительно необходимо обществу, чтобы получить выгоду от использования данного ресурса<sup>5</sup>.

Таким образом, ренту можно классифицировать по признаку природы образования, т.е. того, какова причина образования определенного вида ренты (см. рис. 1).

деляется как разница между индивидуальной ценой производства и общественной ценой производства, а обычная добавочная прибыль есть разница между индивидуальной действительной стоимостью товара и его индивидуальной стоимостью.

 $<sup>^{1}</sup>$  См, например, Шмелев Г.И. Об истории разработки марксовой теории земельной ренты и её апологетике // Никоновские чтения – 1998: Аграрные доктрины двадцатого столетия: уроки на будущее / Отв. ред. А.В. Петриков, М.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> См.: Под частной собственностью на средства производства в политической экономии понимают такие отношения собственности, при которых средства производства соединяются с трудом не непосредственно, а посредством найма или других форм принуждения. Государственная собственность не землю является одной из форм частной

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> См.: Маршалл А. Принципы политической экономики. Т. 2. М.: Прогресс, «Универс», 1993. – С 116.

<sup>4</sup> См.: Маконелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: принципы, проблемы и политика: Пер. с 14-го англ. изд. – М.: Инфра-M, 2002. - XXXVI. - C. 747.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> См. Там же. С. 661.

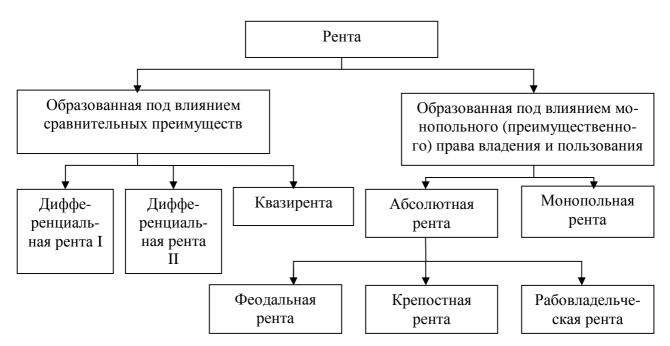


Рис. 1. Классификация ренты в зависимости от природы образования<sup>1</sup>

Обобщая теорию образования ренты и возникновения рентных отношений в классической и неоклассической школе экономической науки, можно заключить, что рента, в частности, земельная рента имеет двойственную структуру. С одной стороны, это доход, образованный в результате сравнительных преимуществ возделывания определенного земельного участка по отношению к наихудшим участкам с наихудшей технологией обработки почвы (дифференциальная рента I и II, квазирента). С другой стороны, это доход, образованный под влиянием монопольного права владения и пользования земельным участком, в силу определенных исторических, политических, экономических обстоятельств (абсолютная и монопольная рента). Т.е. образование ренты носит технологический и институциональный характер соответственно.

Так как общественная система направлена на обеспечение равнодоступности благ каждому конкретному человеку, то предполагается, что государственная политика должна быть направлена на изъятие в пользу общества дифференциальной ренты I, абсолютной и монопольной ренты через систему налогообложения. В этом случае земельный собственник отдает то, что является общественным достоянием. Дифференциальная рента II и квазирента связаны с заинтересованностью субъекта экономики в повышении эффективности хозяйственной деятельности, следовательно, в таком случае земельный собственник платит за сам факт ведения бизнеса на территории данного региона, страны.

## Земельная рента и сельское хозяйство

<sup>1</sup> Более подробно об образовании феодальной, крепостной и рабовладельческой ренты смотри, например, Чаянов А.В. К вопросу о теории некапиталистических систем хозяйства // Чаянов А.В. Крестьянское хозяйство. Избранные труды. М., 1989.

5

Вопрос земельной ренты прямо связан с вопросом частной собственности на землю и определением цены земли сельскохозяйственного назначения: монополия частной собственности на землю порождает абсолютную ренту, цена земли, в соответствии с трудовой теорией стоимости К. Маркса, определяется как цена земельной ренты. Следуя логике взаимосвязи экономических категорий, можно предположить, что форма собственности опосредованно влияет и на цену земли.

Одной из целей, проводимой в России земельной реформы, является создание эффективного земельного рынка. Самой важной функцией рынков земли для экономического роста является перемещение земли от неэффективного пользователя к более эффективному пользователю, что особенно актуально для сельскохозяйственного производства.

В реформационный период в Российской Федерации изменение целевого назначения использования земель в большей степени коснулось земель сельско-козяйственного назначения. Их площадь в период 1990 – 2005 г.г. уменьшилась на 237,5 млн. га. На это в доминанте повлиял процесс приведения правового статуса лесных земель в соответствие с требованиями Лесного кодекса РФ и Земельного кодекса РФ, что привело к увеличению земель лесного фонда на 209,5 млн. га. В категории земель сельскохозяйственного назначения можно выделить сельскохозяйственные угодья – часть земель агроформирований, которые используются непосредственно для ведения сельскохозяйственного производства. Они включают пашню, кормовые угодья, многолетние насаждения, залежь. За период 1990-2005 годы площадь пашни сократилась на 10,22 млн. га или на 7,75 %, главным образом, за счет перевода в другие целевые категории использования земельных ресурсов (см. табл. 1).

Таблица 1 Структура сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации, млн. га<sup>1</sup>

Структура сельскомозмиственным утодии в госсинской Федерации, млн. та									
	1990	1996	2000	2005	1990	1996	2000	2005	2005
					в %	в %	в %	в %	в % к
									1990
Сель-									
скохо-									
зяйст-									
венные	222,10	211,40	197,60	220,69	100,00	100,00	100,00	100,00	99,36
угодья,									
в том									
числе:									
Паш-	132,00	120,30	120,90	121,78	59,43	56,90	61,18	55,20	92,25
НИ	132,00	120,30	120,90	121,70	33,43	30,90	01,10	33,20	92,23
кор-									101,2
мовые	91,00	87,50	72,60	92,09	40,55	41,39	36,74	41,70	
угодья									<u> </u>

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> См. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2005

6

Мно-									
голет-									
ние	1,50	2,10	1,80	1,80	0,01	1,00	0,91	0,80	120,0
наса-									
ждения									
3a-	0,30	1,50	2,30	4,99	0,01	0,71	1,17	2,30	1663,
лежь	0,30	1,50	2,30	4,99	0,01	0,71	1,1/	2,30	33

Эффективность использования земельных ресурсов в аграрном производстве можно оценить на основании качественного показателя - производства валовой продукции сельского хозяйства на 1 гектар посевной площади. Так, по результатам 2004 года хозяйства населения произвели продукции на 137 500 рублей на 1 гектар посевной площади, что в 15 и 19 раз превышает аналогичные показатели сельскохозяйственных организаций и крестьянских (фермерских) хозяйств соответственно. Таким образом, можно заключить, что наиболее эффективными землепользователями являются хозяйства населения, которые по результатам 2005 года произвели 91,6 % картофеля, 80,3 % овощей, 51,8 % скота и птицы на убой (в живом весе), 51,8 % молока, 25,2 % яиц, тем самым, внеся большой вклад в обеспечение продовольственной безопасности России 1.

Темпы роста производства валовой продукции на 1 гектар посевной площади в сельскохозяйственных предприятиях опережают аналогичные показатели в хозяйствах населения - за период 2000 – 2004 годы рост составил 202 % и 156 % соответственно – абсолютное значение в 15 раз меньше. Это обуславливается рядом причин:

- земельной рентой,
- различием в структуре сельскохозяйственного производства, где преобладает продукция с большей добавленной стоимостью и сравнительно высокой рыночной ценой,
- различием в структуре используемых факторов производства: земли, труда и капитала.

\_

 $<sup>^{1}</sup>$  См.: Основные показатели сельского хозяйства в России в 2005 году: Стат. сб./Росстат. – М., 2006. – С. 15, 20.

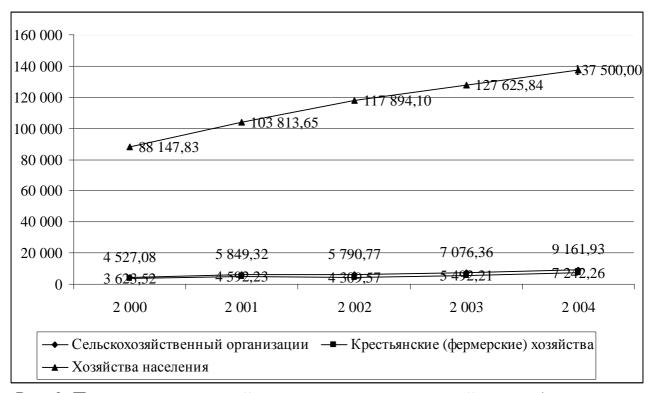


Рис. 2. Производство валовой продукции сельского хозяйства на 1 гектар посевной площади по категориям хозяйств (в фактические действовавших ценах, рублей)<sup>1</sup>

В хозяйствах населения значительно ниже органическое строение капитала, чем в сельскохозяйственных предприятиях, так как здесь практически не используются механические средства труда, а весь процесс производства базируется на использовании двух факторов — земли и труда, что приводит к образованию абсолютной земельной ренты. В хозяйствах населения преобладает частная форма собственности на землю, в сельскохозяйственных предприятиях — коллективнодолевая, государственная и муниципальная, смешанная формы собственности, это также внесло свой вклад в размер абсолютной земельной ренты. Одновременно имело место образование дифференциальной ренты I и II. Трудность эмпирического обоснования данных теоретических заключений обуславливается отсутствием официальной статистической информации по производственным фондам личных подсобных хозяйств, численности задействованных лиц, размерах вложений средств на 1 гектар посевной площади и других количественных и качественных показателей.

Одним из постулатов неоклассической школы является утверждение о том, что эффективность использования ресурса повышается при наличии права частной собственности на этот ресурс, т.е. право собственности на земельные ресурсы увеличивает эффективность их использования. Не исключено, что это в действительности и было одним из стимулов к повышению производительности труда в личных подсобных хозяйствах, что способствовало росту производства валовой продукции. Однако нельзя назвать его доминирующим фактором, повли-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Расчет проведен на основании данных: Российский статистический ежегодник. 2005: Стат.сб./Росстат. – М., 2006. – С.437-438; Основные показатели сельского хозяйства в России в 2005 году: Стат. сб./Росстат. – М., 2006. – С. 11.

явшим на весь процесс разукрупнения сельскохозяйственных предприятий, целью которых якобы было создания эффективного малоземельного собственника, для которого де-факто даже сельскохозяйственный труд не является главным. Напротив, целью земельной реформы на первом этапе было наделение всех сельских жителей, в том числе не являющихся работниками сельскохозяйственных предприятиям (бывших колхозов и совхозов), земельными долями, и создание класса эффективных землепользователей — крестьян-фермеров. Практика показала низкую результативность проведенных мероприятий, которые привели к системным перекосам в структуре сельского хозяйства: хозяйства населения стали играть существенную роль в решение продовольственной проблемы страны.

Для понимания движущих стимулов и мотивов к повышению интенсивности возделывания земельных участков, необходимо оценить структуру фактического конечного потребления сектора домашних хозяйств, где доля потребления продукции собственного производства за период 2000 – 2004 годы увеличилась на 201 млрд. руб. (168%) и составила 496 млрд. руб. Одновременно за анализируемый период денежные расходы на покупку товаров и оплату услуг увеличились на 250 %: опережающий рост последнего отражает тот факт, что с увеличением доходов населения, доля потребления продукции собственного производства домашними хозяйствами будет снижаться (за данный период она снизилась с 7,7% до 5,3%)<sup>1</sup>, а, следовательно, и земельный участок уже будет рассматриваться не как источник производства продуктов питания, что сегодня выступает объективной силой к повышению интенсивности производства, а как место для проведения досуга, например. Последнее обстоятельство может привести к целевой переориентации использования земельных ресурсов.

Таким образом, хозяйства населения являются временными участниками процесса производства аграрной продукции, и с улучшением макроэкономической ситуации, укреплением материального положения и повышением уровня реальных доходов домашних хозяйств, их вклад в сельскохозяйственное производство в течение определенного периода планомерно будет снижаться, а продолжительность этого периода будет прямо коррелировать с темпами роста уровня реальной заработной платы, образующей в большинстве случаев доходную часть домашних хозяйств.

Данное заключение носит методологический и концептуальный характер, с одной стороны, для выработки и проведения государственной политики в области агропромышленного производства, ибо тенденции развития крупных сельскохозяйственных предприятий приобретают особенно важное стратегическое значение. С другой стороны, при выработке социальной политики, одним из направлений которой, является повышение реальных доходов населения, которое сопровождается повышением платежеспособного спроса на продукты питания, и, как следствие, может привести к повышению импорта продовольствия, увеличению размеров оттока капитала, падению размера земельной ренты в силу низкой рентабельности сельскохозяйственного производства, - все это в случае, если

<sup>1</sup> Расчет проведен на основании данных: Российский статистический ежегодник. 2005: Стат.сб./Росстат. – М., 2006. – С. 186.

тренд развития отрасли сельское хозяйство сохранит свою динамику, а государственная политика в области поддержки крупного сельскохозяйственного производства останется без структурных изменений. Однако если падение производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах населения будет сопровождаться эквивалентным ростом производства валовой продукции в сельскохозяйственных предприятиях, то уровень импорта продовольствия останется на прежнем месте, или даже начнет снижаться, а размер земельной ренты будет возрастать при прочих равных условиях.

Движение земельного рынка в сторону повышение эффективности использования земельных ресурсов прямо влияет на аграрный рынок, так как повышение уровня земельной ренты сопровождается ростом цен на продукцию сельского хозяйства, что порождает социальные проблемы. Поддержание уровня соотношения доходов населения и их расходов на продовольственные товары (их доступность) — сложная макроэкономическая задача, взаимоувязанная с решением задач сельскохозяйственной и социальной политики, результаты которых взаимозависимы. Поэтому при выработке государственной стратегии учет данных факторов и тенденций углубляет понимание проблемы сельского хозяйства и позволяет избежать диспропорций в социально-экономическом развитии общества.

## Трансформация институтов земельного рынка и аграрные преобразования

Качественные изменения системы аграрных отношений априори невозможны без трансформации системы земельных отношений: при чем процессы эти не параллельные, а взаимосвязанные и взаимообусловленные. Невозможность одного без другого обосновывается особым статусом земельных ресурсов в сельском хозяйстве, поэтому диалектическая причинно-следственная связь — это не внешняя форма проявления отношений, а глубинная сущность самих явлений, особенно, если рассматривать это с позиций институциональной теории.

Современные аграрные преобразования были начаты спонтанно, без правовой, организационной и экономической подготовки, при игнорировании необходимости постепенного, поэтапного перехода к рыночной экономике. Отсутствие четкой концепции развития реформы, её чрезмерная политизация и борьба по поводу аграрных преобразований различных политических сил и ветвей власти привели к противоречивости правовой базы и к тому, что до сих пор не принят ряд основополагающих законодательных актов, а недооценка готовности селян к коренным преобразованиям в аграрных отношениях усилила стремление провести и ускорить эти изменения административным путем<sup>1</sup>.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения, в частности, и земельный рынок, в целом, испытывают прямую зависимость от уровня совершенства и согласованности действий институтов, образующих институциональную основу функционирования рыночного и внерыночного оборота земельных ресурсов. Институты земельного рынка, как и собственно институты, подразделяются на формальные и неформальные (см. рис. 3).

\_

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> См.: Шмелев Г.И. Аграрная политика и аграрные отношения в России в XX веке. – М.: Наука, 2000. – С. 229.

Институты земельного рынка – это «правила игры» в обществе по поводу распределения и перераспределения земельных ресурсов, созданные человеком ограничительные рамки, которые организуют взаимоотношения между субъектами земельного рынка и обществом, рыночной инфраструктурой, следовательно, они образуют структуру побудительных мотивов человеческого взаимодействия в системе земельных отношений. «Источником правил, - пишет Д. Норд – является общество; далее они опускаются на уровень прав собственности и затем на уровень индивидуальных контрактов. Контракты отражают структуру стимулов и анти-стимулов, коренящуюся в структуре прав собственности (и механизмов их обеспечения); таким образом, набор альтернатив, открывающихся перед игроками, и те формы организаций, которые они создают при заключении конкретных контрактов, проистекают из структуры прав собственности» 1.

Формальные институты земельного рынка включают институты нормативно-правового характера, которые формируют юридическую номенклатуру земельных отношений, институты государственных органов власти, образующие систему государственного управления земельными ресурсами, и институты экономических отношений, которые определяют состав и структуру землепользователей и землевладельцев, характер земельных отношений. К неформальным институтам земельного рынка относятся традиции и обычаи, ментальность, отношение общества к форме собственности на факторы производства, - форма проявление и состояние данных институтов зависит и от воспитания поколения, и от общественных ценностей, и от культурного просвещения. Эффективность аграрных отношений зависит от эффективности деятельности институтов земельного рынка, процесс аграрных преобразований сопряжен с процессом институциональных трансформаций на земельном рынке. Так изменение формы собственности на земельные ресурсы повлияло на изменение структуры производства валовой продукции сельского хозяйства и перераспределению структуры сельскохозяйственных угодий: в 1970 году сельскохозяйственные организации производили 68,6 % валовой продукции сельского хозяйства, занимая 98,4 % площадей сельскохозяйственных угодий против 42,8 % и 80,4 % соответственно в 2004 году. Одновременно доля хозяйств населения увеличилась за аналогичный период с 31,4 % до 51,3 % в валовой продукции сельского хозяйства и с 1,6 % до 9,1 % в структуре сельскохозяйственных угодий<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> См.: Норт Дуглас. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Пер. с англ. А.Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред. Б.З. Мильнера. – М.: Фонд экономической книги «Начала», 1997. – С. 74.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> См.: Российский статистический ежегодник. 2005: Стат. сб./Росстат. – М., 2006. – С. 437.

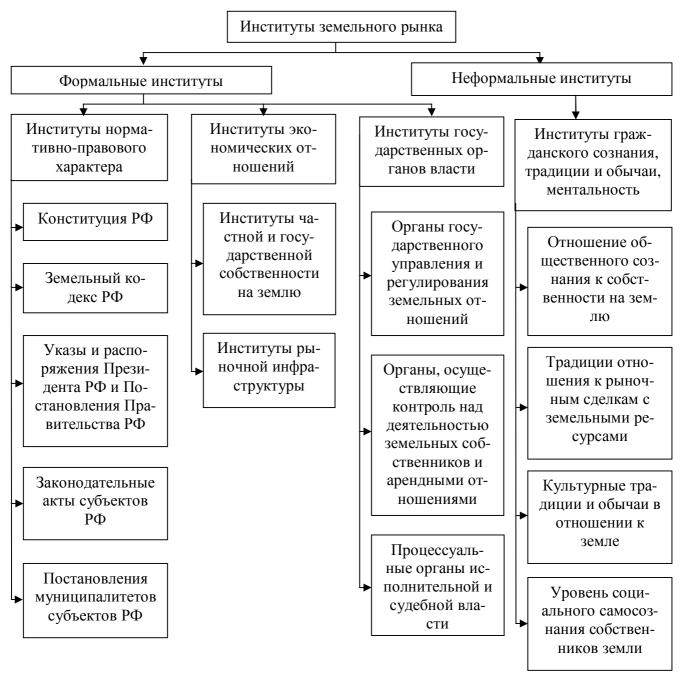


Рис. 3. Институты земельного рынка

Перераспределение структуры сельскохозяйственных угодий по землепользователям показывает, что при увеличении доли хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств, удельный вес сельскохозяйственных организаций в структуре площадей сокращается. Данная тенденция отражается на переориентации аграрных отношений в сторону увеличения роли и значения индивидуальных форм землепользования.

В силу сезонности производства, острого дефицита оборотных средств в период уборки основного урожая у агроформирований возникает платежный дисбаланс, который требует привлечения дополнительных финансовых ресурсов в форме краткосрочной кредитной линии, также может возникать потребность в долгосрочных ресурсах на финансирование определенных целевых мероприятий. Исходя из того, что банком кредитный лимит устанавливается на основании

оценки внеоборотных активов, движения денежных средств по расчетному счету и кассе, размера финансового результата, с одной стороны, и с учетом современного состояния сельскохозяйственных предприятий, с другой стороны, особую актуальность приобретает земельная ипотека (ипотека земельных ресурсов - система обеспечения исполнения обязательств должников путем залога принадлежащих им на праве собственности участков из состава земель сельскохозяйственного назначения или прав аренда таких участков)<sup>1</sup>.

Совершенствование системы земельной ипотеки предполагает проведение следующих мероприятий:

- юридическая регламентация функционирования ипотеки под залог земель сельскохозяйственного назначения в форме федерального закона РФ, доработка Гражданского и Земельного кодексов РФ;
- разработка институционального механизма функционирования и контроля за рынком ипотечного кредитования: контроль за деятельностью коммерческих банков осуществляет Центральный Банк РФ; за деятельностью сельскохозяйственных предприятий, вступающих в ипотечные отношения Министерство сельского хозяйства РФ; за регистрацию объекта недвижимости в соответствии с концепцией единого объекта недвижимости, создание информационной базы данных по проводимым сделкам по ипотеке Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости.

По мере развития аграрного производства система ипотеки под залог земель сельскохозяйственного назначения будет эволюционировать. Однако степень развития этого рынка зависит от цены, которую готовы заплатить за земельные ресурсы участники рыночных отношений, в свою очередь, зависящая как от рентообразующих факторов, так и от собственно рыночных институциональных основ функционирования отрасли, где определяющим звеном выступает система устойчивого земледелия как основа воспроизводства плодородия почвы. Поэтому система мер по совершенствованию институтов земельного рынка есть система перехода на экологическое земледелие в рамках концепции устойчивого развития территорий и формирования эффективных институтов, базирующихся на комплексе мер по совершенствованию нормативно-правовой базы, институтов системы государственного управления земельными ресурсами, институтов собственно рыночных экономических отношений, а также формированию социальнорыночного сознания.

Корреляция между эффективностью функционирования институтов земельного рынка и аграрными отношениями прямая, носит перманентный характер, имеет ярко выраженные прочные связи, что определяется самой диалектической природой отношений между земельными ресурсами и сельскохозяйственными производителями. Поэтому система мер по совершенствованию институтов земельного рынка, с одной стороны, должна стимулировать ведение устойчивого земледелия, с другой стороны, должна быть направлены на совершенствование институтов государственного управления земельными ресурсами, законодатель-

\_

 $<sup>^{1}</sup>$  См, например, Н. Кресникова. Земельное ипотечное кредитование сельскохозяйственных товаропроизводителей // Вопросы экономики. -2006. - N9. – С. 138-148.

ного регулирования земельного оборота, развитию собственно рыночных институтов, способствовать формированию социально-рыночного сознания.

Внедрение мер по совершенствованию институтов земельного рынка является комплексным процессом движения к устойчивому землепользованию и землевладению. Отвечая критерию институциональной сбалансированности интересов рыночного хозяйствования, она рассматривается как базис распределительных отношений по поводу собственности на земельные ресурсы в политэкономическом понимании и предельной полезности её использования для общества, при этом они стремятся к тому, чтобы государственные цели совпадали с целями общества, а цели общества сбалансировались с целями бизнеса (см. рис. 4).

Таким образом, собственно совершенствование институтов земельного рынка есть системное влияние на весь процесс трансформации земельных отношений в диалектическом единстве с процессами аграрных преобразований. На современном этапе становления эффективных сельскохозяйственных отношений особую актуальность приобретает вектор направленности реформирования институциональной основы оборота земельных ресурсов. Представляется несколько вариантов взаимосвязанного развития данных процессов с учетом цикличности движения экономической аграрной системы:

- 1. Инерционный путь характеризуется дальнейшей деградацией убыточных хозяйств и развитием рентабельных сельскохозяйственных производств, при этом процесс деградации будет сопровождаться выбытием из оборота земель сельскохозяйственного назначения, эрозией почв, покрытием земель сорными растениями, снижением плодородия почв. Прибыльные хозяйства будут укреплять свое положение на продовольственном рынке, увеличивать экспортный потенциал, экономическую независимость, заниматься расширенным воспроизводством плодородия почв. При этом «слабые» хозяйства будут интенсифицировать процесс разложения сельской местности, стимулировать «вымирание» деревни, «опустынивание» территорий; «сильные» хозяйства, напротив, будут расширять производство вокруг больших городов, все это может привести к фундаментальным перекосам в обществе и в экономической системе страны как между субъектами Федерации, так и между гражданами внутри них.
- 2. Эволюционный путь возможен при государственном стабильном влиянии на ход земельной и аграрной реформы как целостной системной структуры институциональных преобразований рыночных отношений. Трансформация институтов земельного рынка, направленная на повышение эффективности использования земельных ресурсов в рамках устойчивого развития биосферы и живого вещества и повышение рентабельности сельского хозяйства, выступает оперативным индикатором состояния земельно-аграрных отношений и характеризуется целенаправленным движением к расширенному воспроизводству плодородия почв, развитием сельских территорий и кооперации. Роль и значение личных подсобных хозяйств будет изменяться по мере повышения реальных доходов населения и развития процессов их объединения в кооперативы. Одновременно концентрация производства приведет к образованию стабильных производителей, способных обеспечить внутренний рынок продовольственными товарами, реализовать экспортный потенциал сельского хозяйства России, все это возможно в ус-

ловиях жестких протекционистских мер, направленных против импорта сельско-хозяйственной продукции по демпинговым ценам и эквивалентной компенсации межотраслевых перекосов обмена. Резервация земель сельскохозяйственного назначения как временная мера сокращения неэффективно используемых земель и её перераспределение в пользу эффективных собственников при специальном дополнительном финансировании мероприятий, направленных на возрождение сельской местности, будет выступать стимулом к возрождению сельского населения.

3. Революционный путь вывода сельского хозяйства из системного кризиса предполагает, с одной стороны, повышение инвестиционной привлекательности аграрного сектора путем налоговых каникул на срок до 5 лет, интенсивное стимулирование со стороны государства сделок по слияниям и поглощениям сельско-хозяйственных предприятий с компаниями топливно-энергетического комплекса, с другой стороны – контроль над социальным балансом общества, уровнем его дифференциации. В силу особенностей федеративного устройства Российской Федерации, высокой коррумпированности государственного аппарата, большой территории страны, которые значительно повышают транзакционные издержки бизнес коммуникаций, большого разнообразия природно-климатических условий, повышается сложность контроля над результатами введения дополнительных мер по стимулированию развития сельского хозяйства.

Скорость проведения реформирования земельно-аграрных отношений, его институциональных основ зависит от способа выбранного пути развития. Как по-казывает практика рыночных преобразований, эффективнее оказывается путь эволюционного развития аграрной системы. И это обуславливается не столько спецификой аграрного производства, сколько самой природой трансформационных процессов в экономике России.

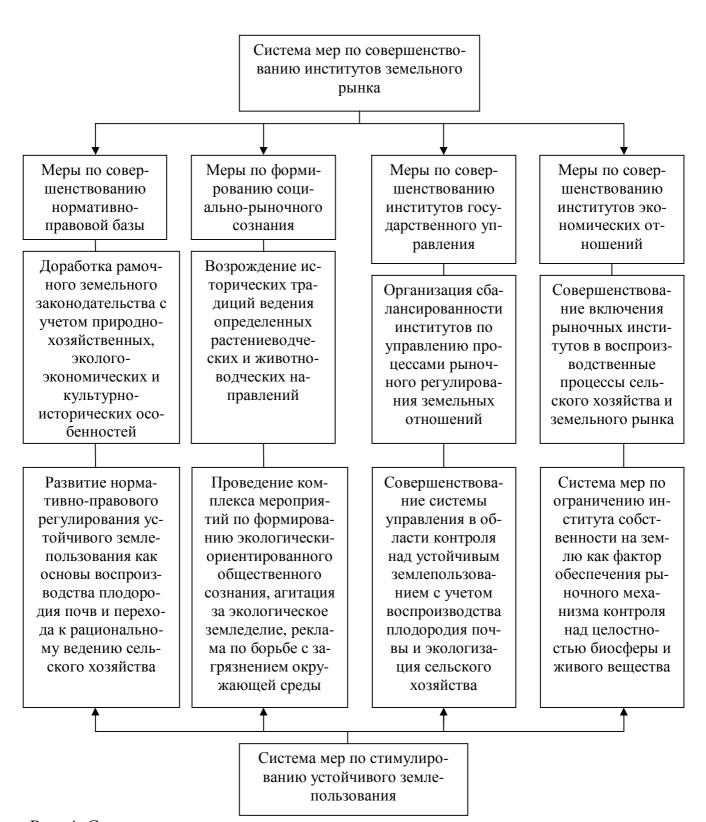


Рис. 4. Система мер по совершенствованию институтов земельного рынка в целях обеспечения устойчивого землепользования