

ЭФФЕКТ ВОЗРАСТАЮЩЕЙ ОТДАЧИ ИНСТИТУТОВ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИИ¹

СОКОЛОВ Г. М.*

В статье исследуется эффект path dependence и возрастающей отдачи институциональных изменений в сфере земельных отношений в России за период с 1986 по 2012 год с позиции теории институциональных матриц. Проведён качественный и количественный анализ земельного законодательства на предмет отражения природы экономических институтов либо X-, либо Y-типа. Исследована динамика сроков согласования земельных законов.

Ключевые слова: возрастающая отдача, path dependence, земельные отношения, институциональные изменения, теория институциональных матриц, X- и Y-экономики

Institutional change path dependence and increasing returns effect in the field of land relations in Russia at the period beginning from 1986 to 2012 in terms of Institutional Matrices Theory is enquired in the article. The work contains quantitative and qualitative analyses of the land legislation in the context of reflection of the economic institutions nature of either X- or Y- type. A historical trend of land regulations approval timeline is investigated.

Keywords: increasing returns, path dependence, land relations, institutional change, institutional matrices theory, X- and Y-economies.

JEL codes: K11, O43, P48.

1. ВВЕДЕНИЕ. ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ ОБЗОР

Теоретическим аспектам феномена возрастающей отдачи посвящено большое количество трудов как классиков экономической мысли, так и современных учёных, работы которых представлены в том числе и в данном сборнике. В общепринятом контексте под эффектом возрастающей отдачи понимается возникновение дополнительного блага, размер которого увеличивается не прямо пропорционально увеличенному количеству затраченных ресурсов, а в гораздо большем масштабе. Экономисты-классики рассматривали, в основном, данное понятие с точки зрения материального производства. Так, например, установлено, что не от всех сфер

¹ Работа выполнена при финансовой поддержке РГНФ, проекты № 11-02-00088а и № 13-02-14010г.

* gmsokolov@yandex.ru

производственной деятельности можно ожидать возрастающую отдачу: сектор обрабатывающей промышленности подвержен данному явлению, а сельскохозяйственной промышленности — нет (Caru, 1745; List, 1841; Segra, 1613; Маршалл, 1993). К такому же выводу приходит и современный норвежский экономист Эрик Райнерт (Райнерт, 2011), основываясь на многолетнем опыте изучения обсуждаемой проблемы (см. также статью на эту тему в настоящем сборнике).

В последнее время сфера применения категории возрастающей отдачи существенно расширилась: данное явление рассматривается не только в производственном аспекте, но и в институциональном. Распространение получил связанный с этим термин *path dependence*, означающий зависимость формирования институтов от предшествующего пути развития экономической системы, который в русскоязычной литературе также получил название «эффект колес» (Нуреев, Латов, 2009). Таким образом, начинаются исследования эффектов возрастающей отдачи и *path dependence* при анализе институциональных изменений. В данной статье рассматриваются изменения в сфере земельных отношений в современной России.

Земельные отношения в России на протяжении последних двадцати с лишним лет являются предметом особенных дискуссий, причиной чего является изменение структуры собственности на землю в постперестроечный период. Например, вопрос выбора форм земельной собственности широко обсуждается в коллективной монографии специалистов-историков во главе с Д. Ф. Аяцковым (Аяцков и др., 2002), проблемы перераспределения собственности на землю затрагиваются Б. Х. Краснополским (Краснополский, 2011), А. Н. Макаров рассуждает о проблеме применимости частной собственности на землю к российской действительности (Макаров, 2007), американский учёный С. Вегрен (Stephen K. Wegren) также анализирует результаты земельной реформы в нашей стране (Wegren, 2009).

На наш взгляд, трудно дать оценку неоднозначным изменениям в отношении земельной собственности без использования надёжной теоретической базы. В последнее время всё чаще для анализа проблем земельных отношений используются понятия институциональной теории. Например, институт земельной собственности изучает в своих работах российский экономист-социолог С. Г. Кирдина (Кирдина, 2003), институциональные аспекты земельных отношений исследуются в диссертациях Т. е. Чернавиной (Чернавина, 2009) и А. А. Казанникова (Казанников, 2007).

Понятие «институт» является ключевым в институциональной теории. Дуглас Норт в своей основной работе, посвящённой институтам и институциональным изменениям (Норт, 1997), говорит, что «институты образуют базисную структуру, опираясь на которую люди на протяжении всей

истории создавали порядок и стремились снизить неопределённость в процессе обмена», что «институты связывают прошлое с настоящим и будущим, так что история становится процессом преимущественно инкрементного институционального развития, а функционирование экономических систем на протяжении длительных исторических периодов становится понятным только как часть разворачивающегося институционального процесса» (Норт, 1997, с. 151). Но, несмотря на то что институты устанавливают устойчивые взаимосвязи между людьми, Норт утверждает, что они способны развиваться и изменяться. Процесс институциональных изменений достаточно сложен, часто носит постепенный, а не скачкообразный характер. Норт вводит понятие институциональной матрицы, которая способствует самоподдержанию институтов, что частично объясняет постепенный, инкрементный, а не дискретный характер институциональных изменений (Норт, 1997).

Норт показывает, что институты характеризуются формальными и неформальными правилами или ограничениями. В отличие от неформальных ограничений, которые проявляют себя в виде традиций, культурных обычаев социального взаимодействия между людьми и т. п., формальные правила представляют собой официально принятые и утверждённые политические, юридические и экономические нормы (Норт, 1997). Они фиксируются в действующем законодательстве страны, правилах заключения сделок между субъектами экономической деятельности, регламентах компаний и т. п. Законодательство как наблюдаемая и фиксируемая реальность часто является объектом анализа, когда речь идет об изучении институциональных изменений. Например, Норт приводит пример влияния изменения земельного законодательства США в XIX веке на характер институциональных изменений (Норт, 1997, с. 115). С. Г. Кирдина, И. Л. Кирилюк, А. Я. Рубинштейн, И. В. Толмачева (Кирдина и др., 2010) проводят анализ институциональных изменений в современной России на основании изучения действующего законодательства, поскольку именно формальные ограничения представляют собой единую основу, которая формирует платформу взаимодействия участников социальных, экономических и политических отношений.

Итак, набор формальных правил или ограничений любого государства формируется его законодательной базой. Известно, что в России земельные отношения также регулируются законодательством. Поэтому, изучая динамику соответствующих законов и их содержание, можно охарактеризовать процесс институционального дизайна земельных отношений, то есть политику направленных изменений в этой сфере.

Термин «институциональный дизайн» пока не получил широкого распространения в русскоязычной экономической литературе, в то время

как в англоязычной литературе данное понятие довольно часто встречается при анализе направленных институциональных изменений (Weimer, 1995; Klijn, Корпенjan, 2006; Goodin, 1998, Wegren, 2009). На наш взгляд, учёные из Нидерландов Erik-Hans Klijn и Joop F. M. Корпенjan наиболее чётко определяют институциональный дизайн, объясняя его как «преднамеренную попытку изменения свода формальных и неформальных правил, которые упорядочивают взаимоотношения между людьми в пространстве политических взаимодействий» (Klijn, Корпенjan, 2006 с. 149, перевод с англ. автора).

При анализе институционального дизайна земельных отношений в России можно также опереться на теоретические подходы американского учёного Ричарда Познера, который посвятил экономическому анализу правовых норм и институтов, в том числе и по вопросам земельной собственности, свою фундаментальную работу (Познер, 2004). Познер выделяет два подхода при экономическом анализе права: нормативный и позитивный. Нормативный анализ права изучает законодательство с точки зрения экономической эффективности и предлагает его изменение в случаях, когда экономическая эффективность вследствие исполнения законов низкая. Так, используя нормативный подход, Познер, например, полагает, что коллективное право собственности способствует неэффективному использованию ресурсов, а общинное право собственности на землю «лишь в небольшой степени отличается от отсутствия прав, и поэтому оно неэффективно» (Познер, 2004, с. 105). В свою очередь, позитивный анализ права исследует правовые нормы и их последствия такими, какие они есть, не устанавливая цели проведения каких-либо институциональных изменений. Стоит отметить также, что Познер упоминает как о статическом анализе прав собственности, при котором предполагается, что любые приспособления к изменениям происходят мгновенно, так и динамическом анализе, «в котором допущение о мгновенном приспособлении к изменениям ослаблено» (Познер, 2004, с. 42).

В нашей работе мы будем использовать позитивный метод анализа, поскольку не предполагаем давать критическую оценку земельного законодательства с точки зрения экономической эффективности его использования. В исследовании ставится цель изучить существующую нормативно-правовую базу в сфере земельных отношений. Также, в терминах Познера, при анализе будет использован динамический подход, поскольку нельзя не принимать во внимание длительные, а порой болезненные периоды адаптации нашей страны к происходящим изменениям.

И всё же использование только теорий Познера и Норта при изучении земельных отношений в России недостаточно. Познер, например, при описании экономического анализа права оперирует понятием «общее право»,

которое как таковое в России отсутствует. Как показано выше, автор даёт достаточно негативную оценку коллективному праву собственности, поскольку рассматривает данную проблему с точки зрения рыночных критериев экономической эффективности. Но российская экономика, по мнению ряда ученых, вряд ли может рассматриваться как преимущественно рыночная. На особенность нашего хозяйства указывает российский экономист О. Э. Бессонова, характеризуя его как «раздаточную экономику» (Бессонова, 2006, 2011). Такие экономики, «как и рыночные экономики, сохраняя свою раздаточную природу, развиваются, усложняя формы существования своих институтов, причем курс этого развития тот же — приобрести цивилизованную природу, демократизировать все стороны жизни, стать эффективными и жизнеспособными» (Бессонова, 2006, с. 20). Поэтому теоретический подход Познера, ориентированный в основном на особенности функционирования экономики западных стран, недостаточен для проведения анализа институционального дизайна того типа экономики, который присущ нашей стране.

В свою очередь, Норт предлагает мощную теоретическую базу для анализа институциональных изменений. И всё же, когда речь заходит об анализе изменений конкретного института (в нашем случае — института земельных отношений), требуется более прикладная теория, в которой принимались бы в расчет особенности конкретных государств и действующих в них экономических институтов, т. е. конкретный тип экономики. Такой основой может служить развивающая идеи Норта теория институциональных матриц, или X-Y-теория, разработанная российским учёным С. Г. Кирдиной. Кирдина показывает, что можно выделить два типа экономических систем, в одном из которых доминируют институты X-матрицы, а в другом — институты Y-матрицы (Кирдина, 2000). Соответственно, она выделяет два типа экономик, называя их X- и Y-экономики (Кирдина, 2004, 2007). В частности, для X-экономики базовыми институтами являются редистрибуция (аккумуляция — согласование — распределение) благ, верховная условная собственность, кооперация при взаимодействии экономических агентов, тогда как для Y-экономики — обмен (купля-продажа) благ, частная собственность, конкуренция и др. (Кирдина, 2007). Выделенные институты характеризуют и сферу земельных отношений, поэтому теория институциональных матриц Кирдиной взята за основу при анализе институционального дизайна земельных отношений в России в постперестроечный период. В своей работе мы поставили задачу определить соотношение законодательных норм, соответствующих набору институтов X- и Y-экономик, а также проанализировать эффект возрастающей отдачи и path dependence на базе институциональных изменений постсоветского периода в земельной сфере современной России.

2. МЕТОДИКА АНАЛИЗА НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТОВ

На первом этапе исследования решалась задача формирования исходной базы анализируемых нормативно-правовых актов. Под нормативно-правовыми актами в данной работе понимались официальные документы, действующие на территории Российской Федерации, к которым относились законы, кодексы, указы, постановления, инструкции, положения, соглашения и письма. Критерием отбора выступала отнесенность того или иного документа к сфере регулирования земельных отношений, что определялось на основе контент-анализа текстов нормативно-правовых актов. Таким критерием служило содержание в названии и/или тексте документа слов «земля», «земельный» и т. п. В качестве источниковой базы нормативно-правовых актов использована система «Консультант Плюс». Отбирались нормативно-правовые акты (федеральные законы, указы президента, постановления и др.), принятые и утверждённые в период с 1986 по 2012 год, удовлетворяющие критериям отбора. Поскольку с 1986 по 1989 отсутствовали утверждённые нормативно-правовые акты, посвященные регулированию земельных отношений, то в выборке представлены законы с 1990 г.

На втором этапе содержание каждого нормативно-правового акта анализировалось с точки зрения представленности в нем норм и правил, которые можно определенно интерпретировать как отражающие X- или Y-экономические институты, указанные выше. Документы, определяющие общий юридический порядок и процедуры, но не отражающие специфику экономических отношений в земельной сфере, не включались в исследуемую совокупность. Например, из выборки был исключён нормативно-правовой акт «Порядок выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю» от 20 мая 1992 года, поскольку он содержит только последовательность действий, направленных на получение документа, подтверждающего право собственности на землю, но не несёт в себе информации об изменении характера института земельной собственности. В то же время информация о предшествующем институциональном изменении уже содержалась в ранее принятом нормативно-правовом акте (в данном случае — в Указе Президента РФ от 27.12.1991 № 323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР»), который уже был включён в анализ. Полученная в итоге выборка для анализа институционального дизайна земельных отношений включала в себя 49 нормативно-правовых актов (перечень см. в приложении).

На третьем этапе проводился качественный контент-анализ нормативно-правовых актов, т. е. в тексте документов выделялись конкретные нормы, отражающие природу экономического института либо X-, либо Y-типа.

Если один тезис явно содержал в себе информацию о правовых нормах, соответствующих нескольким альтернативным институтам, то в итоговом анализе отражались все представленные институты.

Следует отметить, что в анализируемой выборке нормативно-правовых актов в явном виде оказались представлены нормы, отражающие не весь набор экономических институтов, а лишь институты редистрибуции и купли-продажи, верховной условной и частной собственности, кооперации и конкуренции. Нормы, отражающие остальной набор экономических институтов (служебного и наёмного труда, снижения издержек и возрастания прибыли), присутствуют в представленных нормативно-правовых актах неявно, и использованная методика анализа не позволяет их чётко идентифицировать. Например, в Положении № 1272 от 10 декабря 1993 года содержится тезис о том, что земельные участки могут продаваться и покупаться с использованием конкурсов и аукционов. Приведённая норма явно свидетельствует о наличии институтов купли-продажи (поскольку речь идёт об обмене земли на денежные средства) и конкуренции (поскольку целью конкурса и аукциона является соревнование между участниками данного процесса), что и учтено в нашем анализе. Но данная норма неявно позволяет предположить также действие института возрастания прибыли, поскольку при данном подходе поиска покупателя с самой привлекательной ценой скорее всего преследуется цель извлечения максимальной выгоды от продажи, т. е. прибыли, а следовательно, роста величины налогов и т. д. Но поскольку рассуждения о наличии института возрастания прибыли в данном примере не подкрепляются конкретными нормами, в анализе учтены лишь те, которые представлены в явном виде.

На четвертом этапе проводился количественный анализ экономических институтов в представленной выборке нормативно-правовых актов путём подсчёта числа институтов, отражающих природу X-экономики, и институтов, характерных для Y-экономики. Т. е. за единицу расчёта институтов бралось количество упоминаний в тексте документа норм и правил, характерных для того или иного типа экономики. Также определялось соотношение институтов обоих типов как в разрезе каждого нормативно-правового акта, так и по всем документам в разрезе одного календарного года. Следует отметить, что методика проводимого количественного анализа была направлена на исследование институционального дизайна экономических институтов в сфере земельных отношений, т. е. на предпринимаемые попытки институциональных изменений, выраженных в принятии нового законодательства, а не на подсчёт кумулятивного эффекта действующих институтов на тот или иной период времени, в том числе нарастающим итогом.

На пятом этапе проводился количественный анализ динамики «длины очереди» (Кирдина и др., 2010) на утверждение нормативно-правовых актов из выборки, сформированной на первом этапе. Под «длиной очереди» понимается количество дней, прошедших с даты внесения законопроекта в Государственную думу до даты окончательного принятия закона и подписания его президентом. При этом законы попадают в выборку того или иного анализируемого периода в зависимости от года внесения проекта этого закона. В качестве источника информации использовалась база данных российских законов LAWSTREAM.RU, принятых в период с 1994 по 2012 год, подробно описанная Кирдиной и Рубинштейном в одной из статей данного сборника. Стоит отметить, что база данных LAWSTREAM.RU не полностью охватывает перечень нормативно-правовых актов, используемых в выборке на первом этапе, поскольку ориентирована только на федеральные (федеральные конституционные) законы, в то время как использованная выборка, как было указано выше, кроме законов содержит указы президента, постановления правительства, положения и т. д. Кроме того, база данных LAWSTREAM.RU не включает законы, принятые ранее 1994 года.

3. ХАРАКТЕР ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО ДИЗАЙНА: КАЧЕСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ

Сравнительный анализ норм, соответствующих институтам частной и верховной условной собственности

Как известно, экономика — это отношения по поводу использования ограниченных благ, поэтому организация распределения ограниченных благ между людьми, т. е. отношения собственности, играет важную роль в определении принадлежности экономики к тому или иному типу. Отношения собственности в теории институциональных матриц представлены парой альтернативных институтов: институтом частной собственности, в большей степени присущим Y-экономике, и институтом верховной условной собственности, который, как правило, доминирует в экономике X-типа. Институт частной собственности предполагает наличие полных прав у физических или юридических лиц на владение, распоряжение и использование объектов собственности. В свою очередь, институт условной верховной собственности означает, что единственным полноправным собственником является верховный уровень управления (федеральный, региональный или муниципальный), который в конечном счете определяет правила владения и использования объектов собственности номинальными владельцами. Следует отметить, что верховный уровень управления может выступать единственным собственником как явно, когда частная

собственность запрещена на уровне законодательства, так и неявно, когда границы прав собственности между субъектами экономической деятельности установлены законом, но при этом государство постоянно соотносит данные «границы» собственности с интересами общества в целом (Кирдина, 2004, с. 90–91) и в соответствии с пониманием этих интересов может менять правила владения, распоряжения и использования объектов собственности.

Вплоть до 1990 года частная собственность не была легитимизирована в нашей стране, а превалировал институт государственной социалистической собственности. Как указывал академик А. В. Венедиктов (Венедиктов, 1948), она была представлена тремя видами собственности: государственной, кооперативно-колхозной и личной. Причем если первые две были по сути формами условной верховной собственности в явном виде, то о третьей форме учёный говорил, что «право личной собственности неразрывно связано с общественной социалистической собственностью на средства производства, имеет её своей основой, является производной от неё, представляет собой право на ту долю общественного продукта, которую работник социалистического общества получает в вознаграждение за свой труд в социалистическом — государственном или кооперативно-колхозном — предприятии в соответствии с социалистическим принципом распределения по труду» (Венедиктов, 1948, с. 309–319). Первым документом, регламентирующим переход к частной собственности в постперестроечной России, был Закон о земельной реформе № 374-1 от 23.11.1990. С этого момента впервые на законодательном уровне становится возможным проследить процесс нового институционального дизайна земельных отношений, начавшийся с легитимизации института частной собственности:

- отмена монополии государства на землю (статья 2);
- возможность передачи участков в собственность граждан (статья 4);
- запрет на вмешательство в самостоятельное хозяйствование собственников на земле со стороны государственных, хозяйственных и других органов (статья 10).

И в то же время этот первый документ, фиксирующий нормы, характерные для института частной собственности, устанавливает чёткие ограничения владения землей, указывающие на наличие, как и прежде, института верховной условной собственности:

- отсутствие возможности продать земельный участок какой-либо третьей стороне, кроме государства (статья 9);
- полномочия Совета народных депутатов изымать земельные участки, находящиеся в собственности граждан, используемые не по целевому назначению (статья 14).

Дальнейший анализ правовых документов, принятых в последующие периоды, показал, что количество юридических норм, соответствующих институту частной собственности, растёт:

— члены колхозов имеют право на получение земельных акций, удостоверяющих их долю в стоимости сельскохозяйственных угодий, причём акции подлежат передаче по наследству (статья 8 Закона об изменении в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 461-1 от 27.12.1990);

— земельный участок передаётся по наследству (статья 61 Земельного кодекса РСФСР № 1103-1 от 25.04.1991; статья 2 Указа Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993);

— разрешается приватизация земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (статья 1 Указа президента о неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР № 323 от 27.12.1991);

— разрешается залог земельных участков в банках (статья 6 Указа президента о неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР № 323 от 27.12.1991; статья 2 Указа Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993);

— право пользования землёй может служить уставным капиталом (раздел 4, статья 2 Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов от 14.01.1992; статья 2 Указа Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993);

— при выходе из сельскохозяйственного акционерного общества пайщик имеет право на получение своей доли земли (раздел 4, статья 7 Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов от 14.01.1992);

— разрешается продажа участков не только государству, но и в собственность граждан и юридических лиц (Указ о продаже земельных участков гражданам и юридическим лицам при приватизации государственных и муниципальных предприятий от 25.03.1992);

— разрешается предоставление участков гражданам в частную собственность сверх ранее установленных нормативов (статья 1 и статья 2 Закона о праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков № 4196-1 от 23.12.1992);

— провозглашается неприкосновенность и защита частной собственности на землю (статья 4 Указа Президента Российской Федерации «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» от 27.10.1993);

— собственник земельного участка вправе по своему усмотрению использовать всё, что находится над и под поверхностью данного участка (ст.261 Гражданского кодекса от 30.11.1994);

В то же время приведённые нормы, доказывающие присутствие установившегося института частной собственности в России, следует рассматривать во взаимосвязи со следующими правовыми нормами, подтверждающими существования института верховной условной собственности на землю:

— земля является достоянием народов, проживающих на соответствующей территории (статья 2.3 Закона о собственности в РСФСР №443-1 от 24.12.1990);

— право собственности на участок при разрушении объекта, находящегося на нём, вследствие пожара, стихийного бедствия, сохраняется только при условии начала восстановления объекта в течение двух лет, а иначе земельный участок может быть изъят (статья 38 Земельного кодекса РСФСР № 1103-1 от 25.04.1991);

— государство вправе наложить штраф на собственника земли за захламливание земельного участка, порчу и уничтожение плодородного слоя почвы (статья 125 Земельного кодекса РСФСР № 1103-1 от 25.04.1991);

— возможно изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд (статья 25 закона о недрах № 2395-1 от 21.02.1992, статья 4 Указа Президента Российской Федерации о регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы России, глава 5, статья 30.15 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001);

— не подлежат продаже земли общего пользования (площади, улицы, парки, водоёмы, пляжи) (пункт 2 Указа об утверждении порядка продажи земельных участков № 631 от 14.06.1992);

— государство не разрешает заключение сделок купли-продажи земельных участков, если суммарная площадь участка в собственности гражданина или юридического лица будет превышать установленные нормы (статья 6 Положения о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей № 1272 от 10.12.1993);

— при операциях купли-продажи, обмена, дарения земельных участков не допускается изменение их целевого назначения (статья 8 Положения о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей № 1272 от 10.12.1993);

— государство осуществляет инвентаризацию земель с целью выявления неиспользуемых, нерационально используемых или используемых не

по назначению земельных участков (статья 13 Закона о землеустройстве № 78-ФЗ от 18.06.2012);

— государство устанавливает ограничения прав собственников земельных участков (глава 1, статья 9.2, глава 6, статья 56.2 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001);

— определенные участки земли ни при каких условиях не подлежат приватизации: например, земли, занятые оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера (глава 1, статья 1.4 Федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения);

— федеральная служба земельного кадастра осуществляет государственный земельный контроль за использованием земель по целевому назначению, за выполнением требований по предотвращению порчи земель; государственные инспекторы имеют право посещать, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности (статьи 8е, 9ф, 14 Постановления о государственном земельном контроле № 833 от 19.11.2002).

Сравнительный анализ норм, соответствующих институтам купли-продажи и редиистрибуции

Согласно теории институциональных матриц, Y-экономика характеризуется развитыми рыночными отношениями с наличием института купли-продажи (обмена), в то время как X-экономика существует в условиях института редиистрибуции. Редиистрибуция характеризует «процесс движения материальных ценностей и услуг... не между независимыми экономическими агентами», а процесс, который «возникает тогда, когда большинство хозяйствующих субъектов находятся в общей зависимости от значимого для них ресурса, когда взаимодействие между ними прямо или косвенно предполагает использование этого общего ресурса, не принадлежащего каждому в отдельности» (Кирдина, 2007).

Несомненным является утверждение, что в советский период в экономике нашего государства в большей степени был развит институт редиистрибуции: существовало централизованное планирование ресурсов, традиционной была практика распределения жилья, земельных участков и т. д. В постсоветский период начался постепенный переход к рыночной экономике и развитие института купли-продажи: цены на ресурсы стали формироваться на основе спроса и предложения, появилось понятие перехода права собственности при совершении сделок и т. д.

Для того чтобы понять, как укреплялся институт купли-продажи и как действовал (и действовал ли?) институт редиистрибуции в сфере земельных отношений в период с 1990 года до настоящего момента, законодательные документы были также соответствующим образом проанализированы.

Итак, подтверждением установления института купли-продажи выступают следующие принятые правовые нормы:

— передача земли в собственность производится за плату (статья 8 закона о земельной реформе № 374-1 от 23.11.1990);

— продажа земельных участков проводится на конкурсной основе, с использованием аукционов (пункты 12 и 13 Порядка продажи земельных участков № 631 от 14.06.1992; статьи 11–24 Положения № 1272 от 10.12.1993);

— приватизационные чеки могут использоваться при покупке земельных участков (Указ Президента Российской Федерации № 1228 от 14.10.1992);

— в случае изъятия земельного участка из частной собственности организуется выкуп такого участка с соглашением по цене выкупа (статья 281 Положения о проведении конкурсов и аукционов по продаже земельных участков и других операций с землей № 1272 от 10.12.1993);

— провозглашается принцип платности использования земли (глава 1, статья 1.7 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001).

О наличии института редистрибуции свидетельствуют следующие нормы:

— передача земли в собственность может осуществляться бесплатно (статья 8 закона о земельной реформе № 374-1 от 23.11.1990);

— создается земельный фонд для последующего перераспределения (статья 6 Закона об изменении в Законе РСФСР «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 461-1 от 27.12.1990, раздел 2, статья 1.2 Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов от 14.01.1992);

— размер индивидуальной доли (пая) устанавливается независимо от трудового вклада и стажа работы (статья 11 Постановления о порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса № 708 от 04.09.1992);

— предусматривается бесплатное предоставление земельных участков под ИЖС для граждан, выезжающих из районов Крайнего Севера (Указ № 2144 от 02.02.1996);

— формируется целевой земельный фонд для предоставления земель казачьим обществам (Постановление № 667 от 08.06.1996);

— граждане, имеющие трех и более детей, имеют право приобрести бесплатно, без торгов и аукционов, земельные участки (статья 2 Федерального закона № 138-ФЗ от 14.06.2012).

Итак, можно видеть, что оба рассматриваемых института — купли-продажи и редистрибуции — сосуществуют в тесной взаимосвязи и взаимно дополняют друг друга. Можно повторить аналогичный вывод, сде-

ланный ранее в отношении институтов частной и верховной условной собственности: институт купли-продажи земли, несомненно, активно функционирует, но одновременно с активно существующим институтом редистрибуции.

Сравнительный анализ норм, соответствующих институтам конкуренции и кооперации

Взаимодействие экономических агентов в теории институциональных матриц описывается либо институтом конкуренции, проявляющимся в борьбе за обладание ограниченным ресурсом и характерным для Y-экономики, либо институтом кооперации, выражающимся в объединении усилий и совместном использовании ресурсов, присущим X-экономике (Кирдина, 2004).

На становление и развитие института конкуренции в сфере земельных отношений указывает отмеченная выше норма о том, что купля-продажа земельных участков проводится при помощи конкурсов и аукционов (пункты 12 и 13 Порядка продажи земельных участков № 631 от 14.06.1992; статьи 11–24 Положения № 1272 от 10.12.1993; статья 38.2.1 главы 5 Земельного кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001).

В то же время нормативно-правовые акты, регулирующие земельные отношения и введённые в действие в нашей стране в постперестроечный период, свидетельствуют о прочном присутствии института кооперации в ходе проводимых реформ:

— земли сельскохозяйственного назначения могут предоставляться кооперативам граждан, колхозам, совхозам (статья 57 Земельного кодекса РСФСР № 1103–1 от 25.04.1991);

— продолжает иметь место предоставление земельных участков для коллективного садоводства (статья 66 Земельного Кодекса РСФСР № 1103-1 от 25.04.1991);

— собрание трудового коллектива определяет перечень лиц, имеющих право на получение земельной доли (пая) при реорганизации колхозов и совхозов (статья 1.2 раздела 2 Рекомендаций по реорганизации колхозов и совхозов от 14.01.1992);

— земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут передаваться, например, общинам коренных малочисленных народов (статья 10.5 главы 2 Федерального Закона № 101-ФЗ от 24.07.2002).

Очевидно, что в части земельных отношений развивается институт конкуренции, но в то же время институт кооперации продолжает стабильно функционировать.

4. ВЕКТОР ИНСТИТУЦИОНАЛЬНОГО ДИЗАЙНА ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ: КОЛИЧЕСТВЕННЫЙ АНАЛИЗ

Выше были рассмотрены отдельные правовые нормы, характеризующие институциональный дизайн в сфере земельных отношений. Очевидным является то, что качественный анализ недостаточен, поскольку не позволяет понять количественные пропорции альтернативных институтов X- и Y-экономик, представленных в перечисленных нормах, и определить общий вектор институционального дизайна.

На рис. 1 графически изображено количественное соотношение юридических норм, соответствующих институтам X- и Y- экономик, присутствующих в нормативно-правовых актах за период с 1990 по 2011 г.

Можно видеть, что самая активная фаза принятия нормативно-правовых актов по земельным отношениям приходилась на период с 1991 по 1993 год, когда было принято 26 документов (более 50% всей выборки), а абсолютный максимум наблюдался в 1992 году, когда было утверждено 16 документов (более 30% всей выборки). В последующие периоды ежегодное количество принимаемых нормативно-правовых актов снижалось, и в 2000-е гг. составляет не более 3-х документов в год.

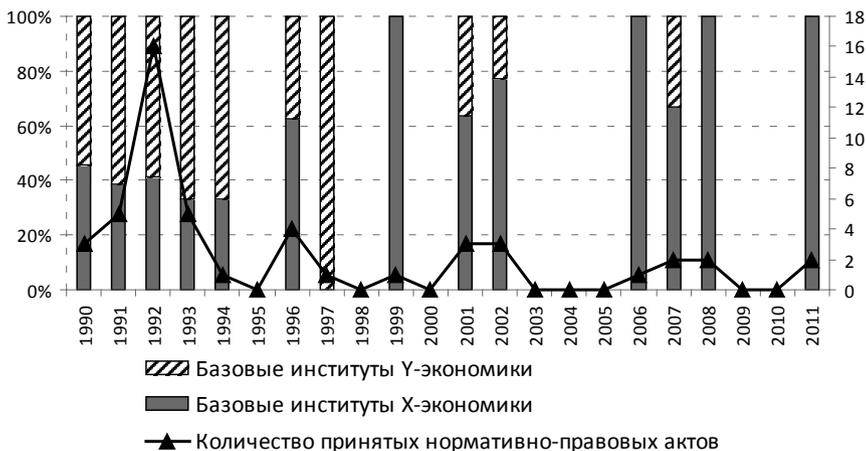


Рис. 1. Соотношение правовых норм, соответствующих институтам X- и Y- экономик в нормативно-правовых актах Российской Федерации (РСФСР — до 1992 года), посвященных регулированию земельных отношений, 1990–2011

При этом в начале исследуемого периода (до 1997 года включительно) в нормативно-правовых актах преобладало наличие норм, присущих базовым институтам Y-экономики. Данный факт объясняется активным изменением структуры земельных отношений: именно в этот период осуществлялся активный переход от государственной к частной собственности, от принципов раздаточной, редистрибутивной экономики к отношениям купли-продажи. Но после 1997 года всё больше и больше внимания уделяется регулированию изменений в части норм, присущих базовым институтам, характерным для исторически доминирующей в России X-экономики (Кирдина, 2000). В этот период устанавливаются правила государственного контроля за использованием земли (институт верховной условной собственности), регулируется бесплатное предоставление земельных участков (институт редистрибуции).

На рис. 2 графически изображено структурное соотношение институтов X- и Y- экономик.

Можно видеть, что в первую очередь объектом внимания законодательства являлась система прав собственности, о чём свидетельствует наибольшее количество изменений (более половины от общей величины), касающихся норм и правил как института верховной условной собственности, так и института частной собственности в общем количестве изменений институтов X- и Y-экономики соответственно. Другим направлением институционального дизайна была сфера, устанавливающая характер движения экономических благ: на нее приходится примерно треть изменений в отношении норм и правил, касающихся институтов редистрибуции и купли-продажи. В меньшей степени изменения земельного законодательства затронули действие институтов, отвечающих за характер отношений между контрагентами: нормы и правила, свойственные институтам кооперации и конкуренции, упоминались во вновь принятых нормативно-правовых актах гораздо реже, и их доля составляла всего 4% и 8% в общей структуре X- и Y-институтов соответственно.

Подводя итоги количественного анализа, мы видим, что в сфере земельных отношений России действуют как нормы институтов Y-экономики (частной собственности на землю, купли-продажи, конкуренции), так и нормы, характерные для институтов X-экономики (верховной условной собственности, редистрибуции, кооперации). Более того, в Земельном кодексе РФ в явном виде прописан принцип сочетания интересов общества в целом, с одной стороны, и законных интересов граждан на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащими участками, с другой стороны (глава 1, статья 1.11). При этом количественный анализ дает основания утверждать, что основной вектор институционального дизайна в сфере земельных отношений за весь исследуе-



Рис. 2. Соотношение институтов X- и Y-экономик в нормативно-правовых актах Российской Федерации (РСФСР — до 1992 года), посвященных регулированию земельных отношений, 1990–2011

мый период был направлен на поддержание доминирующего положения институтов X-экономики при дополнении ее комплементарными институтами Y-экономики.

5. АНАЛИЗ ЭФФЕКТА ВОЗРАСТАЮЩЕЙ ОТДАЧИ

В табл. 1 и на рис. 3 приведены результаты расчёта показателя «длина очереди» для тех законов, которые встречаются как в анализируемой выше выборке (см. приложение), так и в базе данных LAWSTREAM.RU.

Таблица 1. Средний срок рассмотрения закона — от даты внесения в Госдуму до окончательного принятия, «длина очереди», дней

	Общее количество законов	Количество земельных законов
1998	359	1104
1999	360	619
2001	384	182
2002	261	128
2007	242	190
2008	216	90
2010	172	383
2011	160	34
В среднем за период	269	341

Источник: база данных LAWSTREAM.RU.

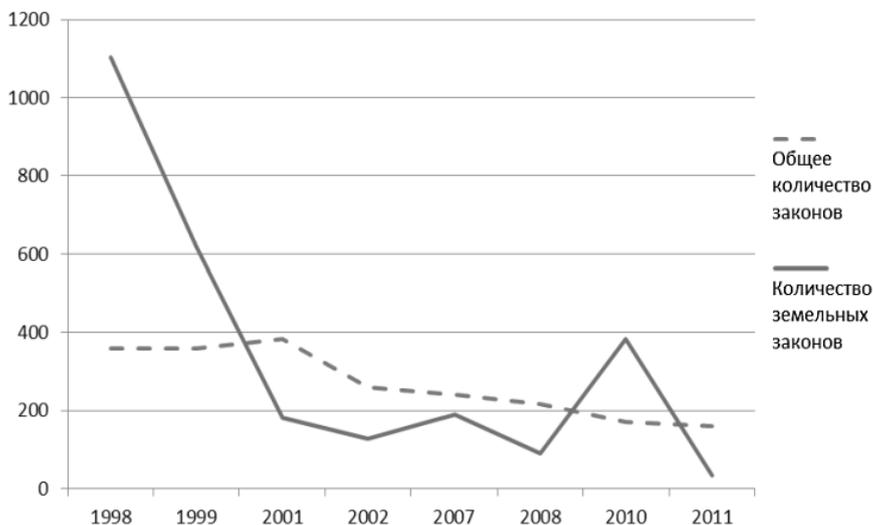


Рис. 3. Сравнение показателя «длина очереди» земельных законов с аналогичным показателям по всем законам в целом

Он отражает срок рассмотрения закона в Государственной думе с момента его поступления на рассмотрение до окончательного принятия.

Можно видеть, что имеет место ярко выраженная динамика снижения сроков согласования и утверждения законопроектов в земельной сфере: если законы, проекты которых вносились в Госдуму в 1998 году, ждали своего окончательного принятия три года, то к 2011 году аналогичный показатель составляет всего лишь 34 дня. Заметно увеличение показателя «длины очереди» законов в 2010 году, что объясняется внесением в Госдуму в этот период изменений к Земельному кодексу (закон 425-ФЗ). Изменения в кодексах часто требуют более внимательного рассмотрения. Но стоит отметить, что в 2011 году также вносился на рассмотрение закон 138-ФЗ, касающийся изменений Земельного кодекса, но в этом случае «длина очереди» уже существенно короче.

В данном случае в отношении земельных законов наблюдаются те же тенденции, что и в отношении всего корпуса законодательных актов, что показано в статье Кирдиной и Рубинштейна в настоящем сборнике: срок рассмотрения российских законов национальным парламентом в период с 1994 по 2012 год сократился.

6. СОПОСТАВИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты проведенного анализа были сопоставлены с другими исследованиями в области земельных отношений. Во-первых, они сравнивались с результатами социологических опросов по реформированию земельных отношений, во-вторых, со статистическими данными, в-третьих, с выводами других авторов.

Итак, рассмотрим данные опросов населения. Согласно обзору исследовательской группы ЦИРКОН, которая, в свою очередь ссылается на данные Фонда «Общественное мнение» (ФОМ) и Всероссийского центра изучения общественного мнения (ВЦИОМ) (Советник президента, 2002), в 1990-е годы, на которые пришлось активная фаза законотворчества в области реформирования земельных отношений по образцу рыночной Y-экономики (см. результаты нашего количественного анализа), большинство россиян не поддерживало введение частной собственности на землю и её свободную куплю-продажу.

ВЦИОМ приводит следующую динамику общественного мнения по вопросу принадлежности крупных земельных участков частным лицам (<http://wciom.ru/index.php?id=459&uid=427>) (табл. 2):

Можно видеть, что доля тех, кто поддерживал крупное частное землевладение, в 1991–2000 гг., не превышала трети всего населения. Кроме того, она постепенно снижалась, достигнув к 2000 г. 27%. В то же время

Таблица 2. Вы положительно или отрицательно относитесь к тому, чтобы в нашей стране частным лицам принадлежали крупные земельные участки?

	1991 год	1995 год	1997 год	2000 год
Положительно	33%	20%	20%	27%
Отрицательно	53%	60%	63%	65%
Затруднились ответить	14%	20%	17%	8%

Источник: Результаты социологического опроса ВЦИОМ.

возрастала доля тех, кто относился к этому отрицательно, достигнув 65% к 2000 г., в том числе и за счет тех, кто ранее затруднялся с выражением своего мнения по заданному вопросу.

Аналогичные тенденции отмечены в данных социологического опроса ФОМ в конце 1990-х гг.: доля респондентов, склоняющихся к разрешению купли-продажи земли без ограничений, составляла всего лишь 10% в 1998 году и снизилась до 6% в 2001 году (<http://bd.fom.ru/report/map/of011101>).

Таким образом, можно видеть, что смена вектора институционального дизайна земельных отношений в конце 1990-х гг. в пользу институтов Х-экономики (см. результаты нашего количественного анализа) отражает тенденции доминирующего общественного мнения по этому вопросу.

Теперь сопоставим наши результаты с некоторыми статистическими данными. Официальная статистика данных о структуре земель по формам собственности свидетельствует о том, что частная форма земельной собственности мало распространена в России. Так, по состоянию на 01.01.2011, по данным Росреестра, в Российской Федерации в государственной и муниципальной собственности находилось 92,2% земель, а в собственности граждан и юридических лиц — 7,1% и 0,7% соответственно (pda.rosreestr.ru/upload/www/files/diagrams/RF/rf_formsobs-1.GIF) (рис. 4).

И, наконец, сопоставим наши результаты с выводами других исследователей.

Особый интерес заслуживает сопоставление результатов нашей работы с выводами зарубежных учёных, с иных методологических позиций рассматривающих вопросы земельных отношений в нашей стране. Так, американский учёный-политолог С. Вегрен поэтапно исследует ход земельной реформы России (Wegren, 2009) за аналогичный период. В результате он делает вывод о том, что земельная реформа в России

носит незавершённый характер, поскольку доля реальной частной собственности в стране очень мала. Он особо отмечает, что регистрация долевой собственности не предполагала, какой конкретно участок земли был закреплён за конкретным собственником, поэтому фактически права собственности были оформлены всего лишь документально. При этом в качестве основной черты, присущей институциональному дизайну проводимой реформы, учёный называет сложный, несовершенный процесс перерегистрации земельных участков. Данный вывод подтверждает наши результаты качественного и количественного анализа о комплементарном характере функционирования института частной собственности на землю. Также Вегрен приводит статистические данные, свидетельствующие о количестве сделок по купле-продаже земли в России за период с 1993 по 2007 год (Wegren, 2009, с. 5) (рис. 5).

Можно видеть, что с конца 1990-х гг. возрастает роль местных органов власти при осуществлении сделок с землёй. Таким образом, показатели, полученные в результате исследования американским учёным, подтверждают сделанный нами ранее вывод о том, что именно начиная с этого периода наблюдается закрепление институтов X-экономики, т. е. активизируется роль государства в земельных отношениях.

Кирдина, изучавшая долговременную историю земельных отношений в России и структуру собственности на земельные участки в аграрной сфере с начала истории русского государства по 2002 г., сделала в свое время следующий вывод: «на протяжении российской истории доминирующей формой собственности на землю является так называемая верховная условная собственность, качественно отличающаяся по своей природе от собственности частной» (Кирдина, 2004, с. 60). Очевидно, что проведенный нами анализ более современных данных подтверждает выводы Кирдиной. Обосновывая наличие сочетания частной и верховной условной собственности на землю, Кирдина обращает внимание на неприемлемость тотального доминирования какой-либо одной формы собственности, что приводит, по её мнению, к большим общественным издержкам в процессе институциональных изменений (Кирдина, 2004). Результаты нашего анализа институционального дизайна земельного законодательства демонстрируют принятие правовых норм, поддерживающих сосуществование различных форм земельной собственности, при доминировании характерной для России верховной условной собственности.

Перуанский учёный-экономист Эрнандо де Сото, рассуждая о многолетних реформах в странах Латинской Америки (Сото, 2004), в которых, как и в России, согласно теории институциональных матриц, доминируют X-институты, отмечает, что результаты реформ в них так и не привели к установлению института частной собственности

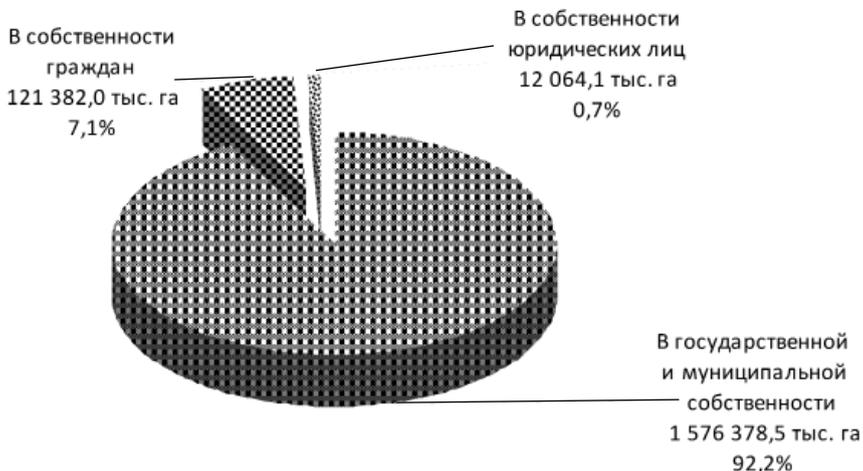


Рис. 4. Распределение земель по формам собственности по состоянию на 01.01.2011

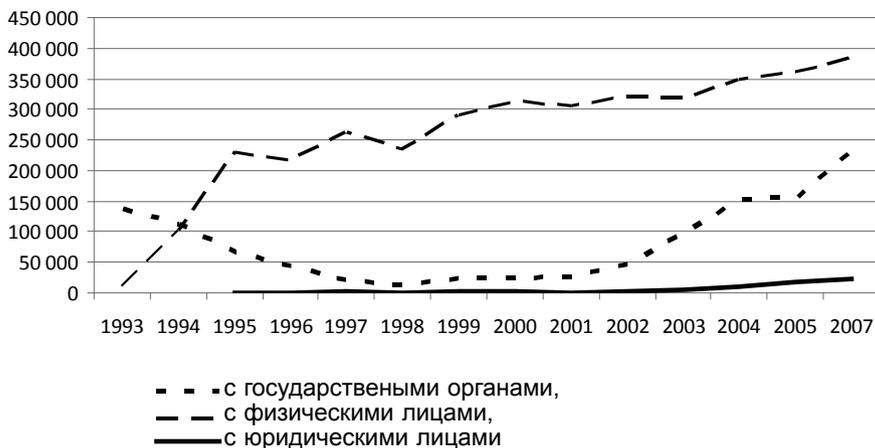


Рис. 5. Количество сделок по покупке земли в период с 1993 по 2007 год

на землю. Хотя институциональный дизайн земельных отношений в постсоветской России ещё окончательно не завершён, тем не менее сохранение доминирующей позиции института верховной условной собственности в нашей стране на протяжении последнего двадцати-

летия реформ перекликается с тезисами де Сото в отношении стран Латинской Америки.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На первый взгляд может показаться, что институт земельной собственности в России претерпел существенные изменения в постперестроечный период: была разрешена приватизация земли, отменена монополия государства на землю, провозглашена частная собственность. С начала 1990-х гг. основной вектор институционального дизайна в земельной сфере был направлен на развитие полноценного и всеобъемлющего земельного рынка. Однако ещё в дореволюционный период отмечалось, что на протяжении всей истории России права собственности на землю сосредоточивались главным образом в руках государства и в земельных отношениях государство играло доминирующую роль (Бунаков, 1918). Такое положение дел не менялось веками, несмотря на попытки институциональных изменений земельных отношений, ярким примером которых была, например, реформа Столыпина (Кришталь, 2004). Проведенный анализ современных данных также показал, что попытки кардинально изменить данный порядок трансформировались в дальнейшем скорее в сторону модернизации институтов X-матрицы, а не на осуществление качественных изменений. Так проявил себя эффект *path dependence*: годами накопленный опыт использования механизмов X-институтов оказывается более предпочтителен.

В то же время стоит отметить, что на современном этапе развития экономических отношений в нашей стране имеют место попытки достижения необходимого институционального баланса между доминантными и комплементарными институтами. Формы земельных отношений совершенствуются и развиваются в сторону их разнообразия, соответствия более сложным задачам и цивилизованным отношениям: земля как объект собственности в настоящее время может покупаться и продаваться, сдаваться в залог, передаваться по наследству, закладываться в банк и т. д. При этом проведённый анализ законодательной базы позволяет сделать вывод о том, что институциональная основа земельных отношений по-прежнему стабильна: при комплементарной функции институтов Y-экономики действие институтов X-экономики остаётся в России доминирующим.

Как следует из определения понятия возрастающей отдачи, оно характеризуется снижением затрат на единицу произведённой продукции. Если предположить, что в нашем случае под единицей продукции может подразумеваться определённый нормативно-правовой акт, то можно говорить о затратах времени на его согласование. Действительно, чем быстрее принимается закон, тем ниже, вероятно, затраты условно-постоянного характера

(зарплата работников госаппарата, непосредственно (депутатов) и косвенно (обслуживающего персонала Госдумы) задействованного в согласовании законопроекта), затраты на содержание зданий, транспорт и т. д. в расчете на один принятый закон. Поскольку с уменьшением «длины очереди» закона за одну и ту же единицу времени должно быть принято большее количество законов, это в данном случае означает проявление действия возрастающей отдачи в сфере земельного законодательства современной России.

ПРИЛОЖЕНИЕ
Перечень нормативно-правовых актов

Номер документа	Дата документа	Название документа
374-1	23.11.1990	ЗАКОН О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ
461-1	27.12.1990	ЗАКОН ОБ ИЗМЕНЕНИИ В ЗАКОНЕ РСФСР «О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ» В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СЪЕЗДА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ РСФСР «О ПРОГРАММЕ ВОЗРОЖДЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ДЕРЕВНИ И РАЗВИТИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА» И ЗАКОНА РСФСР «ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ И ДОПОЛНЕНИЯХ КОНСТИТУЦИИ (ОСНОВНОГО ЗАКОНА) РСФСР»
443-1	24.12.1990	ЗАКОН О СОБСТВЕННОСТИ В РСФСР
1545-1	04.07.1991	ЗАКОН ОБ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЯХ В РСФСР
1103-1	25.04.1991	ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РСФСР
1738-1	11.10.1991	ЗАКОН О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ
323	27.12.1991	УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РФ О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В РСФСР
86	29.12.1991	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ
3-15/51	10.01.1992	ПИСЬМО О СРЕДНЕРАЙОННОЙ НОРМЕ БЕСПЛАТНОЙ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЛИ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН
–	14.01.1992	РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ
–	22.01.1992	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЙОННОЙ КОМИССИИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЛИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ

Номер документа	Дата документа	Название документа
2395-1	21.02.1992	ЗАКОН О НЕДРАХ
213	02.03.1992	УКАЗ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ НОРМЫ БЕСПЛАТНОЙ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН
–	09.03.1992	ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ (ЗАМЕНЫ) ГОСУДАРСТВЕННЫХ АКТОВ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ, БЕССРОЧНОГО (ПОСТОЯННОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕЙ
301	25.03.1992	УКАЗ О ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
4	14.05.1992	УКАЗАНИЕ О СОЗДАНИИ ФОНДА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПЕРЕСЕЛЕНЦЕВ
631	14.06.1992	УКАЗ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСШИРЕНИИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЭТИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, А ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГРАЖДАНАМ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯМ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
631	14.06.1992	ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСШИРЕНИИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЭТИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, А ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГРАЖДАНАМ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯМ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
2872-1	29.05.1992	ЗАКОН О ЗАЛОГЕ
708	04.09.1992	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРИВАТИЗАЦИИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
–	09.10.1992	СОГЛАШЕНИЕ О ВЗАИМНОМ ПРИЗНАНИИ ПРАВ И РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННОСТИ

Номер документа	Дата документа	Название документа
1228	14.10.1992	УКАЗ О ПРОДАЖЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИОННЫЕ ЧЕКИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
4196-1	23.12.1992	ЗАКОН О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
4197-1	23.12.1992	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
77	28.01.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, АРЕНДАТОРАМ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
503	30.05.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ГРАЖДАНАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
1767	27.10.1993	УКАЗ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И РАЗВИТИИ АГРАРНОЙ РЕФОРМЫ В РОССИИ

Номер документа	Дата документа	Название документа
1272	10.12.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ И АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ДРУГИХ ОПЕРАЦИЙ С ЗЕМЛЕЙ
2144	16.12.1993	УКАЗ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСАХ
51-ФЗ	30.11.1994	ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
2144	02.02.1996	УКАЗ О БЕСПЛАТНОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГРАЖДАНАМ, ВЫЕЗЖАЮЩИМ ИЗ РАЙОНОВ КРАЙНЕГО СЕВЕРА И ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ МЕСТНОСТЕЙ
198	14.02.1996	УКАЗ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ
337	07.03.1996	УКАЗ О РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ
667	08.06.1996	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕЛЕВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ КАЗАЧЬИМ ОБЩЕСТВАМ, ВКЛЮЧЕННЫМ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР КАЗАЧЬИХ ОБЩЕСТВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, И РЕЖИМЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
485	16.05.1997	УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ГАРАНТИЯХ СОБСТВЕННИКАМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРИОБРЕТЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЭТИМИ ОБЪЕКТАМИ
18	02.08.1999	ПРИКАЗ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ
78-ФЗ	18.06.2001	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ
101-ФЗ	17.07.2001	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Номер документа	Дата документа	Название документа
136-ФЗ	25.10.2001	ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
101-ФЗ	24.07.2002	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
576	07.08.2002	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ
833	19.11.2002	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КОНТРОЛЕ
689	15.11.2006	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КОНТРОЛЕ
п/0075	01.06.2007	ПРИКАЗ О ВЫКУПЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН
268-ФЗ	23.11.2007	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСУ ОФОРМЛЕНИЯ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ ПРАВ НАСЛЕДНИКОВ, А ТАКЖЕ ИНЫХ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ
126	06.08.2008	ПРИКАЗ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ, А ТАКЖЕ НОРМ РАСЧЕТА ОХРАННЫХ ЗОН ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ
244-ФЗ	03.12.2008	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ПЕРЕДАЧЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ КУРОРТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, В СОБСТВЕННОСТЬ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ, ОБ ОТНЕСЕНИИ УКАЗАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ К ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ»

Номер документа	Дата документа	Название документа
138-ФЗ	14.06.2011	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» И ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
425-ФЗ	12.12.2011	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 93 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЛИТЕРАТУРА

Cary J. 1745. A Discourse on Trade and Other Matters Relative to it, T. Osborne, London.

Klijn E., Koppenjan J. 2006. Institutional Design. Changing institutional features of networks. // Public Management Review, vol. 8 Issue 1 141–160.

List F. 1885. Das Nationale System der Politischen Oekonomie, G. Cottascher Verlag, Stuttgart and Tübingen, 1841; English translation, The National System of Political Economy, Longman, London. Robert E. Goodin 1998. The Theory of Institutional Design / Cambridge University Press.

Serra A. 1613. Breve trattato delle cause che possono far abbondare l'oro e l'argento dove non sono miniere, Lazzaro Scorriggio, Naples.

Wegren S. 2009. Land Reform in Russia: Institutional Design and Behavioral Responses / New Haven: Yale University Press.

Wegren S. 2009. Russia's Incomplete Reform // Russian Analytical Digest, 64/09, 15 September, 2–7.

Weimer D. 1995. Institutional Design / Springer-Verlag New York.

Бессонова О.Э. 2011. Жилищный раздаток и модернизация России. М.: РОССПЭН.

Бессонова О.Э. 2006. Раздаточная экономика России: эволюция через трансформации. М.: РОССПЭН.

Бунаков И.И. 1918. Судьбы земельного строя в России. Петроград.

Венедиктов А.В. 1948. Государственная социалистическая собственность. М.—Л.: Издательство академии наук СССР.

Земля, ты чья? 2002 // Советник президента. №7.

Казанников А.А. 2007. Институциональные аспекты трансформации земельных отношений в современной России: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.01.

Кирдина С. Г. 2003. Институт земельной собственности в России // Вопросы экономики. №10. С.146–153.

Кирдина С. Г. 2000. Институциональные матрицы и развитие России. — М.: ТЕИС.

Кирдина С. Г. 2004. История земельных отношений в России в свете теории институциональных матриц // Историко-экономические исследования (Иркутск), № 1–2. С. 32–60.

Кирдина С. Г. 2007. Модели экономики в теории институциональных матриц // Экономическая наука современной России. № 2 (37).

Кирдина С. Г. 2004. X и Y-экономики: институциональный анализ / С. Г. Кирдина; Ин-т экономики. М.: Наука.

Кирдина С. Г., Кириллюк И. Л., Рубинштейн А. А., Толмачева И. В. 2010. Российская модель институциональных изменений: опыт эмпирико-статистического исследования // Вопросы экономики. № 11. С. 97–114.

Краснопольский Б. Х. 2011. Собственность на земельные ресурсы — главное условие децентрализации и регионализации экономического развития России // Журнал Новой экономической ассоциации. №10. С. 182–183.

Кришталь В. В. 2004. Столыпин П. А.: «Им нужны великие потрясения, нам нужна великая Россия!» / В. В. Кришталь // Экономическое возрождение России. №2. С.85–90.

Макаров А. Н. 2007. Земельная собственность в России: вопросы методологии и теории // Проблемы современной экономики. — №2 (22).

Маршалл А. 1993. Принципы экономической науки. М: Прогресс.

Норт Д. 1997. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Д. Норт. М.

Нуреев Р. М., Латов Ю. В. 2009. Россия и Европа: эффект колеи (опыт институционального анализа истории экономического развития). Калининград. 2009.

Познер Р. 2004. Экономический анализ права / Пер. с англ. под ред. В. Л. Тамбовцева. СПб.: Экономическая школа. Т.1, 2.

Райнерт Э. 2011. Как богатые страны стали богатыми и почему бедные страны остаются бедными / Пер. с англ. М.: ВШЭ (ГУ).

Собственность на землю в России: история и современность. 2002 / Под общ. ред. Д. Ф. Аяцкого. — М.: Росспэн.

Сото де Э. 2004. Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире / Перев. с англ. М.: ЗАО «Олимп-Бизнес».

Чернавина Т. е. 2009. Влияние эволюции института собственности на формирование земельного рынка в России: диссертация кандидата экономических наук: 08.00.01.

<http://wciom.ru/index.php?id=459&uid=427>.

<http://bd.fom.ru/report/map/of011101>.

pda.rosreestr.ru/upload/www/files/diagrams/RF/rf_formsobs-1.
GIF.