

**СОБСТВЕННОСТЬ НА ЗЕМЛЮ, ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ¹**
(тезисы доклада)

1. Ещё в 18-19 вв. экономисты и философы выделяли землю в качестве главного фактора производства. Крупные собственники земли обладали одновременно и экономической, и политической властью. Последняя основывалась не только на богатстве, но и на правовой зависимости крестьян, имевших разный статус (крепостных, арендаторов, «свободных фермеров», ремесленников и даже мелких торговцев) от помещика (лорда). Правовой статус, как и отношения взаимной зависимости в таком сословном обществе были весьма сложными и выстраивались вокруг собственности на землю (границ церковных приходов, общин, «маноров», имений и т.д.). Таким образом, земля долгое время выступает в качестве «общественного капитала», контроль над которым только частично можно было осуществлять с помощью денег (аренда, переуступка отдельных прав собственности). В основном же контроль осуществлялся с помощью мер политического воздействия (законного, «административного» - или незаконного, вооружённого – насилия). Поэтому земля выступает как «смешанное благо», находящееся одновременно как в общественной, так и в частной собственности. Но в современном микроэкономическом анализе земля рассматривается практически исключительно как частное благо, и мало чем отличается от других производственных ресурсов, которые на основе частной собственности продаются – покупаются на рынке. Исключения: мосты, дороги. Если допустить, что земля является смешанным благом, требуется дополнительное разграничение рынков земли. В противном случае функционирование рынка земли на основе частной собственности будет приводить к периодическому появлению ситуации «фиаско рынка».
2. Относительно общепринятой логикой анализа экономической истории является превращение земли из общественного актива в частный, формирование аграрной товарной экономики и становление капитализма. К. Маркс – идут одновременно два процесса: освобождение земли от крестьян (огораживание), и крестьян от земли (пролетаризация). Дж. Хикс: рост производительности труда в сельском хозяйстве высвобождает труд, который перестаёт быть дефицитным ресурсом. Теперь не требуется «прикрепление» к земле внеэкономическими методами. Переход к арендным отношениям, фермерству. Свободная купля-продажа земли лишает землевладельцев прежних политических привилегий. Прежнее сословное общество разрушается. Новый политический режим основан на либерализме и равенстве прав граждан и предполагает практически исключительное право частной собственности на землю.
3. Наиболее известная альтернативная логика экономической истории – К. Поланьи: разрушение относительно замкнутых, стабильных самообеспечивающихся обществ в результате действий собственников земли, стремящихся к максимизации дохода. Попытка со стороны государства и церкви защитить наименее обеспеченные слои населения, препятствование становлению рынка труда. Разрушение старого порядка, либеральные реформы, включение стран в мировые рынки на основе становления золотого стандарта. «Саморегулирующиеся рынки» - утопия, необходимость ведения

¹ © П.А. Ореховский, 2014 г.

«больших войн» для ликвидации глобальных экономических кризисов. В свете гипотезы о земле как смешанном благе логика К. Поланьи предполагает необходимость государственного регулирования в отдельных сферах землепользования.

4. Специфика земли как производственного ресурса в микроэкономическом анализе связана с неэластичностью предложения, что вызывает получение ренты. Одновременно использование земли связано с «убывающим плодородием», что чаще описывается как «убывающая отдача». Однако в структурном анализе, при рассмотрении городских земель появляется феномен возрастающей отдачи. Идея, которую отстаивает Э. Райнерт – если в национальной экономике развиваются в основном отрасли с убывающей отдачей, то такая страна нуждается в протекционистской экономической политике, ускоренном развитии промышленности и либерализации внешней торговли только после достижения определённой степени зрелости экономики. Данные положения противоречат мейнстриму, предполагающему благотворность либерализации внешней торговли. Если рассматривать экономику страны как хозяйственную деятельность, которая ведётся в рамках определённой территории, то можно интерпретировать подход Райнерта к данной территории как к «смешанному благу». В условиях убывающей отдачи требуется один режим землепользования (протекционизм), в условиях возрастающей отдачи – другой (фритредерство).
5. Наиболее последовательно институциональный механизм неограниченной частной собственности на землю, обеспечивающий эффективное использование всех остальных ресурсов, отстаивает Ч. Бетелл. Иллюстрируя свои тезисы историческими примерами, он доказывает эффективность частного землепользования и в сельском хозяйстве, и в городах, настаивая на отмене зонирования. Тем не менее акционерная (паевая) собственность в сельском хозяйстве может приносить (и приносит) не худшие (лучшие) результаты, чем частная (фермерская). Проблема не в самом институте собственности, но в стимулах и санкциях. Подробное зонирование, накладывающее множество ограничений на землепользователей в городах, действительно может приводить к негативным результатам (фиаско государства). Однако в России зачастую наблюдается недостаток, а не избыток регулирования землепользования (нарушения запретов на точечную застройку, ликвидация «зелёных зон» и резервных территорий для развития транспорта и т.д.).
6. Вопрос о выборе институтов собственности на землю и соответствующего регулирования землепользования имеет, в конце концов, долгосрочные макроэкономические последствия. Ценность земли определяется её плодородием (местоположением), т.е. способностью приносить ренту. Мейнстрим ничего не может сказать о ценности «предельных земельных участков» - это, по сути, свободное, а не хозяйственное благо. Однако такая земля также может находиться в частной собственности и иметь ценность, минимум которой определяется транзакционными издержками, связанными с охраной прав собственности. Такая ценность не связана с производительностью ресурса. В зависимости от ожиданий на рынке недвижимости может возникнуть финансовый «пузырь», который будет распространяться и на другие финансовые рынки. Напротив, в случае с государственной собственностью на землю возникновение таких пузырей маловероятно, однако «бесплатность земли» затрудняет получение кредита, уменьшает капитализацию рынка и в конечном итоге негативно влияет на экономический рост.

7. Земля является особым ресурсом, как и информация, и её неправомерно сводить к одному из видов капитала. Поскольку это «смешанное благо», и в теории, и в историческом анализе необходимо особо выделять действующие режимы землепользования. непонимание особенностей последних может приводить к появлению ситуаций как фиаско рынка, так и фиаско государства.