

Экономическое поведение субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения

Трофимова Валентина Ивановна

Канд. с.-х. наук, ст. науч. сотр.
ORCID: 0000-0003-3765-2320, e-mail: nii_apk_sar@mail.ru

Поволжский научно-исследовательский институт экономики и организации агропромышленного комплекса – обособленное структурное подразделение Саратовского научного центра Российской академии наук, 410010, ул. имени А.П. Шехурдина, 12, г. Саратов, Россия

Аннотация

Цель работы – построение моделей экономического поведения субъектов на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Формирование в аграрной сфере рационального землепользования свидетельствует о влиянии институциональных факторов – мотивов и интересов собственников земель, которые позволяют обеспечить распределение земель, включенных в рыночный оборот, между наиболее эффективными пользователями. Предложена структурная схема мотивов поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения. Мотивы продавцов на рынке земель заключаются в оптимизации доходов, что достигается повышением привлекательности участка. Покупатели руководствуются мотивами владения, пользования и распоряжения землей путем приобретения земельного участка. Продавцами и покупателями земельных участков являются физические и юридические лица. В продаже земли участвуют сельскохозяйственные организации, индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства и граждане (сельское население). Покупателями на рынке выступают: собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор. Систематизированы функции продавцов и покупателей, которые учитывают цель и действие акторов. Представлены и разработаны деструктивная и рациональная модели экономического поведения субъектов на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Применение деструктивной модели связано с негативными последствиями, характеризующимися выводом земель из хозяйственного оборота, изменением целевого назначения и переводом земель в другую категорию. Рациональная модель включает нахождение оптимальной альтернативы в условиях набора ограничений и предусматривает высокий уровень интеллекта и знаний человека для принятия правильных решений. Факторами данной модели служат координация институтов земельной собственности и создание правовой базы. Для нее характерно жесткое административно-правовое регулирование, что способствует искоренению теневизации в земельных отношениях. Область применения разработанной рациональной модели экономического поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения – научные организации, органы управления агропромышленным комплексом на региональном и муниципальном уровнях, сельхозтоваропроизводители.

Ключевые слова: рынок земель, сельское хозяйство, мотив, экономическое поведение, продавец, покупатель, деструктивная модель, рациональная модель

Для цитирования: Трофимова В.И. Экономическое поведение субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения // Управление. 2023. Т. 11. № 4. С. 90–99. DOI: [10.26425/2309-3633-2023-11-4-90-99](https://doi.org/10.26425/2309-3633-2023-11-4-90-99)



Received: 04.10.2023

Revised: 06.11.2023

Accepted: 13.11.2023

Economic behavior of agricultural land market subjects

Valentina I. Trofimova

Cand. Sci. (Agricult.), Senior Researcher
ORCID: 0000-0003-3765-2320, e-mail: nii_apk_sar@mail.ru

Povolzhskiy Scientific Research Institute of Economic and Organization of Agroindustrial Complex – Subdivision
of the Saratov Federal Scientific Centre of the Russian Academy of Sciences,
12, A.P. Shekhurin ul., Saratov 410010, Russia

Abstract

The purpose of the study is to build the agricultural land market subjects' economic behavior models. The formation of rational land use in the agrarian sphere indicates influence of institutional factors – motives and interests of land owners that allow to ensure land distribution included in the market turnover between the most efficient users. The structural scheme of the agricultural land market subjects' behavior motives has been proposed. The motives of sellers in the land market are to optimize income that is achieved by increasing a land plot attractiveness. Buyers are guided by the possession motives, use and disposal of land by acquiring a land plot. Sellers and buyers of land plots are individuals and legal entities. Agricultural organizations, individual entrepreneurs, farms, personal subsidiary plots, and citizens (rural population) participate in land sailing. Buyers in the market are owner, land user, landowner, and tenant. The functions of sellers and buyers have been systematized considering the purpose and action of the actors. Destructive and rational models of the agricultural land market actors' economic behavior have been presented and developed. The application of the destructive model is associated with negative consequences characterized by land withdrawal from economic turnover, change of its intended purpose, and land transfer to another category. The rational model includes finding an optimal alternative under a set of constraints and provides for a high level of human intelligence and knowledge to make right decisions. Factors of this model are coordination of land ownership institutions and creation of a legal framework. It is characterized by strict administrative and legal regulation that contributes to eradication of shadowing in land relations. The area of application of the developed rational model of the agricultural land market subjects' economic behavior is scientific organizations, agro-industrial complex management bodies at the regional and municipal levels, and agricultural producers.

Keywords: land market, agriculture, motive, economic behavior, seller, buyer, destructive model, rational model

For citation: Trofimova V.I. (2023). Economic behavior of agricultural land market subjects. *Upravlenie / Management (Russia)*, 11 (4), pp. 90–99. DOI: 10.26425/2309-3633-2023-11-4-90-99



Введение / Introduction

Земельная реформа начала 1990-х гг. характеризуется созданием формальных институтов. С точки зрения институционализма рынок земли определяется как взаимодействие и набор социальных институтов, что обусловлено активным вмешательством органов государственного и муниципального управления во взаимоотношения между субъектами земельных отношений, происходящих при перераспределении, продаже, обмене земельных участков [Oganessian, Fedynina, 2020].

Земельный рынок представляет собой часть земельного оборота с установлением, изменением и прекращением прав на земельный участок в рамках юридически оформленного договора, что может происходить опосредованно путем денежного или натурального платежа и охватывает такие сделки, как купля-продажа [Крылатых, 1997].

Рыночное предложение земель сельскохозяйственного назначения носит сравнительно ограниченный характер, обусловленный действием институциональных норм и правил, а также мотивацией граждан-собственников земли, которая направлена на сохранение ее ценности и получения ренты. В результате проведения земельной реформы создана нормативно-правовая база функционирования рынка земли, который выступает одним из основных элементов земельных отношений. По мнению Д.С. Норта, сам рынок как институт в ходе купли-продажи регулирует интересы экономических агентов [Норт, 1997]. Земля выполняет важную роль в различных отраслях экономики, а для аграрного сектора она является главным средством производства, что в свою очередь позволяет достичь основной цели сельскохозяйственного производства – обеспечения продовольственной безопасности страны.

В Российской Федерации (далее – РФ, Россия) в 2021 г. земельный фонд насчитывал более 1,7 млрд гектар. Из них на долю земель сельскохозяйственного назначения приходилось 22 %. По состоянию на 1 января 2022 г. земельный фонд Саратовской области (зона проведения исследования) составлял 10 124 тыс. гектар. Земли сельскохозяйственного назначения в регионе насчитывают 8 649,4 тыс. гектар, или около 86 % от общей площади¹.

Значительную часть земель в регионе, которые предлагаются к продаже, составляют земли, относящиеся по своему целевому назначению к землям

поселений и землям сельскохозяйственного назначения и предназначены для ведения сельскохозяйственных работ, личного подсобного хозяйства и других видов деятельности. В структуре предложений земельных участков региона на земли сельскохозяйственного назначения приходится 18,6 %, а на земли населенных пунктов – 80,1 % от общего количества.

Вследствие неразвитости земельного рынка и ряда ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не полностью отражают соотношение спроса и предложения. На цену земли влияют такие факторы, как макроэкономическая ситуация в регионе, удаленность от основной инфраструктуры, местоположение, рельеф, экология и др. Цена земельного участка, находящегося в частной собственности, может быть определена путем согласованного решения продавца и покупателя, а также специалистом-оценщиком или посредством торгов (если собственник участка намерен продать его на торгах).

Важной особенностью рынка земли как в стране, так и в регионе, является то, что физические лица, собственники земли, не знают не только рыночную стоимость своей земли, но и кадастровую цену. Эта особенность земельного рынка приводит к недоучтенному количеству земли на рынке.

По данным рынка за 2020 г., стоимость земельных участков варьируется в больших пределах. Цена участков для сельскохозяйственного использования составляет от 1,54 до 5,00 руб. за квадратный метр, а для садоводства, огородничества, малой жилой застройки – от 568,89 до 4183,67 руб. за квадратный метр. Следует отметить, что в некоторых районах области рынок земельных участков практически не развит, не было представлено ни одного предложения для продажи².

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков осуществляется Конституцией РФ³, Земельным кодексом РФ⁴, Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»⁵ и другими нормативно-правовыми актами.

² Центр государственной кадастровой оценки. Государственное бюджетное учреждение Саратовской области. Режим доступа: <https://sgko64.ru> (дата обращения: 01.10.2023).

³ Российская Федерация. Конституция Российской Федерации (с изменениями на 14 марта 2020 года). Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/9004937?marker=64U0IK/> (дата обращения: 01.10.2023).

⁴ Российская Федерация. Земельный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 16 февраля 2022 года). Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/74410000> (дата обращения: 01.10.2023).

⁵ Российская Федерация. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями на 30 декабря 2021 года). Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/901821169> (дата обращения: 01.10.2023).

¹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и географии. Управление Росреестра по Саратовской области. Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-saratovskoy-oblasti/> (дата обращения: 01.10.2023).

Обзор методов и методологии исследования / Research, methods and methodology review

Процесс становления полноценного оптимально функционирующего рынка земли как в целом по стране, так и во многих регионах, идет медленно, особенно это касается рынка земель сельскохозяйственного назначения. Этому способствует слабый спрос на земли данной категории, что выражается в резких колебаниях цен на одинаковые земельные участки, а также зависимости рыночной конъюнктуры и ценообразования от ряда факторов и условий. Основными здесь являются отсутствие общепринятой методики расчета рыночной цены земельного участка, а также непринятие законов в ряде регионов, регулирующих оборот земель сельскохозяйственного назначения.

Функционирование рынка земель сельскохозяйственного назначения связано с получением доходов, что является основным условием существования самих рыночных отношений, а также перераспределением земли между ее собственниками и пользователями, что играет важную роль в установлении цены на землю при взаимодействии спроса и предложения на нее. При этом не следует ставить получение наибольших доходов самоцелью, так как при нерациональном использовании земли это может привести ее к истощению и деградации.

В настоящее время перед научным сообществом стоят задачи формирования эффективного рынка земель сельскохозяйственного назначения, для чего необходимо поддержание баланса интересов государства, общества и субъектов рыночных отношений [Zavorotin, Gordopolova, Tiurina, 2021; Urkova, Golubeva, Trofimova, Providonova, 2019].

В рыночном земельном обороте государство выполняет ряд функций: является участником земельного рынка как крупный собственник и может выступать в качестве продавца и покупателя земли; контролирует деятельность институтов земельного рынка; регулирует рынок – как законодатель (регистрации прав и сделок); при распределении земли выступает гарантом социальных условий и т.д. Особая роль государства состоит в охране земель сельскохозяйственного назначения от нерационального их использования, что отражено в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Экономическое поведение на рынке земель характеризуется различными выгодами за действия, связанные с использованием и перераспределением экономических ресурсов. Многообразие систем норм

и правил, отражающих рыночные элементы, является обязательным или желательным для экономических субъектов. Комплекс норм и правил экономического поведения может быть очень развит в одних случаях – в специальных законодательных актах, в других – не регламентируется актами государственного регулирования, а только отражается в обычном естественном праве, социальных привычках или стереотипах [Oganesyana, Fedyunina, Vorobev, 2021].

Экономическое поведение отдельного человека или группы людей на рынке земель сельскохозяйственного назначения определяет спрос. Продавцу необходимо заранее и своевременно предугадать объем спроса, определить основные причины, которые могут повлиять на него.

В работах ряда зарубежных экономистов, социологов и философов рассматривается экономическое поведение [Джевонс, 1905; Смит, 2007; Хикс, 1993]. Среди отечественных ученых данными проблемами занимались А.А. Аузан, Г.Б. Клейнер, В.М. Полтерович и др. [Аузан, 2011; Клейнер, 2004; Полтерович, 2001]. Значительную роль в исследованиях экономического поведения индивида сыграла научная работа А. Смита «Исследование о природе и причинах богатства народов», где он говорил, что каждый человек лучше других знает свои интересы и вправе свободно им следовать: «... не от благожелательности мясника, повара и булочника ожидаем мы получить свой обед, а от соблюдения ими своих собственных интересов» [Смит, 2007]. Автор указывает, что индивидами движут два природных мотива: своекорыстный интерес и стремление к обмену.

Теория ограниченной рациональности нашла отражение в разработках Г.А. Саймона [Саймон, 1999]. Морально-этические нормы поведения людей как фактор, определяющий их экономическое поведение, были проанализированы в работах ряда исследователей [Норт, 1997; Уильямсон, 1993; Хайек, 2020]. Рациональность формируется благодаря не только индивидуальному человеческому разуму, но и возникновению социальных институтов и правил поведения, которые расширяют его возможности. Речь идет об институтах частной собственности и рыночного обмена. Все это в целом составляет рациональное экономическое поведение [Хайек, 2020].

В экономической теории существуют три основные формы рациональности: максимизация, ограниченная рациональность и органическая рациональность. Первая заключается в выборе лучшего варианта из всех имеющихся альтернатив; вторая является полусильной формой рациональности, при которой субъекты стремятся действовать рационально,

но это происходит только в ограниченной степени; третья форма — органическая, или слабая, рациональность действия, процессы которой связаны с институтами денег, рынков, прав собственности и др. Современный экономический человек характеризуется максимизацией своей целевой функции, что можно определить как экономическую рациональность.

По мнению В.С. Автономова, экономический человек находится в такой ситуации, когда количество доступных ему ресурсов ограничено и для реализации своих потребностей он вынужден делать выбор, который обусловлен такими факторами, как предпочтение и ограничения [Автономов, 1998]. Первые характеризуют субъективные потребности и желания человека, а вторые — его объективные возможности. Предпочтения наиболее устойчивы, нежели ограничения, поэтому в экономической науке их определяют как постоянные. Однако предполагается, что предпочтения хозяйственных субъектов могут меняться медленнее, чем ограничения.

Экономическое поведение субъекта в классической и неоклассической экономической теории рассматривается как полностью рациональное, осуществляющееся в условиях полноты информации и нацеленное на максимизацию прибыли. Рациональное экономическое поведение характеризует поведение участников экономических отношений направлен на получение наивысших результатов в условиях имеющихся ограничений [Фахрутдинова, 2019].

При формировании структурной схемы мотивов поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения применялся аналитический подход. В совокупности с монографическим методом для построения моделей экономического поведения был использован абстрактно-логический метод научного познания. В качестве методологической основы исследования использованы научные и практические труды российских и зарубежных ученых в сфере аграрной экономики. Источниками информации послужили нормативно-правовые акты, интернет-ресурсы.

Особенности рынка земли / Features of the land market

Рынок земли является важным сегментом рыночной экономики и обеспечивает реализацию отношений между его субъектами. Прежде всего он понимается как система норм и правил поведения, что делает возможным (или невозможным) эффективный обмен экономическими ресурсами между агентами рынка. В качестве субъектов рассматриваются покупатели и продавцы, арендаторы и арендодатели. В настоящем исследовании для анализа рынка земель

мы воспользовались моделью рационального максимизатора. Данная модель состоит из трех звеньев. Первое — это функция целей: любой труд является целеустремленным, так как постановка целей осуществляется до начала исполнения функции. Каждый человек старается максимизировать свою полезность и наиболее эффективно удовлетворять свои материальные нужды. Второе — качество информации внешней среды и ее полнота. Третье — умственный потенциал человека: качество памяти и расстановка приоритетов по потребностям, умение предугадывать результаты управленческих решений и выбор оптимального варианта. Все три звена в совокупности составляют модель разумного и рационального поведения человека [Автономов, 1998].

Путем изучения, анализа и сопоставления данных параметров была разработана структурная схема поведения субъектов на рынке земель сельскохозяйственного назначения (рис. 1). Рынок рассматривается с позиции внутренних мотивов и действий самих субъектов. В рыночных отношениях принимают участие продавцы и покупатели, которыми могут быть физические и юридические лица.

Рыночное предложение земельных участков носит относительно ограниченный характер, обусловленный мотивацией граждан-собственников земли, которая направлена на сохранение ценности и получение ренты. Следует указать, что спрос неэластичен по цене ввиду слабых ценовых сигналов, однако эластичен по доходу. Данное явление обусловлено тем, что на рынке земель сельскохозяйственного назначения присутствует большое количество продавцов и ограниченное число покупателей, поэтому рыночная цена исходит со стороны покупателя.

Юридическими лицами в качестве продавцов земельных участков выступают сельскохозяйственные организации, индивидуальные предприниматели и крестьянские (фермерские) хозяйства. К физическим лицам-продавцам относится сельское население и личное подсобное хозяйство. Основной мотив как для одних, так и для других представителей, — это получение прибыли за счет ведения сельскохозяйственного производства и выгодной продажи земли.

Юридическое лицо, являющееся продавцом земельного участка, ставит перед собой цель добиться при минимальных издержках получения максимальной выгоды, что достигается за счет изучения рынка, сбора наиболее полной информации, сравнения и выбора альтернативных вариантов. Физические лица за счет продажи или сдачи в аренду земельной доли планируют получение финансового благополучия.

Договор купли-продажи земельного участка оформляется в письменном виде путем составления



Составлено автором по материалам исследования / Compiled by the author on the materials of the study

Рис. 1. Структурная схема мотивов поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения

Fig. 1. Structural scheme of agricultural land market subjects' behavioral motives

одного документа, подписанного двумя сторонами. Он не может заключаться через обмен информацией по почте, факсу и другими средствами во избежание его недействительности.

Рынок земельных участков предусматривает не только продажу, но и покупку. Покупателями являются физические и юридические лица, которые руководствуются мотивом владения, распоряжения и пользования землей. У юридических лиц основной мотив — получение дохода, у физических — получение ренты.

Покупателями земельных участков могут быть собственник, землепользователь, землевладелец и арендатор. Приобретая участок, собственник намерен заниматься сельскохозяйственным производством для личных целей и по возможности сдавать его в аренду. Основное действие здесь — увеличение потребительской ценности земли. Производить вложения в земельный участок ему выгодно из-за низкой стоимости.

Для увеличения дифференциальной ренты землепользователь на своем земельном участке применяет органические и минеральные удобрения, способствующие улучшению почвенного плодородия, следовательно, и повышению продуктивности пашни. Землевладелец при покупке участка планирует расшире-

ние производства продукции за счет рациональных севооборотов, включая оптимальное соотношение выращиваемых культур с соблюдением экологических требований при их возделывании. При покупке земельного участка целью арендатора является получение арендной платы в денежной форме. Основное условие — земля должна быть высокого качества, к чему он и стремится при заключении договора.

Представленная структурная схема послужила основанием для разработки моделей экономического поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения.

Модели экономического поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения / Models of agricultural land market subjects' economic behavior

В исследовании были представлены две модели экономического поведения на рынке земель сельскохозяйственного назначения: деструктивная и рациональная (табл. 1). Деструктивная модель поведения вызывает у большинства людей негативную, отрицательную оценку, не соответствует социальным нормам.

Модели экономического поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения

Table 1. Models of agricultural land market subjects' economic behavior

Детерминант	Модель экономического поведения	
	деструктивная	предлагаемая (рациональная)
Особенности	<ul style="list-style-type: none"> • применение институционально запрещенных методов, форм, средств; • выполнение преднамеренно безответственных действий; • неравномерное распределение информации; • проведение заведомо ложных торгов и сделок; • причинение экономического и экологического ущерба 	<ul style="list-style-type: none"> • соблюдение нормативно-правовых условий приобретения земель в собственность; • раскрытие преступлений корыстной направленности (манипуляций, фальсификаций с документами); • предоставление своевременной и достоверной информации о рынке земель; • честность, прозрачность сделок и торгов; • поддержание почвенного плодородия (выполнение научно обоснованных агротехнических мероприятий)
Факторы	<ul style="list-style-type: none"> • институциональные ловушки; • несовершенная система государственных мер и контроля; • индивидуализм субъектов рынка 	<ul style="list-style-type: none"> • координация институтов земельной собственности и процессов на земельном рынке; • создание экономических и правовых основ для эффективного и рационального поведения на рынке земель сельскохозяйственного назначения; • осуществление судебной защиты имущественных интересов юридических и физических лиц
Действия	<ul style="list-style-type: none"> • незаконное увеличение дохода; • игнорирование интересов другой стороны; • навязывание невыгодных условий; • составление неравноправных договоров; • спекуляция; • риск 	<ul style="list-style-type: none"> • искоренение теневизации земельных отношений; • жесткое административно-правовое регулирование; • наделение региональных управлений дополнительным правом самостоятельного решения вопросов перевода земель из одной категории в другую; • нейтрализация рисков и последствий от нанесения ущерба; • мониторинг эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения
Последствия	<ul style="list-style-type: none"> • вывод земель из оборота; • ухудшение состояния сельскохозяйственных угодий; • увеличение транзакционных издержек, затрат на защиту от оппортунистического поведения, охрану земель; • изменение рыночной и кадастровой цены земельных участков; • усиление негативных сторон крупных земельных владений 	<ul style="list-style-type: none"> • обеспечение достаточно высокого уровня развития экономики в сфере земельных отношений; • установление институциональных норм и правил на рынке земель; • размещение открытых официальных данных о сделках с земельными долями; • справедливое оценивание земельного участка; • содействие крупным земельным владениям в создании рабочих мест и снижении оттока сельского населения

Составлено автором по материалам исследования / Compiled by the author on the materials of the study

Следует отметить, что деструктивное поведение продавцов и покупателей отражает плохую адаптацию к внутренним и внешним условиям.

Данная модель экономического поведения субъектов земельного рынка обладает рядом особенностей:

1) ориентированность на получение (максимизацию) дохода посредством использования запрещенных методов, форм и средств;

2) рассогласованность хозяйственной деятельности с принятыми нормами, правилами и механизмами;

3) безответственность сельскохозяйственного землепользования;

4) преднамеренность действий;

5) ситуативность поведения в нестандартных условиях;

6) асимметричность информации о состоянии рынка;

7) фиктивность проведения аукционов, осуществление сделок купли-продажи по предварительной договоренности;

8) возможность причинения ущерба.

К факторам, провоцирующим деструктивное поведение, относятся: наличие неэффективных институтов, ловушек (бюрократия, коррупция), ситуативная аномалия (спекуляция, махинации), либерализация мер социального воздействия, слабая реализация государственных мер (отсутствие штрафов, системы наказания), низкий уровень контроля, неразвитость информационной подсистемы рынка, индивидуализм и оппортунизм акторов, агентов. Основой деструктивного поведения являются мотивы. К деструктивным действиям акторов, агентов относятся: достижение цели любым путем, удовлетворение потребностей в самореализации и самоутверждении, мошенничество (явные); сокрытие некоторых данных или всей информации, неопределенность условий контракта, несовпадение экономических интересов, рисковые сделки (неявные).

При рассмотрении деструктивного экономического поведения субъектов рынка земель сельско-

хозяйственного назначения можно выделить следующие его виды:

1) предоставление поддельных документов, дубликатов договора и свидетельств о регистрации собственности (документальный обман, мошенничество при продаже, фальсификация при покупке);

2) сознательное искажение информации о границах и расположении земельного участка, результатах топографической или иной съемки;

3) рыночное манипулирование ценами, превышение кадастровой стоимости;

4) скрытые коммуникации;

5) незаконная сдача земель в аренду, обработка не принадлежащих организации сельскохозяйственных угодий;

6) злоупотребление доверием собственников земель (продажа собственности до вступления в права наследства, присвоение земельных долей пожилых людей).

Применение деструктивных моделей поведения характеризуется следующими последствиями: вывод земель из хозяйственного оборота, бессистемное использование и деградация земель, изменение целевого назначения и перевод земель в другую категорию, появление брошенных земель, увеличение издержек, стоимости земли, возникновение агрохолдингов, превышение властных полномочий и др.

При решении земельного вопроса в стране одной из значимых проблем является латифундизм, или крупные земельные владения [Новиков, Андрескус, Сабурова, 2012]. Они отмечают, что агрохолдинги расширяют монополию на земли сельскохозяйственного назначения, препятствуют оказанию поддержки, участвуют в незаконном отчуждении земельной собственности.

Также актуальна проблема спекуляции земельными участками. Спекуляция землей в основном связана с рискованными покупками либо с недостатком информации или нестабильной ситуацией. Недобросовестные покупатели приобретают плодородные сельскохозяйственные угодья с целью дальнейшей перепродажи по более высокой цене, выводя землю из хозяйственного оборота. Скупка и оформление земельных паев создают условия для развития коррупции и махинаций, главной причиной которых являются закрытость и непрозрачность сделок.

В сфере земельных отношений наиболее характерными схемами правонарушений являются взяточничество и превышение служебных полномочий при формировании и дальнейшем распоряжении земельными участками. Сюда можно отнести перевод земель из одной категории в другую, их нецелевое использование, предоставление участков в нарушение

норм действующего законодательства (торги без объявления конкурса).

Деструктивное поведение собственников, землепользователей, землевладельцев обнаруживается при сборе сведений об использовании угодий. Некоторые сельскохозяйственные предприятия производят продукцию растениеводства на неоформленных участках, при этом избегают уплаты земельного налога и нарушают соблюдение прав других собственников и землевладельцев.

В противовес деструктивной модели нами разработана рациональная модель экономического поведения на рынке земель сельскохозяйственного назначения, которая имеет свои преимущества (табл. 1). Человеку свойственно то, что он способен принимать верные решения в предложенных ему условиях. В экономических отношениях действия индивидуума обладают рациональностью, что характеризуется высоким уровнем его интеллекта, большими знаниями и осведомленностью о показателях выбора альтернативных вариантов в условиях совершенной конкуренции. Стремление человека к максимальной выгоде для удовлетворения своих потребностей при минимальных затратах в рамках ограниченных ресурсов характеризует рациональное экономическое поведение.

Рациональное экономическое поведение характерно пониманию человека, стремящегося к достижению личной выгоды, где главным мотивом его поведения является собственный интерес. Для рациональной модели экономического поведения необходимы такие факторы, как постановка цели, средства ее достижения и информация о действиях и процессах, благодаря которым средства ведут к достижению намеченной цели.

Модели рационального экономического поведения носят достаточно абстрактный характер и описывают поведение человека или организации с разными ресурсами в различных экономических ситуациях. За основу могут быть взяты мотивация, наличие частной собственности, образование и другие факторы, которые используются для получения выгоды.

Особенностями данной модели применительно к рынку земли являются соблюдение нормативно-правовых условий приобретения земель в собственность; предоставление своевременной информации о земельном рынке; честность и прозрачность сделок и контрактов. Факторами для рациональной модели служат координация институтов земельной собственности и создание экономических и правовых основ для эффективного и рационального поведения на рынке земель сельскохозяйственного назначения.

Предлагаемая модель экономического поведения предусматривает жесткое административно-правовое регулирование, которое будет способствовать искоренению теневизации в земельных отношениях и нейтрализации рисков и последствий от нанесения ущерба, а также позволит осуществлять мониторинг за использованием земель сельскохозяйственного назначения.

Рациональная модель экономического поведения дает основание для установления институциональных норм и правил на рынке земель, что может обеспечить высокий уровень развития экономики в сфере земельных отношений.

Заключение / Conclusion

Экономическое поведение связано с рациональным выбором экономических альтернатив и принятием правильных решений путем достижения максимальной выгоды при минимальных затратах. Предложенная структурная схема поведения субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения рассматривается как результат мотивов, которыми руководствуются юридические и физические лица при покупке или продаже земельных участков. Их мотивы заключаются в получении прибыли, дохода, ренты. При покупке и продаже земли каж-

дый из участников ставит перед собой определенную цель. Для продавцов характерна максимизация прибыли при минимальных издержках, что достигается путем получения и анализа информации и выбора альтернативных вариантов. Покупатели заинтересованы в увеличении потребительской ценности земли и масштабов производства продукции, а также в повышении дифференциальной ренты и получении арендной платы.

Представленные модели экономического поведения на рынке земель сельскохозяйственного назначения позволяют выявить их преимущества и недостатки. В большинстве регионов РФ наблюдается деструктивная модель, которая характеризуется наличием неэффективных институтов, ловушек, ситуативной аномалии, а также неразвитостью информационной подсистемы рынка. В свою очередь, разработанная рациональная модель экономического поведения предусматривает координацию институтов земельной собственности и процессов, происходящих на рынке земель сельскохозяйственного назначения, и характеризуется жестким административным регулированием и установлением институциональных норм и правил.

Список литературы

- Автономов В.С.* Модель человека в экономической науке. СПб.: Экономическая школа; 1998. 230 с.
- Аузан А.А.* Институциональная экономика для чайников. М.: Фэшн Пресс; 2011. 127 с.
- Джевонс У.С.* Политическая экономия. СПб.: Народная польза; 1905. 121 с.
- Клейнер Г.Б.* Эволюция институциональных систем. М.: Наука; 2004. 240 с.
- Крылатых Э.Н.* Становление и развитие системы регулирования земельных отношений. Проблемы прогнозирования. 1997;1.
- Новиков А.И., Андреев Е.А., Сабурова А.А.* Актуальные вопросы земельной собственности в России. Теоретическая экономика. 2012;6:80–91.
- Норт Д.С.* Институциональные изменения: рамки анализа. Вопросы экономики. 1997;3:6–17.
- Полтерович В.М.* Трансплантация экономических институтов. Экономическая наука современной России. 2001;3:24–50.
- Саймон Г.А.* Теория принятия решений в экономической теории и науке о поведении. Т.1. СПб.: Экономическая школа; 1999. 283 с.
- Смит А.* Исследование о природе и причинах богатства народов. М.: Эксмо; 2007. 960 с.

References

- Autonomov V.S.* Human model in economic science. St. Petersburg: Economic School; 1998. 230 p. (In Russian).
- Auzan A.A.* Institutional Economics for Dummies. Moscow: Fashion Press; 2011. 127 p. (In Russian).
- Fakhrutdinova A.Z.* Models of rationality in the bases of the theory of decision-making. Philosophy of Science and Technology. 2019;1(24):131–144. <https://doi.org/10.21146/2413-9084-2019-24-1-131-144> (In Russian).
- Fedyunina E.N., Oganessian L.O.* Concept of minimization of transaction costs of functioning of the dual market of agricultural land. St. Petersburg University Journal of Economic Studies. 2021;4(37):628–655. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2021.405> (In Russian).
- Hayek F.* Individualism and economic order. Chelyabinsk: Sotium; 2020. 424 p. (In Russian).
- Jevons W.S.* Political economy. St. Petersburg: Narodnaya polza; 1905. 121 p. (In Russian).
- Kleiner G.B.* Evolution of institutional systems. Moscow: Nauka; 2004. 240 p. (In Russian).
- Krylatykh E.N.* Becoming and development of the system of land relations regulation. Problemy prognozirovaniya. 1997;1. (In Russian).

Уильямсон О. Поведенческие предпосылки современного анализа. THESIS. 1993;3(1):39–49.

Фахрутдинова А.З. Модели рациональности в основаниях теории принятия решений. *Философия науки и техники.* 2019;1(24):131–144. <https://doi.org/10.21146/2413-9084-2019-24-1-131-144>

Федюнина Е.Н., Оганесян Л.О. Концепция минимизации трансакционных издержек функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель. *Вестник Санкт-Петербургского университета. Экономика.* 2021;4(37):628–655. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2021.405>

Хайек Ф. Индивидуализм и экономический порядок. Челябинск: Социум; 2020. 424 с.

Oganesyan L.O., Fedyunina E.N. Institutionalization of Land Property Titles' Market as a Factor of Ensuring Economic Competitiveness. In: *Digital Future Economic Growth, Social Adaptation, and Technological Perspectives.* Switzerland: Springer Nature; 2020. Pp. 193–200.

Oganesyan L.O., Fedyunina E.N., Vorobev A.V. The Stabilization of Local Agricultural Land Markets as a Factor of Sustainable Development of Spatial Economics. *Studies in Systems, Decision and Control.* 2021;283:353–361. https://doi.org/10.1007/978-3-030-58823-6_39

Urkova M.S., Golubeva A.A., Trofimova V.I., Providonova N.V. Institutional rationalization of management for stable progress of rural areas. *Scientific Papers. Series: Management, Economic Engineering and Rural Development.* 2019;3(19).

Zavorotin E.F., Gordopolova A.A., Tiurina N.S. The method ensuring support of demand for agricultural-purpose land. *Scientific Papers. Series E. Land Reclamation, Earth Observation & Surveying, Environmental Engineering.* 2021.

Novikov A.I., Andrekus E.A., Saburova A.A. Actual issues of land property in Russia. *Theoretical Economics.* 2012;6:80–91. (In Russian).

Nort D.S. Institutional change: a framework for analysis. *Voprosy ekonomiki.* 1997;3:6–17. (In Russian).

Oganesyan L.O., Fedyunina E.N. Institutionalization of Land Property Titles' Market as a Factor of Ensuring Economic Competitiveness. In: *Digital Future Economic Growth, Social Adaptation, and Technological Perspectives.* Switzerland: Springer Nature; 2020. Pp. 193–200.

Oganesyan L.O., Fedyunina E.N., Vorobev A.V. The Stabilization of Local Agricultural Land Markets as a Factor of Sustainable Development of Spatial Economics. *Studies in Systems, Decision and Control.* 2021;283:353–361. https://doi.org/10.1007/978-3-030-58823-6_39

Polterovich V.M. Transplantation of economic institutions. *Economics of Contemporary Russia.* 2001;3:24–50. (In Russian).

Simon G.A. Theory of decision making in economic theory and behavioral science. Vol.1. St. Petersburg: Ekonomicheskaya shkola; 1999. 283 p. (In Russian).

Smith A. Research on the Nature and Causes of the Wealth of Nations. Moscow: Eksmo; 2007. 960 p. (In Russian).

Urkova M.S., Golubeva A.A., Trofimova V.I., Providonova N.V. Institutional rationalization of management for stable progress of rural areas. *Scientific Papers. Series: Management, Economic Engineering and Rural Development.* 2019;3(19).

Williamson O. Behavioral prerequisites of modern analysis. THESIS. 1993;3(1):39–49. (In Russian).

Zavorotin E.F., Gordopolova A.A., Tiurina N.S. The method ensuring support of demand for agricultural-purpose land. *Scientific Papers. Series E. Land Reclamation, Earth Observation & Surveying, Environmental Engineering.* 2021.