

## МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

УДК: 330.837:332.72

JEL: B52, D23, D40, Q15

**Концепция минимизации трансакционных издержек функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель\****Е. Н. Федюнина, Л. О. Оганесян*Волгоградский государственный аграрный университет,  
Российская Федерация, 400002, Волгоград, Университетский пр., 26

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

В статье представлена концепция минимизации трансакционных издержек функционирования рынка сельскохозяйственных земель, основанная на принципах минимизации издержек рыночной трансакции прав собственности Р. Коуза, О. Уильямсона, Д. Норта, Дж. Ходжсона, Э. Фуруботна, авторском положении о дуальной структуре российского рынка сельскохозяйственных земель с трансакцией полных и ограниченных прав собственности. Сравнительно-институциональный анализ дуального рынка, характеристики трансакторов различной формы собственности, видов трансакционных издержек показывает, что на трех этапах рыночной трансакции полных и ограниченных прав собственности проявляются высокие постоянные трансакционные издержки, связанные с предоставлением информации о передаче прав собственности, ведением переговоров, заключением и составлением контрактов и обусловленные действием формальных правил. На рынке полных прав собственности в силу высокой степени формализации трансакций величина издержек выше, чем на рынке ограниченных прав, где долгосрочные контрактные отношения способствуют проявлению в большей мере издержек, обусловленных действием субъективных факторов и неформальных ограничений. Величина издержек неравномерно распределяется между трансакторами в зависимости от их вида и формы собственности на землю: издержки трансакций с государственными и муниципальными землями, а также с долевой

\* Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках научного проекта № 20-110-50280.

земельной собственностью выше, чем при передаче прав на частную собственность. Часть высоких транзакционных издержек относится к постоянным, обеспечивающим ценность и спецификацию прав собственности, минимизация которых возможна с течением определенного периода времени на основе внесения изменений в правовые нормы и правила, направленные на совершенствование условий рыночной трансакции. Другая часть издержек самостоятельно определяется трансакторами в процессе рыночного обмена и поддается минимизации с помощью и косвенных регуляторов, связанных с изменением поведенческих аспектов участников рынка, и прямых регуляторов, направленных на развитие институциональных и инфраструктурных элементов рынка, способствующих более эффективному использованию земельных ресурсов и повышению адаптивной эффективности и гибкости рынка сельскохозяйственных земель.

*Ключевые слова:* транзакционные издержки, трансакция прав собственности, трансактор, дуальный рынок сельскохозяйственных земель, формальные институты, неформальные институты, постоянные издержки, регулируемые издержки, формы собственности, минимизация транзакционных издержек.

## Введение

В новой институциональной экономической теории по-прежнему дискуссионными остаются вопросы о четкости понимания ее ключевых концепций и дефиниций [Hodgson, 2014, p. 605], о содержании транзакционных издержек [Норт, 1997, с. 45; Котляров, 2017, с. 70; Тамбовцев, 2021] и о концепции минимизации транзакционных издержек функционирования разных форм института. Чаще всего исследуются проблемы минимизации издержек управленческой [Уильямсон, 1996] и иерархической трансакций фирмы [Норт, 1997], при решении которых на сегодня просматриваются два альтернативных подхода, основанных на логике «фрикционной парадигмы» [Фролов, 2020] и на постулате «транзакционной ценности» [Zajac, Olsen, 1993], позволяющему в более широком спектре рассматривать природу транзакционных издержек функционирования сложных институтов, определить ценность результативности трансакций [Фролов, 2020; Котляров, 2017], обосновать методы регулирования [Spiller, 2013] и моделирования транзакционных издержек [Muller, Schmitz, 2016; Schmitz, 2017; 2019; 2020]. Что касается исследования рыночной трансакции, то здесь в большей мере уделяется внимание физическому обмену, чем обмену правами собственности, хотя методологические принципы к исследованию издержек трансакции прав собственности были заложены в теории трансакций Дж. Коммонса, а затем обоснованы в неинституциональной теории прав собственности [Commons, 1931, 1934; Coase, 1960; Коуз, 2007; Alchian, Demsetz, 1973; Алчиан, 2004; Furubotn, Pejovich, 1972, 1974; Фуруботн, Рихтер, 2005] и были рекомендованы к применению в эмпирических исследованиях.

Однако в современных работах достаточно редко встречаются теоретические исследования рынков прав собственности на факторы производства, подтвержденные эмпирическим тестированием. В этой связи определенную значимость приобретает методика проведения эмпирических исследований рынка земли, предусматривающая анализ рынка на основе трех характеристик: сделки, трансакторов, экономической политики [Shahab, Clinch, O'Neill, 2019], — что позволяет проводить более детальный эмпирический анализ транзакционных издержек функцио-

нирования рынка сельскохозяйственных земель с позиции различных трансакторов (продавцов, покупателей).

Во многих отечественных исследованиях чаще всего рассматриваются общие положения земельной политики, спецификации прав собственности на землю [Аношина, 2011; Макаров, 2007; Хлыстун, 2020], функционирования национального рынка сельскохозяйственных земель [Арзамасцева, 2020], отдельные аспекты видов трансакций (купля-продажа и аренда земли) [Миндрин, 2015] и способы минимизации трансакционных издержек общей долевой собственности на землю [Рогатнев, Малышкина, 2013а; 2013б]. Однако авторы в своих концепциях не учитывают особенности институциональной структуры рынка и причины высоких издержек в условиях трансакций различных форм собственности на сельскохозяйственные земли.

В этой связи в процессе формирования концепции минимизации трансакционных издержек возникает ряд вопросов, определяющих целевую установку статьи: какие трансакционные издержки подвержены минимизации и регулированию, а какие должны быть постоянными и положительными в силу специфики и социальной значимости объекта трансакции; как соотносятся величина трансакционных издержек со степенью сложности институциональной структуры рынка и каковы способы минимизации издержек трансакции полных и ограниченных прав собственности.

Выдвигаемая гипотеза основана на авторском определении рынка сельскохозяйственных земель, который носит дуальный характер и отражает систему рыночных и институциональных отношений, где осуществляется оборот сельскохозяйственных земель посредством выбора трансакций с полными правами собственности на землю в краткосрочном периоде (рынок полных прав собственности, купля-продажа земли) или с ограниченными правами собственности (право хозяйствования, арендные отношения) в среднесрочном и долгосрочном периодах (рынок ограниченных прав собственности).

Суть авторской гипотезы заключается в следующем: в аграрной экономике России на дуальном рынке сельскохозяйственных земель, с одной стороны, высокие постоянные трансакционные издержки имеют положительный эффект и трансформируются в трансакционную ценность, поскольку обеспечивают спецификацию и защиту прав собственности, выполнение условий контрактов. С другой стороны, с целью более эффективного использования земельных ресурсов необходимо минимизировать регулируемые трансакционные издержки, величина которых определяется трансакторами самостоятельно в процессе рыночного обмена правами собственности в зависимости от степени влияния объективных и субъективных факторов посредством изменений институциональных элементов рынка сельскохозяйственных земель, а также поведенческих аспектов его участников.

## **1. Рыночная трансакция прав собственности и трансакционные издержки функционирования рынка**

Парадигма минимизации трансакционных издержек функционирования рынка как института ассоциируется с работами Рональда Коуза, Оливера Уильямса, Армена Алчиана, Гарольда Демсеца, Эрика Фуруботна, Дугласа Норта, Джеффри

Ходжсона. Основные предпосылки формирования концепции минимизации трансакционных издержек определились в ходе эволюции теорий прав собственности, трансакционных издержек, контрактных отношений и институциональных изменений, в процессе которой уточнялись такие понятия, как «рыночная транзакция» [Commons, 1931; 1934, p. 4–8; Coase, 1984], «трансакционные издержки» [Coase, 1960; Williamson, 1985; Dahlman, 1979, p. 148], а также понятия, характеризующие результативность транзакций: «эффективность транзакции» [Коуз, 2007], «рентабельность транзакций» [Уильямсон, 1996, с. 70], «трансакционная полезность» [Талер, 2017, с. 68–69] и «трансакционная ценность» [Фролов, 2020, с. 63], «ценность прав собственности» [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 93; Капелюшников, 1990].

Транзакция является ключевым и основополагающим термином для разъяснения природы трансакционных издержек и формирования концепции минимизации. Дж. Коммонс обозначил транзакцию в качестве единицы анализа экономической деятельности, определив рыночную транзакцию не как обмен товарами, а как обмен правами собственности в процессе отчуждения и присвоения между индивидами прав собственности и свобод, обусловленный коллективными правилами общества [Коммонс, 2012, с. 72]. При этом он выдвинул на передний план анализа экономическое поведение индивидов в процессе участия в транзакциях [Commons, 1931].

Неоинституционалисты внесли некоторое уточнение и дополнение в понятие объекта транзакции в том контексте, что обмену подлежат не просто права, а комбинация прав [Коуз, 2007, с. 13] или «пучок прав» [Honore, 1961; Alchian, Demsetz, 1973; Алчян, 2004; Rejovich, 1976; Фуруботн, Рихтер, 2005], что позволяет авторам выстраивать модель рынка сельскохозяйственных земель с транзакцией полных и ограниченных прав собственности [Федюнина, Оганесян, 2019а; 2019б]. Экономическое содержание транзакции заключается в том, что процесс передачи прав собственности от продавца к покупателю осуществляется посредством заключения соглашений или контрактов, поэтому на рынке «каждая транзакция сопряжена с контрактом» [Cheung, 1969, p. 25]. Соответственно, рынок следует рассматривать как рынок с транзакцией краткосрочных и долгосрочных контрактов [Williamson, 1985], содержащих условия конкретного соглашения по обмену [Норт, 1997, с. 68] всех типов отношенческих контрактов (купли-продажи, аренды, личного найма или займа) [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 344]. Процесс ведения переговоров между участниками транзакций предполагает разные модели поведения, обусловленные «существующими обстоятельствами ограниченности ресурсов, эффективности, ожиданий, действующих правил и ограничивающих факторов» [Коммонс, 2012, с. 75]. Для всех видов транзакций характерны следующие признаки: неопределенность, частота сделок, степень вовлеченности транзакционно-специфических инвестиций в рыночный обмен [Williamson, 1979, p. 239] и этапность их осуществления. Структурирование транзакции по критерию последовательности ее проведения многим исследователям позволяет провести классификацию трансакционных издержек. Так, Дж. Коммонс, отражая весь процесс взаимодействия контрагентов, выделяет процесс переговоров, принятия обязательств и исполнения обязательств (см.: [Вольчик, Оганесян, 2014, с. 84]). В отличие от Дж. Коммонса, Р. Коуз несколько шире рассматривает процесс транзакции, включая при этом этап предварительных переговоров до заключения сделки и объясняя процесс осуществления транзак-

ции следующим образом: «Чтобы осуществить рыночную трансакцию, необходимо определить, с кем желательно заключить сделку, проинформировать тех, с кем стремятся иметь дело и на каких условиях, провести переговоры, ведущие к заключению сделки, подготовить контракт, собрать сведения, чтобы убедиться в том, что условия контракта выполняются» [Коуз, 2007, с. 109] (см. также: [Coase, 1960, p. 150]). О. Уильямсон делит процесс заключения контрактов на два этапа: *ex ante* и *ex post*, исходя из того что переговорный процесс отражает все стадии контрактных отношений, которые, в свою очередь, зависят от экономического поведения человека, обусловленного ограниченной рациональностью и оппортунизмом, а также специфичностью активов [Уильямсон, 1996, с. 70]. Э. Фуруботн и Р. Рихтер выделяют трехэтапный процесс заключения контракта (трансакции): до заключения контракта, во время заключения контракта и после заключения контракта [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 59–61]. Такой подход приемлем при исследовании трансакций полных и ограниченных прав собственности на землю как фактора производства и как специфического актива, поскольку он позволяет наиболее полно исследовать особенности проявления трансакционных издержек и определить степень их влияния на рынок с учетом временного периода заключения контрактов.

Особенность функционирования рынка прав собственности заключается в том, что при отчуждении полных прав собственности осуществляется рыночная трансакция, а при передаче ограниченных прав собственности наблюдается сочетание рыночной и иерархической (управленческой) трансакции, не предусматривающей четкие условия обмена. Так, например, в условиях аренды отделить иерархическую трансакцию от рыночной практически невозможно, поскольку, несмотря на то что условия контракта определены, один из участников сделки имеет более широкие возможности «конкретизировать порядок выполнения контракта» [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 342], что вызывает затруднения при определении общей величины издержек рыночной и контрактной трансакции.

На этапе формирования теории трансакционных издержек в качестве основных причин проявления издержек (трения) рассматривались «провалы рынка» или «неопределенность» («недостаточность») [Coase, 1960; Коуз, 2007; Уильямсон, 1996]. Однако, по утверждению Эрроу, понятие «недостаточность рынка» является общей категорией и далеко не абсолютной, поэтому он предложил использовать более емкую категорию — «трансакционные издержки» (затраты на управление экономической системой), «которые в общем задерживают, а в некоторых случаях полностью блокируют формирование рыночных механизмов» [Arrow, 1969, p. 48]. На следующем этапе, когда произошел окончательный парадигмальный сдвиг в экономической теории, учитываются не только «провалы рынка», но и «провалы государства» [Норт, 1997], а также «несовершенство человеческих субъектов» [Arrow, 1969, p. 48] или провалы поведения участников трансакций. Однако в качестве основных причин проявления трансакционных издержек функционирования разных форм институтов Р. Коуз рассматривал слабую спецификацию прав собственности и действие неэффективных законов (институтов) [Коуз, 2007]; О. Уильямсон — ограниченную рациональность, оппортунизм, неопределенность и риски [Уильямсон, 1993; 1996]; А. Алчиан — асимметричность информации [Alchian, Demsetz, 1973]; Д. Норт — асимметричность информации [Норт, 1997, с. 138–139], существование неэффективных институтов и прав собственности, несовершенство

ство субъективных моделей игроков и институциональной среды [Норт, 1997, с. 24, 80], «эффект блокировки» и временной период осуществления транзакции [Норт, 2004]. В конечном итоге, как отмечают Э. Фуруботн и Р. Рихтер, транзакционные издержки носят универсальный характер, поэтому они проявляются «как результат взаимосвязи несовершенства человеческих субъектов и издержек эксплуатации экономической системы, ограниченной рациональности, асимметрии информации» [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 53–54].

На практике достаточно сложно определить величину транзакционных издержек функционирования рынка и тем более обосновать необходимый минимум этих издержек, так как одни издержки, которые проявляются в ходе рыночных отношений, поддаются измерению, а другие издержки, сопряженные с потерей времени на приобретение информации и стояние в очередях, а также потери от недостаточного надзора и контроля трудно измеримы [Норт, 1997, с. 93] (см. также: [Wallis, North, 1986]). Если для фирмы «существует некоторый диапазон издержек, который считается минимальным и обеспечивает требуемую эффективность функционирования фирмы» [Котляров, 2017, с. 73], то для рынка практически невозможно определить такой диапазон. Сложность точной оценки транзакционных издержек функционирования рынка прав собственности обусловлена размытостью границ рынка, временным периодом проведения транзакций полных и ограниченных прав собственности, невозможностью точно определить издержки неформальных ограничений, прав и контроля за их соблюдением, вероятностью трансформации неформальных ограничений в формальные и непредсказуемостью результатов таких институциональных изменений.

В широком смысле издержки транзакции можно представить как «сумму издержек оценки и издержек обеспечения соблюдения условий транзакции», которые относятся к постоянным издержкам [Норт, 1997, с. 45, 51]. Э. Фуруботн и Р. Рихтер классифицируют транзакционные издержки, учитывая этапность проведения транзакций, и при этом выделяют постоянные и переменные:

- издержки на подготовку контрактов (издержки поиска информации): поиска партнеров, организации аукционов, тестирования и контроля качества актива, оценки удостоверяющих документов и соответствия нормам для заключения сделки;
- издержки заключения контрактов (контрактации): составления контракта, транзакционных услуг;
- издержки мониторинга, спецификации и защиты прав собственности: обеспечения исполнения контрактных обязательств, оппортунистического поведения [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 59–61].

Каждый этап рыночной транзакции прав собственности сопровождается положительными транзакционными издержками оценки, спецификации и защиты прав собственности, которые могут быть либо чрезвычайно и неоправданно высокими, либо объективно высокими в силу ценности объекта обмена как сложного института. Важную роль здесь играет определение значимости постоянных и переменных издержек и возможности регулирования или саморегулирования с целью минимизации транзакционных издержек. Постоянные и непрерывные издержки представляют собой основные компоненты транзакционных издержек и связаны



с созданием или изменением базовой политической организации системы, тогда как переменные издержки зависят от объема или количества совершенных трансакций [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 55]. Э. Фуруботн и Р. Рихтер относят издержки спецификации к невозвратным и постоянным, поскольку они не влияют на объем выпуска после трансакции прав собственности. При этом издержки мониторинга и защиты прав собственности, по мнению исследователей, являются переменными, так как эти издержки проявляются в процессе трансакций в каждый последующий период времени [Eggertsson, 1990, p. 26] (см. также: [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 112]). Если величина хотя бы одного из этих видов издержек окажется запрети-тельно высокой, то тогда может возникнуть проблема достижения «экономической эффективности» [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 112]. Отсюда следует вывод, что высокие трансакционные издержки вызывают снижение экономической эффективности и отрицательно влияют на результат трансакций. В то же время Э. Фуруботн и Р. Рихтер в своей концепции отмечают, что «минимизация абсолютных или относительных трансакционных издержек не является экономически оправданной целью. Для оценки экономического качества («эффективности») экономической организации скорее имеют значение ее общие экономические результаты, а не уровень трансакционных издержек» [Фуруботн, Рихтер, 2005, с. 71]. Такой подход в большей мере применим к анализу сложных институтов и подвергает сомнению необходимость минимизации высоких постоянных трансакционных издержек, поскольку высокие трансакционные издержки становятся условием функционирования этих институтов.

## **2. Методологические принципы концепции минимизации трансакционных издержек**

В неинституциональной экономической теории были сформированы основные принципы к формированию концепции минимизации трансакционных издержек. Рональд Коуз заложил базовые принципы минимизации трансакционных издержек функционирования рынка прав собственности, обосновав наличие положительных трансакционных издержек как условие функционирования не только фирмы, но и рынка [Coase, 1960; 1984; Коуз, 2007]. При этом Коуз подчеркивает, что при изучении «воздействия изменений законов на размещение ресурсов» [Коуз, 2007, с. 166] необходимо учитывать влияние трансакционных издержек, поскольку «при ненулевых трансакционных издержках закон играет ключевую роль в определении того, как используются ресурсы» [Коуз, 2007, с. 170].

Согласно Р. Коузу, в процессе рыночных трансакций прав собственности происходит перераспределение прав через цепочку трансформаций правомочий: «приобретение, подразделение, комбинирование», — итогом которой становится возросшая ценность новой «конstellляции прав» [Коуз, 2007, с. 13]. Результативность перераспределения прав может быть продуктивной при условии, если возросшая ценность выше издержек трансакций. Данный принцип лежит в основе концепции минимизации издержек трансакций прав собственности Р. Коуза, основанной на четкой спецификации прав собственности и выборе такого набора правил, которые, нейтрализовав действие неэффективных законов, способствовали бы сокращению трансакционных издержек, приобретению наивысшей рыночной ценности

и увеличению объема сделок. Наиболее ценное использование прав собственности зависит от потенциального собственника и условий заключенного контракта. При проявлении чрезмерно высоких транзакционных издержек Р. Коуз считал допустимым вмешательство правительства [Coase, 1960; Коуз, 2007, с. 12–13].

Парадигма минимизации транзакционных издержек была окончательно сформирована О. Уильямсоном, который, исследуя экономическое поведение агентов рынка сквозь призму теории контрактных отношений, обосновал тезис: «...основной целью и результатом функционирования экономических институтов капитализма является минимизация транзакционных издержек» [Уильямсон, 1996, с. 51] (см. также: [Уильямсон, 1993; Williamson, 1975]). Оригинальность методологии О. Уильямсона заключается в том, что, во-первых, институт определяется как «механизм управления контрактными отношениями» [Уильямсон, 1996, с. 11], а объектом транзакции рассматриваются контрактные права. Во-вторых, в институциональный анализ О. Уильямсон вводит «нетрадиционные переменные», определяющие причину проявления транзакционных издержек неформальных ограничений: «ограниченная рациональность» и «оппортунизм» (эгоистическое поведение «с использованием коварства») [Уильямсон, 1993, с. 41–47; 1996; Williamson, 1975], которые, по мнению Л. Хардта, в свою очередь, приводят к поведенческой неопределенности [Hardt, 2009, p. 36]. Однако, несмотря на введенные методологические новшества, разрабатывая модели контракта и обмена на основе рационального расчета индивидов, О. Уильямсон не учитывал тот факт, что «стандартный контракт обязательно базируется на сочетании законов, издаваемых правительством, и обычаев, и традиций, накопленных веками» [Ходжсон, 2003, с. 232]. К тому же О. Уильямсону не удалось отказаться от либеральной идеи отделения государства от общества, поэтому он не смог анализировать происхождение транзакционных издержек в контексте сочетания и взаимодействия формальных и неформальных ограничений. Концепция минимизации транзакционных издержек фирмы О. Уильямсона основывается на главном постулате: «...минимизация транзакционных издержек достигается путем дифференцированного закрепления транзакций (различающихся по своим атрибутам) за структурами управления ими (неодинаковыми по своим способностям к адаптации и по затратам на их функционирование)» [Уильямсон, 1996, с. 52]. Данное положение предполагает, что в эмпирических исследованиях транзакционных издержек необходимо ставить задачу не измерения величины транзакционных издержек, а определения соответствия контрактной практики условиям транзакций [Уильямсон, 1996, с. 59].

Идеи, заложенные в теории транзакционных издержек Р. Коуза и О. Уильямсона, нашли свое отражение и дальнейшее развитие в теориях институциональных изменений и транзакционных издержек обмена Д. Норта [Норт 1997; 2004]. Определяя роль институтов в функционировании экономических систем, Д. Норт опирается на синтез теорий человеческого поведения, издержек транзакций и теории производства [Норт, 1997, с. 45], исходя из допущения: «...институты определяют только транзакционные издержки, а технологии определяют только трансформационные издержки» [Норт, 1997, с. 89]. Важность такого синтеза, как отмечает исследователь, заключается в том, что «в основании набора логически последовательных и потенциально верифицируемых гипотез должна лежать теория человеческого поведения» [Норт, 1997, с. 20]. Согласно Д. Норту, если функционирование



экономики определяется сочетанием формальных правил, неформальных норм, механизмами контроля за соблюдением контрактов, то состояние экономики, и в том числе рынка, в значительной степени определяется политической системой, в рамках которой создаются экономические «правила игры», система прав собственности и механизм, обеспечивающий их соблюдение и защиту [Норт, 2004]. Отсюда выводы:

- институт — это «правила игры», обуславливающие ограничительные рамки организации взаимоотношений между людьми [Норт, 1997, с. 17];
- транзакционные издержки — это «издержки оценки полезных свойств объекта обмена и издержек обеспечения прав и принуждения к их соблюдению» [Норт, 1997, с. 45], которые становятся источником функционирования рынка как формы института.

Концепция минимизации транзакционных издержек Д. Норта основана на принципах совершенствования институциональной среды, способствующей снижению издержек «формальных правил, неформальных ограничений и контроля» [Норт, 1997, с. 80] и соблюдения условий транзакций.

В трактовке Дж. Ходжсона функционирование рынка как «организованного и институционализированного обмена» осуществляется посредством заключения контрактных соглашений и смены прав собственности [Ходжсон, 2003, с. 256]; следовательно, важную роль в процессе обмена играют институты спецификации и защиты прав собственности. При этом если одни институты способствуют акту обмена и заключению контрактов, то другие институты связаны со спецификой функционирования и развития рынка.

Таким образом, издержки рыночной транзакции прав собственности зависят прежде всего от «правил игры» и характера институциональной среды, сочетания формальных и неформальных ограничений, четкости спецификации прав собственности, соблюдения условий рыночной транзакции и поведенческих аспектов участников обмена. Обзор основных принципов, заложенных в рамках неинституциональной теории транзакционных издержек, позволяет систематизировать альтернативные методологические подходы к исследованию транзакционных издержек, послужившие основой для формирования авторской концепции минимизации транзакционных издержек:

- кардиналистский подход (количественное измерение транзакционных издержек): на макроуровне этот подход применяется успешно по методике Д. Норта и Дж. Уоллиса, согласно которой объем транзакционных издержек суммируется из объема транзакционного сектора и объема транзакционных услуг внутри транзакционного сектора [Wallis, North, 1986]; количественный анализ транзакционных издержек [Кириянов, 2015]; на микроуровне можно примерно обосновать необходимый «минимум издержек» фирмы [Котляров, 2017], однако достаточно проблематично рассчитать такой минимум издержек функционирования рынка, так как лишь отдельные виды издержек рыночной транзакции, регламентированные законом, поддаются измерению;
- структурный подход (структурные изменения всех форм института в зависимости от их специфики) приемлем при анализе сложных институтов, ме-

тод сравнительного анализа «дискретных институциональных (структурных) альтернатив организации экономических обменов в разных сферах» [Шаститко, 2016, с. 98] позволяет обосновать тенденции изменения институциональной структуры рынка и возможности минимизации отдельных видов транзакционных издержек;

- трансформационный подход применяется при обосновании логики модификации институциональной среды на основе принятия новых правил [Норт, 1997; Уильямсон, 1996; Фуруботн, Рихтер, 2005] или трансформации неформальных правил в формальные и наоборот, что позволяет выявить издержки трансформации и адаптации рынка к условиям институциональных изменений;
- ценностно-ориентированный подход основан на принципе максимизации потенциальных выгод обмена [Норт, 1997, с. 50] и оценке результативности транзакции, выраженной в транзакционной ценности «в форме прямых и косвенных полезных эффектов для взаимодействующих субъектов» [Фролов, 2020, с. 73], транзакционной полезности, определяющей субъективную оценку сделки, которая отражает «разницу между текущей стоимостью товара и его обычной стоимостью» [Талер, 2017, с. 68; Винер, 1999]; рентабельности транзакций [Уильямсон, 1996, с. 70; Котляров, 2017]. Если ценность акта обмена для его участников состоит в ценности различных свойств предмета обмена, то транзакционная ценность права собственности зависит от набора правомочий: чем больше правомочий, тем выше транзакционная ценность «пучка прав» [Фуруботн, Рихтер, 2005; Капелюшников, 1990; Норт, 1997, с. 47];
- междисциплинарный подход представляет собой смешанный качественно-количественный подход [Тамбовцев, 2020], позволяющий провести комплексный анализ статистических данных, нормативно-правовых актов, поведения транзакторов с использованием социологических методов экспертной оценки поведенческих аспектов участников транзакций и третьей стороны. Такой подход применялся авторами при исследовании транзакционных издержек функционирования локальных рынков сельскохозяйственных земель, что позволяет оценить степень влияния транзакционных издержек формальных и неформальных институтов на развитие рынка, ранжировать по степени значимости факторы и типы издержек, сдерживающие развитие рынка с транзакцией полных и ограниченных прав собственности.

Таким образом, выбор способов минимизации транзакционных издержек зависит от целевой установки и методологических подходов к исследованию, характеристики институциональной среды как устойчивой или нестабильной (принуждение к исполнению контрактов или соглашение, налаженный способ координации участников рынка), характера и сложности обмена, требующего определенного периода времени для осуществления транзакций.

### 3. Обоснование авторской концепции минимизации транзакционных издержек функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель в России

Авторская концепция минимизации транзакционных издержек дуального рынка сельскохозяйственных земель основана на следующих положениях<sup>1</sup>:

1. В современной экономике России рынок сельскохозяйственных земель представляет собой дуальную модель: рынок полных прав собственности и рынок ограниченных прав собственности (прав хозяйствования), — соответственно функционирующих в краткосрочном и долгосрочном периодах времени в рамках конкретного режима собственности, определяющего возможности выбора пучка правомочий, условия транзакций, спецификации и защиты прав собственности [Оганесян, Федюнина, 2015; Федюнина, Оганесян, 2019а; 2019б]. Дуальный характер рынка сельскохозяйственных земель обуславливает наличие транзакционных издержек альтернативного выбора полных или ограниченных прав собственности, которые формируют предпочтения участников рынка (транзакторов) и определяют вектор развития институциональной структуры рынка.

2. Объектом транзакций на рынке сельскохозяйственных земель являются права на земельную собственность различных форм: государственная, муниципальная и частная (индивидуальная или долевая<sup>2</sup>), которые обуславливают различную величину и специфику проявления транзакционных издержек. В результате транзакторами рынка выступают не только собственники земли и хозяйствующие субъекты, но и органы власти различных уровней. Такая неоднородность потенциальных контрагентов сделки требует их оценки по множеству параметров, что, в свою очередь, приводит к росту издержек альтернативного выбора транзакторов. На рынке полных прав собственности в качестве транзакторов выступают покупатели и продавцы, а на рынке ограниченных прав собственности — арендаторы и арендодатели.

3. В процессе обмена правами собственности на сельскохозяйственные земли транзакторы сталкиваются с институциональными ограничениями, обусловленными действующим земельным законодательством РФ. Институциональные ограничения и условия обмена различны на рынках полных и ограниченных прав собственности на землю, что, в свою очередь, влияет на величину транзакционных издержек и выбор транзакций полных или ограниченных прав (табл.).

---

<sup>1</sup> Обоснование концепции минимизации транзакционных издержек функционирования рынка сельскохозяйственных земель основано на результатах предыдущих исследований [Оганесян, Федюнина, 2014, 2015; Федюнина, Оганесян, 2019а; 2019б], мониторинга функционирования локальных рынков сельскохозяйственных земель Волгоградской области в 2011–2013 гг. и 2018–2020 гг., подтверждающих высокую степень влияния транзакционных издержек на функционирование дуального рынка.

<sup>2</sup> В период формирования рынка земли был введен институт долевой формы собственности с целью сохранения земли как национального богатства и сохранения права владения и пользования за сельским населением. Такая политика государства была направлена, с одной стороны, против монополизации земли, а с другой стороны — на предоставление возможности местному сельскому населению организовать сельскохозяйственное товарное производство различных организационно-правовых форм хозяйствования, сохранив рабочие места и сдерживая миграционные потоки населения.

Таблица. Институциональные ограничения функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель в России

Виды институциональных ограничений		Содержание институциональных ограничений	
		Рынок полных прав собственности	Рынок ограниченных прав собственности (прав хозяйствования)
Ограничения по размерам собственности		Ограничение максимальных размеров земельной собственности не менее 10 % от общей площади сельскохозяйственных угодий на территории одного муниципального образования. В рамках дарения и наследования вместо увеличения площади земельной собственности предусмотрена денежная компенсация с преимущественным правом аренды данного участка	Ограничение минимального размера земельного участка субъектами РФ, который может быть выделен в натуре из долевой формы собственности. Если площадь долевой собственности меньше минимального размера, то невозможно образовать индивидуальную собственность и пользоваться полным пучком прав на нее
Ограничения возможности осуществления трансакций	Полный запрет	Возможные ограничения на продажу государственной и муниципальной собственности (мораторий)	Запрет аренды земельной доли до тех пор, пока земельный участок не будет выделен в натуре из общедолевой собственности
	Необходимость получения разрешения	Формальное правило в виде преимущественного права покупки земельных участков органами государственной власти	Формальное правило о получении коллективного разрешения об аренде земельного участка, находящегося в долевой собственности, собранием совладельцев
Ограничения в выборе трансакторов		Возможность проявления оппортунистического поведения главы муниципалитета в принятии постановления о разрешении продажи участка государственной и муниципальной сельскохозяйственной земли	Ограничение прав собственника земельной доли в выборе арендатора путем замещения индивидуального решения коллективным о сдаче общего земельного массива в аренду хозяйствующему субъекту
Ограничения в виде длительности осуществления трансакций		В формальную процедуру отчуждения и присвоения полных прав собственности заложены высокие издержки времени (согласование с органами власти, межевание, постановка на кадастровый учет, процедура проведения торгов и регистрации сделки)	В формальную процедуру аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заложены высокие издержки времени

4. Процесс отчуждения прав собственности на землю носит довольно длительный и затратный характер. Так, например, процедура заключения сделок по отчуждению и присвоению полных прав на земельную собственность чаще всего осуществляется в течение нескольких месяцев, а в ряде случаев может затянуться и до двух лет. В результате издержки временного периода становятся одной из главных причин роста транзакционных издержек функционирования рынка сельскохозяйственных земель, что обуславливает необходимость их исследования с точки зрения временного аспекта заключения контракта. Авторский подход анализа транзакционных издержек основан на структурировании издержек по функциональной значимости во временном периоде осуществления транзакций правами собственности: *ex ante*, *ex interim*, *ex post*. Так, издержки *ex ante* включают издержки поиска и предоставления информации об отчуждаемых земельных участках и правах на них, издержки измерения качества земли, издержки ведения переговоров с собственниками земли, а также возможное проявление предконтрактных издержек оппортунистического поведения. Издержки *ex interim* состоят из издержек составления и заключения контракта, от которых зависит четкость спецификации прав собственности. Издержки *ex post* включают издержки спецификации и защиты прав собственности на сельскохозяйственные земли, а также издержки постконтрактного оппортунистического поведения контрагентов сделки.

Выбор способов минимизации транзакционных издержек зависит от видов транзакционных издержек и возможностей их минимизации для трансакторов различных форм собственности на землю.

### *3.1. Транзакционные издержки ex ante*

*Издержки поиска и предоставления информации.* Согласно действующему земельному законодательству РФ, прежде чем осуществить транзакцию, собственник должен опубликовать в местных СМИ свое намерение о передаче права собственности<sup>3</sup>. Как правило, потенциальные покупатели и арендаторы получают информацию по формальным каналам СМИ либо по неформальным каналам от знакомых и коллег. Величина транзакционных издержек поиска и предоставления информации различна на рынках полных и ограниченных прав собственности.

На рынке полных прав собственности продавцы несут издержки предоставления информации, которые включают затраты на размещение объявлений о продаже земельного участка по месту его нахождения. Если в качестве собственника земли выступают органы власти, то на данном этапе сделки издержки этим ограничиваются; но если собственником земли является частное лицо, то оно несет дополнительные издержки, затрачивая время и ресурсы на уведомление местных органов власти о своем намерении продать земельный участок с установлением срока актуальности предложения до трех месяцев, а в случае с общедолевой собственностью — и всех участников долевой собственности. В результате наименьшие издержки предоставления информации несет собственник, владеющий государственной и муниципальной собственностью, а наивысшие — собственник земель-

<sup>3</sup> См., например: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 28.06.2021) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021). URL: <https://legalacts.ru/doc/federalnyi-zakon-ot-24072002-n-101-fz-ob/> (дата обращения: 30.11.2021).

ной доли. Следует отметить, что издержки предоставления информации являются обоснованными и постоянными, предусмотренными формальными правилами.

Трансакционные издержки покупателя состоят из затрат времени и ресурсов на поиск подходящего земельного участка. Как правило, на локальных рынках сельскохозяйственных земель действует ограниченное число покупателей — местных жителей, которые наиболее полно владеют информацией о предложении земли, продавцах, ценах, размерах арендной платы и физических характеристиках земли. Таким образом, для покупателей полных прав на частную земельную собственность издержки поиска информации в силу ее доступности оказываются более низкими, чем для продавцов.

В отличие от частной формы собственности на землю при передаче полных и ограниченных прав собственности на государственные и муниципальные земли трансакционные издержки получения информации оказываются более высокими в силу действия формальных правил по получению информации о наличии свободных земельных участков в форме ходатайства о выдаче земельного участка для покупателей или обращения в местную администрацию о предоставлении сведений о свободных землях для арендаторов. При этом сложность получения достоверной информации заключается в том, что отсутствует единая информационная база о наличии и использовании сельскохозяйственных земель [Рогатнев, Малышкина 2013а; 2013б; Воробьев, Федюнина, Оганесян, 2019]. Если при просмотре объявлений о выставленных земельных участках на торги или публичной кадастровой карты управления Росреестра покупатель и арендаторы не находят подходящего земельного участка, то увеличиваются трансакционные издержки на величину оплаты трансакционных услуг кадастровых инженеров или госпошлины за предоставление информации.

На рынке ограниченных прав частной собственности на землю издержки поиска и предоставления информации практически не проявляются, так как собственники небольших земельных участков коллективно заключают договор аренды с сельскохозяйственными предприятиями, использующими их земельную собственность в своей производственной деятельности. По истечении срока договора аренды его пролонгируют на новый срок с нулевыми трансакционными издержками поиска и предоставления информации. Эти издержки могут стать положительными в случае расширения землепользования за счет аренды земельных участков на соседних территориях.

*Издержки измерения качества земли.* В отличие от товарных рынков на рынке сельскохозяйственных земель трансакционные издержки измерения проявляются до начала или в процессе ведения переговоров, проявление которых обусловлено информационной асимметрией о качестве земли в пользу ее владельцев. Издержки измерения качества оценивают совокупность физических свойств, определяя полезность и ценность ресурса как блага. Покупатели (арендаторы), обладающие меньшей информацией, несут затраты времени и ресурсов на измерение качества земли, определяя его самостоятельно или оплачивая трансакционные услуги специалистов-экспертов. Результаты мониторинга показывают, что только 30 % экспертов несут издержки оплаты трансакционных услуг специалистов по межеванию, установлению границ земельных участков и их площадей, почвенному обследованию и оценке агрохимического состояния земель. Тогда как 33–50 % экспертов



оценивают качество сельскохозяйственной земли самостоятельно либо не оценивают его вовсе (20–33 %).

Экономия на данном виде издержек обусловлена тем, что 60–80 % площади сельскохозяйственной земли в России находится в собственности граждан в виде земельной доли [Федюнина, Оганесян, 2019б; Oganesyanyan, Fedyunina, 2020]. Собственники этих долей зачастую являются лишь формальными владельцами общего земельного массива и не имеют представления о его физических свойствах и границах. Чаще всего они передают право хозяйственного пользования своей собственностью сельскохозяйственным предприятиям, образовавшимся на месте бывших колхозов и совхозов. В свою очередь, арендаторы, пользуясь данной собственностью много лет, имеют больше информации о ее плодородии и качестве и потому не несут издержек измерения.

Таким образом, на рынке полных и ограниченных прав собственности трансакционные издержки измерения качества земли, как правило, нулевые, если приобретается или арендуется право на земельную собственность, которая уже используется в хозяйственной деятельности. Эти издержки могут быть положительными в тех случаях, если приобретаются права на земельную собственность на тех территориях, где хозяйственная деятельность не велась и нет информации о свойствах земли.

Следует отметить, что при совершении обмена полными или ограниченными правами собственности на государственные и муниципальные сельскохозяйственные земли издержки измерения отсутствуют, так как на рынке полных прав собственности потенциальные покупатели указывают желаемые характеристики в заявлении о выдаче земельного участка местным органам власти, а на рынке прав хозяйствования арендаторы получают необходимые сведения и характеристики свободных земельных участков в выписке.

*Издержки ведения переговоров.* В процессе формирования издержек переговоров следует выделить два аспекта. Первый аспект связан с согласованием условий сделок, который, по мнению экспертов, занимает период от одного дня до нескольких дней. Второй аспект обусловлен необходимостью получения документов о возможности совершения обмена правами собственности со стороны местных органов власти, проверкой и согласованием всех правоустанавливающих документов на земельную собственность или их подготовку в случае отсутствия.

При трансакциях полных прав на частную собственность издержки ведения переговоров в большей мере несут продавцы, что обусловлено, с одной стороны, необходимостью получения собственниками земли решения местных органов власти об отказе или приобретении полного права на землю, а с другой стороны — подготовкой в случае отсутствия правоустанавливающих документов на собственность, занимающей временной период до трех месяцев и включающей высокие трансакционные издержки на проведение землеустроительных и кадастровых работ. Трансакционные издержки оформления права собственности проявляются и при продаже земельной доли, в случае если покупателем не является участник долевой собственности или член сельскохозяйственного предприятия, использующего ее в своей хозяйственной деятельности. Тогда возникает необходимость трансформации права собственности на земельную долю в индивидуальную, которая включает ряд организационных мероприятий, способствующих росту трансакционных издержек.

Следует отметить, что издержки ведения переговоров покупателей ниже трансакционных издержек продавцов, так как покупатели могут проверить правоустанавливающие документы продавца, получив выписку из единого государственного реестра недвижимости с помощью услуг многофункциональных центров, филиалов кадастровых палат при администрациях населенных пунктов, а также с помощью электронных сервисов, которые не требуют личного присутствия и значительно экономят издержки времени.

Если трансакционные издержки ведения переговоров при передаче полных прав на частную собственность в большей мере несут продавцы, то при передаче прав на государственную и муниципальную собственность издержки несут покупатели. Так, продавцы, в лице которых выступают органы власти, в процессе ведения переговоров несут лишь временные издержки на рассмотрение полученного от потенциального покупателя заявления о выдаче земельного участка, решение по которому фиксируется в постановлении главы муниципалитета. Если местные органы власти отказывают в выделе земельного участка, указав причины принятия такого решения, то трансакционные издержки покупателя увеличиваются на величину издержек обращения в суд. При положительном решении местных органов власти для покупателя возникают издержки согласования всех правоустанавливающих документов и дополнительные затраты на проведение проверки и выдачи соответствующего заключения институтов градостроительства, охраны природы, санитарно-пожарного контроля, исторической и культурной ценности недвижимости.

Высокие издержки ведения переговоров проявляются и на рынке ограниченных прав собственности при аренде государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель, которые в большей мере возлагаются на арендаторов в виде согласования с местной администрацией предоставления права хозяйствования на земельный участок. Если данный земельный участок не стоит на кадастровом учете, то арендатору предстоит оплатить трансакционные услуги кадастрового инженера по составлению и утверждению местной администрацией схемы земельного участка.

Несмотря на то что инициатива получения права хозяйствования на земельный участок, как правило, исходит от конкретного хозяйствующего субъекта, согласно действующему земельному законодательству РФ, местные органы власти обязаны выставить его на торги, при этом трансакционные издержки подготовки земельного участка к проведению аукциона несет потенциальный арендатор. В результате затраты арендатора состоят из обязательных издержек внесения залога и оплаты дорогостоящих и длительных по времени трансакционных услуг специалиста по межеванию земельного участка, постановке его на кадастровый учет и оформлению кадастрового паспорта. Инициатива о проведении аукциона на предоставление права хозяйствования может исходить и от местных органов власти, тогда издержки на проведение обязательных кадастровых и землеустроительных работ возлагаются на местную администрацию, в бюджеты которых, как правило, не заложены подобного рода расходы. В результате трансакционные издержки органов власти как арендодателей складываются из издержек предоставления информации в СМИ о проведении публичных торгов на земельный участок, затрат времени (не более 30 дней) на ожидание поступления заявок от претендентов и их рассмо-

тения, а также издержек проведения открытых аукционов. Несмотря на высокие транзакционные издержки получения права хозяйствования на государственные и муниципальные земли, многие хозяйствующие субъекты, по мнению экспертов, отдают предпочтение монособственнику — органам власти, что обусловлено наличием института долевой частной формы собственности на землю и необходимостью ведения переговоров в этом случае с множеством мелких собственников, численность которых может достигать от нескольких сотен до нескольких тысяч человек.

В отличие от арендаторов арендодатели в процессе ведения переговоров несут транзакционные издержки постановки земельного участка на государственный кадастровый учет. Однако при общедолевой форме собственности передать право хозяйствования на отдельную земельную долю невозможно в силу институциональных ограничений. Транзакция ограниченных прав собственности состоится только в том случае, если будет выделен земельный участок в натуре в счет земельной доли, что, в свою очередь, вызовет рост транзакционных издержек арендодателей.

Рынок ограниченных прав собственности в отличие от рынка полных прав собственности на землю дает возможность трансакторам минимизировать издержки посредством заключения коллективного договора аренды на общедолевую собственность, по истечении срока которого действующий арендатор, пользуясь своим преимущественным правом, заключает контракт на новый срок, что создает предпосылки для доминирования рынка ограниченных прав собственности.

*Издержки предконтрактного оппортунистического поведения.* Предпосылки проявления данного вида издержек на дуальном рынке заложены земельной реформой, в ходе которой формировался институт земельной доли, обусловивший появление множества мелких собственников, которые в силу действия формальных правил и определенных мотивов предпочли в массовом порядке передавать право хозяйствования на свою собственность. В сложившихся условиях рынок сельскохозяйственных земель превратился в персонифицированные локальные рынки, где ограниченное количество покупателей и арендаторов могут задавать свои неформальные «правила игры». Так, например, на локальных рынках сельскохозяйственных земель практикуется принятие неформальных соглашений между продавцами или арендаторами об установлении единой фиксированной цены земли и ставки арендной платы, что затрудняет осуществление благоприятного отбора потенциальных партнеров и ухудшает условия свободного обмена для продавцов (арендодателей).

В качестве причины проявления предконтрактного оппортунистического поведения можно рассматривать доступность информации о предложении полных или ограниченных прав на государственные и муниципальные земли: открытая информация о проведении аукционов или скрытая информация о наличии свободных земель со стороны администрации муниципальных районов.

В ситуации с открытой информацией в аукционах принимают участие третьи лица, которые не заинтересованы в ведении сельскохозяйственного производства на нем, а намерены получить определенную сумму денег за отказ от дальнейшего участия в торгах в пользу того участника, который желает получить на него полные или ограниченные права [Fedyunina, Oganessian, Vorobev, 2019]. Вымогатели способ-

ствуют росту трансакционных издержек потенциальных покупателей или арендаторов, увеличивая затраты времени на заключение договора и усложняя саму процедуру отчуждения полных или ограниченных прав, так как в случае отсутствия других желающих земельный участок может быть передан без проведения торгов. В результате заинтересованные покупатели или арендаторы вынуждены нести денежные потери и терять часть своего выигрыша от обмена в пользу вымогателей, чтобы те отказались от сделки.

В ситуации преднамеренного скрытия информации возможно вымогательство со стороны местных органов власти, поскольку не все представители администраций муниципалитетов предоставляют информацию о свободных сельскохозяйственных землях. Таким образом, представители органов власти, ограничивая доступ к земельным ресурсам, открывают его определенному кругу заинтересованных лиц.

### **3.2. Трансакционные издержки *ex interim***

*Издержки составления и заключения контрактов.* Трансакционные издержки ведения переговоров периода *ex ante* и издержки составления и заключения контрактов периода *ex interim* проявляются как взаимосвязанные и взаимодополняющие, поэтому при проведении анализа многие исследователи, как правило, их не разделяют. На рынке полных прав собственности взаимоотношения между трансакторами носят краткосрочный характер и требуют такой формализации отношений, которая в будущем обеспечит спецификацию прав собственности на землю. На рынке ограниченных прав собственности эти взаимоотношения носят долгосрочный характер, поэтому чем более полно разработан контракт, тем меньше вероятность проявления постконтрактного оппортунистического поведения.

Издержки составления и заключения контракта состоят из затрат времени и ресурсов на разработку и согласование трансакторами условий договора, обеспечивающих устойчивость взаимоотношений участников трансакций. Как показывают результаты исследования, при передаче полных прав собственности на государственные и муниципальные земли трансакционные издержки оформления и подписания договора купли-продажи несут как продавцы, так и покупатели, при этом издержки незначительны. Это обусловлено тем, что местные органы власти пользуются стандартным договором, в который вносятся необходимые сведения, после чего участники сделки подписывают его и осуществляют взаимный расчет.

При передаче полных прав на частную собственность трансакционные издержки составления и заключения контракта включают затраты времени и ресурсов на сбор необходимых документов для его оформления. Следует отметить, что при отчуждении полных прав собственности на земельную долю издержки покупателя возрастут на величину оплаты трансакционных услуг специалиста, который организует и оформит решение собрания участников долевой собственности.

В отличие от рынка полных прав собственности на рынке ограниченных прав на частную собственность арендодатели не несут трансакционные издержки составления и заключения контракта, поскольку эти издержки, как правило, берут на себя арендаторы. Если арендуется большой земельный массив, принадлежащий множеству мелких собственников, то требуется оформление соответствующего

количества контрактов, что приводит к значительному росту трансакционных издержек арендатора, а в случае долевой формы собственности их объем увеличится на дополнительные затраты, связанные с получением разрешения собрания совладельцев. На рынке ограниченных прав собственности при аренде государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель, как и на рынке полных прав собственности, трансакционные издержки составления и заключения контрактов несут одновременно и арендаторы, и арендодатели. Издержки арендатора включают затраты времени на сбор необходимого комплекта документов и подачу заявления о предоставлении права на аренду. Трансакционные издержки местной администрации как арендодателя состоят из составления и заключения договора аренды в течение месяца.

При передаче ограниченных прав на частную собственность трансакторы самостоятельно разрабатывают контракты на выгодных для них условиях. Рынок ограниченных прав собственности характеризуется высокой частотой повторных трансакций. Собственники земли при выборе арендатора отдают предпочтение местным сельскохозяйственным товаропроизводителям, так как для них фактор доверия способствует снижению уровня неопределенности и риска. Однако местные арендаторы, получая преимущество, могут разрабатывать и продлевать контракты в своих интересах, что приводит к отрицательному эффекту действия фактора доверия и проявлению косвенных издержек формализации отношений для арендодателей.

### **3.3. Трансакционные издержки *ex post***

*Издержки спецификации и защиты прав собственности.* Издержки периода *ex post* главным образом представляют собой издержки, направленные на спецификацию и защиту прав собственности (издержки мониторинга). Как правило, на дуальном рынке сельскохозяйственных земель данный вид издержек проявляется только для покупателей и арендаторов. Однако на рынке полных прав собственности в процессе взаимодействия органов власти и хозяйствующих субъектов часть трансакционных издержек спецификации прав собственности может перекладываться на продавца. Так, например, затраты на проведение межевых и кадастровых работ несут местные органы власти, которые выступают в роли продавца. При этом трансакционные издержки покупателей минимальны и составляют оплату госпошлины за регистрацию своего права собственности, как и в случае взаимодействия при передаче прав на частную собственность.

Чем более четко определены объект и субъект права, а также условия делегирования данного права и набор правомочий, тем меньше риск проявления издержек постконтрактного оппортунистического поведения. Результаты экспертной оценки показывают, что 25,6 % собственников земли сталкивались с проблемой спецификации прав собственности, при этом 18,1 % из них положительного результата добились только в судебном порядке.

На рынке прав хозяйствования трансакционные издержки спецификации прав собственности идентичны рынку полных прав, которые отличаются только набором сопроводительных документов для регистрации права собственности. Однако в силу того, что арендные отношения носят долгосрочный характер и арендатор

вынужден перезаключать договор аренды на новый срок, издержки спецификации прав собственности проявляются перманентно.

Следует отметить, что чем ниже степень формальности отношений и выше уровень неопределенности, тем вероятнее риск возникновения издержек защиты прав собственности, которые связаны с необходимостью восстановления нарушенных прав или потерями от их размывания. Как показывают результаты мониторинга, чаще всего конфликтные ситуации возникают на локальных рынках ограниченных прав собственности, которые приводят к увеличению издержек защиты прав собственности в судебном порядке (34,5 % опрошенных).

*Издержки постконтрактного оппортунистического поведения.* Проявление трансакционных издержек постконтрактного оппортунистического поведения обусловлено действием формальных правил на рынке полных прав собственности и неформальных на рынке ограниченных прав собственности. Так, неполная спецификация и размывание прав собственности может приводить на рынке полных прав собственности к принудительному отчуждению в форме рейдерского захвата либо длительным судебным спорам относительно границ собственности и спецификации права на нее. На рынке ограниченных прав собственности постконтрактный оппортунизм проявляется в форме отлыниваний и действий, противоречащих условиям контракта. Так, по мнению экспертов, на локальных рынках постконтрактный оппортунизм арендодателей проявляется как увеличение арендной платы (27,6 %), досрочное расторжение контракта в пользу другого арендатора (14 %), передача участка третьему лицу без расторжения договора с арендатором (9,8 %). Постконтрактное оппортунистическое поведение арендаторов принимает форму невыплаты арендной платы (11,7 %), частичной ее выплаты из-за роста задолженностей, банкротства, смены собственника предприятия (15,4 %) или из-за непредвиденных погодных условий (19,2 %).

Следует отметить, что трансакционные издержки постконтрактного оппортунизма зависят от выбора арендаторов, основанного на факторе доверия к местным хозяйствующим субъектам, который оказывается более значимым, чем предлагаемая высокая цена со стороны неместных арендаторов. Как показывают результаты проведенного исследования, если собственники земли отдадут предпочтение местным сельскохозяйственным товаропроизводителям, то издержки оппортунистического поведения минимальны.

Проведенный анализ проявления трансакционных издержек на трех этапах осуществления трансакций на дуальном рынке сельскохозяйственных земель показывает, что каждый вид трансакционных издержек в зависимости от различных форм собственности на землю может оказаться постоянным для одного трансактора и регулируемым для другого. Так, например, продавцы обязаны нести постоянные издержки предоставления информации в силу действия формальных правил, в то время как покупатели могут минимизировать издержки поиска информации.

Постоянные трансакционные издержки обусловлены формальными нормами и правилами, а регулируемые издержки определяются трансакторами самостоятельно в процессе рыночного обмена правами собственности. При исследовании рынка сельскохозяйственных земель в большей степени применимо деление трансакционных издержек на постоянные и регулируемые в отличие от исследования фирмы, где они распределяются на постоянные и переменные по аналогии с произ-



водственными издержками. Это объясняется тем, что в некоторых видах издержек стираются грани четкого деления на постоянные и переменные. Так, например, величина издержек измерения при оформлении прав собственности на землю может меняться в зависимости от площади участка, в результате чего данный вид постоянных издержек приобретает характер переменности.

Постоянные издержки составляют основную часть общей величины трансакционных издержек и имеют более высокую степень воздействия на процесс функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель. Формальные правила, обуславливающие постоянные трансакционные издержки, связанные с необходимостью предоставления информации о передаче прав собственности, проверки и согласования правоустанавливающих документов на земельную собственность, получения разрешения от местных органов власти на совершение трансакции, предусматривают проявление более высоких издержек на этапе *ex ante*. Однако высокие постоянные трансакционные издержки этапа *ex ante* в будущем способствуют минимизации издержек на этапе *ex post*.

Величина постоянных издержек различна при трансакциях разных форм собственности на землю. Так, величина трансакционных издержек выше при трансакциях прав на государственные и муниципальные сельскохозяйственные земли и на земельную долю, поскольку набор формальных правил больше, чем при трансакциях частной индивидуальной формы собственности.

Более высокая степень формальности отношений на рынке полных прав собственности обуславливает высокие постоянные трансакционные издержки функционирования данного рынка в отличие от рынка ограниченных прав собственности, где действующие формальные правила позволяют трансакторам избегать некоторые виды постоянных издержек. Так, например, арендаторы минимизируют издержки спецификации прав собственности за счет заключения краткосрочных и бессрочных контрактов, не требующих обязательной государственной регистрации. Однако низкая степень формальности отношений и высокий уровень неопределенности могут спровоцировать риск возникновения издержек защиты прав собственности. Величина регулируемых издержек на рынке ограниченных прав собственности выше, чем на рынке полных прав, поскольку арендные отношения между трансакторами носят среднесрочный или долгосрочный характер, что обуславливает высокий риск проявления оппортунистического поведения и требует издержек мониторинга использования земельных ресурсов и защиты остаточных прав собственности.

## Заключение

Авторская концепция минимизации трансакционных издержек функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель основана на положении о необходимости постоянных трансакционных издержек, обеспечивающих спецификацию и защиту прав собственности, а также выполнение условий контрактов, что определяет трансакционную ценность прав собственности. Постоянные трансакционные издержки подлежат минимизации лишь с течением определенного периода времени на основе внесения изменений или дополнений в правовые нормы

и правила, которые приводят к изменениям институциональной среды и условий рыночной транзакции.

В условиях действующей институциональной среды минимизации в большей мере подлежат регулируемые транзакционные издержки, величина которых зависит как от объективных (правовые нормы, информация, транзакционные услуги, качественная характеристика объекта транзакции), так и от субъективных факторов (доверие, репутация, культура, менталитет, традиции, оппортунистическое поведение, неопределенность). Регулируемые издержки минимизируются под воздействием прямых и косвенных регуляторов. Прямые регуляторы связаны прежде всего с изменением институциональных и инфраструктурных элементов рынка сельскохозяйственных земель. В этом контексте создание единой государственной электронной информационной базы на основе проведения полной инвентаризации, комплексных кадастровых, землеустроительных работ, почвенного обследования используемых и невостребованных сельскохозяйственных земель позволит минимизировать транзакционные издержки поиска информации и времени. Доступ к единой информационной базе данных о сельскохозяйственных землях предоставит возможность транзакторам получать более точную и достоверную информацию о качестве земли и, в свою очередь, минимизировать издержки измерения. Косвенные регуляторы предусматривают изменения поведенческих аспектов участников рынка. Так, в условиях более высокой доступности информации и инфраструктурной обеспеченности рынка снижаются риски проявления оппортунистического поведения.

На наш взгляд, общеизвестные подходы минимизации транзакционных издержек, основанные на сокращении издержек по их конкретным видам на разных этапах осуществления рыночной транзакции, не приемлемы для рынка сельскохозяйственных земель, поскольку каждый вид издержек может иметь определенную ценность для спецификации прав собственности и сохранности сельскохозяйственных земель, а направления минимизации необходимо определять с учетом транзакций полных и ограниченных прав различных форм собственности и транзакторов дуального рынка.

Таким образом, авторская концепция минимизации транзакционных издержек функционирования дуального рынка сельскохозяйственных земель, основанная на принципе трансформации постоянных издержек в транзакционную ценность и минимизации регулируемых издержек, направлена на более эффективное использование земельных ресурсов, преодоление рисков и оппортунизма, повышение адаптивной эффективности и гибкости рынка сельскохозяйственных земель.

## Литература

- Алчиан А. А. (2004) Права собственности. В кн.: *Экономическая теория*. Учебник. Пер. с англ. под ред. Дж. Итуэлла, М. Милгейта, П. Ньюмена; науч. ред. В. С. Автономов. М.: ИНФРА-М. С. 714–723.
- Аношина Ю. Ф. (2011) *Экономическая реализация земельной собственности в аграрном секторе*. Орел: ГТУ. 360 с.
- Арзамасцева Н. В. (2020) Особенности структуризации транзакционных издержек на рынке земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. *Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии*. № 9. С. 113–117.

- Винер Дж. (1999) Концепция полезности в теории ценности и ее критики. *Вехи экономической мысли. Теория потребительского поведения и спроса*. Под ред. В. М. Гальперина. СПб.: Экономическая школа. Т. 1. С. 78–116.
- Вольчик В. В., Оганесян А. А. (2014) Зачем нужна старая институциональная экономика, если есть неинституционализм? *Terra Economicus*. Т. 12, № 4. С. 79–90.
- Воробьев А. В., Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О. (2019) Совершенствование институциональных основ учета информации о землях сельскохозяйственного назначения. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. № 9. Вып. 176. С. 38–43.
- Капелюшников Р. И. (1990) *Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем)*. Под ред. В. Н. Кузнецова. М.: ИЭ АН СССР. 90 с.
- Кирьянов И. В. (2015) Количественный анализ трансакционных издержек: кардиналистский подход. *Проблемы теории и практики управления*. № 3. С. 125–135.
- Коммонс Д. Р. (2012) Институциональная экономика. Пер. с англ. А. А. Оганесян; науч. ред. перевода В. М. Ефимов. *Terra Economicus*. Т. 10, № 3. С. 69–76.
- Котляров И. Д. (2017) Трансакционные издержки и функционирование хозяйствующих субъектов. *Журнал институциональных исследований*. Т. 9, № 1. С. 69–87.
- Коуз Р. (2007) Фирма, рынок и право: сб. статей. Пер. с англ.; науч. ред. Р. И. Капелюшников. М.: Новое издательство. 224 с.
- Макаров А. Н. (2007) *Реализация земельной собственности: системный и институционально-эволюционный подходы*. Казань: Изд-во Казан. гос. ун-та. 369 с.
- Миндрин А. С. (2015) Рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения. *Агропродовольственная политика России*. № 9. Вып. 45. С. 27–32.
- Норт Д. (1997) *Институты, институциональные изменения и функционирование экономики*. Пер. с англ. А. Н. Нестеренко; предисл. и науч. ред. Б. З. Мильнера. М.: Фонд экономической книги «Начала». 180 с.
- Норт Д. (2004) Функционирование экономики во времени. *Отечественные записки*. № 6. Вып. 21. URL: <https://strana-oz.ru/2004/6/funkcionirovanie-ekonomiki-vo-vremeni> (дата обращения: 14.01.2021).
- Оганесян Л. О., Федюнина Е. Н. (2014) Формирование институциональной среды функционирования рынка сельскохозяйственных земель. *Известия Нижневолжского агроуниверситетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование*. № 4. Вып. 36. С. 265–269.
- Оганесян Л. О., Федюнина Е. Н. (2015) Дуальный подход к исследованию механизма функционирования рынка земли. *Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 3. Экономика. Экология*. № 3. Вып. 32. С. 27–37.
- Рогатнев Ю. М., Малышкина И. А. (2013а) Трансакционные издержки сельскохозяйственного землепользования в условиях общей долевой собственности на землю. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. № 6. С. 41–47.
- Рогатнев Ю. М., Малышкина И. А. (2013б) Трансакционные издержки сельскохозяйственного землепользования в условиях общей долевой собственности на землю. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. № 7. С. 16–20.
- Талер Р. (2017) *Новая поведенческая экономика*. М.: Издательство «Э». 368 с.
- Тамбовцев В. Л. (2020) Методология эмпирического анализа неформальных институтов. *Journal of Institutional Studies*. Т. 12, №3. С. 6–23.
- Тамбовцев В. Л. (2021) Институционализмы в экономической науке: что стоит за их разнообразием? *Journal of Institutional Studies*. Т. 13, № 1. С. 20–36.
- Уильямсон О. И. (1993) Поведенческие предпосылки современного экономического анализа. *THESIS*. Вып. 3. С. 39–49.
- Уильямсон О. И. (1996) *Экономические институты капитализма: Фирмы, рынки, «отношенческая» контракция*. Пер. с англ.; науч. ред. и вступ. ст. В. С. Катькало. СПб.: Лениздат. 702 с.
- Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О. (2019а) Институциональные факторы функционирования рынка сельскохозяйственных земель. *Журнал экономической теории*. Т. 16, № 4. С. 810–823.
- Федюнина Е. Н., Оганесян Л. О. (2019б) Исследование рынка прав земельной собственности в аспекте институциональной теории. *Вестник Волгоградского государственного университета. Экономика*. Т. 21, № 4. С. 44–54.
- Фролов Д. П. (2020) От трансакционных издержек — к трансакционной ценности: преодолевая фрикционную парадигму. *Вопросы экономики*. № 8. С. 51–81. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2020-8-51-81>

- Фуруботн Э. Г., Рихтер Р. (2005) *Институты и экономическая теория: Достижения новой институциональной экономической теории*. Пер. с англ. под ред. В. С. Катькало, Н. П. Дроздовой. СПб.: Изд. дом С.-Петербург. гос. ун-та. 702 с.
- Хлыстун В. Н. (2020) О доктрине земельной политики в Российской Федерации. *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. № 6. С. 5–10.
- Ходжсон Дж. (2003) *Экономическая теория и институты: манифест современной институциональной экономической теории*. М.: Дело. 464 с.
- Шаститко А. (2016) О методологии институциональных исследований. (К 80-летию статьи Рональда Коуза «Природа фирмы»). *Вопросы экономики*. № 8. С. 96–119.
- Alchian A. A., Demsetz H. (1973) The property rights paradigm. *The Journal of Economic History*, vol. 33, pp. 16–27.
- Arrow K. J. (1969) The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market versus Non-Market Allocation. *The Analysis and Evaluation of Public Expenditures: The PBB-System*. Joint Economic Committee, 91<sup>st</sup> Cong., 1<sup>st</sup> sess. Vol. 1. Washington, D. C. Government Printing Office, pp. 48–73.
- Cheung S. N. S. (1969) Transaction Costs, Risk Aversion, and the Choice of Contractual Arrangements. *Journal of Law and Economics*, vol. 12, pp. 23–45.
- Coase R. (1984) The New Institutional Economics. *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, vol. 140, pp. 229–231.
- Coase R. H. (1960) The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*, vol. 3, pp. 1–44.
- Commons J. R. (1931) Institutional Economics. *The American Economic Review*, vol. 21, no. 4, pp. 648–657.
- Commons J. R. (1934) *Institutional Economics; its place in political economy*. Madison, University of Wisconsin Press. 921 p.
- Dahlman C. J. (1979) The Problem of Externality. *The Journal of Law and Economics*, vol. 22, no. 1, pp. 142–162.
- Eggertsson T. (1990) *Economic Behavior and Institutions*. Cambridge, Cambridge University Press. 385 p.
- Fedyunina E., Oganessian L., Vorobev A. (2019) Institutional aspects of the development of local markets for agricultural land rights. 2<sup>nd</sup> *International Scientific Conference on “Competitive, Sustainable and Safe Development of the Regional Economy” (CSSDRE 2019). Series: Advances in Economics, Business and Management Research*. Atlantis Press, vol. 83, pp. 402–406.
- Furubotn E. G., Pejovich S. (1972) Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*, vol. 10, iss. 4, pp. 1137–1162.
- Furubotn E. G., Pejovich S. (1974) *The economics of property rights*. Cambridge. 369 p.
- Hardt L. (2009) The History of Transaction Cost Economics and Its Recent Developments. *Erasmus Journal for Philosophy and Economics*, vol. 2, no. 1, pp. 29–51.
- Hodgson G. M. (2014) On Fuzzy Frontiers and Fragmented Foundations: Some Reflections on the Original and New Institutional Economics. *Journal of Institutional Economics*. URL: <http://uhra.herts.ac.uk/bitstream/handle/2299/14771/906911.pdf?sequence=2> (дата обращения: 15.12.2020).
- Honore A. M. (1961) “Ownership” in Guest A. G. (ed.) *Oxford essays in jurisprudence*. London, Oxford University Press, pp. 112–128.
- Muller D., Schmitz P. (2016) Transaction costs and the property rights approach to the theory of the firm. *European Economic Review*, vol. 87, pp. 92–107.
- Oganessian L. O., Fedyunina E. N. (2020) “Institutionalization of the land rights market as a factor in ensuring the competitiveness of the economy” in Kolmykova T., Kharchenko E. V. (eds) *Digital Future Economic Growth, Social Adaptation, and Technological Perspectives*. Springer Nature Switzerland, vol. 111, pp. 193–200.
- Pejovich S. (1976) The capitalist corporation and the socialist firm: a study of comparative efficiency. *Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik*. URL: <http://www.sjes.ch/papers/1976-I-1.pdf> (дата обращения: 12.12.2020).
- Schmitz P. W. (2017) Asymmetric information and the property rights approach to the theory of the firm. *Economics letters*, vol. 159, pp. 96–99.
- Schmitz P. W. (2019) Incomplete contracts, limited liability, and the optimality of joint ownership. *Economics letters*. URL: [https://mpa.ub.uni-muenchen.de/95637/1/MPPA\\_paper\\_95637.pdf](https://mpa.ub.uni-muenchen.de/95637/1/MPPA_paper_95637.pdf) (дата обращения: 01.12.2020).
- Schmitz P. W. (2020) Moral hazard and the property rights approach to the theory of the firm. *Economics letters*. URL: <https://mpa.ub.uni-muenchen.de/97912/> (дата обращения: 01.12.2020).

- Shahab S., Clinch J. P., O'Neill E. (2019) An Analysis of the Factors Influencing Transaction Costs in Transferable Development Rights Programmes. *Ecological economics*, vol. 156, pp. 409–419.
- Spiller P. T. (2013) Transaction cost regulation. *Journal of Economic Behavior & Organization*, no. 89, pp. 232–242.
- Wallis J. J., North D. C. (1986) *Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870–1970*. Ed. Engerman S. L., Gallman R. E. Chicago, University of Chicago Press, pp. 95–162.
- Williamson O. E. (1985) *The Economic Institutions of Capitalism. Firms, Markets, Relational Contracting*. New York, The Free Press. 702 p.
- Williamson O. E. (1975) *Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications*. New York, Free Press. 286 p.
- Williamson O. E. (1979) Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. *Journal of Law and Economics*, vol. 22, pp. 233–261.
- Zajac E. J., Olsen C. P. (1993) From transaction costs to transactional value analysis: Implications for the study of interorganizational strategies. *Journal of Management Studies*. vol. 30, no. 1, pp. 131–145. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6486.1993.tb00298.x>

Статья поступила в редакцию: 14.06.2021

Статья рекомендована в печать: 21.10.2021

Контактная информация:

Федюнина Елена Николаевна — канд. экон. наук, доц.; [elena.fedyunina@mail.ru](mailto:elena.fedyunina@mail.ru)  
Оганесян Лилия Оганесовна — канд. экон. наук, доц.; [oganesian@bk.ru](mailto:oganesian@bk.ru)

## The concept of minimization of transaction costs of functioning of the dual market of agricultural lands\*

*E. N. Fedyunina, L. O. Oganesyan*

Volgograd State Agrarian University,  
26, Universitetskii pr., Volgograd, 400002, Russian Federation

**For citation:** Fedyunina E. N., Oganesyan L. O. (2021) The concept of minimization of transaction costs of functioning of the dual market of agricultural lands. *St Petersburg University Journal of Economic Studies*, vol. 37, iss. 4, pp. 628–655. <https://doi.org/10.21638/spbu05.2021.405> (In Russian)

This article provides the concept of minimizing transaction expenses for farmland market functioning, based on principles for minimizing transaction expenses on the property rights market developed by R. Coase, O. Williamson, D. North, J. Hodgson, E. Furubotn, original provisions on the dual structure of Russian agricultural land market with full and limited property rights transactions. The comparative institutional analysis of the dual market, transactors of various property types and transaction expense types demonstrates that three stages of full and limited property rights market transaction are characterized by high permanent transaction expenses related to providing data on property rights transaction, negotiations, preparing and signing contracts, as well as formal regulations. Due to high rates of transaction formalization, the full property rights market demonstrates higher expenses than the limited rights market, where expenses for long-term contractual relations are caused mainly by subjective factors and informal restrictions. The amount of expenses is unevenly distributed between transactors depending on land ownership type and form: expenses for state and municipal lands transaction, as well as for shared land ownership, are higher compared to transaction of private property rights. Some high transaction expenses are permanent and

---

\* The reported study was funded by Russian Foundation for Basic Research, project number 20-110-50280.



establish property rights specification and value, possible to be minimized only with time by amending legal standards and regulations in order to improve market transaction terms. Other expenses are established independently by transactors during the market exchange and can be minimized through indirect regulators changing behavioral aspects of market participants and direct regulators aimed at developing institutional and infrastructural market elements to enhance more effective usage of land resources and improve adaptive efficiency and flexibility of farmland market.

*Keywords:* transaction costs, transaction of property rights, transactor, dual agricultural land market, formal institutions, informal institutions, fixed costs, regulated costs, forms of ownership, minimization of transaction costs.

## References

- Alchian A. A. (2004) "Property Rights" in Itwell J., Milgate M., Newman P. (eds) *Economic Theory*. Moscow, INFRA-M Publ., pp.714–723. (In Russian)
- Alchian A. A., Demsetz H. (1973) The property rights paradigm. *The Journal of Economic History*, vol. 33, pp. 16–27.
- Anoshina Yu. F. (2011) *Economic Implementation of Land Property in the Agricultural Sector*. Orel, GTU Publ. 360 p. (In Russian)
- Arrow K. J. (1969) The Organization of Economic Activity: Issues Pertinent to the Choice of Market versus Non-Market Allocation. *The Analysis and Evaluation of Public Expenditures: The PBB-System*. Joint Economic Committee, 91<sup>st</sup> Cong., 1<sup>st</sup> sess. Vol. 1. Washington, D. C. Government Printing Office, pp. 48–73.
- Arzamastseva N. V. (2020) Features of the structuring of transaction costs in the agricultural land market of the Russian Federation. *Bulletin of the Kursk State Agricultural Academy*, no. 9, pp. 113–117. (In Russian)
- Cheung S. N. S. (1969) Transaction Costs, Risk Aversion, and the Choice of Contractual Arrangements. *Journal of Law and Economics*, vol. 12, pp. 23–45.
- Coase R. (1984) The New Institutional Economics. *Journal of Institutional and Theoretical Economics*, vol. 140, pp. 229–231.
- Coase R. (2007) *Firm, market and law*. Sbornik statey. Ed. R. I. Kapelyushnikov. Moscow, Novoe izdatel'stvo Publ. 224 p. (In Russian)
- Coase R. H. (1960) The Problem of Social Cost. *Journal of Law and Economics*, vol. 3, pp. 1–44.
- Commons D. R. (2012) Institutional Economics. Transl. from English A. A. Oganessian, ed. V. M. Efimov. *Terra Economicus*, vol. 10, no. 3, pp. 69–76. (In Russian)
- Commons J. R. (1931) Institutional Economics. *The American Economic Review*, vol. 21, no. 4, pp. 648–657.
- Commons J. R. (1934) *Institutional Economics; its place in political economy*. Madison, University of Wisconsin Press. 921 p.
- Dahlman C. J. (1979) The Problem of Externality. *The Journal of Law and Economics*, vol. 22, no. 1, pp. 142–162.
- Eggertsson T. (1990) *Economic Behavior and Institutions*. Cambridge, Cambridge University Press. 385 p.
- Fedyunina E. N., Oganessian L. O. (2019) Research of the market of land property rights in the aspect of institutional theory. *Journal of Volgograd State University. Economics*, vol. 21, no. 4, pp. 44–54. (In Russian)
- Fedyunina E. N., Oganessian L. O. (2019) Institutional Factors of Agricultural Land Market Functioning. *Russian Journal of Economic Theory*, vol. 16, no. 4, pp. 810–823. (In Russian)
- Fedyunina E., Oganessian L., Vorobev A. (2019) Institutional aspects of the development of local markets for agricultural land rights. 2<sup>nd</sup> *International Scientific Conference on 'Competitive, Sustainable and Safe Development of the Regional Economy' (CSSDRE 2019)*. Series: *Advances in Economics, Business and Management Research*. Atlantis Press, vol. 83, pp. 402–406.
- Frolov D. P. (2020) From transaction costs to transaction value: Overcoming the frictional paradigm. *Voprosy Ekonomiki*, no. 8, pp. 51–81. <https://doi.org/10.32609/0042-8736-2020-8-51-81> (In Russian)
- Furubotn E. G., Pejovich S. (1972) Property Rights and Economic Theory: A Survey of Recent Literature. *Journal of Economic Literature*, vol. 10, iss. 4, pp. 1137–1162.
- Furubotn E. G., Pejovich S. (1974) *The economics of property rights*. Cambridge. 369 p.



- Furubotn E. G., Richter R. (2005) *Institutions and economic theory: The contribution of the new institutional economics*. St. Petersburg, St. Petersburg University Press. 702 p. (In Russian)
- Hardt L. (2009) The History of Transaction Cost Economics and Its Recent Developments. *Erasmus Journal for Philosophy and Economics*, vol. 2, no. 1, pp. 29–51.
- Hodgson G. M. (2014) On Fuzzy Frontiers and Fragmented Foundations: Some Reflections on the Original and New Institutional Economics. *Journal of Institutional Economics*. URL: <http://uhra.herts.ac.uk/bitstream/handle/2299/14771/906911.pdf?sequence=2> (accessed: 15.12.2020).
- Hodzhson D. (2003) *Economic Theory and Institutions: a Manifesto of Modern Institutional Economics*. Moscow, Delo Publ. 464 p. (In Russian)
- Honore A. M. (1961) "Ownership" in Guest A. G. (ed.) *Oxford essays in jurisprudence*. London, Oxford University Press, pp. 112–128.
- Kapelyushnikov R. I. (1990) *Economic theory of property rights (methodology, basic concepts, range of problems)*. Ed. V. N. Kuznetsova. Moscow, IE AN SSSR Publ. 90 p. (In Russian)
- Khlystun V. N. (2020) On the doctrine of land policy in the Russian Federation. *Land management, monitoring and cadastre*, no. 6, pp. 5–10. (In Russian)
- Kiryarov I. V. (2015) Quantitative analysis of transaction costs: a cardinal approach. *International journal of Management theory and practice*, no. 3, pp. 125–135. (In Russian)
- Kotlyarov I. D. (2017) Transaction costs and the functioning of business entities. *Journal of Institutional Studies*, vol. 9, no. 1, pp. 69–87. (In Russian)
- Makarov A. N. (2007) *Implementation of Land Property: Systemic and Institutional Evolutionary Approaches*. Kazan, Kazan State University Publishing House. 369 p. (In Russian)
- Mindrin A. S. (2015) Agricultural land lease market. *Agro-food policy of Russia*, no. 9, iss. 45, pp. 27–32. (In Russian)
- Muller D., Schmitz P. (2016) Transaction costs and the property rights approach to the theory of the firm. *European Economic Review*, vol. 87, pp. 92–107.
- North D. (1997) *Institutions, institutional change and the functioning of the economy*. Transl. from English A. N. Nesterenko; ed. B. Z. Milner. Moscow, Fond ekonomicheskoi knigi "Nachalo" Publ. 180 p. (In Russian)
- North D. (2004) The functioning of the economy in time. *Otechestvennye zapiski*, no. 6, iss. 21. URL: <https://strana-oz.ru/2004/6/funkcionirovanie-ekonomiki-vo-vremeni> (accessed: 14.01.2021). (In Russian)
- Oganesyan L. O., Fedyunina E. N. (2014) Formation of the institutional environment for the functioning of the agricultural land market. *Proceedings of the Nizhnevolszhsky agrouniversity complex: science and higher vocational education*, no. 4, iss. 36, pp. 265–269. (In Russian)
- Oganesyan L. O., Fedyunina E. N. (2020) "Institutionalization of the land rights market as a factor in ensuring the competitiveness of the economy" in Kolmykova T., Kharchenko E. V. (eds) *Digital Future Economic Growth, Social Adaptation, and Technological Perspectives*. Springer Nature Switzerland, vol. 111, pp. 193–200.
- Oganesyan L. O., Fedyunina E. N. (2015) Dual Approach to the Study of the Mechanism of Functioning of the Land Market. *Journal of Volgograd State University. Global Economic System*, no. 3, iss. 32, pp. 27–37. (In Russian)
- Pejovich S. (1976) The capitalist corporation and the socialist firm: a study of comparative efficiency. *Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik*. URL: <http://www.sjes.ch/papers/1976-I-1.pdf> (accessed: 12.12.2020).
- Rogatnev Yu. M., Malyskhina I. A. (2013) Transaction costs of agricultural land use in conditions of common shared ownership of land. *Land management, monitoring and cadastre*, no. 6, pp. 41–47. (In Russian)
- Rogatnev Yu. M., Malyskhina I. A. (2013b) Transaction costs of agricultural land use in terms of common shared ownership of land. *Land management, monitoring and cadastre*, no. 7, pp. 16–20. (In Russian)
- Schmitz P. W. (2017) Asymmetric information and the property rights approach to the theory of the firm. *Economics letters*, vol. 159, pp. 96–99.
- Schmitz P. W. (2019) Incomplete contracts, limited liability, and the optimality of joint ownership. *Economics letters*. URL: [https://mpira.ub.uni-muenchen.de/95637/1/MPRA\\_paper\\_95637.pdf](https://mpira.ub.uni-muenchen.de/95637/1/MPRA_paper_95637.pdf) (accessed: 01.12.2020).
- Schmitz P. W. (2020) Moral hazard and the property rights approach to the theory of the firm. *Economics letters*. URL: <https://mpira.ub.uni-muenchen.de/97912/> (accessed: 01.12.2020).
- Shahab S., Clinch J. P., O'Neill E. (2019) An Analysis of the Factors Influencing Transaction Costs in Transferable Development Rights Programmes. *Ecological economics*, vol. 156, pp. 409–419.

- Shastitko A. (2016) On the methodology of institutional research. (To the 80<sup>th</sup> anniversary of Ronald Coase's article "The Nature of the Firm"). *Voprosy ekonomiki*, no. 8, pp. 96–119. (In Russian)
- Spiller P.T. (2013) Transaction cost regulation. *Journal of Economic Behavior & Organization*, no. 89, pp. 232–242.
- Tambovtsev V.L. (2020) Methodology for empirical analysis of informal institutions. *Journal of Institutional Studies*, vol. 12, no. 3, pp. 6–23. (In Russian)
- Tambovtsev V.L. (2021) Institutionalisms in economics: what is behind their diversity? *Journal of Institutional Studies*, vol. 13, no. 1, pp. 20–36. (In Russian)
- Thaler R. (2017) New behavioral economics. Moscow, Izdatel'stvo "E" Publ. 368 p. (In Russian)
- Volchik V.V., Oganessian A. A. (2014) Why do we need the old institutional economics if there is neo-institutionalism? *Terra Economicus*, vol. 12, no. 4, pp. 79–90. (In Russian)
- Vorobiev A. V., Fedyunina E. N., Oganessian L. O. (2019) Improving the institutional framework for recording information on agricultural land. *Land management, monitoring and cadastre*, no. 9, iss. 176, pp. 38–43. (In Russian)
- Wallis J.J., North D. C. (1986) *Measuring the Transaction Sector in the American Economy, 1870–1970*. Ed. Engerman S.L., Gallman R. E. Chicago, University of Chicago Press, pp. 95–162.
- Wiener J. (1999) "The concept of utility in the theory of value and its criticism" in Galperin V. M. (ed.) *Vekhi economic thought. The theory of consumer behavior and demand*. St. Petersburg, School of Economics Publ. Vol. 1, pp. 78–116. (In Russian)
- Williamson O. E. (1985) *The Economic Institutions of Capitalism. Firms, Markets, Relational Contracting*. New York, The Free Press. 702 p.
- Williamson O. E. (1993) Behavioral Assumptions. *THESIS*, vol. 3, pp. 39–49. (In Russian)
- Williamson O. E. (1975) *Markets and Hierarchies: Analysis and Antitrust Implications*. New York, Free Press. 286 p.
- Williamson O. I. (1996) *The economic institutions of capitalism: Firms, markets, "relational" contracting*. Transl. from English. Sci. ed. and introd. V. S. Katkalo. St. Petersburg, Lenizdat Publ. 702 p. (In Russian)
- Williamson O. E. (1979) Transaction-Cost Economics: The Governance of Contractual Relations. *Journal of Law and Economics*, vol. 22, pp. 233–261.
- Zajac E. J., Olsen C. P. (1993) From transaction costs to transactional value analysis: Implications for the study of interorganizational strategies. *Journal of Management Studies*, vol. 30, no. 1, pp. 131–145. <https://doi.org/10.1111/j.1467-6486.1993.tb00298.x>

Received: 14.06.2021

Accepted: 21.10.2021

#### Authors' information:

*Elena N. Fedyunina* — PhD in Economic Sciences, Associate Professor; elena.fedyunina@mail.ru

*Liliya O. Oganessian* — PhD in Economic Sciences, Associate Professor; oganessian@bk.ru