

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ, ИНДИИ И США¹

Г.М. СОКОЛОВ,

соискатель степени кандидата экономических наук,
Институт экономики РАН,
г. Москва, Россия,
e-mail: gmsokolov@yandex.ru

В данной работе рассматриваются и изучаются модели земельных отношений в России, Индии и Соединенных Штатах Америки с применением подхода эволюционно-институциональной экономики.

В данном исследовании используется теория институциональных матриц (ТИМ), или X & Y теория. Подход ТИМ предполагает существование по крайней мере двух типов экономических систем, называемых X- и Y-экономиками. X-экономика может быть отнесена к такому типу экономических систем, в которых доминируют институты верховной условной собственности, редистрибуции и кооперации. С другой стороны, Y-экономика характеризует такие экономические системы, в которых преобладает частная собственность наряду с институтами купли-продажи и конкуренции. Кроме того, подход ТИМ принимает во внимание важность изучения экономических процессов в их историческом контексте, а также указывает на высокую значимость особенностей природно-климатических характеристик стран.

В данном исследовании ведется поиск соотношения юридических норм и правил, регулирующих земельные отношения в рассматриваемых странах, и их принадлежность к X- или Y-типу. Для этой цели проводится качественный контент-анализ нормативно-правовых актов, описывающих порядок земельных отношений, в историческом контексте. Результат анализа представляет собой сравнение различных институциональных механизмов земельных отношений для каждой из стран в представленной выборке. Таким образом, исследование демонстрирует высокую практическую значимость применения эволюционно-институционального подхода для того, чтобы понять и оценить специфические черты земельных отношений каждой страны, определить особенности, которые могут повысить уровень принятия политических решений.

Ключевые слова: земельные отношения; теория институциональных матриц; институт земельной собственности; X- и Y-экономики

¹ Работа выполнена при финансовой поддержке Российского гуманитарного научного фонда, проект № 14-02-00422.

COMPARATIVE INSTITUTIONAL ANALYSIS OF LAND PROPERTY IN RUSSIA, INDIA AND USA

Gennady M. SOKOLOV,

PhD (Economics) Candidate,
Institute of Economics of Russian Academy of Sciences,
Moscow, Russia,
e-mail: gmsokolov@yandex.ru

The paper presents an evolutionary-institutional approach to study the models of land relations found in Russia, India and the United States.

The inquiry employs the Institutional Matrices Theory (IMT), also known as X&Y Theory. This approach is based on the idea that at least two types of economies – X and Y – exist. An X-economy is understood as an economy dominated by supreme conditional property, as well as redistributive and cooperative institutions. Contrarily, the Y-economy characterizes economic systems with a dominance of private property, with the institutions of buying and selling, as well as competition, as the prevalent institutions. Moreover, IMT approach also emphasizes the importance of economic processes in their historical context, as well as the natural and climatic factors affecting the countries.

This inquiry seeks to establish a balance between the legal norms and rules regulating land relations that occur in each of the selected countries and their correspondence to either X or Y type. Qualitative content analysis of land regulation practices within historical contexts is carried out. A comparison between different institutional mechanisms for each of the selected countries is made. The paper demonstrates practical significance of evolutionary-institutional approach and its explanatory power required for understanding and assessing specific traits of land relations that could characterize different countries, and may prove useful for making policy decisions.

Keywords: *land relations; institutional matrices theory; land property institution; X- and Y-economies*

JEL classifications: *K11, O43, P48*

1. Введение

Земельные отношения в любой экономической системе – это сложный, за века сложившийся механизм, тем не менее постоянно находящийся в процессе изменений. Так как земля в экономической науке относится к основным факторам производства наряду с трудом и капиталом, то и дискуссии по теме земельных отношений, и в первую очередь, земельной собственности, не угасают. Более того, в свете многочисленных земельных реформ, проводимых в последние годы в различных странах, данный вопрос становится все актуальнее. Известно, что одни государства в поисках лучших практик для регулирования экономических процессов пытаются имплементировать модели нормотворчества, заимствованные у более успешных экономических систем. Другие страны, отстаивая эволюционный путь, избегают революционных решений в политике земельного регулирования. При этом и в первом, и во втором случаях результаты поиска оптимального решения, как показывает практика, могут быть непред-

сказуемы. Например, в России, как указывают исследователи (*Wegren, 2009; Барсукова, Звягинцев, 2015*), реформы постсоветского периода пока не привели к желаемым результатам эффективного использования земельных ресурсов.

Таким образом, представляется важным и интересным найти ответ на вопрос, каким может быть ориентир для развития земельных отношений в каждой отдельно взятой экономической системе и может ли вектор проводимых земельных реформ отличаться в разных странах и почему. Поиску ответов посвящено данное исследование, целью которого является сравнить институциональные механизмы земельных отношений различных экономических систем.

Для сравнительного анализа земельных отношений экономисты используют различные подходы. Наиболее часто используются в последние годы неоклассический, эволюционно-институциональный и теоретико-игровой формальный подходы. Ранее было показано (*Соколов, 2015*), что весьма перспективным является эволюционно-институциональный подход. На первый взгляд, он не использует четкие формальные модели, присущие ортодоксальному неоклассическому подходу и подходу теоретико-игрового формализма. Однако он позволяет изучать земельные отношения в рамках институциональных ограничений как рыночного, так и нерыночного характера, а также отслеживать эволюцию институциональных изменений. Более того, многие исследователи проблемы собственности, в том числе земельной, используют данный подход. В частности, вопрос собственности на землю в развивающихся странах африканского континента рассматривал Жан-Филипп Колин (*Colin, 2008*), в африканских странах и Индии – Уолтер Нил (*Neale, 1985*), в США – Б. Джеймс Дитон (*Deaton, 2012*) и Лиси Крэлл (*Krall, 2001*). Исследованию проблемы экономического развития Южного региона России в дореволюционный период, затрагивающему земельные отношения, через призму инструментов институциональной экономики, противопоставляя последний неоклассическому подходу, посвящена работа А. Маслова и В. Вольчика (*Maslov and Volchik, 2014*). Поэтому мы предположили, что эволюционно-институциональный подход в наибольшей степени будет соответствовать поставленной цели настоящего исследования.

Теория институциональных матриц (ТИМ), или X-Y-теория, разработанная российским ученым С.Г. Кирдиной, показывает, что можно выделить два типа экономических систем: в одних доминируют институты X-матрицы, а в других – институты Y-матрицы. Соответственно, С.Г. Кирдина выделяет два типа экономик, называя их X- и Y-экономиками. В частности, для X-экономики базовыми институтами являются редистрибуция (в которой сочетаются аккумуляция – согласование – распределение), верховная условная собственность, кооперация при взаимодействии экономических агентов. В Y-экономике для аналогичных функций развиваются институты обмена (купли-продажи) благ, частной собственности и конкуренции (*Кирдина, 2014*).

В настоящей работе предлагается сравнить между собой основные институциональные механизмы регулирования земельных отношений для стран с доминированием институтов X-экономики, т.е. с исторически нерыночным путем развития (Россия, Индия), и страны с преобладанием институтов Y-экономики, изначально начинавшей свое становление на почве капиталистического способа производства (США). Каждое из государств обладает достаточно большой земельной территорией по сравнению со среднемировыми значениями, а также характеризуется длительным периодом независимого относительно самостоятельного развития, что позволяет в полной мере проявиться складывающимся институтам в сфере земельных отношений. Институциональный анализ проводился в два этапа. Во-первых, в каждой из стран изучалась эволюционная динамика развития прав собственности на землю. Во-вторых, проводился качественный анализ выявленных на первом этапе институциональных форм земельных отношений на основе изучения земельного законодательства каждого из трех государств. В итоге межстрановой сравнительный анализ учитывал выводы, полученные на каждом из двух этапов.

2. Институциональный анализ земельных отношений

2.1. Россия

Проблема функционирования института земельной собственности в России в исторической динамике, начиная с момента образования государства в IX в., наиболее комплексно, на наш взгляд, изложена в работах О.Э. Бессоновой (*Бессонова, 2006*), Д.Ф. Аяцкова (*Аяцков, 2002*), И.И. Бунакова (*Бунаков, 1918*), С.Г. Кирдиной (*Кирдина, 2003*). Проведенный авторами исторический анализ эволюции институциональных форм земельных отношений в России показывает: исторически доминирующей формой собственности на землю являлась государственная верховная условная собственность.

В постперестроечный период, начиная с 1990 г., в нашей стране вводится масса законов и иных нормативно-правовых актов, направленных на активное внедрение рыночных механизмов регулирования земельных отношений. На первый взгляд, прослеживается действие совершенно иного, нового для постсоветской России механизма установления прав земельной собственности. С другой стороны, не менее активно принимаются законы, направленные на усиление государственного контроля в части землепользования.

Качественный и количественный анализ институциональных изменений постперестроечного периода подробно изложен в работе (*Соколов, 2013*). На первом этапе исследования решалась задача формирования исходной базы анализируемых нормативно-правовых актов. Под нормативно-правовыми актами в данной работе понимаются официальные документы, действующие на территории Российской Федерации, к которым относятся законы, кодексы, указы, постановления, инструкции, положения, соглашения и письма. Критерием отбора выступала отнесенность того или иного документа к сфере регулирования земельных отношений, что определялось на основе контент-анализа текстов нормативно-правовых актов. Таким критерием служило наличие в названии и/или тексте документа слов «земля», «земельный» и т.п. В качестве источниковой базы нормативно-правовых актов использована система «Консультант Плюс». Отбирались нормативно-правовые акты (федеральные законы, указы Президента, постановления и др.), принятые и утвержденные в период с 1986 по 2014 гг., удовлетворяющие критериям отбора. Поскольку с 1986 по 1989 гг. отсутствовали утвержденные нормативно-правовые акты, посвященные регулированию земельных отношений, то в выборке представлены законы с 1990 г.

На втором этапе содержание каждого нормативно-правового акта анализировалось с точки зрения представленности в нем норм и правил, которые можно определенно интерпретировать как отражающие X- или Y-экономические институты, указанные выше. Документы, определяющие общий юридический порядок и процедуры, но не отражающие специфику экономических отношений в земельной сфере, не включались в исследуемую совокупность. Полученная в итоге выборка для анализа институционального дизайна земельных отношений включала в себя 56 нормативно-правовых актов (см. Приложение).

На третьем этапе проводился качественный контент-анализ нормативно-правовых актов, т.е. в тексте документов выделялись конкретные нормы, отражающие природу экономического института либо X-, либо Y-типа. Если один тезис явно содержал в себе информацию о правовых нормах, соответствующих нескольким альтернативным институтам, то в итоговом анализе отражались все представленные институты.

На четвертом этапе проводился количественный анализ экономических институтов в представленной выборке нормативно-правовых актов путем подсчета числа институтов, отражающих природу X-экономики, и институтов, характерных для Y-экономики. То есть за единицу расчета институтов бралось количество упоминаний в тексте документа норм и правил, характерных для того или иного типа экономики. Также определялось соотношение институтов обоих типов как в разрезе каждого нормативно-правового акта, так и по всем документам в разрезе одного календарного

года. Следует отметить, что методика проводимого количественного анализа была направлена на исследование институционального дизайна экономических институтов в сфере земельных отношений, т.е. на предпринимаемые попытки институциональных изменений, выраженных в принятии нового законодательства, а не на подсчет кумулятивного эффекта действующих институтов на тот или иной период времени, в том числе нарастающим итогом.

По результатам проведенного анализа сделан вывод о том, что на современном этапе развития идет поиск необходимого институционального баланса между доминантными (X) и комплементарными (Y) институтами в земельной сфере. Формы земельных отношений совершенствуются и развиваются в сторону их разнообразия, соответствия более сложным задачам и цивилизованным отношениям: земля как объект собственности в настоящее время может покупаться и продаваться, сдаваться в залог, передаваться по наследству, закладываться в банк и т.д. При этом проведенный анализ законодательной базы позволяет сделать вывод о том, что институциональная основа земельных отношений по-прежнему стабильна: при комплементарной функции институтов Y-экономики действие институтов X-экономики остается в России доминирующим. На рис. 1 графически изображено количественное соотношение юридических норм, соответствующих институтам X- и Y-экономики, присутствующих в нормативно-правовых актах за период с 1990 по 2014 гг.

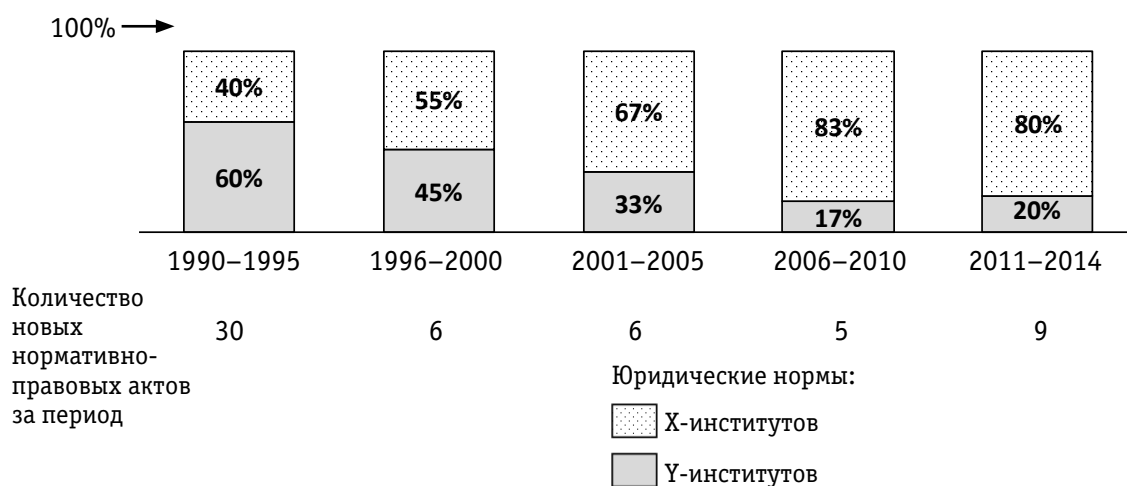


Рис. 1. Соотношение юридических норм, соответствующих X- и Y-экономическим институтам в земельном законодательстве

2.2. Индия

2.2.1. Эволюция земельных отношений в Индии

В данном исследовании анализ земельных отношений в Индии проводится, в основном, на примере земель сельскохозяйственного назначения.

В средние века (VI–XVI вв.) в Индии происходили смена границ государства и правящих династий, имели место вторжения кочевников и завоевателей. Тем не менее, как утверждают исследователи (Конотопов, 2008), на ходе экономического развития страны указанные события практически не отразились: хозяйство Индии продолжало существовать в традиционных формах. Согласно утверждению первого премьер-министра Индии Дж. Неру, общественный строй страны опирался на «три концепции: самоуправляющаяся сельская община, каста и большая семья. Во всех трех случаях значение имеет группа, а отдельная личность занимает второстепенное место» (Неру, 1955. С. 259).

Индийская община характеризовалась коллективной собственностью на землю. Более того, коллективным был и труд. Исследователи указывают, что даже в позднем

средневековье, в XIV–XVI вв., в Индии существовали *ганабхоги*, т.е. общины, где земледелие было коллективным, а продукт труда земледельцев – общим. Пустующие земли, не затронутые обработкой, были в общей собственности. И лишь незначительная часть земли – участки, непосредственно прилегающие к жилищу – находились в личном пользовании (Конотопов, 2008).

В позднем периоде средневековья наблюдается постепенное разложение общины в ее традиционном виде. Правящие общинники – старосты – стали выполнять не только административную функцию по управлению земельными ресурсами, но и частично присваивать общие земли, сдавать их в аренду бедным слоям населения. При этом землю можно было закладывать или даже продавать (Конотопов, 2008). И все же староста юридически не имел возможности оформить земельные площади, которыми он распоряжался, в качестве своей собственности. Являясь богатым общинником, он, так же, как и вотчинник на Руси, в отличие от европейского феодала, не был собственником земли и не имел права на получение феодальной ренты. Господствующей формой собственности на землю в Индии оставалась общая собственность, при этом единственным полноправным собственником являлось государство.

Во времена Империи Великих Моголов (XVI–XVIII вв.) исследователи (Конотопов, 2008) выделяют две формы государственной земельной собственности: *халиса* и *джагир*. *Халиса* характеризуется наличием полномочий у государственных чиновников взимать сборы за пользование землей, средства от которых направлялись на общие государственные нужды. В некоторых случаях чиновникам на правах *икта* (условное пожалование земельного надела государственным служащим, при этом земли *икта* считались государственными) позволялось самостоятельно взимать налоги со своих владений, при этом возвращать государству только часть собранной суммы, а оставшуюся часть оставлять себе в качестве оплаты служебного труда. *Джагир* характеризуется наличием полномочий у военачальников самостоятельно собирать подати за находящиеся в их ведении земли и направлять полученные средства на содержание государственной армии. Следует отметить, что земельные владения ни по системе *халиса*, ни по системе *джагир* не передавались по наследству. Таким образом, несмотря на то, что как *халиса*, так и *джагир* предполагали индивидуальное пользование земельными ресурсами, действовали правила, соответствующие институту условной верховной собственности, когда реальным и единственным собственником земли оставалось государство.

Уже в период Империи Великих Моголов в Индии появляется класс *заминдари*, который представлял собой потомков знатных сословий. Если в средневековье у *заминдари* в наследственной собственности находилась незначительная часть земли, то к XX в. ее доля существенно возросла.

После обретения независимости в 1947 г. Индия уходит от централизованного колониального управления. Власть обретают «панчаяты» (советы, органы местной власти). Власти каждого отдельного штата наделяют свои панчаяты полномочиями на местном уровне, в т.ч. и в части земельных отношений. В основном, панчаяты управляют «общими землями».

С начала 50-х гг. прошлого века в стране осуществляются земельные реформы, в результате устранившие класс *заминдари*, и направленные:

- на искоренение бедности в стране;
- рост эффективности сельского хозяйства.

Реформы предполагали предоставление земельных ресурсов бедным слоям населения не путем бесплатной передачи, а через предоставление возможности покупки земли. В частности, государство поддерживало покупку земли бедными слоями населения путем выдачи им грантов и субсидий.

Можно выделить три типа направления реформ земельного законодательства:

1. Ликвидация посредников при пользовании и владении землей.
2. Перераспределение земли посредством установления «потолка владения» по площади земельных угодий (установление лимита площади, которая может находиться во владении).
3. Регулирование арендных отношений.

Сегодня подходы к регулированию земельных отношений в Индии отличаются в разных штатах. Можно выделить четыре категории, на которые подразделяются индийские штаты по типу земельных отношений (*Hanstad, 2004. Pp. 7–8*):

1. Сельскохозяйственная аренда запрещена (штаты Kerala, Jammu, Kashmir).
2. Существует запрет на сельскохозяйственную аренду, но есть привилегии таким категориям граждан, как вдовы, несовершеннолетние, военные (штаты Karnataka, Himachal Pradesh, Madhya Pradesh, Uttar Pradesh, Orissa, Telangana area of Andhra Pradesh).
3. Явный запрет аренды отсутствует, но арендаторы защищены правами на пожизненное владение арендованной землей, передачу ее по наследству и т.п. (штаты West Bengal, Punjab, Haryana, Gujarat, Maharashtra, Bihar, Assam).
4. Существует небольшое количество ограничений на арендные отношения путем установления срока аренды и/или максимального уровня арендной платы (штаты Rajasthan, Tamil Nadu, non-Telangana areas of Andhra Pradesh).

Запрет аренды в стране направлен на минимизацию сферы влияния крупных землевладельцев, окончательное искоренение характерных черт *заминдари*, наживы за счет безземельных крестьян. Норма запрета на аренду земли представляет собой одну из форм реализации института верховной условной собственности. В соответствии с этим, землевладелец, несмотря на то, что формально является собственником, не имеет права полномочно решать участь своих земельных владений. Другими словами, на законодательном уровне создаются препятствия для развития частных форм земельных отношений. Поэтому закономерен и итог земельных реформ: арендаторы смогли приобрести в частную собственность только 4% обрабатываемой ими территории (*Арри, 1997*).

В 90-е гг. прошлого столетия к земельным реформам в Индии (как и в ряде других развивающихся стран) подключился Всемирный Банк, внедрявший широкомасштабный подход для обеспечения купли-продажи земли. Суть состояла в том, чтобы государство предоставляло возможность покупать землю бедным слоям путем предоставления им субсидий, ограничивая в этом праве богатых – путем установления «потолка» размера земли, приобретаемой в собственность, и отказывая в субсидиях. Предполагалось, что таким образом на земельном рынке увеличивалось предложение участков для продажи, а у бедных возрастала покупательская способность, и это поддерживало стабильный спрос. Однако до сих пор ведутся споры относительно эффективности применения этого рыночно-ориентированного подхода по усилению покупательской способности бедных в отношении земли.

В индийском законодательстве прописываются ограничения на отчуждение земли государством: собственники получают гарантию на то, что их земля не будет продана, передана, заложена. Такие ограничения могут распространяться как на определенный срок, так и передаваться по наследству (*Hanstad, 2004*).

2.2.2. Качественный анализ действующих институтов в земельной сфере Индии

Очевидным является вывод, что еще в доколониальный период (VI–XVII вв.) в Индии действовал институт верховной условной собственности: община была основной формой землевладения, а государство являлось единственным полноправным собственником земли и регулировало условия ее использования. Таким образом, вплоть до XVI в. земельные отношения в стране базировались на институтах X-экономики.

Начиная с XVI в. расширяется класс *заминдари*, или собственников земли, которые могли передавать ее по наследству. Это несомненно является проявлением института частной собственности, присущего Y-экономике.

В колониальный период (с 1858 по 1947) основным собственником земли становятся английские колониальные власти, распорядившиеся ею на принципах института верховной условной собственности, и одновременно поддерживающие развитие частных форм землевладения.

Земельные реформы постколониального периода, начавшиеся с 50-х гг. XX в., имели целью перераспределить землю от богатых к бедным. По сути это соответствует институту редиистрибуции, свойственному X-экономике. Однако по форме использовались механизмы купли-продажи, свойственные Y-экономике, но с определенными льготами и субсидиями. Более того, государство запрещает аренду земли, ограничивая частную собственность на землю, и устанавливает «потолок владения» землей. Эти нормы отражают проявление института верховной условной собственности в земельной сфере.

Согласно официальной статистике, 85% земли в Индии находится в частной собственности (*Common Property Resources in India, 1999. P. 19*) отдельных физических или юридических лиц. Однако частной собственностью считается и земля в ведении объединений или кооперативов, созданных для общих нужд – например, в целях орошения земель. Другими словами, по сути, земля в ведении таких объединений фактически будет являться общим, коллективным ресурсом, но юридически будет значиться как частная собственность (*Common Property Resources in India, 1999. Pp. 4–5*).

Применение институционального подхода, предполагающего качественный анализ индийских юридических норм, позволяет глубже проанализировать отношения земельной собственности в стране. Так, был выявлен ряд ограничений частного владения землей, позволяющий сделать вывод об активном действии института верховной условной собственности на землю:

- не во всех штатах земля может быть сдана ее собственником в аренду в силу запрета на арендные отношения;
- если земля, которая находится в аренде, передана по наследству, новый формальный собственник не имеет права по своему усмотрению прервать аренду, поскольку это запрещено законом; даже если арендатор не может доказать права на аренду, официальный собственник может забрать только ту часть земли, которую сможет обрабатывать, оставив остальную часть земли арендатору;
- под усиленным контролем государства находится купля-продажа сельскохозяйственных земель; например, в штате Химачал-Прадеш можно продать землю только работающим в данном штате, при этом лимит покупки очень мал: 500 кв. м под скважины и не более 300 кв. м под магазин;
- предусмотрено изъятие из собственности земельных участков для создания свободных экономических зон и общественных целей (*Singh, 2012*).

В целом, можно сделать вывод, что в земельных отношениях современной Индии тесно взаимодействуют институты X- и Y-экономики.

2.3. США

2.3.1. Эволюция земельных отношений в США

До 1664 г. на территории нынешних США располагалась голландская колония с названием Новые Нидерланды и центральным поселением Новый Амстердам. Для заселения данной территории Вест-Индская компания приглашала колонистов на привлекательных условиях: с оплатой переезда из Европы за океан и с бесплатным предоставлением земли. Позже будущая столица США – центральное поселение голландской, а затем английской колонии – приобрела название Нью-Йорк.

Следует отметить, что земля являлась основным стимулом для перемещения граждан Великобритании и других стран на североамериканский континент, поскольку земельные ресурсы были огромны и плодородны, а климат – умеренный и более приспособленный для ведения хозяйства, нежели в Европе. Английские колонисты (среди них значительную долю составляли *пуритане*) в первой половине XVII в. организовали группу колоний Новая Англия. Пуритане имели собственную идеологию, которая заключалась в принципах равенства и отказа от земных благ. Данная идеология не была принята на их родине из-за разногласий с Англиканской церковью, и пуритане пытались воплотить свое учение в жизнь на Новой Земле. Первое время в поселениях пуритан велось исключительно коллективное хозяйство с единственным полноправным собственником в лице короля, но довольно скоро в них стали появляться частные владения.

Итак, в первые годы переселения ведение хозяйства в колониях было коллективным, единственным верховным собственником земли был английский король. Однако затем король в качестве поощрения за достижения передавал землю в собственность своим приближенным – лордам. Например, в 1632 г. король предоставил в собственность землю барону Балтимору на территории штата Мериленд, т.е. столица Балтимор данного штата до сих пор носит имя первого земельного частного собственника. В результате к концу XVII в. 90% земли колоний принадлежали на правах частной собственности *лендлордам*.

Несмотря на установившийся режим частной собственности, многие переселенцы не были готовы платить ренту лендлордам, в результате чего было организовано движение *левеллеров* (т.е. уравниателей), которые считали, что землей в равной степени должны владеть все без исключения. Таким образом, в 1689–1692 гг. прокатилась волна восстаний против лендлордов в Мериленде, и собственность на землю перешла от лорда Балтимора в собственность короля. В 1719 г. имело место восстание в Южной Каролине, и, подобно ситуации в Мериленде, земля штата перешла в собственность государства в лице короля. Как результат, в середине XVIII в. земельные территории многих колоний вновь находились в государственной собственности.

После признания Англией независимости колоний (1783) все земли были признаны народной собственностью нового американского государства. Но оно не осуществляло верховную власть над национализированными землями, а стало продавать земельные участки в собственность фермерам.

XIX век в США примечателен периодом принудительного захвата земель *скваттерами*, которые отказывались покупать землю у государства. В результате правительство было вынуждено отказаться от значительной части собственности на земельные ресурсы. В 1862 г. вышел закон, согласно которому любой американский гражданин мог практически бесплатно получить у государства участок земли (*гомстед*) при обязательном условии его дальнейшей обработки. Считается, что именно с этого периода стартовал американский путь развития фермерских хозяйств на земле, находящейся в частной собственности. В отличие от европейцев, американец не платил никакой ренты вассалу, а имел возможность всю прибыль от обработки земли направлять на развитие собственного хозяйства (*Конотопов, 2008*).

2.3.2. Качественный анализ действующих институтов в земельной сфере США

Как отмечалось выше, исторический опыт развития земельных отношений на территории современных США свидетельствует о том, что в первой половине XVII в. в колониях преобладало действие института верховной условной собственности, поскольку вся земля изначально считалась коллективным благом, и единственным ее полноправным собственником являлся король. Таким образом, на заре зарождения американского государства земельные отношения развивались по типу X-экономики.

Тем не менее уже к концу XVII в. можно видеть активное зарождение и становление института частной собственности, который выразился в закреплении земельных территорий за лендлордами, становившимися их полноценными собственниками без вмешательства в вопросы земельного регулирования со стороны короля. Таким образом, земельные отношения периода второй половины XVII в. характеризуются устоявшимся режимом с действием институтов, свойственных для Y-экономики.

Исторические данные свидетельствуют о том, что на территории современных США режим частной собственности на землю в первой половине XVIII в. ослабевает из-за восстаний земледельцев, отказывающихся платить ренту *лендлордам*. В результате земля переходит обратно во власть короля, который, в свою очередь, предоставил ее в пользование фермерам. Данный отрезок истории с позиции ТИМ может быть охарактеризован как период, в котором наряду с функционированием Y-институтов активно действовали X-институты, под знаком – верховной условной собственности на землю и редистрибуции.

В конце XVIII в., после провозглашения независимости американских колоний, земельные отношения на короткий период времени формально характеризовались функционированием института верховной условной собственности, типичного для X-экономики, поскольку по закону в тот период вся земля была национализирована. Но у правительства не было цели централизованно управлять земельными активами, поэтому земельные угодья практически сразу после 1783 г. стали передаваться в частную собственность, т.е. земельные отношения в стране вновь возвратились на путь развития по типу Y-экономики.

В XIX в., а особенно после принятия закона о *гомстедах* в 1862 г., институциональный вектор развития земельных отношений бесповоротно ориентируется на полноценное функционирование института частной собственности, составляющего основу Y-экономики.

Представляется чрезвычайно интересным и важным отметить, что советский профессор Л.И. Дембо (*Дембо, 1962*), изучавший особенности земельного законодательства США в исторической динамике, акцентировал внимание на том, что и принцип верховной собственности короля на территории английских колоний североамериканского континента, и принцип власти американского государства на общие земли после образования Соединенных Штатов были фикцией. Так, в современном федеральном законодательстве формально зафиксировано, что свободные незаселенные земли (*Public Domain*) – запасной земельный фонд, – находятся в распоряжении американского правительства. Также если земля становится бесхозной, то она переходит в собственность государства. Более того, в земельном законодательстве прописано, что право государственной собственности на землю не затрагивает интересов частных земельных собственников. Однако фактически в США действует водное и горное законодательство, где прописано: частные лица имеют право доступа на государственные земли с целью добычи полезных ископаемых. Более того, если добыча полезных ископаемых на государственных земельных территориях будет приносить экономический эффект, то такие земельные участки могут быть приобретены в частную собственность. В результате Л.И. Дембо резюмирует, что «в тех же статутах, законах и кодексах, в которых провозглашается, что высшая собственность на землю принадлежит государству, закрепляется абсолютная частная земельная собственность как ведущий принцип земельных отношений» (*Дембо, 1962. С. 55–56*).

Исследование земельных отношений в США профессора Л.И. Дембо помогает более глубоко понять институциональные основы земельной собственности в XX в. Стоит отметить, что в США не получило большого распространения *общее право* (*Common Law*), хотя исторически оно было «навязано» Англией в колониальную эпоху. Л.И. Дембо объясняет, что в США, в отличие от Европы, земельные отношения не развивались по феодальному типу «феодал – вассал», поскольку с момента станов-

ления американского государства изначально имел место капиталистический способ производства, базирующийся на частной собственности. Каждый земледелец, переселившись на Новую Землю, имел возможность получить в собственность участок и работать исключительно ради роста своего личного благосостояния, не находясь под гнетом феодала, как это было в Европе. Поэтому наряду со слабым действием общего права в США развивалось свое прецедентное право, основанное на судебной практике каждой отдельной территории, колонии, а впоследствии – штата, так называемое *статутное право*. Л.И. Дембо подчеркивает, что частная собственность в США изначально развивалась на капиталистической основе.

В 1936–1944 гг. в США принимается закон (The American Law Institutions, Restatement of Property), описывающий формы частной собственности на землю: безусловную, пожизненную и заповедную. Безусловная форма собственности (*estate in fee simple absolute*) – основной вид собственности в США, согласно которому принадлежащее частному лицу землевладение передается по наследству даже без наличия завещания, продается, находится в распоряжении бессрочно. Пожизненная форма собственности (*estate for life*) – менее распространенный вид собственности, при котором время владения землей ограничено либо периодом жизни собственника, либо каким-то иным событием. Заповедная форма собственности (*estate in fee tail*) – практически не распространенный вид собственности (в 1960-е гг. имевший место только в четырех штатах), при котором землевладение не может быть отчуждено ни при каких условиях. Можно видеть, что все три описанных вида собственности показывают явное функционирование института частной собственности, характерного для Y-экономики.

Специальная форма частной собственности – семейная собственность (*гомстеды, homesteads*), которая начала функционировать в 1862 г., – действовала вплоть до 1976 г. и представляла форму абсолютного и постоянного владения. *Гомстед* не мог быть отчужден государством ни при каких условиях, даже за долги. Таким образом, можно видеть, что *гомстеды* – дополнительное подтверждение функционирования института Y-экономики на протяжении длительного периода времени в истории США.

Уже в середине XX в. в США была широко распространена аренда земли. При этом арендодателем выступает собственник земли, у которого участок находится в частной собственности. Как утверждал Л.И. Дембо, арендное право в стране направлено на принцип свободы договоров аренды и всестороннюю защиту прав собственника-арендодателя, а не арендатора (Дембо, 1962), что в очередной раз подчеркивает доминантную позицию Y-института частной собственности в экономике США.

Анализируя правовое поле США в сфере земельных отношений, отметим, что формально более трети земель страны (39%) находится в собственности государства, из них 33,7% – это федеральные земли, 5,3% – земли в собственности штатов, округов и муниципалитетов (Карсанов, 2014). Однако в США государственное владение землей не означает, как правило, реализацию института верховной условной собственности. Более того, как показал Дембо, фактическое положение дел в части государственного регулирования в США в большей степени направлено на защиту прав частной собственности. (Напомним, что в Индии ситуация была скорее противоположной: формальное – по официальной статистике – доминирование частной собственности на землю существенно ограничено действием института условной верховной собственности, означающего приоритет государственных или региональных (локальных) интересов над индивидуальными.) Подобные выводы в очередной раз наглядно иллюстрируют, что подходы гетеродоксной экономической теории могут привести к противоположным, по сравнению с поверхностно наблюдаемыми, заключениям о характере земельных отношений в различных экономических системах.

Возвращаясь к анализу земельных отношений в США, тем не менее, следует отметить представленные в литературе взгляды об эффективности централизованного

управления земельными ресурсами в этой стране. Так, показательна работа американских исследователей Г. Либекана (Gary D. Libecap) и Д. Люка (Dean Lueck). Ученые сравнивали две действовавшие в XIX в. системы прав на землю в штате Огайо, их эффективность и влияние на характер земельных отношений в настоящий момент. Первая система прав МВ (*metes and bounds*) заключалась в децентрализованном управлении земельными ресурсами с выделением границ и переделов владений. Вторая система RS (*rectangular system*) сводилась к централизованному управлению земельной собственностью с признаками кооперации участников. Исследователи пришли к заключению, что система прав на землю RS была более эффективна в XIX в. Более того, ее эффект продолжал проявляться вплоть до конца XX в., что выразилось в сравнительно низких (по отношению к другим территориям) транзакционных издержках в сфере земельных отношений штата. Ученые считают, что систему земельной собственности RS можно развивать и сегодня, но для ее эффективного функционирования требуются инвестиции в новую систему дорог, плановой застройки и т.д. (*Libecap and Lueck, 2011*).

Институт кооперации в области земельных отношений США проявляется в деятельности федеральных земельных банков, являющихся прямой государственной собственностью. Федеральные земельные банки через свои ассоциации предоставляют фермерам кредиты на приобретение земли или прочие цели для ведения сельского хозяйства. При этом фермеры, приобретая акции ассоциации, становятся совместными собственниками федерального земельного банка, основной принцип работы которого – принцип кооперации.

Итак, можно видеть, что X-институты в сфере земельных отношений фрагментарно присутствуют в США, но имеют второстепенный, комплементарный характер. Анализ правовых институтов регулирования вопросов земельной собственности однозначно свидетельствует о доминировании Y-институтов.

3. Выводы

Проведенный анализ эволюции земельных отношений в трех странах – России, Индии и США – показал, как изменялись институты собственности на землю на протяжении всей истории существования государств и каково соотношение в них доминирующих и комплементарных форм земельной собственности. В России попытка в постперестроечный период внедрить рыночную модель земельных отношений не привела к ее безусловному доминированию. В стране положение X-институтов, как и прежде, осталось доминирующим, хотя сами эти институты были существенно модернизированы и дополнены институтами рынка, или Y-экономики. В Индии после обретения независимости земельные реформы использовали рыночные механизмы регулирования земельных отношений, но качественный анализ юридических норм показал, что в стране наряду с действием Y-институтов отчетливо проявляется функционирование исторически присущих стране институтов X-экономики. В США, напротив, неоднократные попытки внедрения коллективной системы хозяйствования на земле, характерные для X-экономик, не получили широкого распространения, и здесь продолжают доминировать институты Y-экономики.

Можно видеть, что лишь официальная статистика, отражающая данные о структуре формальных прав на землю, не дает полной картины о характере земельной собственности, действующей в стране. Применение эволюционно-институционального подхода, который использовался в данной работе, позволяет сделать более достоверные, на наш взгляд, выводы, которые трудно получить на основе лишь традиционного неоклассического подхода.

Отдельно акцентируем внимание на практическом значении полученных результатов для нашей страны. Мы показали выше, что в России до 1990-х земельные отношения регулировались преимущественно институтами, типичными для X-экономики.

Как можно оценить их значение и эффективность? Обратимся к такому показателю эффективности использования земельных ресурсов, как общая посевная площадь: в советское время он составлял в России достаточно большую величину – 126,5 млн га по состоянию на 1975 г. (*Большая советская энциклопедия, 1978*). Также было продемонстрировано, что, начиная с 1990 г., в земельные отношения активно имплементировались Y-институты, и в это же время наблюдается падение посевных площадей. Их площадь стремительно падает, со 117,7 млн га в 1990 г. до 74,8 млн га в 2007-м. Однако, когда с середины 2000-х гг. наметилась тенденция сглаживания институционального баланса в пользу превалирования X-институтов (подробнее см. *Соколов, 2013*), показатель посевных площадей также начинает демонстрировать постепенный рост, устойчиво фиксируемый с 2008 гг. (*Официальный сайт ЕМИСС, 2016*), связанный, на наш взгляд, с более активным внедрением X-институтов. Другими словами, прослеживается прямая взаимосвязь эффективности использования земельных ресурсов и распространения исторически доминирующей в России формы земельных отношений.

Таким образом, мы полагаем, что продемонстрированное приложение X-Y-теории может быть использовано для принятия в различных странах важных и обоснованных политических решений в части регулирования земельных отношений.

ЛИТЕРАТУРА

- Ахиезер А.С.* (1997). Россия: критика исторического опыта (Социокультурная динамика России), т. 1. От прошлого к будущему. Новосибирск: Сибирский хронограф.
- Аяцков Д.Ф.* (2002). Собственность на землю в России: история и современность. М.: Росспэн, 592 с.
- Барсукова С.Ю., Звягинцев В.И.* (2015). Земельная реформа в России в 1990–2000-е годы, или Как в ходе ведомственных реорганизаций «реформировали» земельную реформу // *Journal of Institutional Studies (Журнал институциональных исследований)*, т. 7, № 2, с. 84–98.
- Бессонова О.Э.* (2006). Раздаточная экономика России: эволюция через трансформации. М.: РОССПЭН, 144 с.
- Большая советская энциклопедия* (1978). СССР. РСФСР. М.: Советская энциклопедия (<http://dic.academic.ru/dic.nsf/bse/129078/%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0>).
- Бунаков И.И.* (1918). Судьбы земельного строя в России. Петроград: Издательство «Мысль».
- Венедиктов А.В.* (1948). Государственная социалистическая собственность. Москва – Ленинград: Издательство академии наук СССР, 839 с.
- Дембо Л.И.* (1962). Очерки современного аграрного законодательства капиталистических стран – США, Англия, Франция, Италия, ФРГ. М.: Госюриздат, 248 с.
- Карсанов Б.С.* (2014). Особенности государственного регулирования земельных отношений в зарубежных странах // *Экономические науки*, № 5 (114), с. 146–149.
- Кирдина С.Г.* (2003). Институт земельной собственности в России // *Вопросы экономики*, № 10, с. 146–153.
- Кирдина С.Г.* (2014). Институциональные матрицы и развитие России: введение в X-Y-теорию. М.; СПб.: Нестор-История, 468 с.
- Кирдина С.Г., Кузнецова А.В., Сенько О.В.* (2015). Климат и институциональные матрицы: межстрановой анализ // *Социологические исследования*, № 9, с. 3–13.
- Конотопов М.В.* (2008). Экономическая история мира: в 6 т., т. 2. М.: КНОРУС, 528 с.
- Мещеряков А.Н.* (2003). Книга японских обыкновений. М.: Наталис.
- Неру Дж.* (1955). Открытие Индии. М.: Изд-во Иностранной литературы, 652 с.
- Норт Д.* (1997). Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. М.: Фонд экономической книги «НАЧАЛА».
- Официальный сайт ЕМИСС* (2016) (<http://www.fedstat.ru/indicator/data.do?id=31328>).

Соколов Г.М. (2013). Институциональный дизайн земельных отношений в России в постперестроечный период // *Экономическое возрождение России*, № 1 (35), с. 112–129.

Соколов Г.М. (2015). Право собственности на землю в современной России: теоретический анализ // *Журнал экономической теории*, № 2, с. 133–138.

Appu P.S. (1997). *Land reform in India: a survey of policy, legislation and implementation*. New Delhi: Vikas Publishing House.

Colin J.-Ph. (2008). Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa // *Journal of Institutional Economics*, vol. 4, issue 2, pp. 231–254.

Common Property Resources in India (1999). NSS 54th Round. National Sample Survey Organisation // *Department of Statistics and Programme Implementation Government of India* (http://mospi.nic.in/rept%20_%20pubn/452_final.pdf).

Deaton B.J. (2012). A Review and Assessment of the Heirs' Property Issue in the United States // *Journal of Economic Issues*, vol. 46, issue 3, pp. 615–632.

Hanstad T., Nielsen R. and Brown J. (2004). Land and livelihoods. Making land rights real for India's rural poor // *Rural Development Institute, USA* (<http://ftp.fao.org/docrep/fao/007/j2602e/j2602e00.pdf>).

Krall L. (2001). US Land Policy and the Commodification of Arid Land // *Journal of Economic Issues*, vol. 35, no. 3, pp. 657–674.

Libecap G.D. and Lueck D. (2011). The Demarcation of Land and the Role of Coordinating Property Institutions // *The Journal of Political Economy*, vol. 119, no. 3, pp. 426–467.

Maslov A. and Volchik V. (2014). Institutions and Lagging Development: The Case of the Don Army Region // *Journal of Economic Issues*, vol. 48, no. 3, pp. 727–742.

Neale W.C. (1985). Property in Land as Cultural Imperialism: or, Why Ethnocentric Ideas won't work in India and Africa // *Journal of Economic Issues*, vol. 19, no. 4, pp. 951–958.

Singh R. (2012). Inefficiency and Abuse of Compulsory Land Acquisition. An Enquiry into the Way Forward // *Economic & political Weekly*, vol. XLVII, no. 19 (http://econ.dse.org/wp-content/uploads/2012/07/Inefficiency_and_Abuse_of_Compulsory_Land_Acquisition.pdf).

Wegren S.K. (2009). Russia's Incomplete Reform // *Russian Analytical Digest*, 64/09, no. 15, pp. 2–7.

REFERENCES

Ahiezer A.S. (1997). *Russia: a critique of historical experience (social and cultural dynamics of Russia)*, vol. 1. From past to future. Novosibirsk: Siberian Chronograph. (In Russian.)

Ayatskov D.F. (2002). *Property on land in Russia: history and modernity*. Moscow: Rosspen, 592 p. (In Russian.)

Barsukova S.Y. and Zvyagintsev V.I. (2015). Land reform in Russia in 1990–2000-ies, or how land reform was "reformed" during the departmental reorganization. *Journal of Institutional Studies*, vol. 7, no. 2, pp. 84–98. (In Russian.)

Bessonova O.E. (2006). *Redistributive economy of Russia: evolution through transformation*. Moscow: Rosspen, 144 p. (In Russian.)

Bunakov I.I. (1918). *The fate of the land system in Russia*. Petrograd: Idea Publ. (In Russian.)

Dembo L.I. (1962). *Essays on modern agrarian legislation of the capitalist countries – USA, Great Britain, France, Italy, Germany*. Moscow: Gosyurizdat Publ., 248 p. (In Russian.)

Karsanov B.S. (2014). Features of state regulation of land relations in foreign countries. *Economic sciences*, no. 5 (114), pp. 146–149. (In Russian.)

Kirdina S.G. (2003). Land property institution in Russia. *Economic issues*, no. 10, pp. 146–153. (In Russian.)

- Kirdina S.G.* (2014). Institutional matrices and development in Russia: an introduction to X&Y theory. Moscow; Saint-Petersburg: Nestor-History, 468 p. (In Russian.)
- Kirdina S.G., Kuznetsova A.V. and Senko O.V.* (2015). Climate and institutional matrices: cross-country analysis. *Sociological research*, no. 9, pp. 3–13. (In Russian.)
- Konotopov M.V.* (2008). Economic history of the world, vol. 2. Moscow: KNORUS, 528 p. (In Russian.)
- Mescheryakov A.N.* (2003). A book of Japanese customs. Moscow: Natalis. (In Russian.)
- Neru J.* (1955). The discovery of India. Moscow: Foreign literature publisher, 652 p. (In Russian.)
- North D.* (1997). Institutions, institutional change and economic performance. Moscow: The Fund of economic book «Nachala». (In Russian.)
- Official site of Unified interdepartmental information and statistical system* (2016) (<https://www.fedstat.ru/indicator/31328.do>). (In Russian.)
- Sokolov G.M.* (2013). Institutional design of land relations in Russia during post-transition period. *Economic revival of Russia*, no. 1 (35), pp. 112–129. (In Russian.)
- Sokolov G.M.* (2015). Ownership of land in modern Russia: theoretical analysis. *Journal of economic theory*, no. 2, pp. 133–138. (In Russian.)
- The great Soviet encyclopedia* (1978). USSR. RSFSR. Moscow: Soviet encyclopedia (<http://dic.academic.ru/dic.nsf/bse/129078/%D0%A1%D0%A1%D0%A1%D0%A0>). (In Russian.)
- Venediktov A.V.* (1948). State social property. Moscow – Leningrad: Academy of Sciences of USSR Publ., 839 p. (In Russian.)
- Appu P.S.* (1997). Land reform in India: a survey of policy, legislation and implementation. New Delhi: Vikas Publishing House.
- Colin J.-Ph.* (2008). Disentangling intra-kinship property rights in land: a contribution of economic ethnography to land economics in Africa. *Journal of Institutional Economics*, vol. 4, issue 2, pp. 231–254.
- Common Property Resources in India* (1999). NSS 54th Round. National Sample Survey Organisation. *Department of Statistics and Programme Implementation Government of India* (http://mospi.nic.in/rept%20_%20pubn/452_final.pdf).
- Deaton B.J.* (2012). A Review and Assessment of the Heirs' Property Issue in the United States. *Journal of Economic Issues*, vol. 46, issue 3, pp. 615–632.
- Hanstad T., Nielsen R. and Brown J.* (2004). Land and livelihoods. Making land rights real for India's rural poor. *Rural Development Institute, USA* (<http://ftp.fao.org/docrep/fao/007/j2602e/j2602e00.pdf>).
- Krall L.* (2001). US Land Policy and the Commodification of Arid Land. *Journal of Economic Issues*, vol. 35, no. 3, pp. 657–674.
- Libecap G.D. and Lueck D.* (2011). The Demarcation of Land and the Role of Coordinating Property Institutions. *The Journal of Political Economy*, vol. 119, no. 3, pp. 426–467.
- Maslov A. and Volchik V.* (2014). Institutions and Lagging Development: The Case of the Don Army Region. *Journal of Economic Issues*, vol. 48, no. 3, pp. 727–742.
- Neale W.C.* (1985). Property in Land as Cultural Imperialism: or, Why Ethnocentric Ideas won't work in India and Africa. *Journal of Economic Issues*, vol. 19, no. 4, pp. 951–958.
- Singh R.* (2012). Inefficiency and Abuse of Compulsory Land Acquisition. An Enquiry into the Way Forward. *Economic & political Weekly*, vol. XLVII, no. 19 (http://econse.org/wp-content/uploads/2012/07/Inefficiency_and_Abuse_of_Compulsory_Land_Acquisition.pdf).
- Wegren S.K.* (2009). Russia's Incomplete Reform. *Russian Analytical Digest*, 64/09, no. 15, pp. 2–7.

Приложение

Перечень нормативно-правовых актов

Номер документа	Дата документа	Название документа
374-1	23.11.1990	ЗАКОН О ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЕ
461-1	27.12.1990	ЗАКОН ОБ ИЗМЕНЕНИИ В ЗАКОНЕ РСФСР «О КРЕСТЬЯНСКОМ (ФЕРМЕРСКОМ) ХОЗЯЙСТВЕ» В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ ПОСТАНОВЛЕНИЯ СЪЕЗДА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ РСФСР «О ПРОГРАММЕ ВОЗРОЖДЕНИЯ РОССИЙСКОЙ ДЕРЕВНИ И РАЗВИТИЯ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА» И ЗАКОНА РСФСР «ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ И ДОПОЛНЕНИЯХ КОНСТИТУЦИИ (ОСНОВНОГО ЗАКОНА) РСФСР»
443-1	24.12.1990	ЗАКОН О СОБСТВЕННОСТИ В РСФСР
1545-1	04.07.1991	ЗАКОН ОБ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЯХ В РСФСР
1103-1	25.04.1991	ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РСФСР
1738-1	11.10.1991	ЗАКОН О ПЛАТЕ ЗА ЗЕМЛЮ
323	27.12.1991	УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РФ О НЕОТЛОЖНЫХ МЕРАХ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕФОРМЫ В РСФСР
86	29.12.1991	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ
3-15/51	10.01.1992	ПИСЬМО О СРЕДНЕРАЙОННОЙ НОРМЕ БЕСПЛАТНОЙ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЛИ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН
-	14.01.1992	РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ
-	22.01.1992	ПОЛОЖЕНИЕ О РАЙОННОЙ КОМИССИИ ПО ПРИВАТИЗАЦИИ ЗЕМЛИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ КОЛХОЗОВ И СОВХОЗОВ
2395-1	21.02.1992	ЗАКОН О НЕДРАХ
213	02.03.1992	УКАЗ О ПОРЯДКЕ УСТАНОВЛЕНИЯ НОРМЫ БЕСПЛАТНОЙ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОБСТВЕННОСТЬ ГРАЖДАН
-	09.03.1992	ИНСТРУКЦИЯ О ПОРЯДКЕ ВЫДАЧИ (ЗАМЕНЫ) ГОСУДАРСТВЕННЫХ АКТОВ НА ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ, ПОЖИЗНЕННОГО НАСЛЕДУЕМОГО ВЛАДЕНИЯ, БЕССРОЧНОГО (ПОСТОЯННОГО) ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛЕЙ
301	25.03.1992	УКАЗ О ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ
4	14.05.1992	УКАЗАНИЕ О СОЗДАНИИ ФОНДА ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПЕРЕСЕЛЕНЦЕВ
631	14.06.1992	УКАЗ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСШИРЕНИИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЭТИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, А ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГРАЖДАНАМ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯМ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Продолжение прил.

Номер документа	Дата документа	Название документа
631	14.06.1992	ПОРЯДОК ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРИВАТИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, РАСШИРЕНИИ И ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЭТИХ ПРЕДПРИЯТИЙ, А ТАКЖЕ ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ГРАЖДАНАМ И ИХ ОБЪЕДИНЕНИЯМ ДЛЯ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
2872-1	29.05.1992	ЗАКОН О ЗАЛОГЕ
708	04.09.1992	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ПРИВАТИЗАЦИИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ПРЕДПРИЯТИЙ И ОРГАНИЗАЦИЙ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА
-	09.10.1992	СОГЛАШЕНИЕ О ВЗАИМНОМ ПРИЗНАНИИ ПРАВ И РЕГУЛИРОВАНИИ ОТНОШЕНИЙ СОБСТВЕННОСТИ
1228	14.10.1992	УКАЗ О ПРОДАЖЕ ЗА ПРИВАТИЗАЦИОННЫЕ ЧЕКИ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
4196-1	23.12.1992	ЗАКОН О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
4197-1	23.12.1992	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ «О ПРАВЕ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПОЛУЧЕНИЕ В ЧАСТНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ И НА ПРОДАЖУ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО И ДАЧНОГО ХОЗЯЙСТВА, САДОВОДСТВА И ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»
77	28.01.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВОЗМЕЩЕНИЯ УБЫТКОВ СОБСТВЕННИКАМ ЗЕМЛИ, ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦАМ, ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ, АРЕНДАТОРАМ И ПОТЕРЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА
503	30.05.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА КУПЛИ-ПРОДАЖИ ГРАЖДАНАМИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
1767	27.10.1993	УКАЗ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И РАЗВИТИИ АГРАРНОЙ РЕФОРМЫ В РОССИИ
1272	10.12.1993	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ КОНКУРСОВ И АУКЦИОНОВ ПО ПРОДАЖЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ДРУГИХ ОПЕРАЦИЙ С ЗЕМЛЕЙ
2144	16.12.1993	УКАЗ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСАХ
51-ФЗ	30.11.1994	ГРАЖДАНСКИЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Продолжение прил.

Номер документа	Дата документа	Название документа
2144	02.02.1996	УКАЗ О БЕСПЛАТНОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ГРАЖДАНАМ, ВЫЕЗЖАЮЩИМ ИЗ РАЙОНОВ КРАЙНЕГО СЕВЕРА И ПРИРАВНЕННЫХ К НИМ МЕСТНОСТЕЙ
198	14.02.1996	УКАЗ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ ГРАЖДАН И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ В СЕЛЬСКОЙ МЕСТНОСТИ
337	07.03.1996	УКАЗ О РЕАЛИЗАЦИИ КОНСТИТУЦИОННЫХ ПРАВ ГРАЖДАН НА ЗЕМЛЮ
667	08.06.1996	ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕЛЕВОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ КАЗАЧЬИМ ОБЩЕСТВАМ, ВКЛЮЧЕННЫМ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР КАЗАЧЬИХ ОБЩЕСТВ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, И РЕЖИМЕ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
485	16.05.1997	УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ О ГАРАНТИЯХ СОБСТВЕННИКАМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В ПРИОБРЕТЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЭТИМИ ОБЪЕКТАМИ
18	02.08.1999	ПРИКАЗ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ О ПОРЯДКЕ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ В ГОРОДСКИХ И СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЯХ
78-ФЗ	18.06.2001	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ
101-ФЗ	17.07.2001	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О РАЗГРАНИЧЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ
136-ФЗ	25.10.2001	ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
101-ФЗ	24.07.2002	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
576	07.08.2002	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ПОРЯДКЕ РАСПОРЯЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ, НАХОДЯЩИМИСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ДО РАЗГРАНИЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ
833	19.11.2002	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КОНТРОЛЕ
689	15.11.2006	ПОСТАНОВЛЕНИЕ О ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КОНТРОЛЕ
п/0075	01.06.2007	ПРИКАЗ О ВЫКУПЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ТЕРРИТОРИИ ОСОБЫХ ЭКОНОМИЧЕСКИХ ЗОН
268-ФЗ	23.11.2007	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ВОПРОСУ ОФОРМЛЕНИЯ В УПРОЩЕННОМ ПОРЯДКЕ ПРАВ НАСЛЕДНИКОВ, А ТАКЖЕ ИНЫХ ГРАЖДАН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Продолжение прил.

Номер документа	Дата документа	Название документа
126	06.08.2008	Приказ ОБ УТВЕРЖДЕНИИ НОРМ ОТВОДА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПОЛОСЫ ОТВОДА ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ, А ТАКЖЕ НОРМ РАСЧЕТА ОХРАННЫХ ЗОН ЖЕЛЕЗНЫХ ДОРОГ
244-ФЗ	03.12.2008	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ПЕРЕДАЧЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ КУРОРТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, В СОБСТВЕННОСТЬ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНУЮ СОБСТВЕННОСТЬ, ОБ ОТНЕСЕНИИ УКАЗАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ К ФЕДЕРАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, СОБСТВЕННОСТИ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН «ОБ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ»
138-ФЗ	14.06.2011	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В СТАТЬЮ 16 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О СОДЕЙСТВИИ РАЗВИТИЮ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА» И ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
425-ФЗ	12.12.2011	ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 93 ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
АК/1684	24.01.2012	О РАЗЪЯСНЕНИИ ПОЛОЖЕНИЙ СТАТЬИ 19 ФЗ «О РЕКЛАМЕ»
96	30.01.2012	ОБ УТВЕРЖДЕНИИ АДМИНИСТРАТИВНОГО РЕГЛАМЕНТА ИСПОЛНЕНИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБОЙ ПО ВЕТЕРИНАРНОМУ И ФИТОСАНИТАРНОМУ НАДЗОРУ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ФУНКЦИИ ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА В ОТНОШЕНИИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
109	09.02.2012	О ПОЛНОМОЧИЯХ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ГИДРОМЕТЕОРОЛОГИИ И МОНИТОРИНГУ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ ПО ИЗЪЯТИЮ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И РЕЗЕРВИРОВАНИЮ ЗЕМЕЛЬ
153	22.02.2012	О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В НЕКОТОРЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
600	07.05.2012	О МЕРАХ ПО ОБЕСПЕЧЕНИЮ ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ДОСТУПНЫМ И КОМФОРТНЫМ ЖИЛЬЕМ И ПОВЫШЕНИЮ КАЧЕСТВА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Окончание прил.

Номер документа	Дата документа	Название документа
538	31.05.2012	О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СУБСИДИЙ ИЗ ФЕДЕРАЛЬНОГО БЮДЖЕТА БЮДЖЕТАМ СУБЪЕКТОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ВОЗМЕЩЕНИЕ ЧАСТИ ЗАТРАТ КРЕСТЬЯНСКИХ (ФЕРМЕРСКИХ) ХОЗЯЙСТВ, ВКЛЮЧАЯ ИНДИВИДУАЛЬНЫХ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ, ПРИ ОФОРМЛЕНИИ В СОБСТВЕННОСТЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
294	03.04.2013	О ПОДГОТОВКЕ И РАССМОТРЕНИИ ХОДАТАЙСТВ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ РАБОТ, СВЯЗАННЫХ С ПОЛЬЗОВАНИЕМ НЕДРАМИ, А ТАКЖЕ ПРИНЯТИИ РЕШЕНИЙ ОБ ИХ ИЗЪЯТИИ