



УПРАВЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКИМ РАЗВИТИЕМ

DOI: <http://dx.doi.org/10.15688/jvolsu3.2015.3.3>

УДК 332.72: 631.1

ББК 65.32-511

ДУАЛЬНЫЙ ПОДХОД К ИССЛЕДОВАНИЮ МЕХАНИЗМА ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ РЫНКА ЗЕМЛИ

Лилия Оганесовна Оганесян

Кандидат экономических наук,
доцент кафедры экономической теории и социально-экономических проблем АПК,
Волгоградский государственный аграрный университет
oganesian@bk.ru
просп. Университетский, 26, 400002 г. Волгоград, Российская Федерация

Елена Николаевна Федюнина

Кандидат экономических наук, ассистент кафедры экономической теории
и социально-экономических проблем АПК,
Волгоградский государственный аграрный университет
elena.fedyunina@mail.ru
просп. Университетский, 26, 400002 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. В статье раскрыты сущность, структурные элементы и особенности механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель, представлена дополняющая экономическую теорию идея о структурной дихотомии рынка сельскохозяйственных земель. В отличие от неоклассических подходов, предлагается исследовать рынок с учетом его структурной дихотомии – рынка прав собственности и рынка прав хозяйствования. В этом контексте механизм функционирования рынка сельскохозяйственных земель выполняет функцию базового элемента в системе земельных отношений по обеспечению рыночного оборота сельскохозяйственных земель посредством отчуждения и присвоения полных и частичных прав земельной собственности. С использованием институционального подхода исследования рыночных структур обоснована дуальная природа механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель обусловленная тем, что с одной стороны, рынок является инерционным и ограниченным в пространстве рынком редкого блага или фактора производства, а с другой стороны, – динамичной институционально-экономической системой, в рамках которой реализуется спецификация прав собственности на землю. Структура механизма функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель рассматривается как

система взаимосвязанных и взаимодействующих элементов государственного регулирования и рыночного саморегулирования, основанная на принципах координации и согласования персонифицированных экономических интересов и рыночного закона спроса и предложения. Сочетание элементов рыночного саморегулирования и государственного регулирования позволяет на практике обосновать выбор модели комбинации устойчивых и изменчивых элементов механизма, соответствующей институциональным условиям функционирования рынка сельскохозяйственных земель с учетом доминирования регулируемых устойчивых норм на рынке прав собственности и неформальных институтов на рынке прав хозяйствования. Доказана перспективность использования институционального подхода в рамках новой институциональной теории для выбора эффективных механизмов, форм и способов реализации прав земельной собственности, экономических интересов субъектов рынка и направлений институционализации рынка сельскохозяйственных земель.

Ключевые слова: механизм функционирования, рынок прав земельной собственности, рынок прав хозяйствования, дихотомия рынка, организационно-институциональная система.

В современной России процессы институционализации и структурной трансформации аграрной экономики обуславливают необходимость формирования соответствующего механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель. По своей структуре механизм функционирования рынка земли представляет собой сложную систему отношений регулирования и саморегулирования, базирующихся на таких принципах взаимодействия, как координация, субординация и согласование экономических интересов. Полифункциональность механизма, прежде всего, объясняется тем, что рынок сельскохозяйственных земель, являясь базовым сегментом системы земельных отношений, обеспечивает оборот сельскохозяйственных земель посредством отчуждения и присвоения полных и частичных прав земельной собственности [7]. Рассматривая рынок сельскохозяйственных земель с этих позиций, можно обосновать структуру механизма функционирования и развития рынка, представляющего собой систему взаимосвязанных и взаимодействующих механизмов государственного регулирования и рыночного саморегулирования.

Распространенный неоклассический подход к исследованию механизма функционирования рынка основан на констатации дихотомии, согласно которой рынки считаются «свободными», а институты «ограничениями» [10, с. 261–262]. Действительно, с точки зрения характеристики институциональных и рыноч-

ных элементов механизма предполагается, что для эффективного функционирования рынка базовая институциональная среда должна быть достаточно стабильной, а рыночный механизм гибким, способным быстро реагировать на изменения спроса. Однако в силу специфики рынка земли (пространственная ограниченность, социальная значимость, неэластичность предложения) механизм его функционирования обладает априорным инерционным характером. Поэтому в случае проявления системных противоречий и рассогласования интересов в структуре институционального механизма активизируются неформальные институты, способные формировать специфические типы поведения и создавать новые правила, блокируя действия формальных институтов или «подстраивая» формальные правила под неформальные нормы. В такой ситуации неформальные институты по сравнению с формальными институтами становятся более гибкими и адаптивными к условиям изменений экономической среды.

По своей природе механизм функционирования любого рынка является динамичной системой, отражающей процесс реализации функций рынка. Так, раскрывая сущность механизма, А. Кульман отмечает, что механизм одновременно может выступать как исходное, так и завершающее явление, поэтому он практически отражает весь процесс, происходящий в интервале между этими явлениями, а последовательность действий в дан-

ном интервале отражает процесс реализации функций экономического механизма [5, с. 10–17]. Если механизм порождает новые формы реализации сущности, развивая ее качественно, непрерывно, изменяя при этом всю систему хозяйствования с ее субъектами, объектами, отношениями, институтами, то такой механизм становится замкнутым на исходное отношение [2, с. 24]. Динамическое изменение механизма предполагает, с одной стороны, преобразование выполняемых им функций как результатов реализации функций базовых элементов структуры, а с другой стороны, как изменение самой этой структуры. Рассмотрение механизма с динамической точки зрения позволяет выяснить изменение уровня признаков его элементов, вскрыть закономерности его функционирования [1, с. 173].

Следовательно, для механизма функционирования рынка характерны и изменения, и ограничения. Рынок как институт саморегулирования по своей сути выполняет «ограничительные» функции, но при этом формирует стереотип поведения агентов рынка [10, с. 262]. Такой подход позволяет определить механизм функционирования рынка сельскохозяйственных земель, с одной стороны, как открытый, но «замкнутый на исходное отношение», а с другой – жесткий и стабильный в силу имеющихся пространственного ограничения, институциональных барьеров и асимметричности информации. Таким образом, при определении сущности механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель, прежде всего, необходимо учитывать его специфические черты:

– локальный и замкнутый характер в силу пространственной ограниченности, неоднородности земли по качеству и месту расположения;

– институциональная дихотомия структуры рынка (рынок прав собственности и рынок прав хозяйствования, формальные и неформальные отношения);

– характер институциональной среды (стабильная или нестабильная).

Признание дуального характера механизма функционирования рынка позволяет рассматривать его как систему свободных рыночных отношений и как способы взаимодействия субъектов рынка в условиях институ-

циональных ограничений и изменений. Рассматривая сущность механизма с этих позиций, можно выделить основную проблему функционирования и развития рынка. Суть проблемы заключается в выборе модели комбинации устойчивых и изменчивых элементов механизма, соответствующей природе и сущности рынка земли как фактора производства и институциональным условиям функционирования рынка. В этом контексте стабильность институциональной среды, действующих норм и правил, становится важным условием развития рынка.

В современной экономике России базовая институциональная среда функционирования рынка сельскохозяйственных земель, характеризуется как нестабильная и крайне противоречивая [9]. На протяжении десятилетий рынок сельскохозяйственных земель оказался в условиях непрерывного процесса корректировки законодательных норм и правил организации сделок с земельной собственностью. В сложившейся ситуации на рынке сельскохозяйственных земель постоянно воспроизводятся условия, способствующие проявлению несоответствия формальных правил рыночного обмена и фактических условий реализации прав земельной собственности. Заметим, что институт общедолевой земельной собственности, как важный элемент механизма функционирования рынка, по своей природе, противоречив и провоцирует дальнейший процесс неформальной институционализации рынка. Такая ситуация порождает предпосылки деформации механизма функционирования рынка, соответственно, дисфункции рынка и развитию неконтролируемых неформальных отношений и дальнейшей неформальной институционализации рынка сельскохозяйственных земель. Установление приоритета неформальных правил над формальными правилами является одной из основных причин развития теневого рынка земли.

Суть специфики механизма функционирования рынка земли заключается в том, что его структурные элементы достаточно сложно разделять на элементы рыночные и институциональные, так как на практике они не проявляются в чистом виде. Как правило, в процессе реализации механизмов ценообразования, формирования спроса, взаимодействия

спроса и предложения и согласования экономических интересов эти структурные элементы интегрируются в единую систему, приобретая гибридный характер. Что касается институционального механизма, как отмечает Н.Н. Лебедева, то он выступает в качестве особого способа преобразования хозяйственных взаимоотношений субъектов в процессе иерархического упорядочивания хозяйственной организации в соответствии с требованиями традиционно существующего или легитимно установленного обществом института [6, с. 62].

Таким образом, структура механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель представляет систему взаимосвязанных элементов механизмов саморегулирования и регулирования. Если механизм саморегулирования рынка сельскохозяйственных земель обусловлен действием рыночного закона спроса и предложения, условиями конкуренции и институциональным режимом функционирования рынка, то механизм регулирования рынка – действующими институциональными ограничениями, способствующими формированию кадастровой и рыночной цены, режимом трансакций полных и частичных прав на земельную собственность. В механизме функционирования рынка в качестве институтов организации и управления выступают кадастровые, имущественные и другие специальные учреждения, посредством которых в соответствии с правилами, определенными действующим законодательством, происходит перераспределение прав собственности на сельскохозяйственные земли между участниками земельных отношений (см. рис. 1).

Инфраструктурное обслуживание рынка земли обеспечивают государственные и частные землеустроительные и межевые организации агентства по оценке земли и недвижимости, бюро технической инвентаризации. В процессе функционирования рынка подключаются функциональные подсистемы различных федеральных органов исполнительной власти: органы местного самоуправления, общественные объединения. К институциональным элементам механизма относятся введение моратория на продажу сельскохозяйственной

земли, условия аренды и перевода земли из одной категории в другую и определение кадастровой цены (см. рис. 1).

Поскольку объектом обмена на рынке становится право на земельную собственность, то правомерно говорить о рынке права собственности на землю. На практике, как правило, применяются два способа трансакций права на земельную собственность. В процессе реализации первого способа отчуждается полный пучок прав на земельную собственность и завершается сделкой купли-продажи для участников рынка. Второй способ предполагает неполное отчуждение прав на земельную собственность. В этом случае переговоры участников рынка завершаются сделкой – заключением договора аренды, и подписанием контракта на получение права на хозяйство.

Структурирование рынка с позиции двух типов рынка – рынка прав собственности и рынка прав хозяйствования, позволяет обосновать дихотомию механизма функционирования и соответствующий тип модели рынка сельскохозяйственных земель. По своей совокупной характеристике данный рынок представляет собой смешанную модель конкуренции, поскольку на одном сегменте рынка доминирует монополия, а на другом – монополистическая конкуренция. На рынке прав собственности проявляется несовершенный тип конкуренции, так как число продавцов и покупателей на рынке ограничено, а каждый земельный участок уникален и не подлежит повторению. Условия входа на рынок заблокированы объемами капиталовложения, институциональными ограничениями, величиной трансакционных издержек, действующим мораторием на продажу сельскохозяйственных земель во многих регионах. На рынке прав хозяйствования, в тех локальных зонах аграрной сферы экономики, где доминируют арендные отношения при наличии одного крупного сельскохозяйственного предприятия или фермерского хозяйства, чаще всего проявляются отношения монополистической конкуренции.

В процессе функционирования рынка сельскохозяйственных земель рыночный механизм – закон спроса и предложения реализуется в условиях экономических и институциональных ограничений (см. рис. 2).

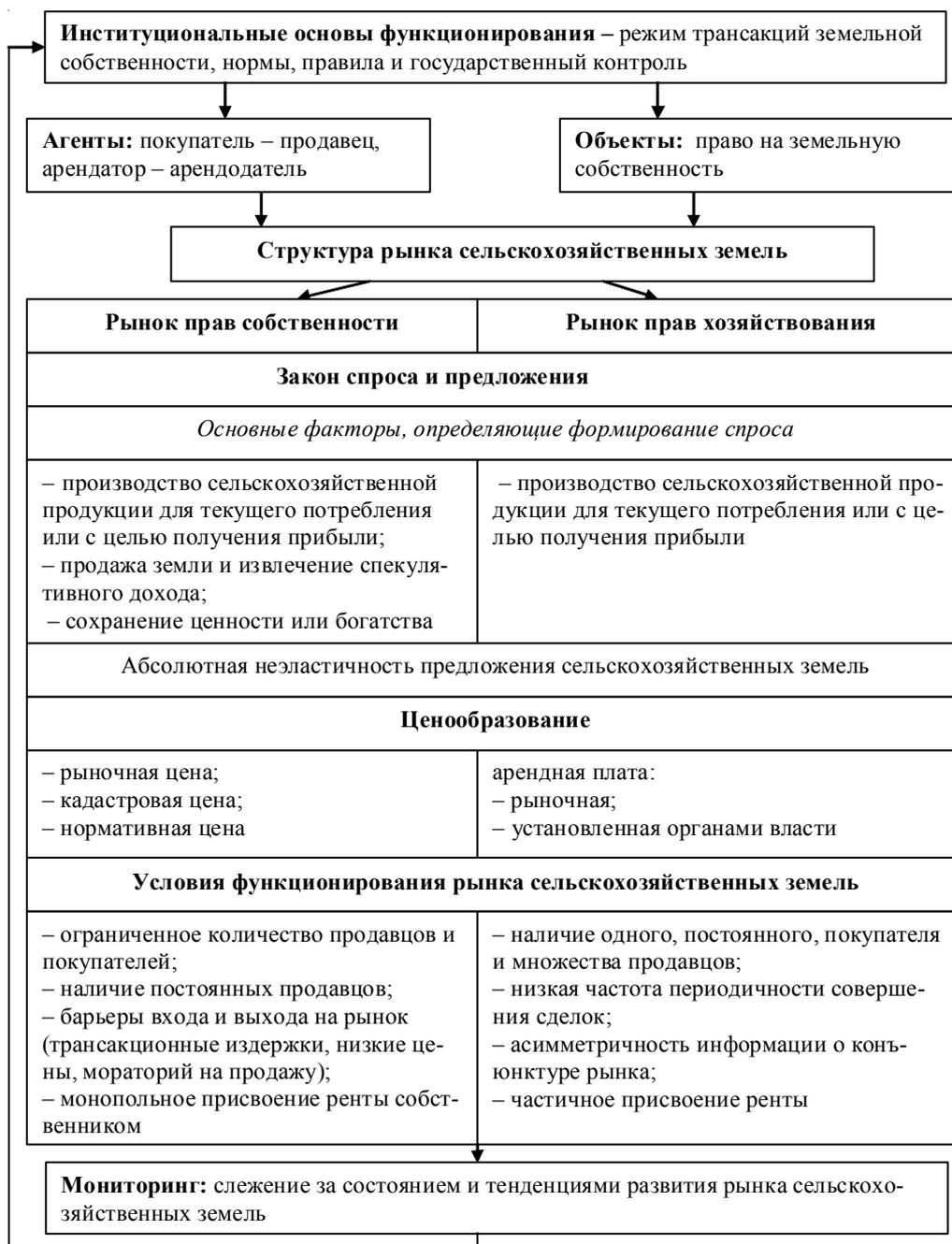


Рис. 1. Структурно-логическая схема механизма функционирования рынка сельскохозяйственных земель
 Примечание. Составлено автором.

Так, закон спроса реализуется в условиях практически «заданных» цен при наличии на локальных рынках постоянных продавцов и покупателей, ограниченного количества земельных участков и при слабых сигналах рынка. В такой ситуации на формирование спроса большее воздействие имеют неценовые детерминанты по сравнению с ценовым детерминантом (см. рис. 2).

Специфика земли, как рыночного товара, обуславливает особенности спроса на землю, выраженные в следующем [4]:

- зависимость спроса от местоположения земельных участков в локальной местности, что позволяет сегментировать рынок земли с учетом качества и местоположения земли, независимо от цены в условиях ограниченного количества земельных участков в определенной местности;



Рис. 2. Детерминанты функционирования рынка сельскохозяйственных земель

Примечание. Составлено автором.

– принцип убывающей предельной доходности, который распространяется на земельные участки;

– ограниченное действие эффекта замещения и эффекта дохода на рынке сельскохозяйственных земель, обусловленное низкими доходами сельского населения, ограниченным количеством и одинаковым по качеству земельных участков в локальной зоне.

Согласно закону спроса и предложения величина спроса и предложения на сельскохозяйственные земли определяется ценой, а структурные изменения обусловлены изменениями неценовых детерминантов.

Однако специфика условий действия данного закона приводит к тому, что он на рынке сельскохозяйственных земель реализуется в ограниченном режиме. Это объясняется тем, что земельные ресурсы как товар характеризуются ограниченностью, редкостью и неэластичностью предложения. При этом структурные изменения спроса на землю и величина предложения земли, на наш взгляд, обусловлены действием неценовых детерминантов (см. табл. 1). Следует отметить, что спрос на рынке земли зависит не только от функциональ-

ной зависимости от ценовых и неценовых детерминантов, но и от субъективных мотивов, побуждающих к формированию спроса.

Результаты проведенного исследования позволяют нам определить мотивы формирования спроса на земельные ресурсы в аграрном секторе экономики России на основе концептуального подхода Дж.М. Кейнса [3, с. 289–290; 7]:

– автономный (необходимый) спрос – спрос на землю для производства сельскохозяйственной продукции, предназначенной для текущего потребления;

– транзакционный мотив – спрос на земельный ресурс для производства экономического блага с целью получения прибыли;

– спекулятивный мотив – спрос, нацеленный на дальнейшую продажу земли и извлечение спекулятивного дохода;

– мотив предосторожности – сохранение ценности или богатства.

Спекулятивный мотив обусловлен покупкой земельных долей с целью вытеснения действующих сельскохозяйственных организаций из производственной сферы или присвоения земельной собственности по низкой цене.

Функциональная зависимость спроса и предложения на рынке сельскохозяйственных земель от ценовых и неценовых детерминантов

Уравнение функциональной зависимости спроса на землю (Q_D^T)	Уравнение функциональной зависимости предложения земли (Q_S^T)
$Q_D^T = f(P, S_T, E, T, I, N, W, r, C, B)$, где	$Q_S^T = f(P, \Delta S_T, \Delta TC, T, W_{\Delta P}, N, B)$, где
– цена (P);	– цена (P);
– площадь земли и местоположение (S_T);	– увеличение предложения земли за счет освоения новых земельных участков (ΔS_T);
– экологические условия (E);	– изменение издержек (повышение или сокращение) на производство сельскохозяйственной продукции (ΔTC);
– налоги (T);	– налоговые ставки (T);
– доходы покупателей (I);	– фактор ожидания – ожидание снижения или повышения цены земли ($W_{\Delta P}$);
– количество покупателей (N);	– численность продавцов (N);
– фактор ожидания (W);	– прочие факторы, в том числе фактор неожиданности (B)
– величина будущей ренты (r);	
– величина транзакционных издержек (C);	
– прочие факторы, в том числе факторы неожиданности (B)	

Примечание. Составлено авторами по [8].

Для этого используется асимметричность информации о рыночном спросе и о правах собственников земли. Развитие спекулятивных сделок на рынке земли является следствием недостаточного контроля со стороны государства за использованием земельных ресурсов и несовершенства процедуры государственного регулирования, которые являются составляющими институциональных условий функционирования рынка земли.

Мотив предосторожности получает определенный вес в мотивационной модели в регионах с «лучшими землями», а транзакционный – в благоприятных условиях для развития различных форм хозяйствования. Обоснование и выбор этих мотивов спроса осуществляется в конкретной институционально-рыночной среде, в условиях институциональных и экономических изменений, которые, в свою очередь, способствуют росту или снижению транзакционных издержек. Реализация данных мотивов обуславливает формирование структуры спроса на сельскохозяйственные земли, в качестве компонентов которой можно выделить спрос на

земельную собственность с полным пучком прав собственности и спрос на право хозяйствования. В современных экономических условиях спрос на землю формируется под воздействием производных факторов: спроса на сельскохозяйственную продукцию, предложения труда в аграрной сфере (обеспеченность трудовыми ресурсами, демографическая структура населения, коэффициент старения населения, доля молодежи в структуре экономически активного сельского населения), форм земельной собственности, капитала и природно-климатических условий.

Таким образом, при формировании спроса выстраивается кумулятивная цепочка взаимосвязей как экономических, так и институциональных, которую можно представить в виде изменений детерминантов, мотива и структурных изменений спроса, что, в свою очередь, способствует выбору конкретной модели рынка и механизма его функционирования.

Величина спроса и предложения на сельскохозяйственную землю определяется ценой

на земельные участки, однако изменения в структуре спроса и предложения могут быть вызваны неценовыми детерминантами, которые в некоторых исследованиях агрегированы в группы факторов. Факторы, определяющие спрос и предложение, по характеру влияния на механизм функционирования рынка сельскохозяйственных земель можно разделить на две основные категории: экзогенные (внешние) и эндогенные (внутренние). Внешние факторы – это политические, административные, правовые, определяются макроэкономической и институциональной средой. Стабильная институциональная среда, как правило, обеспечивает устойчивое землепользование, а непредсказуемые изменения в политике государства всегда сдерживают развитие и способствуют нестандартному поведению участников рынка в условиях активизации не-

формальных отношений и роста трансакционных издержек (см. табл. 2).

Влияние внутренних факторов на спрос на землю обусловлено связью земельных участков с конкретной территорией и носит в большей мере местный характер. Поэтому данная группа факторов включает демографические, экономические и экологические компоненты локального характера. Определенную роль при этом играют местоположение земельных участков, инфраструктура местности и условия окружающей среды. К внутренним факторам предложения следует отнести численность продавцов, количество и качество земельных участков, их расположение, уровень производственной инфраструктуры и изменение величины издержек на производство сельскохозяйственной продукции.

Таблица 2

Группы факторов неценовых детерминантов, влияющих на структуру спроса и предложения на рынке сельскохозяйственных земель

Неценовые детерминанты, влияющие на структуру спроса на землю	Неценовые детерминанты, влияющие на структуру предложения земли
Экономические факторы	
<ul style="list-style-type: none"> – доходы покупателей; – величина будущей ренты; – налоги; – предпочтения продавцов и покупателей 	<ul style="list-style-type: none"> – площадь имеющейся для продажи и аренды земли; – доля площади неиспользуемых или не-сданных в аренду земельных участков; – изменения издержек на производство сельскохозяйственной продукции; – ожидание изменения цены земли в будущем
Институциональные факторы	
<ul style="list-style-type: none"> – нормативно-правовые акты; – формальные и неформальные ограничения; – политика государственной поддержки; – зонирование территории; – контроль над землепользованием; – трансакционные издержки 	<ul style="list-style-type: none"> – стимулирующая кредитная и фискальная политика государства; – сдерживающая фискальная политика; – развитие институтов контроля над эффективным использованием сельскохозяйственных земель; – увеличение или сокращение площади сельскохозяйственных земель за счет перевода в иные категории
Эколого-инфраструктурные факторы	
<ul style="list-style-type: none"> – местоположение земельных участков; – степень обеспеченности инфраструктуры; – условия окружающей среды 	<ul style="list-style-type: none"> – экологическая ситуация в регионе
Демографические факторы	
<ul style="list-style-type: none"> – численность и половозрастная структура покупателей и продавцов; – плотность сельского населения; – распределение рабочей силы по сельской территории; – формы и темпы миграции 	

Примечание. Составлено авторами по [4].

Эффективность механизма функционирования рынка зависит от многих факторов – экзогенных и эндогенных, ценовых и неценовых детерминантов спроса и предложения, институциональных условий отчуждения и реализации прав на земельную собственность (см. табл. 2). Рыночная цена земли устанавливается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Однако цена земли формируется не только под воздействием рыночного механизма, но и институционального. В этом контексте можно рассматривать основные элементы институционального механизма ценообразования, определяющие рыночную, кадастровую и контрактную (арендную) цену земельного ресурса. Кадастровая цена земли определяется по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель, используется для налогообложения, периодически пересматривается и, как правило, ниже рыночной. Кадастровая оценка земли основывается на классификации земель по целевому назначению, виду разрешенного использования и проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Рыночная цена земельного участка определяется в условиях асимметричности информации под воздействием активных неформальных и слабых рыночных сигналов в процессе переговоров между участниками рынка. Если кадастровая цена устанавливается государством, то рыночная цена, с одной стороны, формируется как производная от кадастровой цены, а с другой – определяется рыночным спросом. В процессе формирования рыночной цены учитываются предполагаемые размеры транзакционных издержек, которые очень часто становятся причиной роста цены на землю. Величина транзакционных издержек отражает эффективность механизма функционирования рынка. Рост транзакционных издержек становится сдерживающим фактором в процессе распределения земли и формирует «затратный» механизм распределения земельных ресурсов.

В современной экономике в зависимости от структуры собственности и форм хозяйствования, качества земли наблюдается не только рост, но и дифференциация транзакционных издержек, что способствует, в свою очередь, развитию спекулятивной цены на землю.

Проведенное исследование позволяет выявить специфику механизма функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель, который представляет собой дуальную структуру взаимосвязанных и взаимозависимых элементов с доминированием регулируемых устойчивых норм на рынке прав собственности и неформальных институтов (бартерный обмен, устная договоренность об условиях аренды, имплицитные контракты) на рынке прав хозяйствования.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гущина, Е. Г. Маркетинговый механизм взаимодействия социально значимых рынков (на примере рынка образовательных услуг и рынка труда) / Е. Г. Гущина // Экономические науки. – 2009. – № 8. – С. 170–174.
2. Иншаков, О. В. Механизм социально-рыночной трансформации и устойчивого развития / О. В. Иншаков. – Волгоград : Изд-во ВолГУ, 1995. – 450 с.
3. Кейнс, Дж. М. Общая теория занятости, процента и денег / Дж. М. Кейнс // Антология экономической классики. В 2-х т. Т. 2. – М. : Эконов, 1993. – 486 с.
4. Кресникова, Н. И. Механизмы функционирования земельного рынка / Н. И. Кресникова // Земельный вестник. – 2003. – № 3. – С. 10–15.
5. Кульман, А. Экономические механизмы / А. Кульман; под ред. Н. И. Хрустальной. – М. : Прогресс : Универс, 1993. – 192 с.
6. Лебедева, Н. Н. Институциональный механизм экономик: сущность, структура, развитие / Н. Н. Лебедева. – Волгоград : Изд-во ВолГУ, 2002. – 326 с.
7. Оганесян, Л. О. Концептуальные подходы к исследованию функционирования рынка сельскохозяйственных земель / Л. О. Оганесян, Е. Н. Федюнина // Известия Волгоградского государственного технического университета. Серия «Актуальные проблемы реформирования российской экономики (теория, практика, перспективы)». – ВолгГТУ. – 2014. – Вып. 20, № 17 (144). – С. 100–106.
8. Оганесян, Л. О. Специфика функционирования рынка земли как фактора производства / Л. О. Оганесян, Е. Н. Федюнина // Вестник алтайского государственного аграрного университета. – 2012. – № 5. – С. 132–136.
9. Оганесян, Л. О. Формирование институциональной среды функционирования рынка сельскохозяйственных земель / Л. О. Оганесян, Е. Н. Федюнина // Известия Нижневолжского агроуниверси-

тетского комплекса: наука и высшее профессиональное образование. – 2014. – № 4 (36). – С. 265–269.

10. Ходжсон, Дж. Экономическая теория и институты: манифест современной институциональной экономической теории / Дж. Ходжсон. – М.: Дело, 2003. – 464 с.

REFERENCES

1. Gushchina E.G. Marketingovyy mekhanizm vzaimodeystviya sotsialno znachimykh rynkov (na primere rynka obrazovatelnykh uslug i rynka truda) [Marketing Mechanism of Interaction of Socially Important Markets (on the Example of the Educational Services Market and the Labour Market)]. *Ekonomicheskie nauki*, 2009, no. 8, pp. 170-174.

2. Inshakov O.V. *Mekhanizm sotsialno-rynochnoy transformatsii i ustoychivogo razvitiya* [The Mechanism of Social and Market Transformation and Sustainable Development]. Volgograd, Izd-vo VolGU, 1995. 450 p.

3. Keyns Dzh.M. Obshchaya teoriya zanyatosti, protsenta i deneg [The General Theory of Employment, Interest and Money]. *Antologiya ekonomicheskoy klassiki. V 2 t. T. 2.* [Anthology of Economic Classics. In 2 vols. Vol. 2]. Moscow, Ekonov Publ., 1993, 486 p.

4. Kresnikova N.I. Mekhanizmy funktsionirovaniya zemelnogo rynka [The Mechanisms of Land Market Functioning]. *Zemelnyy vestnik*, 2003, no. 3, pp. 10-15.

5. Kulman A. *Ekonomicheskie mekhanizmy* [Economic Mechanisms]. Moscow, Progress Publ.; Univers Publ., 1993. 192 p.

6. Lebedeva N.N. *Institutsionalnyy mekhanizm ekonomik: sushchnost, struktura, razvitie* [Institutional Mechanism of Economies: the Nature, Structure, Development]. Volgograd, Izd-vo VolGU, 2002. 326 p.

7. Oganessian L.O., Fedyunina E.N. Kontseptualnye podkhody k issledovaniyu funktsionirovaniya rynka selskokhozyaystvennykh zemel [Conceptual Approaches to the Study of Functioning of Agricultural Land Market]. *Izvestiya Volgogradskogo gosudarstvennogo tekhnicheskogo universiteta. Seriya "Aktualnye problemy reformirovaniya rossiyskoy ekonomiki (teoriya, praktika, perspektivy)"*, 2014, iss. 20, no. 17 (144), pp. 100-106.

8. Oganessian L.O., Fedyunina E.N. Spetsifika funktsionirovaniya rynka zemli kak faktora proizvodstva [The Specifics of Land Market Functioning as a Factor of Production]. *Vestnik altayskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta*, 2012, no. 5, pp. 132-136.

9. Oganessian L.O., Fedyunina E.N. Formirovanie institutsionalnoy sredy funktsionirovaniya rynka selskokhozyaystvennykh zemel [Formation of the Institutional Environment of Functioning of Agricultural Land Market]. *Izvestiya Nizhnevolskogo agrouniversitetskogo kompleksa: nauka i vysshee professionalnoe obrazovanie*, 2014, no. 4 (36), pp. 265-269.

10. Ходжсон Дж. *Экономическая теория и институты: манифест современной институциональной экономической теории* [Economic Theory and Institutions: a Manifesto of Modern Institutional Economics]. Moscow, Delo Publ., 2003. 464 p.

DUAL APPROACH TO THE STUDY OF LAND MARKET FUNCTIONING

Liliya Oganessovna Oganessian

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor,
Department of Economic Theory and Socio-Economic Problems of Agroindustrial Complex,
Volgograd State Agrarian University
oganesian@bk.ru
Prosp. Universitetsky, 26, 400002 Volgograd, Russian Federation

Elena Nikolaevna Fedyunina

Candidate of Economic Sciences,
Assistant, Department of Economic Theory and Socio-Economic Problems of Agroindustrial Complex,
Volgograd State Agrarian University
elena.fedyunina@mail.ru
Prosp. Universitetsky, 26, 400002 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article reveals the essence, the structural elements and features of the mechanism of functioning of the market of agricultural land. The authors present the

supplementing idea on the structural dichotomy of the agricultural land market. In contrast to neoclassical approaches, it is proposed to explore the market based on its structural dichotomy – market property rights and market rights of management. In this context, the mechanism of functioning of agricultural lands market performs the function of a basic element in the system of land relations to ensure market circulation of agricultural land through alienation and assign full or partial rights of land ownership. The use of the institutional approach to the study of market structures justifies the dual nature of the mechanism of functioning of the market of agricultural land due to the fact that on the one hand, the market is slow and limited in the market space of the rare economic good or factor of production, and on the other hand, it is a dynamic institutional and economic system within which the specification of property rights to land is implemented. The structure of the mechanism of functioning and development of agricultural land market is considered as a system of interrelated and interacting elements of state regulation and market self-regulation, based on the principles of coordination and harmonization of personalized economic interests and market law of supply and demand. The combination of elements of market self-regulation and state regulation allows in practice to justify the choice of model combinations of stable and changing elements of the mechanism. This combination complies with the institutional conditions for the functioning of the market of agricultural land considering the dominance of regulated sustainable standards at the market of property rights and in the frames of informal institutions at the market of the management rights. The authors prove the prospectivity of the institutional approach in the framework of new institutional theory for the selection of effective mechanisms, forms and ways of realization of the rights of land ownership, economic interests of subjects of the market and trends of institutionalization of the market of agricultural lands.

Key words: mechanism of functioning, market of land property rights, market of management rights, dichotomy of market, organizational and institutional system.