

УДК 338.012

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РОССИИ

Хлопцов Д.М.

Национальный исследовательский Томский государственный университет

### Аннотация.

В статье проведен исторический анализ эволюции земельных отношений в европейских странах и их трансформации в России, показана свойственная современной экономике смена понятия свободы частной собственности на землю на систему ограничений при реализации прав. Отсутствие процесса эволюции института частной земельной собственности в России привело к тому, что в отличие от других стран государство и общество в России не имеют эффективных ограничений земельной собственности. Автором исследуется современный механизм государственного регулирования земельных отношений, включающий как новые формы административно-правового государственного регулирования земельными отношениями, охраной земель, землепользованием, так и более эффективные экономические рычаги управления территориальным планированием, земельным оборотом, ипотечным кредитованием и т.п. Классифицированы современные инструменты и методы земельной политики, позволяющие более действенно регулировать развитие регионов страны с помощью экономических мер воздействия. Предложенные методы и инструменты обеспечивают комплексное регулирование земельного рынка, формируют экономический механизм регулирования земельных отношений в условиях развития частной собственности, сопряженный с административным и налоговым воздействием. Автором показано, что экономический рост невозможен без публичной интегрированной эффективной земельной политики, которая является основополагающей частью общей экономической политики государства и придает динамику процессам модернизации экономического развития. В заключении сформулирован вывод о том, что земельная политика в России должна предусматривать передачу большего числа полномочий регионам, муниципальным органам власти и активное использование инструментов земельного менеджмента при упрощении правовых норм и правил.

### Информация о статье

Принята 05 августа 2018 г.

**Ключевые слова:** земля, земельные отношения, частная собственность, инструменты и методы земельной политики, экономический рост, градорегулирование, стоимость земли

DOI: 10.26730/2587-5574-2018-3-77-85

## TRANSFORMATION OF LAND MATTERS IN RUSSIA

Dmitry M. Khloptsov

National Research Tomsk State University

### Abstract.

The article gives the historical analysis of land relations evolution in European countries and its transformation in Russia as well as it shows a change in the concept of land private ownership to a system of restrictions of rights in their implementation, which is intrinsic to the modern economy. The absence of the private land ownership institution evolution in Russia has led to the fact that, unlike other countries, the state and society in Russia do not have effective mechanisms for the constitution of the above-mentioned right. Author studies the modern mechanism of state regulation of land relations, which includes both new forms of administrative and legal state regulation of land relations, land protection, land use, and more effective economic instruments for managing territorial planning, land circulation, mortgage lending, etc. The paper gives the classification of modern tools and methods of land policy, which allow regulating the development of the country regions more effectively with the help of economic measures of influence. The proposed methods and instruments provide for the land market complex regulation and form an economic

**Article info**

Received August 05, 2018

**Keywords:**

land, land relations, private property, tools and methods of land policy, economic growth, urban regulation, land value

mechanism (which is linked with administrative and tax impact) of land relations regulation in the private property development conditions. Author shows that economic growth is impossible without public integrated effective land policy, which is a fundamental part of the overall economic policy of the state, which, in addition, reduces corruption risks and gives dynamism to the processes of economic development modernization. It is concluded that in Russia the land policy should provide the transfer of a greater number of powers to the regions and municipal authorities and to provide the active use of land management tools while simplifying legal norms and rules.

**1 Introduction / Введение.**

Россия является страной, владеющей не только огромными запасами нефти, газа и других полезных ископаемых, но и огромными земельными ресурсами, значение которых сегодня, к сожалению, пока не оценено по достоинству. Земля занимала и занимает ключевое место в жизнедеятельности людей, в природных, социальных отношениях, является важнейшим экономическим ресурсом и фактором производства. Однако в условиях рыночной экономики земля является также и товаром. Перестроение экономики и демонополизация государственной собственности на землю в России привели к созданию и активному развитию земельного рынка, обороту земельных участков. В этих условиях значение земли как природного фактора, условия существования человечества, обязывает к особому отношению к ней как к экономическому благу и товару.

Широко распространено понятие термина «земля», применяемое в земельном законодательстве – это поверхностный слой земной коры, расположенный над недрами, покрытый почвенным слоем. Между тем земля безгранична и объектом земельных отношений не может выступать. Объект отношений должен иметь объемы, границы, площадь, то есть какие-то параметры и обозначения. Эти требования нашли реальное воплощение в виде экономического института земельной собственности: частная, государственная, муниципальная собственность фактически имеют четко очерченные на карте мира, на карте России или региона, а также в различных документах границы, обозначающие определенный участок на поверхности земли, которым владеет конкретное лицо. Конечно, на огромной территории России имеются участки, границы которых не определены. Причиной этого является их невовлеченность в общественные социально-экономические отношения, невостребованность в воспроизводственном процессе. В силу особенностей развития земельных отношений в России, связанных, прежде всего с процессами приватизации и трансформации отношений собственности, в эту категорию сегодня в большей мере относятся земли государственной собственности (на которые не проведена постановка на кадастровый учет) и невостребованные земельные доли в собственности граждан, образованные при приватизации колхозов и совхозов.

Незавершенность преобразований в отношении прав на землю в России, возможность и необходимость использования данного ресурса для развития экономики страны ставит проблему исследования механизма формирования и проведения комплексной земельной политики. Особое значение сегодня приобретает необходимость внедрения экономических инструментов пространственно-территориального развития. По мнению некоторых экономистов, земельные отношения в современной России представляют сегодня отношения между индивидуумом и государством по поводу собственности на землю как фактора производства, а также порядок, тип, условия и формы землевладения и землепользования, распоряжения землей и результатами производства на ней [1]. Однако в процесс земельных отношений сегодня в обязательном порядке вовлечены помимо собственников и пользователей земельных участков государственные, муниципальные органы власти, регулирующие порядок землепользования и ограничивающие права частных землевладельцев, а также общественные организации, профессиональные общества, действующие определению варианта использования земли. Необходимо признать, что долгий процесс эволюции института частной земельной собственности в России не был пройден. Государство и общество в России до сих пор не имеют эффективных ограничений земельной собственности вследствие трансформационного развития земельных отношений в последние годы. Формирование институциональной среды для регулирования земельных отношений, в первую очередь, включает определение оптимального режима управления ресурсами, который можно

определить как структуру прав собственности, а также вытекающих из них привилегий, полномочий и запретов собственника, третьих лиц и общества, характеризующих отношения индивидов друг с другом и в отношении конкретного природного ресурса. [2]).

## 2 Materials and Methods / Материалы и методы

Механизм регулирования земельных отношений, существующий в высокоразвитых странах, представляет собой результаты весьма продолжительного и сложного исторического развития. Во многих отношениях оно было продолжением – реформистским или революционным – развития нормативного регулирования земельных отношений докапиталистических общественно-экономических формаций. Развитие земельного оборота в европейских странах и России, продолжительные дискуссии о положительных и отрицательных сторонах этого процесса привлекли активное внимание одного из крупных российских экономистов конца XIX – начала XX веков профессора Томского императорского университета М.Н. Соболева. Для тщательного исследования данной темы им было проанализировано огромное количество статистических данных. Эта работа нашла свое отражение в изданной в Москве в 1898 году монографии «Мобилизация земельной собственности и новое течение аграрной политики в Германии» и позволила сделать определенные выводы [3]. Наиболее важный и неоспоримый вывод профессора Томского императорского университета М.Н. Соболева заключался в обозначении нового экономического процесса – формировании механизма регулирования земельных отношений. Вследствие различных эффектов свободного оборота земли в Германии возникло направление аграрной политики, направленной против неограниченной свободы земельной собственности. Государственные власти начали проводить новые законодательные и административные мероприятия. «Новейшее движение экономической политики европейских государств – ограничение хозяйственной свободы, протест против применения к земельной собственности начал абсолютной свободной конкуренции, свободы распоряжения. Изучение этого движения кажется нам заслуживающим особого внимания для русского общества. Германия – это яркий пример выражения протеста против неограниченной свободы земельного оборота и ближе всего подходит России по условиям климата и земледельческой культуры» [3].

Обобщая эти факты, можно утверждать, что право собственности, в том числе земельной, с развитием капитализма и рыночных товарных отношений уже в первой половине XIX века не было столь абсолютным, а его ограничения были существенны и многочисленны. Видный русский ученый-правовед А.Гойхбарг, опубликовав в 1925 году свои исследования в области преобразования буржуазного земельного и гражданского права, утверждал, что в капиталистических странах происходит усиление государственной регламентации использования земель, частное (гражданское) земельное право в данной сфере быстро заменяется публичным и, прежде всего, административным [4].

В системе рыночных экономических отношений, связанных с землей, категория собственности занимает центральное место. Земельная собственность реализуется, когда приносит владельцу доход в виде ренты, прибыли, арендной платы, или удовлетворяет его личные потребности. В экономическом смысле земельная собственность – это форма отношений людей по присвоению и отчуждению земли и результатов её использования. Таким образом, объектом земельных отношений является не земля как всеобщее благо, природный объект, а земельные участки, представляющие собой часть поверхности земли и участвующие в воспроизводственном процессе.

Исторический опыт эволюции земельных отношений показывает, что собственность на землю всегда была объектом пристального внимания общества и государства [9-19]. Определенные ограничения прав земельной собственности существовали с древнейших времен, развитие земельной собственности при господстве феодализма и впоследствии капитализма в европейских странах также не привело к ее абсолютизму, а наоборот, расширило ограничения на частную собственность на землю. Развитие правовых инструментов и экономического механизма регулирования земельных отношений происходило в соответствии с развитием экономических отношений в обществе. Европейский опыт регулирования землепользования был хорошо известен в дореволюционной России. Все известные школы и направления имели своих приверженцев, но более традиционным для российских ученых было изучение опыта Германии. Меры регулиро-

вания, включающие нормы «повелительного права», экономические регуляторы и меры реагирования в реальном времени, разработанные Немецкой Новой административной школой, составляли систему воздействия на частного собственника земли. Логика Новой административной школы Германии давала возможность создавать единую земельную политику на территории в условиях многоукладной собственности. Она хорошо корреспондировалась с этапом развития России начала 20 века и могла быть использована как комплексная стратегия на новом этапе развития земельных отношений. Однако отмена частной собственности на землю в России в 1917 году привела к формированию иного механизма земельной политики, включающего жесткое административное территориальное планирование, нормативно-правовое перераспределение земли, безвозмездность её использования. К сожалению, несмотря на все достоинства и возможности общественной собственности на землю, государство не получило рационального и эффективного землепользования.

Исследования советских ученых в 1982 году не отрицали развитие механизма регулирования земельных отношений в капиталистических странах. «В условиях государственно-монополистического капитализма всё более заметное и самостоятельное положение приобретает государственно-монополистическое регулирование земельных отношений» [5]. Авторы признавали, что «даже в менее развитых капиталистических странах, где монополии не настолько сильны, чтобы совместно с государством регулировать всю экономическую и социальную жизнь, в частности земельные отношения, государство вмешивается в эти отношения гораздо более широко и настойчиво, нежели в 19 веке» [5].

Можно заключить, что уже в XX веке регулирование земельных отношений в странах с рыночной экономикой представляло собой институциональный механизм, включающий как новые формы административно-правового государственного регулирования земельными отношениями, охраной земель, землепользованием, так и, по сути, экономические рычаги управления территориальным планированием, земельным оборотом, ипотечным кредитованием и т.п.

В настоящее время в Правительстве России преобладает тенденция использования нео-либеральных подходов, которые после долговременного господства государственной собственности на землю, предполагают активную приватизацию земли и опираются на функционирование земельного рынка. Однако и свободный рынок не в состоянии решить все проблемы, поскольку его потенциал ограничен. Экономически максимально прибыльное использование земли не всегда повышает благосостояние общества, поэтому развитие частной земельной собственности в России невозможно без регулирования земельных отношений со стороны государства и опыт многих стран является ярким примером этого процесса. В настоящее время российское государство с помощью органов исполнительной власти, созданных отдельными федеральными законами государственных корпораций и федеральных фондов, предпринимает попытки оказать определенное регулирующее воздействие на земельный рынок. Это противоречит представлениям классической экономической теории, но согласуется с теорией Дж. Кейнса, который считал, что для динамичного развития рынка необходимо его государственное регулирование. Однако жесткая вертикальная система земельного управления может быть оправдана только в условиях переходного периода к рыночной экономике и при отсутствии ясных, четких и действенных инструментов земельной политики. Зачастую как федеральные, так и региональные, местные органы власти в России просто не понимают сути современных отношений собственности, механизма осуществления своих полномочий в области регулирования земельных отношений, а остаточный принцип наделения полномочиями муниципальных властей, наиболее близких к проблемам эффективного землепользования, не позволяет полномасштабно использовать все стимулирующие экономику функции комплексной земельной политики.

### 3 Results and Discussion / Результаты и обсуждение

Современное содержание частной собственности на землю представляет собой совокупность социально-экономических отношений, сформированных в результате долгосрочной эволюции и включающих помимо прав собственника по владению, распоряжению и использованию этого ресурса большое число институциональных ограничений экономического, правового и организационного характера, накладываемых государством на земельные отношения в интересах общества и устойчивого развития экономики страны в целом. Земельный фонд Российской Федерации является самым большим в мире и составляет более 1,7 млрд. га. При этом



земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, охватывают 1577,6 млн. га (92,27%), в собственности юридических лиц – 7,1 млн. га (0,41%), граждан – 125,1 млн. га (7,32%) [6, 7]. Частная земельная собственность активно развивается и дальше. Ежегодно в Российской Федерации регистрируется более 50 млн. сделок, в оборот вовлекаются сотни миллионов гектар земли. При этом из года в год наблюдается устойчивый рост, как числа сделок, так и их площади. Таким образом, в течение относительно непродолжительного периода существования рыночной экономики в России произошла существенная трансформация земельных отношений. Развитие земельного рынка очевидно и не вызывает сомнений. Но по сравнению с ведущими европейскими странами российский рынок «зажат» в пределах городов и пригородных районов, цены на земельные участки поселений сопоставимы со среднеевропейскими. В этих условиях, при сохранении общих инвестиционных рисков в нашей стране, очевидна большая роль земли как финансового, а не реального экономического актива, средства производства. Все большее количество сделок купли-продажи с землей, к сожалению, обусловлено стремлением сохранения средств, сбережения капитала, а не вовлечением земли в воспроизводственный процесс.

Экономический рост, декларируемый как основная стратегия устойчивого развития России, невозможен без публичной интегрированной эффективной земельной политики. Повышение эффективности землепользования и рост общественного благосостояния выступают результатом эволюции частной собственности на землю и реализации комплексной земельной политики. В современной научной литературе и периодической печати используются различные термины, лежащие в области исследования обозначенной проблемы. Термины «регулирование земельных отношений», «ограничения прав собственности на землю», «управление земельными ресурсами», «контроль и управление землепользованием», «регулирование рынка земли» по сути своей отражают необходимость привлечения общественного и государственного внимания к земле, как к особому фактору производства и экономическому ресурсу. В целом все эти термины сводятся автором работы к единому, обобщающему понятию – «земельная политика». Земельная политика представляет собой совокупность мер регулирующего воздействия, оказывающих влияние на владение землей, на её использование и на распределение доходов от её эксплуатации, приводящих к обеспечению наиболее эффективного варианта использования земли в интересах максимального удовлетворения текущих и будущих потребностей общества. Земельная политика является основополагающей частью общей экономической политики государства, определяющей аспекты развития и использования иных мер государственного регулирования, снижающей коррупционные риски и придающей динамизм процессам модернизации экономического развития. Экологическая, транспортная, инвестиционная, промышленная и иные виды политики, так или иначе, должны быть основаны на фундаменте текущей, а также на планах средне- и долгосрочной земельной политики государства.

Современная земельная политика осуществляется через ряд направлений, образующих механизм её реализации, а именно через разработку законодательных, нормативно-правовых актов; прямое и косвенное территориальное планирование, градостроительство; регулирование ценообразования; прямое управление государственными земельными ресурсами, земельное налогообложение.

Отсутствие опыта в области использования экономических инструментов земельной политики не должно означать отказа от их применения. Наоборот, при развитии частной формы собственности, трансформации земельных отношений, государство должно активно применять как прямую куплю-продажу земли, так и косвенные меры по регулированию земельного рынка. Однако цены за земельные участки должны образовываться на основе рыночной системы спроса и предложения, стимулируя всех землепользователей к экономному и рациональному использованию этого важного и ограниченного ресурса. Общее понимание теоретических основ и предпосылок земельной политики, а также ситуации на земельном рынке в России, порождает необходимость разработки практического механизма её реализации. В современной ситуации в России остро необходимо формирование не только общих принципов, но и инструментов осуществления земельной политики в условиях рынка. Использование ранее применяемых административных, нормативно-правовых инструментов в условиях развития отношений частной собственности на землю уже сегодня затруднено, и со временем будет практически невозможно. Конечно, государственное вмешательство на земельном рынке должно проводиться только в том случае,

когда рыночный механизм ведет к нерациональному использованию территории и несправедливому распределению доходов. Государством могут и должны быть использованы как прямые инструменты регулирования земельного рынка (планирование застройки, градостроительное регулирование, оптимизация размеров земельных участков, ограничения по использованию, санация отдельных районов, экспроприация и наказания за неиспользование земли, стоимостная экономическая оценка земли), так и методы косвенного вмешательства (мониторинг состояния земельных ресурсов в России и широкое представление его результатов, политика изменения транспортных расходов посредством строительства транспортных сетей и их поддержание в рабочем состоянии, влияние на структуру цен и уровень заработной платы, активное софинансирование инженерной коммунальной инфраструктуры и иные). Интересы частного собственника земли не всегда расходятся с интересами общества, государства, а наоборот, зачастую совпадают, и в этих случаях государственно-частное партнерство в области землепользовательских мероприятий – это не желаемая мера, а необходимость. Предложенные ниже методы и инструменты земельной политики обеспечивают комплексное регулирование земельного рынка, формируют экономический механизм регулирования земельных отношений, сопряженный с административным и налоговым воздействием.

В условиях земельного рынка в России для формирования нового, современного механизма регулирования земельных отношений, наиболее важными являются внедрение и использование инструментария земельного менеджмента и возрастание значения муниципальной земельной политики, как наиболее близкой к объекту управления; создание более совершенных земельных инструментов, способствующих созданию стимулов для инвестиций и новых рабочих мест, обеспечивающих надежное основание для принятия решений, для достижения реального партнерства между государственным и частным сектором экономики.

Анализ различных групп методов и инструментов позволил систематизировать их по типу регулирования и объектам воздействия [8]. Методы территориального планирования основаны преимущественно на использовании правовых инструментов, методы земельного менеджмента – на прямом управлении земельными ресурсами, группа финансовых, налоговых методов – на косвенном воздействии на земельных собственников. В таблице представлена классификация методов и инструментов земельной политики, образующих механизм регулирования земельных отношений.

Таблица – Методы и инструменты земельной политики

Методы территориального планирования и градостроительного регулирования	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Нормативно-правовые инструменты регулирования</li> <li>▪ Градостроительные мероприятия по развитию инфраструктуры</li> <li>▪ Запреты и предложения по использованию</li> </ul>
Методы земельного менеджмента	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Прямая купля-продажа, обмен земельных участков</li> <li>▪ Экспроприация, принудительный выкуп земли</li> <li>▪ Оптимизация размеров, форм земельных участков</li> <li>▪ Санация</li> </ul>
Финансовые и налоговые методы	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Земельное налогообложение</li> <li>▪ Софинансирование затрат на развитие транспортной, инженерной, коммунальной инфраструктур</li> <li>▪ Уравнивание стоимости при/для реализации градостроительных мероприятий</li> </ul>

#### 4 Conclusion / Заключение

Практическое применение предлагаемых инструментов может основываться как на базе действующего законодательства РФ в области земельных отношений (в особенности это касается методов территориального планирования и градостроительства), так и требует его доработки, принятия новых законодательных инициатив (особенно актуально в области принудительного выкупа земли у частных собственников, санации и механизма уравнивания стоимости). Использование многих инструментов регулирования земельного рынка должно основываться на компетентных решениях комплексных комиссий, в работе которых должны принимать участие

специалисты в области оценки земли, градостроительства, представители земельных собственников, налоговых, кредитных органов.

Земельная политика России должна предусматривать передачу большего числа полномочий регионам, муниципальным органам власти при условии координации деятельности государственных органов и общественных структур; активное развитие и использование инструментов земельного менеджмента при упрощении правовых норм и правил, а также совершенствование земельного налогообложения.

Не только российская, но и мировая практика последних лет показывает, что бессистемные, частные и локальные земельнохозяйственные мероприятия не могут принести значительного экономического и экологического успеха. Эффективно управлять землепользованием, плодородием земли, развитием пространства невозможно без создания публичной полноценной интегрированной земельной политики и механизма, инструментов её осуществления. Организация эффективного управления земельными ресурсами страны как национальным достоянием, всеобщим пространственным базисом народного хозяйства и главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, вне зависимости от форм собственности, должна стать одной из приоритетных задач современной экономической политики России.

## 5 Acknowledgement / Благодарность

Статья написана при поддержке гранта РФФИ 18-011-00612

## Список источников

1. Свиридов Н.Н. Земельные отношения и их государственное регулирование в переходной экономике России: Дисс. д-ра экон. наук. – Кострома, 2000. – 236 с.
2. Bromley D.W. Environment and economy: property rights and public policy. – Oxford: Blackwell, 1991. – 321 p.
3. Соболев М.Н. Мобилизация земельной собственности и новое течение аграрной политики в Германии. Ученые записки Императорского Московского Университета: Отдел юридический. Вып. 15. – М.: Университет. тип., 1898. – 171 с.
4. Гойхбарг А. Очерки преобразования земельного и гражданского права в буржуазных государствах. – М.: Юриздат, 1925. – 274 с.
5. Земельное законодательство зарубежных стран. М.: Изд-во «Наука», 1982. – 373 с.
6. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2007 году. – М.: Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации, 2008. URL: [http://www.kadastre.ru/field\\_of\\_activity/lands\\_statistics/documents](http://www.kadastre.ru/field_of_activity/lands_statistics/documents) (дата обращения 25.08.2018).
7. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель Российской Федерации в 2015 году. – М.: Министерство экономического развития Российской Федерации, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, 2016. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (дата обращения 25.08.2018).
8. Хлопцов Д.М. Земельные отношения в России: трансформация и механизм регулирования: Автореф. дисс. д-ра экон. наук. – Томск: ТГУ, 2010. – 47 с.
9. Будникова Ю.Е. Соотношение норм гражданского права и норм земельного права в регулировании земельных отношений // Право и государство: теория и практика. – 2008. – №4. – С. 55-59.
10. Буравцев А.В. Земельная политика как инструмент системного управления: на примере г. Москвы: Дисс. канд. экон. наук. – Москва: МЭСИ, 2002. – 198 с.
11. Baugesetzbuch. Deutscher Taschenbuch Verlag. München, 1992. – 22.Aufl. – 359 p.
12. BauNVO, Baunutzungsverordnung, König/Roeser/Stock, 2.Auflage, Verlag C.H.Beck. – München, 2003. – 823 p.
13. Bernoulli H. Die Stadt und ihr Boden. Neuauflage Birkhäuser Verlag, Basel, Berlin, Boston, 1991. – 161 p.
14. Dieterich H., Kleiber W. Die Ermittlung von Grundstückswerten. – Köln: Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, 1998. – 187 p.
15. George H. Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth Garden City. – NY: Doubleday, Page & Co. URL: <http://www.econlib.org/library/YPDBooks/George/grgPP.html>
16. Grundriss einer Theorie der Raumplanung. – Zürich: Verlag der Fachvereine, 1988. – 140 p.
17. Haasis Hans-Arthur. Bodenpreise, Bodenmarkt und Stadtentwicklung – München, Minerva-Publikation, 1987. – 407 p.

18. Kok N., Monkkonen P., Quigley J. M. Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis. *Journal of Urban Economics*. – 2014. – Vol. 81. – pp. 136-148.
19. Leasing public land: policy debates and international experiences / ed. by Steven C. Bourassa and Yu-Hung Hong; Lincoln Institute of Land Policy. — Cambridge, Massachusetts, 2003. – 303 p.

## References

1. Sviridov N.N. Zemel'nye otnosheniya i ih gosudarstvennoe regulirovanie v perekhodnoj ehkonomie Rossii [Land relations and their state regulation in the transition economy of Russia]: Dissertatsiya na soiskanie uchenoj stepeni doktora ehkonomicheskikh nauk = Doctoral Thesis. Kostroma, 2000. 236 p.
2. Bromley D.W. Environment and economy: property rights and public policy. Oxford: Blackwell, 1991. 321 p.
3. Sobolev M.N. Mobilizatsiya zemel'noj sobstvennosti i novoe techenie agrarnoj politiki v Germanii [The mobilization of land ownership and the new course of agrarian policy in Germany]. *Uchenye zapiski Imperatorskogo Moskovskogo Universiteta: Otdel yuridicheskij* = Research notes of Imperial Moscow University. Law Department. Issue. 15. Moscow, Universitet, 1898. 171 p.
4. Gohrbarg A. Ocherki preobrazovaniya zemel'nogo i grazhdanskogo prava v burzhuznykh gosudarstvakh [Essays on the transformation of land and civil law in bourgeois states]. Moscow, Yurizdat, 1925. 274 p.
5. Zemel'noe zakonodatel'stvo zarubezhnykh stran [Foreign Land Legislation]. Moscow, Nauka Pub., 1982. 373 p.
6. Gosudarstvennyj (natsional'nyj) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' Rossijskoj Federacii v 2007 godu [State (national) report on the state and use of lands of the Russian Federation in 2015]. Moscow, Ministerstvo ehkonomicheskogo razvitiya i torgovli Rossijskoj Federacii = Ministry of Economic Development of the Russian Federation, 2008. URL: [http://www.kadastr.ru/field\\_of\\_activity/lands\\_statistics/documents](http://www.kadastr.ru/field_of_activity/lands_statistics/documents) (accessed 25.08.2018).
7. Gosudarstvennyj (natsional'nyj) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' Rossijskoj Federacii v 2015 godu [State (national) report on the state and use of lands of the Russian Federation in 2015]. Moscow, Ministerstvo ehkonomicheskogo razvitiya Rossijskoj Federacii, Federal'naya sluzhba gosudarstvennoj registracii, kadastra i kartografii = Ministry of Economic Development of the Russian Federation, Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography, 2016. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (accessed 25.08.2018).
8. Khloptsov D.M. Zemel'nye otnosheniya v Rossii: transformatsiya i mekhanizm regulirovaniya [Land Relations in Russia: Transformation and Regulatory Mechanism]: Avtoref. diss. d-ra ehkon. Nauk = Abstract of Doctoral Thesis. Tomsk, TSU, 2010. 47 p.
9. Budnikova YU.E. Sootnoshenie norm grazhdanskogo prava i norm zemel'nogo prava v regulirovanii zemel'nykh otnoshenij [The ratio of civil law and land law in the regulation of land relations]. *Pravo i gosudarstvo: teoriya i praktika* = Law and the State: Theory and Practice. 2008. Vol.4. pp. 55-59.
10. Buravcev A.V. Zemel'naya politika kak instrument sistemnogo upravleniya: na primere g. Moskvy [Real estate policy as a system management tool: the example of Moscow]: Diss. kand. ehkon. Nauk = PhD Thesis. Moscow, MESI, 2002. 198 p.
11. Baugesetzbuch. Deutscher Taschenbuch Verlag. München, 1992. 22.Aufl. 359 p.
12. BauNVO, Baunutzungsverordnung, König/Roeser/Stock, 2.Auflage, Verlag C.H.Beck. Muenchen, 2003. 823 p.
13. Bernoulli H. Die Stadt und ihr Boden. Neuaufgabe Birkhauser Verlag, Basel, Berlin, Boston, 1991. 161 p.
14. Dieterich H., Kleiber W. Die Ermittlung von Grundstückswerten. Köln: Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, 1998. 187 p.
15. George H. Progress and Poverty: An Inquiry into the Cause of Industrial Depressions and of Increase of Want with Increase of Wealth Garden City. NY: Doubleday, Page & Co. URL: <http://www.econlib.org/library/YPDBooks/George/grgPP.html> (accessed 25.08.2018).
16. Grundriss einer Theorie der Raumplanung. Zürich: Verlag der Fachvereine, 1988. 140 p.
17. Haasis Hans-Arthur: Bodenpreise, Bodenmarkt und Stadtentwicklung – München, Minerva-Publikation, 1987. 407 p.
18. Kok N., Monkkonen P., Quigley J. M. Land use regulations and the value of land and housing: An intra-metropolitan analysis. *Journal of Urban Economics*. 2014. Vol. 81. pp. 136-148.
19. Leasing public land: policy debates and international experiences / ed. by Steven C. Bourassa and Yu-Hung Hong; Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Massachusetts, 2003. 303 p.

**Авторы**

*Хлопцов Дмитрий Михайлович*, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики, Национальный исследовательский Томский государственный университет  
634050, Томск пр. Ленина, 36  
E-mail: d.khloptsov@tomskstate.ru

**Authors**

*Dmitry M. Khloptsov*, D.Sc in Economics, Professor, Head of the Department of Economics, National Research Tomsk State University  
634050, 36 Lenin Ave., Tomsk.  
E-mail: d.khloptsov@tomskstate.ru

**Библиографическое описание статьи**

Мищенко В.В. О дефектах конструкции налога на добавленную стоимость и мерах по их устранению // Экономика и управление инновациями — 2018. — № 3 (6). — С. 77-85.

**Reference to article**

Mishchenko V.V. About the defects of value-added tax structure and measures for their removal. Economics And Innovation Management, 2018, no. 3 (6), pp. 77-85.