

<https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2023-4-7>

УДК 332.1, 332.2

JEL R1

К. И. Феоктистова ^{а)} , Т. Н. Журавская ^{б)} ^{а, б)} Дальневосточный федеральный университет, г. Владивосток, Российская Федерация^{б)} Институт экономических исследований ДВО РАН, г. Хабаровск, Российская Федерация

Как работает программа «Дальневосточный гектар»: влияние стимулов исполнителей¹

Аннотация. В статье представлены результаты исследования приватизации земель на российском Дальнем Востоке в рамках программы «Дальневосточный гектар». Программа трансформирует институт собственности в регионе, перераспределяя землю в частное владение населения. Исследование касается механизмов реализации программы и ее эффектов. Авторы используют положения новой институциональной экономической теории, чтобы объяснить обнаруженные различия в показателях реализации программы по регионам и муниципальным образованиям, а также ответить на вопрос, каким образом результаты проекта зависят от стимулов и качества работы непосредственных исполнителей на местах в лице представителей муниципальных властей. Эмпирической базой исследования являются 155 фактических наблюдений «гектаров», опрос 200 участников программы, более 20 интервью с разработчиками, исполнителями и участниками программы, сравнительные кейсы получения и неполучения земли, участия и неучастия в программе, а также количественные статистические данные о 157016 заявках на выданные и невыданные земельные участки по программе, поданных до 31 мая 2020 г. Анализ эмпирических данных выявил неравномерность не только в общем числе заявок на получение земельных участков, но и в доле отказов, варьирующейся от 18 % до 56 % по регионам, и с еще большим разрывом по муниципальным образованиям. С помощью корреляционного анализа выявлены ключевые показатели, связанные с вариацией доли отказов. Среди них экономические показатели муниципальных образований и те, которые характеризуют структуру доходов местного бюджета. Регрессионный анализ позволил принять гипотезы о том, что, во-первых, «гектар» сложнее получить в более экономически развитых территориях, во-вторых, доля выданных «гектаров» зависит от текущих или потенциальных выгод от их использования муниципальным образованием. Авторы делают вывод, что формируемые экономические стимулы муниципалитетов противостоят целям программы, что является существенным препятствием на пути к ее успешной реализации.

Ключевые слова: теория прав собственности, права собственности на землю, теория приватизации, институциональные изменения, экономика региона, муниципалитет, исполнители реформ, стимулы, дальневосточный гектар, российский Дальний Восток

Благодарность: Статья подготовлена при поддержке проекта «Центр исследований постинститутот (ЦИПИ)» в рамках реализации договора пожертвования денежных средств от 19.05.2022 №Д-156-22 Фонда целевого капитала ДВФУ на финансирование проектов-победителей открытого конкурса поддержки исследовательских и прикладных проектов на период с 07.02.2022 по 31.12.2024 Школы экономики и менеджмента ДВФУ из дохода от доверительного управления целевым капиталом «Стратегические проекты ДВФУ» (Целевое назначение пожертвование СБЕР (ПАО)).

Для цитирования: Феоктистова, К. И., Журавская, Т. Н. (2023). Как работает программа «Дальневосточный гектар»: влияние стимулов исполнителей. *Экономика региона*, 19(4), 1033-1047. <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2023-4-7>

¹ © Феоктистова К. И., Журавская Т. Н. Текст. 2023.

Kseniia I. Feoktistova ^{a)}  , Tatiana N. Zhuravskaia ^{b)} ^{a, b)} Far Eastern Federal University, Vladivostok, Russian Federation^{b)} Economic Research Institute of Far Eastern Branch of RAS, Khabarovsk, Russian Federation

Implementation of the Far Eastern Hectare Program: Effect of Incentives to Its Agents

Abstract. The article examines large-scale privatisation of land resources in the Russian Far East under the Far Eastern hectare program. This program transforms the institution of property in the region by transferring land to private ownership. The study explores mechanisms for implementing the program, as well as its effects. New institutional economics is applied to explain the differences in the program implementation rates across regions and municipalities and assess the correlation between reform results and incentives and performance of its agents (mostly municipal authorities). We analysed 155 observations of hectares, a survey of 200 participants of the Far Eastern hectare program, more than 20 interviews with developers, agents and program participants, comparative cases of receiving and not receiving land, participation and non-participation in the program, as well as quantitative statistics on 157,016 granted and non-granted applications for land plots submitted before May 31, 2020. The research revealed an uneven distribution of total applications for land, as well as that of rejections, ranging from 18 % to 56 % per region, with even greater disparity across municipalities. Correlation analysis identified key indicators affecting the share of rejection, including economic indicators of municipalities, as well as indicators of local revenue structure. Regression analysis showed that it is more difficult to get a hectare in economically developed regions, and that the share of granted hectares depends on current or potential benefits of their use for municipalities. It was concluded that economic incentives of municipalities contradict the goals of the Far Eastern hectare program, greatly hindering its successful implementation.

Keywords: theory of property rights, land ownership, theory of privatisation, institutional changes, regional economy, municipality, agents of reforms, incentives, Far Eastern hectare, Russian Far East

Acknowledgments: *The article has been prepared with the support of the Center for Post-Institutional Studies (PIS-center) as part of the implementation of the donation agreement dated 19.05.2022 No. D-156-22 of the FEFU Endowment Fund for financing winning projects of the open competition for the support of research and applied projects for the period from 07.02.2022 to 31.12.2024 of the FEFU School of Economics and Management from the income from endowment fiduciary management "Strategic projects of FEFU" (Purpose donation from PJSC Sberbank).*

For citation: Feoktistova, K. I., & Zhuravskaia, T. N. (2023). Implementation of the Far Eastern Hectare Program: Effect of Incentives to Its Agents. *Ekonomika regiona / Economy of regions*, 19(4), 1033-1047. <https://doi.org/10.17059/ekon.reg.2023-4-7>

Введение

В конце января 2022 г. полномочный представитель Президента Российской Федерации в Дальневосточном федеральном округе Ю.П. Трутнев посетил с проверкой г. Владивосток. Во время этой поездки представитель Президента обратил свое внимание и на реализацию программы «Дальневосточный гектар», запущенной в 2016 г., высказав в итоге намерение передать утверждение решений на федеральный уровень. Причиной тому стали жалобы в Администрацию Президента на то, что муниципальные служащие Приморья затягивают процедуру передачи «дальневосточных гектаров» в собственность, чтобы после изъять участки¹. Этот случай демонстри-

рует сложности в реализации программы и ее видение на разных уровнях власти. Однако для нас он стал неожиданной новостью, потому как полевые исследования, проводимые нами вот уже более 6 лет, показали, что именно муниципальным властям программа обязана своим «успехом» (показатели реализации к настоящему моменту даже немного перевыполнены). При этом для программы, действительно, характерно большое число отказов в выдаче участков, причин для которых довольно много. В их числе и недостатки закона, который множество раз подвергался редакции, и неточность кадастров, и неясность процедур. Учитывая это и роль муниципалитетов, мы провели проверку ряда гипотез о при-

¹ Антохина, Ж., Гордеев, В. (2022). Трутнев обвинил чиновников в махинациях с «дальневосточными гектарами».

РБК. <https://www.rbc.ru/rbcfreenews/61f74b409a79474ad4ae86e> (дата обращения: 04.02.2022).

чинах сложностей с реализацией программы, в том числе гипотезы о значимости сопротивления непосредственных исполнителей. Экономистам хорошо известно, что поведение направляют стимулы: если стимулы настроены неправильно, правила не работают, а участники взаимодействия начинают их саботировать. И тогда дело вовсе не в степени добросовестности чиновников, а в условиях неидеальной институциональной среды.

В мировом опыте приватизации можно найти аналогичные примеры, доказывающие, что в процессе формирования и трансформации института прав собственности на землю немаловажную роль играют исполнители, которые, как и все *homo economicus*, максимизируют прежде всего свои выгоды (Anderson, 2011; Berry, 1997; Murtazashvili, 2013). Для того, чтобы институциональные изменения проходили успешно, важно чтобы все заинтересованные стороны получали преимущества от проводимых трансформаций. Наше исследование показало, что правила региональной приватизации созданы без учета интересов муниципальных властей, которые реализуют программу на местах. При этом для осуществления выдачи «гектаров» в безвозмездное пользование, во-первых, используются ограниченные ресурсы муниципальных властей (человеческие, временные, материальные и др.), во-вторых, в ряде случаев запрашиваемая для приватизации земля представляет интерес для самого муниципалитета, в том числе и с точки зрения предотвращения земельных конфликтов среди населения.

Ключевая гипотеза исследования заключается в предположении, что из-за отсутствия выгод от проведения реформы у ее исполнителей программа, в целом, не приносит ожидаемых эффектов.

Гипотеза была сформулирована нами в ходе серии полевых исследований и анализе собранных количественных и качественных эмпирических данных. Мы собрали 155 наблюдений «гектаров», провели опрос более 200 участников, а также более 20 интервью с разработчиками, исполнителями и участниками программы, изучили несколько кейсов (не)получения земли и (не)участия в программе. Для тестирования гипотез мы использовали статистические данные о 157 016 заявках на (не)выданные земельные участки по программе «Дальневосточный гектар», поданных до 31 мая 2020 г. Тестирование проведено с помощью регрессионной модели в программе R-Studio.

Роль исполнителей в трансформации института собственности

Для теоретического обоснования роли исполнителей в процессе формирования и трансформации института частной собственности в регионе мы обращаемся к предпосылкам новой институциональной экономической теории, в частности ключевыми положениями теории прав собственности, связывающих передачу актива в собственность для «ускорения развития» и «освоения территорий». Говоря о земельном ресурсе, большинство экономистов считают, что частная форма владения является самой эффективной с точки зрения оптимальности ее использования (Acemoglu et al., 2001; De Long & Shleifer, 1993; Acemoglu et al., 2002; North & Thomas, 1973; North, 1989; North, 1994; de Soto, 1989 и др.). Однако эмпирические данные свидетельствуют о том, что эта эффективность во многом зависит не от самого факта наличия частных прав, а от того, каким образом эти права сформировались.

В новой институциональной экономической теории существует две ключевых теории возникновения прав собственности: «наивная» и теория «групп интересов». «Наивная» теория объясняет возникновение новых прав собственности изменением в технологиях, которые, в свою очередь, рождают экстерналии. Возникает спрос на новые правила, которые фиксируют новые права собственности. В такой последовательности де-факто правила совпадают с де-юре и являются априори эффективными (Demsetz, 1974). На практике, однако, предпосылка о способности институтов адекватно подстраиваться под изменения среды работает не всегда (Libecap, 1986). В противоположность «наивной» теория «групп интересов» утверждает, что устанавливающиеся правила никогда не эффективны, так как у некоторых групп есть преимущества в лоббировании удобных для себя правил (Dye, La Croix, 2013). Выигрывает группа с наибольшим влиянием на процесс формирования института, а все остальные группы проигрывают.

Однако таких объяснений не всегда достаточно. Исследование Муртазашвили, который описал процесс становления института частной собственности на приграничных территориях Америки XIX в. в период гомстедского движения (Murtazashvili, 2013), с одной стороны, яркий пример «наивной» теории, когда права отдавали переселенцу, который начинал возделывать землю и возводить на ней строения. В то же время, детальное изучение архивов позволило доказать, что ни неоклассический ин-

дивидуалистический подход¹, ни подход, основанный на централизации (по-другому, на теории «групп интересов»), на самом деле не отображают сути происходившего. Ведущую роль в установлении сначала неформальных, а затем и формальных институтов собственности сыграли так называемые «клубы претензий»², которые адаптировались к бюрократической некомпетентности легальных властей и помогали переселенцам решать проблемы, связанные с процессом распределения земли. С учетом слаборазвитой законодательной базы Америки XIX в. эти клубы были фундаментальной рентоориентированной коалицией, создающей и изменяющей институты.

Для более глубокого анализа процессов приватизации важно учитывать региональную специфику, в частности историко-географические, институциональные, социально-экономические, культурные и другие особенности территории. Присвоение титула как попытка создать институт частной собственности в странах и регионах, где традиционно не сложились соответствующие отношения, убеждения и рутины, во многих случаях не ведет к успеху. В реальности трансплантация института частной собственности без учета институциональных перекосов и несовершенств, существующих в социально-экономическом устройстве территории, зачастую не приводит к ожидаемым результатам, а иногда даже усугубляет ситуацию (Lipsey & Lancaster, 1956). Кроме того, для успешной приватизации большую роль играют не только адекватность и «адаптированность» применяемых формальных правил и механизмов реформ, но и исполнители, которые проводят реформу на местах. Этот аспект особенно важен для удаленных от «центра» регионов, где ослабевает контроль за проводимыми трансформациями со стороны федеральных властей (Olsson & Hansson, 2011).

Пользуясь приведенными теоретическими выводами, в данной статье мы анализируем некоторые результаты масштабной земельной приватизации, проводимой на территории российского Дальнего Востока с 2016 г. Собранный эмпирический материал служит частным подтверждением приведенных теоретических выводов и в некоторой степени дополняет их.

¹ Согласно которому переселенцы, осваивая фронт, устанавливая правила, способствовали созданию тех институтов, которые в итоге сложились в Западной Америке (мы относим его к наивной теории).

² В переводе с англ. «claim clubs».

Институциональные особенности и региональный контекст программы «Дальневосточный гектар»

Согласно программе, каждый гражданин России может получить земельный участок размером до 1 гектара на Дальнем Востоке. Условия получения участка определены ФЗ № 119 от 1 мая 2016 г.³. С 1 июня 2016 г. программа была запущена на территории пилотных регионов только для местных жителей, с октября 2016 г. участки стали доступны для всех дальневосточников. А с 1 февраля 2017 г. — для всех граждан страны. С 1 августа 2019 г. программа стартовала на территории Республики Бурятия и в Забайкальском крае⁴. Основной артикулированной целью программы на первоначальном этапе было решение демографической проблемы субрегиона, однако эта повестка постепенно ушла в тень других (стимулирование экономической деятельности местных жителей, введение земель в хозяйственный оборот, создание эффективного механизма выдачи земель и др.)⁵.

«Дальневосточный гектар» — одна из самых известных федеральных программ, о которой уже не раз говорили как об успешном управленческом проекте, как о проекте, который в будущем можно взять за основу трансформаций во всех регионах страны⁶. Так, с 1 августа 2021 г. россияне могут бесплатно получить один гектар земли в Арктической зоне РФ⁷.

³ Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Федеральный закон № 119-ФЗ от 01.05.2016. Ред. от 28.06.2021. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (дата обращения: 08.02.2022).

⁴ Государственная программа Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа». Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики. <https://minvr.gov.ru/activity/razvitie-msp-i-konkurentsii-dalnevostochnyy-gektar/> (дата обращения: 01.09.2021).

⁵ Два года реализации программы «Дальневосточный гектар» (2018). Пресс-служба Минвостокразвития. Биробиджанская звезда. <https://www.gazetaeao.ru/dva-goda-realizatsii-programmy-dalnevostochnyj-gektar/> (дата обращения: 12.08.2022).

⁶ Действие закона о «дальневосточном гектаре» предложили расширить на всю страну (2018). Интерфакс. <https://www.interfax.ru/russia/611225> (дата обращения: 20.02.2022).

⁷ Дальневосточный гектар. Министерство Российской Федерации по развитию Дальнего Востока и Арктики. <https://minvr.gov.ru/activity/razvitie-msp-i-konkurentsii-dalnevostochnyy-gektar/> (дата обращения: 01.09.2021).

А на Восточном экономическом форуме¹ по «гектару» проводят специальные стратегические сессии, где обсуждают итоги программы, приглашают участников² рассказать «истории успеха» в освоении полученных участков, предлагают новые формы поддержки и продвижения. Однако наши исследования ставят под сомнение такой «успех» программы. Целевые программные показатели перечислены в государственной программе «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа»:

- количество выданных земельных участков (99,93 тыс. нарастающим итогом к 2025 г.);
- количество деклараций об использовании земельных участков, представленных участниками программы (24,63 тыс. нарастающим итогом к 2025 г.)³.

К настоящему моменту оба показателя перевыполнены: более 100 тыс. граждан получили участок на Дальнем Востоке по программе⁴. Но эти показатели почти не отражают достижение артикулированных целей программы. Например, демографического прироста или замедления оттока населения не наблюдается⁵, а объем частных инвестиций не поддается измерению.

Права собственности не существуют в вакууме, а погружены в культурные, социальные, исторические и властные контексты (Рыжова, 2014). Внедрение нового режима собственности, основанного на индивидуальном отношении к государству и рынку без их учета, как правило, будет обозначать попытку стереть идентичность, социальные связи и властные отношения, которые удерживают кристаллизованные практики. Установление четких и ис-

ключительных режимов приватизированной собственности в постсоциалистическом контексте может вызвать противоположные неолиберальным ожиданиям эффекты для местных пользователей ресурсов, в частности незащищенность, неопределенные экономические перспективы и ограниченный доступ к формальным правам фактических собственников (Berry, 1993; Berry, 1997; Stark, 1996; Peluso, 1992; Verdery, 1996). В работах К. Вердери описаны отсутствие четких границ и собственников, получивших ресурс в пользование, а также нежелание следовать новым правилам как со стороны людей, так и со стороны властей, которые в процессе приватизации и реституции собственности в постсоветских странах стремились сохранить свой властный статус (Verdery, 2003; Verdery & Humphrey, 2004).

Периферийность российского Дальнего Востока проявляется в его удаленности от центральных регионов страны, в большой площади пустующих территорий, пространственных проблемах, в частности недостатках дорог, инфраструктуры, в других сложностях освоения и жизни в регионе. Эти факторы рождают проблему угасания эффектов от управленческих решений, принимаемых центром, которые стали очевидны еще до активного переселения людей на Дальний Восток с конца XIX в. (Бляхер, 2018). Современные механизмы управления, реформирования и контроля совершенствовались со временем, однако территориальная организация хозяйства и расселения на российском Дальнем Востоке обладает высоким уровнем инертности (Демьяненко, 2003). Поэтому в исторической ретроспективе можно найти объяснения многих современных региональных проблем. В частности, колониальное прошлое — еще один из ключевых факторов, повлиявших на сложившееся в регионе институциональное устройство, в том числе и на институт прав собственности на землю.

Начиная с имперских времен, людей переселяли в удаленные восточные российские регионы, для этого в том числе создавались и специальные программы. Людям предоставляли большие возможности по выбору земельных наделов и оформления их в собственность, поскольку изобилие свободных территорий это позволяло. При этом еще в досоветский период считалось, что отсутствие землеустройства было серьезной проблемой на пути к формированию института частной собственности (Меньшиков, 1911). Например, исследования колонизации Приморской области показывают, что земельная община существовала там

¹ На основе наблюдений в ходе посещения секции «Освоение дальневосточных гектаров: новые меры государственной поддержки» на Восточном экономическом форуме в 2019 г. и секции «Дальневосточный гектар от чистого поля к пространству экономической свободы» на ВЭФ-2021.

² «Гектаршики» — этнографическое название участников программы «Дальневосточный гектар». Их так же называют в СМИ, чиновники и др.

³ Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Социально-экономическое развитие Дальневосточного федерального округа. Постановление Правительства РФ № 308 от 15 апреля 2014 г. <https://base.garant.ru/70644078> (дата обращения: 05.03.2021).

⁴ Программа Гектар на Дальнем Востоке и в Арктике. дальнийвосток.рф (дата обращения: 12.08.2022).

⁵ Коэффициент межрегиональной (внутренней) миграции на 10000 населения (2023). Витрина статистических данных. <https://showdata.gks.ru/report/274822> (дата обращения: 14.08.2022).

только на бумаге, а фактически господствовал захват земель (Рубинский, 1911). Однако существует мнение, что захваты не препятствуют, а даже способствуют формированию института частной собственности, формируя у де-факто собственников некоторую этику частного землепользования (Рыжова, 2019).

Элементы сформировавшегося таким путем института собственности на землю, основанного на неразвитой и противоречивой правовой системе земельных отношений, где процесс легализации связан с большими транзакционными издержками, сохраняются на российском Дальнем Востоке до сегодняшнего дня (Рыжова & Журавская, 2020). Издержки, обусловленные информационной асимметрией кадастровых карт, недоверием к существующей правовой системе, несопадением формальных и неформальных правил землевладения или другими институциональными несовершенствами прав собственности, становятся источником возникновения разного рода барьеров на пути к успешному реформированию, делающими невозможным механически использовать опыт «цивилизованных стран» для решения локальных проблем российского Дальнего Востока.

Программа «Дальневосточный гектар» не стала исключением: новые правила приватизации фактически блокируют заявленные цели по превращению земли в экономический ресурс и ускорению темпов экономического роста. Процедура оформления земли в собственность основана на принципе справедливости, а не на законах рынка: земля предоставляется человеку, который успел быстрее других оформить заявку, а не тому, для кого данный участок представляет наибольшую ценность. В процедуре раздачи земель также отсутствует начальная цена, оценка бизнес-планов освоение и т. д. В этих условиях не создается экономическая полезность выдаваемых земель. Это означает, что по крайней мере часть выделенных земельных участков может не превратиться в объекты экономической собственности, поменяв только формальный статус прав собственности (с государственной на частную) (Журавская & Феоктистова, 2019). Обозначенные барьеры, в свою очередь, тормозят реформы сильнее в случае, если фактические исполнители имеют текущие или потенциальные выгоды от использования земель и не заинтересованы в передаче его в частное владение.

Спустя 7 лет реализации, не считая примеров успешного освоения земель российского Дальнего Востока, таких как, например,

строительство стрельбища для биатлонистов в Амурской области¹, нет подтверждения системных изменений структуры института прав собственности в регионе, которые, в свою очередь, повлекли бы за собой приток инвестиций, экономическое развитие, улучшение качества жизни населения, прирост этого населения и т. д. Мы считаем, что такие результаты реформы связаны, во-первых, с региональными институциональными особенностями ДФО, которые не учитывались при разработке программы, во-вторых, с тем, что программа не берет во внимание интересы муниципальных властей, которые исполняют реформу на местах. Их роль тем более важна, что удаленность ДФО от центра рассеивает возможность эффективного управления, контроля и понимания потребностей региона федеральными властями.

Далее мы предпринимает попытку объяснить некоторые закономерности реализации федеральной реформы на примере масштабной приватизации в рамках программы «Дальневосточный гектар», в частности те, которые прослеживаются на этапе первичного перераспределения земельного ресурса. Для этого мы изучили не только формальные правила, но и реальные практики, модели поведения участников и исполнителей реформы, которые сложились в регионе под влиянием географических, исторических, политических и других факторов. Анализ реформы о «дальневосточном гектаре» является ценным для вклада в научную дискуссию, описывающую, во-первых, закономерности процесса приватизации удаленных и малонаселенных территорий, во-вторых, эффекты централизованных реформ, проводимых в удаленном регионе России.

Закономерности (не)выданных «гектаров»

Одна из особенностей реализации программы — низкий уровень освоения выданных участков. При этом для первых двух лет характерен ажиотажный спрос на гектары, по данным оператора, на момент проведения исследования было выдано более 106 тыс. «гектаров»². В 2021 г. мы осуществили короткую

¹ Стрельбище для биатлонистов откроют на дальневосточном гектаре в Амурской области. // ТелепортРФ. 2022. URL: <https://www.teleport2001.ru/news/2022-07-23/150164-strelbische-dlya-biatlonistov-otkroyut-na-dalnevostochnom-gektare-v-amurskoj-oblasti.html> (дата обращения: 12.08.2022).

² Программа Гектар на Дальнем Востоке и в Арктике. дальневосток.рф (дата обращения: 12.08.2022).

экспедицию в самый востребованный по программе муниципальный район в Приморском крае с целью измерения степени освоения участков. Из 155 обследованных участков 73 % оказались заброшенными (неосвоенными), при этом проследить границы участков можно было только в 15 % случаев¹. Мы связывали проблему малого освоения выданных земель с большим количеством заявителей с низкой мотивацией к инвестированию, поскольку никакой предварительной фильтрации возможных участников в программе нет. Однако не нашла подтверждения эмпирическая гипотеза, для проверки которой был проведен опрос 200 участников программы. Тестирование показало, что между участниками с сильной мотивацией и теми, кто взял участок «на всякий случай», нет разницы в склонности к инвестированию (Феоктистова, 2021)².

Мы также проверили гипотезу, предполагающую, что желание вкладывать в участок связано с их качеством (прежде всего, доступ к инфраструктуре), о чем также говорят модели экономического поведения. Исследование показало, что земля часто непригодна для освоения, а получатели «гектаров», как правило, выбирают участок в системе без выезда на местность. Кроме того, процесс подписания договора аренды земельного участка с владельцем земли, которым в большинстве случаев является муниципалитет, — достаточно затяжная и неопределенная процедура несмотря на то, что основания для отказа четко прописаны в советующем законе³. Фактически наи-

более часто встречаемая стратегия в отношении освоенных участков — это получение юридического права в будущем на землю, которая де-факто была в собственности участников. Это, например, оформление соседних участков с дачами и огородами, легализация гаражей и прочих построек.

Одним из главных «внутренних» индикаторов реализации проекта является процент отказов в выдаче участка. Большое число отказов на первом этапе стало причиной для редакции закона, чтобы устранить препятствия на пути к получению бесплатных земельных участков. Так, например, предусмотрено предложение альтернативного варианта вблизи желаемого участка в случае отказа, муниципалитетам и различным ведомствам разрешено указывать «серые зоны» на карте, где выдача участков может стать причиной земельных споров или используется для важных общественных задач. Но некоторые правки закона направлены на сокращение возможностей муниципалитетов к удержанию земель для собственных нужд. Например, в 2018 г. из перечня оснований для отказов был исключен пункт, касающийся сельскохозяйственных земель, на которых муниципалитет искал арендатора и успел опубликовать соответствующее сообщение⁴. Мы выяснили⁵, что муниципалитеты получают заявки на «гектар» не только на те участки, которые потенциально можно сдавать внаем, но и те, которые уже участвуют в хозяйственном обороте. В одном таком случае заявители, обнаружив арендуемый участок на карте, разорвали договор аренды, дождалась его появления в системе и оформили «гектар», в результате чего муниципалитет потерял доход. В другом случае дачный домик старой постройки послужил основанием для отказа в оформлении «гектара», так как в кадастровых документах Росреестра⁶ строений не зарегистрировано. Обнаружив эти противоречия, мы и пришли к гипотезе о роли муниципалитетов в реализации проекта, поскольку практики оформления земли напрямую зависят от конкретных исполнителей, сопровождающих процесс.

¹ Научная экспедиция проводилась в рамках научного проекта РФФИ № 20-310-90025 «Регулярность поведения и эффекты приватизации: эксперимент программы «Дальневосточный гектар»» с 08.07.2021 по 15.07.2021.

² Авторы разделили всех участников на тех, кто хотел свой участок земли и без программы «Дальневосточный гектар», и тех, кто взял землю только потому, что ее дают бесплатно. Однако уровень инвестирования в полученные земли слабо зависел от исходных стимулов. Так, например, есть граждане, которые хотели купить свой участок и без программы, но не инвестируют в полученный «гектар», а есть граждане, которые не планировали покупать землю, но вдохновились идеей «гектара» и вкладываются в его освоение.

³ Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации. Статья 7 Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ. Ред. от 28.06.2021. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_197427/ (дата обращения: 08.02.2022).

⁴ С 1 января 2018 года стало меньше оснований для отказа при предоставлении «Дальневосточного гектара» (2018). Росреестр. <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/s-1-yanvary-2018-goda-stalo-menshe-osnovaniy-dlya-otkaza-pri-predostavlenii-dalnevostochnogo-gektar/> (дата обращения: 04.02.2022).

⁵ В ходе интервью с главой одного из поселков городского типа Приморского края.

⁶ Росреестр является оператором информационной системы «На Дальний Восток».

Далее мы опишем попытку обнаружить эмпирическую связь между числом отказов и потенциальными выгодами от использования земельных участков, находящихся в муниципальной собственности. Основная гипотеза ($H1$) состоит в том, что стимулы исполнителей реформы являются фактором, имеющим наибольшее влияние на ее реализацию. В работе также тестируется гипотеза ($H2$), предполагающая, что землю сложнее получить в экономически развитых районах.

Данные, методы и полученные результаты

Программу «Дальневосточный гектар» реализует Министерство РФ по развитию Дальнего Востока и Арктики. До середины 2021 г. ответственным подразделением было Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке и в Арктике (далее АРЧК). Для получения статистической информации, характеризующей ход реализации программы, было подписано соглашение¹, в рамках которого АРЧК предоставило нам данные, содержащие информацию по всем заявлениям и их статусам с начала реализации до 31 мая 2020 г. (всего 157016 заявлений по 11 регионам ДВФО в разрезе по муниципалитетам). Статистика статусов заявлений приведена в таблице 1. Представленные в ней данные демонстрируют, что в Камчатском крае, Приморском крае, Республике Бурятия, Якутии и Сахалинской области процент отказов составляет более 50 %, а общий итог отклоненных заявлений — 55 %. Если показателем эффективности программы является общее число выданных «гектаров», такую статистику можно считать неудовлетворительной. Особенно с учетом того, что для освоения на Дальнем Востоке свободно более 140 000 000 га.

Для тестирования гипотез мы выбрали 3 наиболее популярных региона: Амурскую

¹ Дополнительное соглашение № 3 к Соглашению о стратегическом партнерстве между федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования «Дальневосточный федеральный университет» и автономной некоммерческой организацией «Агентство по развитию человеческого капитала на Дальнем Востоке» в области развития человеческого капитала и обеспечения трудовыми ресурсами от 14.09.2018 г., заключенное в 2020 г. с целью исследования реализации Федерального закона от 01.05.2016 г. № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

область, Приморский и Хабаровский край. Выбор регионов также обусловлен наличием не только количественных, но и качественных данных, что позволило объяснить закономерности, обнаруженные в результате регрессионного анализа.

Целью анализа является описание вариации в доле одобренных «гектаров» на уровне муниципальных районов и городских округов. Единицей наблюдения в данном случае является муниципальный район / городской округ: всего по трем регионам 81 единица. Анализ проведен на основе данных за 2017 г., в который было подано максимальное количество заявлений на «гектар».

Всего за 2017 г. подано заявлений:

- 1) по Амурской области — 1836;
- 2) по Приморскому краю — 7292;
- 3) по Хабаровскому краю — 1758.

На первом этапе исследования был проведен корреляционный анализ, в котором оценивалась зависимость, во-первых, общего числа поданных заявок на «гектар» (*total_application*), попавших в муниципальный район/городской округ в 2017 г., во-вторых, доли одобренных заявок (*share_approved*) на получение «гектара» муниципальным районом / городским округом за 2017 г. — от демографических, социально-экономических и инфраструктурных показателей муниципальных районов и городских округов. Объясняющими переменными выступают консолидированные и предварительно обработанные данные муниципальной статистики Росстата за 2006–2018 гг.² Показатели, выраженные в абсолютных величинах, взвешены на численность всего населения в муниципальном районе на 1 января текущего года (помечены *). Часть результатов анализа представлена в таблице 2.

Индикаторы 1, 2, 5, 6, 7 и 8 характеризуют экономическое состояние муниципального образования, индикаторы 3 и 4 — уровень социального развития, 10, 11, 12 — инфраструктурное состояние, 9 и 13 характеризуют структуру местного бюджета муниципального образования.

Корреляционный анализ общего числа заявок с показателями муниципальной статистики показал слабую зависимость как от инфраструктурных, так и от социальных показателей муниципальных районов / городских округов. Значимую положительную корреля-

² Росстат; обработка: Инфраструктура научно-исследовательских данных, АНО «ЦПУР», 2020. Ссылка на набор данных: <http://data-in.ru/data-catalog/datasets/115/> (дата обращения: 08.02.2022).

Таблица 1
Статистика статусов заявлений на «дальневосточный гектар» (с момента запуска до мая 2020 г.)

Table 1

Status of applications for the Far Eastern hectare (from launch until May 2020)

Субъект	Статус заявки					общий итог
	на рассмотре- нии	одобрено	отказ	отказ в ГКУ*	с изменени- ями	
Республика Бурятия	129 (3,01 %)	1 668 (38,86 %)	2 399 (55,89 %)	3 (0,07 %)	93 (2,17 %)	4 292
Республика Саха (Якутия)	189 (0,80 %)	10 755 (45,77 %)	12 498 (53,19 %)	1 (0 %)	53 (0,23 %)	23 496
Забайкальский край	185 (2,30 %)	4 078 (50,78 %)	3 686 (45,90 %)	3 (0,04 %)	78 (0,97 %)	8 030
Камчатский край	12 (0,25 %)	2 106 (44,35 %)	2 625 (55,27 %)	—	6 (0,13 %)	4 749
Приморский край	208 (0,37 %)	18 928 (33,54 %)	37 136 (65,81 %)	1 (0 %)	155 (0,27 %)	56 428
Хабаровский край	59 (0,29 %)	10 495 (52,28 %)	9 490 (47,28 %)	—	30 (0,15 %)	20 074
Амурская область	96 (0,84 %)	7 119 (61,99 %)	4 159 (36,22 %)	—	110 (0,96 %)	11 484
Магаданская область	8 (0,34 %)	1 656 (71,35 %)	654 (28,18 %)	—	3 (0,13 %)	2 321
Сахалинская область	205 (0,94 %)	9 866 (45,34 %)	11 623 (53,42 %)	—	65 (0,30 %)	21 759
Еврейская автономная область	10 (0,28 %)	2 090 (57,86 %)	1 506 (41,69 %)	—	6 (0,17 %)	3 612
Чукотский автономный округ	3 (0,39 %)	630 (81,71 %)	138 (17,90 %)	—	—	771
Общий итог	1 104 (0,70 %)	69 391 (44,19 %)	85 914 (54,72 %)	8 (0,01 %)	599 (0,38 %)	157 016

* Отказ в осуществлении государственного кадастрового учета.

Составлено авторами на основании данных, полученных от АРЧК в 2020 г.

Таблица 2

Корреляционный анализ общих показателей муниципальных образований и показателей реализации программы «Дальневосточный гектар»

Table 2

Correlation analysis of general indicators of municipalities and implementation indicators of the Far Eastern Hectare program

№	Индикатор	Коэффициент корреля- ции (total_application)	Коэффициент корреля- ции (share_approved)
1	Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя	-0,064	0,359
2	Инвестиции в основной капитал за счет средств бюджета муниципального образования*	-0,121	-0,06
3	Численность получателей социальных услуг, оказываемых организациями, осуществляющими полустационарное социальное обслуживание*	-0,158	-0,534
4	Численность граждан, пользующихся социальной поддержкой (льготами) по оплате жилого помещения и коммунальных услуг на конец отчетного года	-0,072	-0,450
5	Доля многоквартирных домов, расположенных на земельных участках, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет	-0,121	0,216

Окончание табл. 2 на след. стр.

№	Индикатор	Коэффициент корреляции (<i>total_application</i>)	Коэффициент корреляции (<i>share_approved</i>)
6	Площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства в расчете на 10 тысяч человек населения	0,507	-0,095
7	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района)	-0,132	-0,290
8	Общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя	0,251	-0,180
9	Доля налоговых и неналоговых доходов местного бюджета в общем объеме собственных доходов бюджета муниципального образования (без учета субвенций)	0,173	-0,472
10	Протяженность тепловых и паровых сетей в двухтрубном исчислении (км) / Численность всего населения на 1 января текущего года	-0,091	-0,483
11	Одинокое протяжение уличной водопроводной сети (км)*	-0,021	-0,453
12	Общая протяженность освещенных частей улиц, проездов, набережных на конец года*	-0,088	-0,34
13	Инвестиции в основной капитал за счет средств бюджета муниципального образования†	-0,074	-0,372

* Показатели, выраженные в абсолютных величинах, взвешены на численность всего населения в муниципальном районе на 1 января текущего года.

ционную связь с общим числом заявок дал показатель № 6 — «площадь земельных участков, предоставленных для жилищного строительства, индивидуального жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства в расчете на 10 тыс. чел. населения». Слабее связь с показателем № 8 — «общая площадь жилых помещений, введенная в действие за год, приходящаяся в среднем на одного жителя». Из этого мы делаем вывод, что «гектары» наиболее востребованы в тех районах, где актуально строительство индивидуальных жилых домов, и там, где это строительство уже осуществляется. Логично, что граждане готовы строить в тех местах, где есть возможность кооперации и наблюдается некоторая экономическая активность. При этом социальные и инфраструктурные показатели в меньшей степени определяют спрос на «гектары». С точки зрения теории прав собственности и с учетом региональных особенностей российского Дальнего Востока, связанных с захватами и неформальным землепользованием, это может также означать, что спрос на «гектары» — это, по сути, спрос на титул собственности. Программа

«Дальневосточный гектар» стала своеобразным механизмом «продажи» неоформленной земли. Если раньше, владея участком де-факто, но не де-юре, фактический собственник не испытывал опасений, что на эту землю будет претендовать кто-то еще, так как условно о ней никто не знал, то теперь появился фактор конкуренции. В тех районах, где активнее идет жилищное строительство, больше шансов, что на захваченный участок земли будет претендовать потенциальный «гектарщик». Это рождает стимулы оформить землю первым через упрощенный механизм проводимой реформы.

Корреляционный анализ доли одобренных заявок обнаружил несколько значимых показателей. На его основе для объяснения разницы в статистике одобренных заявлений на участие в программе был проведен регрессионный анализ. В исходную модель мы включили 17 переменных. После тестирования регрессионной модели в итоговую модель вошли только значимые:

X_1 (*area_per_1*) — общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя;

Таблица 3

Модель — зависимость доли одобренных «гектаров» от показателей муниципального образования

Table 3

Model: dependence of the share of granted hectares on indicators of municipalities

	<i>Estimate</i>	<i>Std. Error</i>	<i>t-value</i>	<i>Pr(> t)</i>	
(Intercept)	25.1736	19.4860	1.292	0.20026	
X1 (<i>area_per_1</i>)	2.3013	0.7654	3.007	0.00357	**
X5 (<i>average_salary</i>)	-0.3224	0.1056	-3.053	0.00311	**
X6 (<i>local_revenue_share</i>)	-0.5612	0.1252	-4.482	2.53e-05	***
Signif. codes: 0 (***) 0.001 (**) 0.01 (*) 0.05 (.) 0.1 (.) 1					
Residual standard error: 21.83 on 77 degrees of freedom					
Multiple R-squared: 0.3642, Adjusted R-squared: 0.3394					
F-statistic: 14.7 on 3 and 77 DF, <i>p-value</i> : 1.169e-07					

Источник: составлено авторами.

X5 (*average_salary*) — среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района);

X6 (*local_revenue_share*) — доля налоговых и неналоговых доходов местного бюджета в общем объеме собственных доходов бюджета муниципального образования (табл. 3).

Все регрессоры, включенные в модель, значимы, значение коэффициента детерминации (0,364) показывает умеренную качественную характеристику силы связи и принимается как достаточное с учетом специфичности исходных данных. Для проверки надежности модели проведены тест на гомоскедастичность с помощью теста Голдфелда — Квандта (*p-value* = 0,00481), а также проверка на мультиколлинеарность с помощью корреляционной матрицы (значение коэффициентов по модулю не более 0,472), которые показали адекватность модели множественной линейной регрессии.

Показатель X1 «общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя», как правило, выше в сельской местности и ниже в городских районах, то есть в развитых районах в среднем на одного человека приходится меньше жилой площади; в приведенной модели этот показатель дает значимую положительную связь на долю одобренных «гектаров», то есть чем больше урбанизация района, тем хуже выдают землю.

В этой же логике интерпретировано влияние показателя X5 «среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников крупных и средних предприятий и некоммерческих организаций городского округа (муниципального района)»: чем больше средняя заработная плата, тем ниже доля одобренных заявок на «гектар».

Исходя из этого, мы принимаем гипотезу (H2): землю сложнее получить в экономически развитых районах.

Показатель X6, характеризующий структуру доходов местного бюджета в общем объеме собственных доходов бюджета муниципального образования, включен в модель для тестирования основной гипотезы исследования (H1): стимулы исполнителей реформы являются фактором, имеющим наибольшее влияние на ее реализацию. С учетом значимости этого фактора гипотеза может быть принята. Это означает, что в муниципалитетах, имеющих больший собственный доход, стимулы одобрять выдачу «гектара» значительно ниже.

Эмпирическое объяснение результата мы даем на основании качественных исследований. Факторами, определяющими стимулы муниципальных органов управления выдать или отказать в выдаче «гектара», являются следующие:

1. Земля является источником дохода муниципалитета (или может являться в перспективе), например, за счет сдачи в аренду. Получаемый доход составляет значимую часть бюджета, особенно в малоразвитых сельских поселениях, где собственных средств муниципалитета едва хватает на покрытие базовых потребностей населения. При этом перспектива налоговых сборов с новой земельной собственности слишком далекая и несущественная.

2. Неформальное использование земли отличается от официальной кадастровой информации. Речь идет об «огородах», которые не были приватизированы вовремя, так как неформальные собственники не предполагали, что их земля для кого-то может представлять интерес. При этом на земле может быть живое хозяйство, которое кормит семью. Как правило, в небольших сельских поселениях жители и администрация прекрасно знают усто-

явшиеся де-факто границы участков, а неформальные правила подкрепляют их соблюдение. Представители органов самоуправления избегают конфликтов с местными жителями, поэтому отказывают в выдаче земли «чужакам», а иногда даже просят неформальных собственников использовать программу, чтобы приватизировать захваченную землю.

3. Оформление «дальневосточных гектаров» — это трудозатратная и сложная процедура, которая стала дополнительной, но неоплаченной нагрузкой представителей местных администраций. Логичной в этой ситуации является низкая мотивация к выполнению этих процедур. При этом представители местной власти лучше других чиновников осведомлены о намерениях заявителей, качестве земель и хорошо понимают шансы на переезд заявителей из других регионов. Проблема нехватки ресурсов на обработку поступающих заявок была особенно актуальна во время запуска программы, когда в некоторых районах поступало около 300 заявок в день.

4. Пристальное внимание федеральных властей к реализации программы стимулирует представителей местных администраций не к эффективному распределению земель, а лишь к соблюдению формальных требований программы, в частности, к соблюдению требований по срокам, а не к качественной работе с заявителями, например, при выборе более подходящих для освоения участков.

Заключение

Мы обращаемся к «Дальневосточному гектару» как к естественному эксперименту, который предоставляет уникальную возможность протестировать теоретические модели, объясняющие экономический рост или создание конкурентного рынка земельной собственности, глубже понять природу и последствия трансформации базовых социальных институтов или провести исторические параллели. Для нас интересно базовое противоречие в дизайне проекта. С одной стороны, «Дальневосточный гектар» — это новые правила приватизации земли, в основе которых лежит принцип справедливости. С другой стороны, эта программа способствует развитию института частной собственности на землю на неолиберальных принципах рыночной максимизации экономической ценности как инструмента стимулирования экономического роста (Журавская & Феоктистова, 2019). Отслеживание институциональной динамики с учетом данного противоречия является ключевым направлением на-

шего исследования, в ходе которого мы и обнаружили важность сонаправленности стимулов исполнителей реформы с целями проводимой приватизации.

Формирование прав собственности в рамках программы «Дальневосточный гектар», с одной стороны, предполагает возникновение прав собственности через спрос на новые правила. То есть для развития территории российского Дальнего Востока необходимо перераспределение старых и возникновение новых прав собственности. Реформа позволяет закрепить эти права в упрощенном порядке. С другой стороны, в случае с «гектаром» спрос рождает сами правила игры, которые стимулируют участников взять землю, делая акцент на бесплатности участия и на практически бескрайних земельных ресурсах, доступных в программе. Кроме того, сталкиваясь с реальными практиками исполнения реформы, правила корректируются под влиянием групп, имеющих преимущества. В частности, исполнители программы могут способствовать или препятствовать реализации приватизации в зависимости от собственных выгод, исходя из ключевых предпосылок теории «групп интересов». Таким образом, текущая приватизация земель требует глубокого понимания регионального контекста.

Формальные целевые показатели программы демонстрируют ее успех: высокий спрос на землю, более 106 тыс. заключенных договоров безвозмездного пользования земельными участками государственной и муниципальной собственности, отлаженная федеральная информационная система «НаДальнийВосток.РФ». Однако не существует показателей, характеризующих, во-первых, качество выдаваемых земель, во-вторых, реальный уровень частных инвестиций, которые ожидают разработчики, а эффективность программы измеряют через количество выданных «гектаров». В ходе эмпирического исследования мы обнаружили, что доля одобренных заявок неравномерна среди муниципальных районов, что свидетельствует о различиях в качестве реализации реформы на местах. При детальном изучении стало очевидно, что муниципалитеты не выигрывают от проводимой реформы, так как, во-первых, ее реализация ложится дополнительной административной нагрузкой на чиновников, во-вторых, потому что часть выдаваемых земель вовлечена (или планируется) в хозяйственный оборот местных властей. При этом представители муниципальной власти не участвуют в разра-

ботке программы, хотя являются держателями информации о пригодных для освоения землях, о планах развития территории, и могли бы способствовать распределению «гектаров» в логике этих стратегий. В ходе наблюдений выяснилось, что многие земельные участки де-факто были в пользовании граждан до запуска программы, а для оформления титула собственности на такие объекты недвижимого имущества не требуется новая реформа, такой механизм уже существует — например, программа «дачной амнистии».

Основываясь на результатах проведенного исследования и возвращаясь к сюжету, с которого мы начали нашу статью, мы считаем, что возможность для муниципалитетов (непо-

средственных исполнителей реформы) распределять блага с учетом потребностей населения и своих интересов может снять обнаруженные нами барьеры в успешной реализации проекта. При непосредственном участии муниципальных властей в доработке и корректировке программы эффекты реформы могут быть значительнее и способствовать ожидаемому экономическому росту. Все усилия разработчиков и кураторов программы «Дальневосточный гектар» направлены только на стимулы участников реформы. Наш же ключевой вывод заключается в том, что правильно «настроенные» стимулы исполнителей реформы имеют значимое влияние на результаты приватизации земельной собственности.

Список источников

- Бляхер, Л. Е., Бляхер, М. Л. (2018). Зомия на Амуре, или государственный порядок против порядка вне государства. *Полития*, 1(88), 148–171. <http://dx.doi.org/10.30570/2078-5089-2018-88-1-148-171>
- Демьяненко, А. Н. (2003). *Территориальная организация хозяйства на Дальнем Востоке России*. Владивосток: Дальнаука, 284.
- Журавская, Т. Н., Феоктистова, К. И. (2019). Программа «Дальневосточный гектар»: институциональный подход. *Пространственная экономика*, 15(2), 92–109. <http://dx.doi.org/10.14530/se.2019.2.092-109>
- Меньщиков, А. А. (1911). *Материалы по обследованию крестьянских хозяйств Приморской области. Т. II. Старожилы-стодесятники: Таблицы*. Саратов: Тип. Губ. Правления.
- Норт, Д., Уоллис, Д., Вайнгайт, Б. (2011). *Насилие и социальные порядки. Концептуальные рамки для интерпретации письменной истории человечества*. Пер. с англ. Д. Узланера, М. Маркова, Д. Раскова, А. Расковой. Москва: Изд. Института Гайдара, 480.
- Рыжова, Н. П. (2014). Земля и власть: различия в подходах к исследованию собственности (случай неформального землепользования китайских фермеров). *Журнал социологии и социальной антропологии*, 17(5), 7–35.
- Рыжова, Н. П., Гузей, Я. С., Карбаинов, Н. И. (2019). Институт собственности на землю: захваты, «ресурсное изобилие» и особенности инфорсmenta на российском Дальнем Востоке. *Ойкумена. Регионоведческие исследования*, 1, 114–122. <https://doi.org/10.24866/1998-6785/2019-1/114-122>
- Рыжова, Н. П., Журавская, Т. Н. (2020). Идея о частной собственности и «реальные» захваты земли. *Ойкумена. Регионоведческие исследования*, 1, 31–40. <https://doi.org/10.24866/1998-6785/2020-1/31-40>
- Рубинский, В. (1911). *Опыты учета колонизационной емкости Приморской области*. Санкт-Петербург: тип. В. Ф. Киришбаума.
- Феоктистова, К. И. (2021). Приватизация «Дальневосточных гектаров»: почему (не) осваивать? *Регионалистика*, 8(3), 32–48. <http://dx.doi.org/10.14530/reg.2021.3.32>
- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. (2001). The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation. *The American Economic Review*, 91(5), 1369–1401. <http://dx.doi.org/10.1257/aer.91.5.1369>
- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. (2002). Reversal of Fortune: Geography and Institutions in the Making of the Modern World Income Distribution. *The Quarterly Journal of Economics*, 117(4), 1231–1294. <https://doi.org/10.1162/003355302320935025>
- Anderson, H. L. (2011). That Settles It: The Debate and Consequences of the Homestead Act of 1862. *The History Teacher*, 45(1), 117–137.
- Berry, S. (1993). *No Condition is Permanent: The Social Dynamics of Agrarian Change in Sub-Saharan Africa*. Madison: University of Wisconsin Press, 288.
- Berry, S. (1997). Tomatoes, Land and Hearsay: Property and History in Asante in the Time of Structural Adjustment. *World Development*, 25(8), 1225–1241. [https://doi.org/10.1016/S0305-750X\(97\)00039-9](https://doi.org/10.1016/S0305-750X(97)00039-9)
- de Long, J. B., & Shleifer, A. (1993). Princes and Merchants: European City Growth before the Industrial Revolution. *The Journal of Law & Economics*, 36(2), 671–702.
- de Soto, H. (1989). *The Other Path*. New York, New York: Harper & Row Publishers, 271.
- Demsetz, H. (1974). Toward a Theory of Property Rights. In: *Classic Papers in Natural Resource Economics* (pp. 163–177). Palgrave Macmillan UK.
- Dye, A., & La Croix, S. (2013). The Political Economy of Land Privatization in Argentina and Australia, 1810–1850: A Puzzle. *The Journal of Economic History*, 73(4), 901–936. <http://dx.doi.org/10.1017/S0022050713000831>

- Libecap, G. (1986). Property rights in economic history: Implications for research. *Explorations in Economic History*, 23(3), 227-252. [https://doi.org/10.1016/0014-4983\(86\)90004-5](https://doi.org/10.1016/0014-4983(86)90004-5)
- Lipsey, R., & Lancaster, K. (1956). The General Theory of Second Best. *The Review of Economic Studies*, 24(1), 11-32. <https://doi.org/10.2307/2296233>
- Murtazashvili, I. (2013). *The Political Economy of the American Frontier (Political Economy of Institutions and Decisions)*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139094092>
- North, D. (1989). Institutions and economic growth: An historical introduction. *World Development*, 17(9), 1319-1332. [https://doi.org/10.1016/0305-750X\(89\)90075-2](https://doi.org/10.1016/0305-750X(89)90075-2)
- North, D. (1994). Economic Performance Through Time. *The American Economic Review*, 84(3), 359-368.
- North, D. C., & Thomas, R. P. (1973). *The Rise of the Western World: A New Economic History*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511819438>
- Olsson, O., & Hansson, G. (2011). Country size and the rule of law: Resuscitating Montesquieu. *European Economic Review*, 55(5), 613-629.
- Peluso, N. L. (1992). *Rich Forests, Poor People: Resource Control and Resistance in Java*. Berkeley: University of California Press, 321.
- Stark, D. (1996). Recombinant Property in East European Capitalism. *American Journal of Sociology*, 101(4), 993-1027.
- Verdery, K. (1996). *What was Socialism, and What Comes Next?* Princeton, NJ: Princeton University Press, 312.
- Verdery, K. (2003). *The vanishing hectare: Property and value in postsocialist Transylvania*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Verdery, K., & Humphrey, C. (Eds.) (2004). *Property in question: Value transformation in the global economy*. Oxford: Berg, 320.

References

- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. (2001). The Colonial Origins of Comparative Development: An Empirical Investigation. *The American Economic Review*, 91(5), 1369-1401. <http://dx.doi.org/10.1257/aer.91.5.1369>
- Acemoglu, D., Johnson, S., & Robinson, J. A. (2002). Reversal of Fortune: Geography and Institutions in the Making of the Modern World Income Distribution. *The Quarterly Journal of Economics*, 117(4), 1231-1294. <https://doi.org/10.1162/003355302320935025>
- Anderson, H. L. (2011). That Settles It: The Debate and Consequences of the Homestead Act of 1862. *The History Teacher*, 45(1), 117-137.
- Berry, S. (1993). *No Condition is Permanent: The Social Dynamics of Agrarian Change in Sub-Saharan Africa*. Madison: University of Wisconsin Press, 288.
- Berry, S. (1997). Tomatoes, Land and Hearsay: Property and History in Asante in the Time of Structural Adjustment. *World Development*, 25(8), 1225-1241. [https://doi.org/10.1016/S0305-750X\(97\)00039-9](https://doi.org/10.1016/S0305-750X(97)00039-9)
- Bliakher, L., E., & Bliakher, M. L. (2018). Zomia on the Amur, or State Order Against the Order Outside of State. *Politiya [Politeia]*, 1(88), 148-171. <http://dx.doi.org/10.30570/2078-5089-2018-88-1-148-171> (In Russ.)
- de Long, J. B., & Shleifer, A. (1993). Princes and Merchants: European City Growth before the Industrial Revolution. *The Journal of Law & Economics*, 36(2), 671-702.
- de Soto, H. (1989). *The Other Path*. New York, New York: Harper & Row Publishers, 271.
- Demsetz, H. (1974). Toward a Theory of Property Rights. In: *Classic Papers in Natural Resource Economics* (pp. 163-177). Palgrave Macmillan UK.
- Demyanenko, A. (2003). *Territorialnaya organizatsiya khozyaystva na Dalnem Vostoke Rossii [Territorial set-up of the economy in the Russian Far East]*. Vladivostok, Russia: Dalnauka, 284. (In Russ.)
- Dye, A., & La Croix, S. (2013). The Political Economy of Land Privatization in Argentina and Australia, 1810-1850: A Puzzle. *The Journal of Economic History*, 73(4), 901-936. <http://dx.doi.org/10.1017/S0022050713000831>
- Feoktistova, K. I. (2021). Privatization of «Far Eastern Hectares»: Why (Not) Develop? *Regionalistika [Regionalistics]*, 8(3), 32-48. <http://dx.doi.org/10.14530/reg.2021.3.32> (In Russ.)
- Libecap, G. (1986). Property rights in economic history: Implications for research. *Explorations in Economic History*, 23(3), 227-252. [https://doi.org/10.1016/0014-4983\(86\)90004-5](https://doi.org/10.1016/0014-4983(86)90004-5)
- Lipsey, R., & Lancaster, K. (1956). The General Theory of Second Best. *The Review of Economic Studies*, 24(1), 11-32. <https://doi.org/10.2307/2296233>
- Menspchikov, A. (1911). *Materialy po obsledovaniyu krestyanskikh khozyaystv Primorskoy oblasti. T. II. Starozhilye stodesyatniki: Tablitsy [Materials on the survey of peasant farms in the Primorsky Region. T. I Old-timers-centennials: Tables]*. Saratov: Tip. Gub. Pravleniya. (In Russ.)
- Murtazashvili, I. (2013). *The Political Economy of the American Frontier (Political Economy of Institutions and Decisions)*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9781139094092>
- North, D. (1989). Institutions and economic growth: An historical introduction. *World Development*, 17(9), 1319-1332. [https://doi.org/10.1016/0305-750X\(89\)90075-2](https://doi.org/10.1016/0305-750X(89)90075-2)
- North, D. (1994). Economic Performance Through Time. *The American Economic Review*, 84(3), 359-368.

- North, D. C., & Thomas, R. P. (1973). *The Rise of the Western World: A New Economic History*. Cambridge: Cambridge University Press. <https://doi.org/10.1017/CBO9780511819438>
- North, D. C., Wallis, J. J., & Weingast, B. R. (2013). *Violence and Social Orders. A conceptual Framework for Interpreting Recorded Human History [Nasilie i sotsialnye poryadki. Kontseptualnye ramki dlya interpretatsii pismennoy istorii chelovechestva]*. Trans. from English. Moscow, Russia: Gaidar Institute Publishing House, 480. (In Russ.)
- Olsson, O., & Hansson, G. (2011). Country size and the rule of law: Resuscitating Montesquieu. *European Economic Review*, 55(5), 613-629.
- Peluso, N. L. (1992). *Rich Forests, Poor People: Resource Control and Resistance in Java*. Berkeley: University of California Press, 321.
- Rubinskiy, V. (1911). *Opyty ucheta kolonizatsionnoy emkosti Primorskoj oblasti [Experiments of accounting of colonization capacity of the Primorsky region]*. St. Petersburg: Publishing House of V. F. Kirschbaum. (In Russ.)
- Ryzhova, N. (2014). Land and power: differences in approaches to property research (the case of informal land use of Chinese farmers). *Zhurnal sotsiologii i sotsialnoy antropologii [The Journal of Sociology and Social Anthropology]*, 17(5), 7-35. (In Russ.)
- Ryzhova, N. P., & Zhuravskaya, T. N. (2020). The idea of private property and “real” captures of land. *Oikumena. Regionovedcheskie issledovaniya [Oikumena. Regional researches]*, 1, 31-40. <https://doi.org/10.24866/1998-6785/2020-1/31-40> (In Russ.)
- Ryzhova, N. P., Guzej, Ya. S., & Karbainov, N. I. (2019). Property right over land: seizures, “recourse abundance” and features of enforcement in the Russian Far East. *Oikumena. Regionovedcheskie issledovaniya [Oikumena. Regional researches]*, 1, 114-122. <https://doi.org/10.24866/1998-6785/2019-1/114-122> (In Russ.)
- Stark, D. (1996). Recombinant Property in East European Capitalism. *American Journal of Sociology*, 101(4), 993-1027.
- Verdery, K. (1996). *What was Socialism, and What Comes Next?* Princeton, NJ: Princeton University Press, 312.
- Verdery, K. (2003). *The vanishing hectare: Property and value in postsocialist Transylvania*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Verdery, K., & Humphrey, C. (Eds.) (2004). *Property in question: Value transformation in the global economy*. Oxford: Berg, 320.
- Zhuravskaia, T. N., & Feoktistova, K. I. (2019). The Program ‘Far Eastern Hectar’: Institutional Approach. *Prostranstvennaya ekonomika [Spatial Economics]*, 15(2), 92-109. <http://dx.doi.org/10.14530/se.2019.2.092-109> (In Russ.)

Информация об авторах

Феоктистова Ксения Игоревна — старший преподаватель, Школа экономики и менеджмента, Дальневосточный федеральный университет (ШЭМ ДВФУ); <https://orcid.org/0000-0003-2470-0020> (Российская Федерация, 690920, г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс, 10; e-mail: feoktistova.ki@dvfu.ru).

Журавская Татьяна Николаевна — кандидат социологических наук, старший научный сотрудник, Институт экономических исследований Дальневосточного отделения Российской академии наук (ИЭИ ДВО РАН); доцент, Школа экономики и менеджмента, Дальневосточный федеральный университет (ШЭМ ДВФУ); <https://orcid.org/0000-0003-1147-1169>; Scopus ID: 57211342835 (Российская Федерация, 680042, г. Хабаровск, ул. Тихоокеанская, 153; Российская Федерация, 690920, г. Владивосток, о. Русский, п. Аякс, 10; e-mail: zhuravskaia.tn@dvfu.ru).

About the authors

Kseniia I. Feoktistova — Senior Lecturer, School of Economics and Management, Far Eastern Federal University; <https://orcid.org/0000-0003-2470-0020> (10, Ajax Bay, Russky Island, Vladivostok, 690920, Russian Federation; e-mail: feoktistova.ki@dvfu.ru).

Tatiana N. Zhuravskaia — Cand. Sci. (Soc.), Senior Research Associate, Economic Research Institute of Far Eastern Branch of RAS; Associate Professor, School of Economics and Management, Far Eastern Federal University; <https://orcid.org/0000-0003-1147-1169>; Scopus ID: 57211342835 (153, Tikhookeanskaya St., Khabarovsk, 680042; 10, Ajax Bay, Russky Island, Vladivostok, 690920, Russian Federation; e-mail: zhuravskaia.tn@dvfu.ru).

Дата поступления рукописи: 29.03.2022.

Прошла рецензирование: 30.06.2022.

Принято решение о публикации: 19.09.2023.

Received: 29 Mar 2022.

Reviewed: 30 Jun 2022.

Accepted: 19 Sep 2023.