

Издержки и выгоды владения землей (на примере российских фирм)

Пол Дауэр[§], Егор Малков[¶], Уильям Пайл[†], Леонид Полищук^{*}

1 Введение

Закрепление прав собственности является важным фактором успешной экономической деятельности и развития. В работе de Soto (2000) сделано предположение о том, что юридическое закрепление прав собственности на активы их de facto владельцами приводит к положительным результатам: возрастают стимулы к инвестированию, улучшается доступ к финансам. Все это благотворно влияет на деятельность фирм и развитие рынков, а также позволяет достичь более эффективного распределения ресурсов. С другой стороны, при определенных условиях, например, в случае полного отсутствия или плохого функционирования рыночных институтов, права собственности могут служить тяжким бременем на владельцев. Данные опасения полностью согласуются с принципом second-best, который заключается в том, что различные институты могут быть комплементами друг к другу (Aoki, 2007). В этом случае, выгоды от установления прав собственности на активы могут зависеть от качества других институтов, таких как верховенство права, уровень рыночной конкуренции и противодействие коррупции. Таким образом, ответ на вопрос о характере влияния юридического закрепления прав собственности будет зависеть от соотношения выгод и издержек в сложившемся trade-off.

В данной работе мы изучаем влияние закрепления прав собственности на землю на деятельность частных фирм в России. В качестве эмпирической базы мы используем данные четвертой и пятой волн опроса ВЕЕПС, которые проводились в 2008-2009 и 2011-2012 гг. соответственно. Мы показываем, что приватизация земли действительно приводит к выгодам для российских фирм, хотя размеры этих выгод зависят от качества институциональной среды, в которой работают данные фирмы. В случае, когда фирмы работают в коррумпированной среде, права собственности на землю становятся бременем

[§] Российская экономическая школа. E-mail: pcdower@gmail.com.

[¶] Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики». E-mail: emalkov@hse.ru.

[†] Middlebury College. E-mail: wpyle@middlebury.edu.

^{*} Национальный исследовательский университет «Высшая школа экономики».

E-mail: leonid.polishchuk@gmail.com.

для них. Одним из объяснений может служить то, что земля является наиболее ценным активом, из всех, которые принадлежат фирме, а потому фирма становится целью для экспроприаторов (бюрократов и конкурентов).

Мы показываем, что наличие прав собственности на землю облегчает доступ фирм к финансам, однако в наиболее коррумпированных регионах положительное влияние имеет меньшую величину. Также мы установили, что наличие прав собственности на землю положительно влияет на вероятность внедрения фирмами инноваций. Кроме того, фирмы, приватизировавшие землю, с большей вероятностью вынуждены платить за безопасность и тратить больше времени на решение вопросов, связанных с государственным регулированием. Наконец, мы показываем, что совокупный эффект от закрепления прав собственности на землю, выраженный во влиянии на величину прибыли, зависит от качества институциональной среды.

Раздел 2 содержит обзор литературы по темам, связанным с закреплением прав собственности на землю. В Разделе 3 представлена теоретическая модель. В Разделе 4 мы описываем данные и методологию. Раздел 5 содержит результаты регрессионного анализа. В Разделе 6 представлены основные выводы нашей работы.

2 Обзор литературы

Наличие связи между степенью наделенности правами собственности и уровнем экономического развития установлено многими исследователями. В работе Besley (1995) на примере Ганы показано, что приобретение прав собственности на землю создает дополнительные инвестиционные стимулы. В работе Johnson et al. (2002) авторы, рассматривая выборку фирм из Польши, России, Румынии, Словакии и Украины, заключают, что чем лучше защищены права собственности, тем фирмы охотнее готовы реинвестировать свою прибыль. Согласно данному исследованию, наименьшая доля реинвестирования из рассмотренных стран наблюдается в России и Украине. Главными причинами является то, что в этих странах коррупция находится на высоком уровне, а судебная система работает неэффективно. Подробно качество работы судов и уровень коррупции в России рассмотрены в работе Баранов и др. (2015). Положительное влияние приватизации земли на уровень инвестирования также подтверждается в работе Galiani, Schargrodsky (2010). В работе Besley et al. (2012) приведена теоретическая модель, откалиброванная для данных Шри-Ланка, с помощью которой авторы определяют влияние наличия прав собственности на функционирование кредитных рынков. Авторы показывают, что эффекты от установления прав собственности являются гетерогенными и

нелинейными: они зависят как от уровня богатства, так и от уровня конкуренции на кредитном рынке. Наделение правами собственности в условиях отсутствия конкуренции на кредитном рынке может привести к ухудшению благосостояния заемщиков; при наличии конкуренции выгоды являются весьма скромными. Таким образом, гипотеза де Сото не подтверждается в полной мере.

Существует несколько каналов, посредством которых закрепление прав собственности может благоприятно повлиять на производительность фирмы: например, снижается риск экспроприации, снижается доля ресурсов, отчуждаемых из производственного сектора для поддержания *de facto* собственности, которая не закреплена *de jure*. Djankov et al. (2007), исследовав выборку из 129 стран, показывают, что степень наделенности заемщиков правами собственности, влияющая на доступ к финансам, положительно коррелирует с развитием кредитного рынка. Вместе с тем Vagliasindi (2006) заключает, что при отсутствии необходимых институтов, которые поддерживают развитие рынков, процесс приватизации предприятий не способствует образованию конкурентной среды.

Carter, Olinto (2000) на выборке парагвайских фермеров подтверждают вывод de Soto (2000) о том, что установление прав собственности на активы, улучшает доступ к кредитованию. В работе Feder et al. (1988) на данных по провинциям Таиланда показано, что наличие прав собственности на землю имеет лишь незначительное влияние на доступ к кредитам, хотя *de jure* собственники земли берут кредиты большего размера, чем те, чьи права собственности не закреплены. Galiani, Schargrotsky (2010) также приходят к выводу о незначительном влиянии приватизации земли на доступ к кредитам. В статье Paulson, Townsend (2004) на примере Таиланда авторы заключают, что *de jure* собственники земли достаточно редко обращаются к кредиту в силу высоких требований к залогоу. Установление прав собственности на землю положительно влияет на ее стоимость. Подтверждение данного тезиса содержится в работах Alston et al. (1996) и Lanjouw, Levy (1998). Alston et al. (1996) также отмечают, что закрепление прав собственности на землю благоприятствует её владельцам, поскольку увеличивает круг потенциальных покупателей этой земли, обеспечивает безопасность долгосрочных инвестиций в земельные участки и возможность использования земли в качестве залога, а также развитие земельного рынка. Кроме того, в работе Field (2007) на примере Перу показано, что закрепление прав собственности на землю снижает альтернативные издержки рабочего времени, поскольку в этом случае людям не нужно тратить время на охрану земельных участков от

посягательств. Как следствие, приватизация земли положительно влияет на предложение труда, что, в свою очередь, приводит к лучшим экономическим результатам.

Выполняется ли гипотеза де Сото в России, стране бывшего социалистического лагеря? Изначально предполагалось, что приватизация приведет ровно к тем эффектам, о которых говорит де Сото. Например, в статье 1995 года из газеты «Коммерсантъ», посвященной процессу приватизации земли предприятиями в России, говорится о позитивном влиянии установления прав собственности на активы: *“Если не принимать во внимание кулуарную борьбу различных властных структур, выкуп земельных участков под приватизированными предприятиями является, по мнению специалистов, явно положительным моментом в формировании рынка недвижимости и развития производственной деятельности предприятий... Итак, что же дает выкуп земельных участков предприятиям? Во-первых, конечно, большую вероятность привлечения инвестиций... Во-вторых, предприятие — собственник земельного участка может более эффективно использовать незастроенные площади — заложить их, сдать в аренду, либо попросту продать”* («Коммерсантъ», 11 февраля 1995 г.).

В 1994-1997 гг. после принятия ряда законов было приватизировано примерно 34.5 тысячи гектаров земли примерно в 50 регионах России. В 2000-х был принят ряд нормативно-правовых актов (прежде всего Земельный Кодекс РФ в 2001 году, а также 212-ФЗ “О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения условий и порядка приобретения прав на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности” в 2007 году), которые должны были еще сильнее стимулировать приватизацию земли фирмами. Все приватизированные предприятия могли свободно приватизировать землю, на которой они располагались. Цена земельных участков составляла 20% от кадастровой стоимости для Москвы и Санкт-Петербурга, 2.5% – для всей остальной территории России. В статье Kisunko, Coolidge (2007) рассматриваются сделки по продаже государственной земли частным фирмам в пятнадцати регионах России. С одной стороны, авторы показывают, что зачастую органы власти препятствуют приватизации земли фирмами, предлагая высокие цены продажи земли, а также выстраивая административные барьеры. Вместо продажи земли чиновники склонны предоставлять ее в долгосрочную аренду. С другой стороны, в тех регионах, где цены на землю не являются завышенными, а административные барьеры практически отсутствуют, большее количество фирм являются собственниками земли, и сам процесс приватизации менее коррумпирован. Высокие административные барьеры являются одной из основных причин, препятствующих успешному функционированию бизнеса в

России. В подтверждение этого Yakovlev, Zhuravskaya (2006) показывают, что так называемая реформа дерегулирования, проведенная в России с 2001 по 2004 год, в ходе которой административные барьеры и издержки существенно были снижены, привела к росту развития малого бизнеса.

Рисунок 1 показывает, что принятие ФЗ-212 не оказало существенного влияния на процесс приватизации земли в России.

Рисунок 1. Логарифм количества сделок по приватизации земель предприятиями в РФ, 1998 – 2011 гг.



Источник: Государственные (национальные) доклады о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, 2000 – 2011 гг. (графики построены авторами)

В работе Brown et al. (2008) исследуется зависимость между уровнем бюрократии в российских регионах и влиянием приватизации на производительность фирм. Авторы заключают, что более эффективной приватизация оказалась в регионах с большими размерами бюрократии. Одно из объяснений подобного результата заключается в том, что в таких регионах наблюдается меньший уровень коррупции и более высокий уровень поддержки институтов, что, в свою очередь, благоприятствует деятельности приватизированных предприятий. Bertaud (2010) заключает, что производительность российских городов зависит от эффективности использования земли, повысить которую можно, в том числе, путем стимулирования ее приватизации. В работе Karas et al. (2015) авторы показывают, что приватизация земли способствует привлечению внешнего финансирования, а также росту инвестиций на российских предприятиях. Согласно их данным, земля, находящаяся в частной собственности, является одним из основных видов залога для получения фирмами кредитов.

В работе Власовой и др. (2012) исследуются проблемы, возникшие при проведении «дачной амнистии» – реформы в сфере регистрации прав собственности на недвижимое имущество в России. Авторы показывают, что реформа не привела к желаемому результату: за четыре года всего 30% de facto владельцев загородных земельных участков стали de jure владельцами. Основными факторами, влияющими на успешность реализации реформы, являются коррупция, темпы экономического роста региона и степень развития региональных рынков недвижимости. Негативное влияние коррупции подтверждает гипотезу о том, что одним из факторов, который мешает проведению реформы, является «захват» института государственного регулирования. Кроме того, наличие положительной связи между степенью участия в реформе и уровнем экономического развития региона свидетельствует о возможной будущей дивергенции между бедными и богатыми регионами, что опровергает гипотезу о том, что реформа, наоборот, должна привести к конвергенции.

В разделе 3 представлена теоретическая модель, которая показывает, что установление прав собственности на землю может быть как преимуществом, так и бременем для фирмы.

3 Модель

Пусть фирма располагает неоклассической технологией $aF(x)$, где x – инвестиции, и a – коэффициент масштаба. Фирма работает два периода (коэффициент дисконтирования равен δ). Инвестиции совершаются в начале первого периода и обеспечивают фирме доход $aF(x)$ в каждом из периодов.

Если фирма не владеет землей, то во втором периода с вероятностью $1 - \pi$ она может быть лишена права пользования участком, и в этом случае не получит во втором периоде дохода в размере $aF(x)$. Во втором периоде фирма может также стать объектом рейдерской атаки на принадлежащие ей активы. Став предметом нападения, фирма защищается, затрачивая на это часть своих ресурсов. Предполагая технологию Таллока в борьбе за ренту, когда вероятность получить приз A равна $z_i / \sum_{j=1}^n z_j$, где z_j – инвестиции участников в борьбу за ренту, и считая, что участников двое (фирма и потенциальный рейдер), в равновесии каждый из участников получает чистый ожидаемый выигрыш

$$\frac{Az_i}{\sum_{j=1}^n z_j} - z_i$$

в размере $A/4$. Предполагается, что борьба за ренту требует от рейдера также покрытия фиксированных издержек в размере c . Это означает, что при выполнении неравенства угрозы рейдерства нет («овчинка не стоит выделки»).

Если фирма не владеет своим участком, то рейдер может рассчитывать на приз $aF(x)$. Опишем равновесия, в котором рейдерства не возникает. В этом равновесии фирма выбирает инвестиции, максимизируя ожидаемую прибыль за два периода $(1 + \pi\delta)aF(x) - x$ и выбирает инвестиции из условия $(1 + \pi\delta)aF'(x) = 1$, так что

$$x = X((1 + \pi\delta)a), \quad (1)$$

где $X(\cdot) \equiv (F')^{-1}$. Ожидания фирмы, что она не станет объектом рейдерской атаки, рациональны, если

$$F(X((1 + \pi\delta)a)) < 4c. \quad (2)$$

Нетрудно видеть, что данное условие выполняется для достаточно малых фирм.

Пусть теперь фирма стала юридическим владельцем земельного участка ликвидационной рыночной стоимости Z , реализуемой в конце второго периода. В таком случае приз потенциального рейдера оказывается равным $Z + aF(x)$, где по-прежнему – инвестиции, сделанные в первом периоде. В таком случае привлекательность фирмы для рейдера может вырасти даже при меньших инвестициях.

Вначале рассмотрим идеальный вариант first-best, когда права собственности надежно защищены и рейдерство невозможно. В таком случае, став владельцем участка, фирма уверена в возможность продолжения работы во втором периоде, и ее прибыль за оба периода суть $(1 + \delta)aF(x) - x$. Инвестиции в таком случае вырастут до

$$x = X((1 + \delta)a), \quad (3)$$

так что в соответствии с классическими представлениями права собственности на землю действительно способствуют росту инвестиционной активности и позволяют фирме добиться более высоких результатов.

Пусть, однако, рейдерство является частью режима second-best. Охарактеризуем равновесие, в котором фирма действительно становится объектом атаки. Исходя из неизбежности такой атаки, фирма оценивает свой выигрыш во втором периоде, с учетом рисков потерять свои активы и затрат на защиту от рейдеров, в размере $(Z + aF(x))/4$. Это означает, что на этот раз ожидаемая прибыль фирмы в момент принятия инвестиционных решений равна $(1 + \delta/4)aF(x) - x + \delta Z/4$, и, следовательно, размер инвестиций окажется равным

$$x = X((1 + \delta/4)a). \quad (4)$$

Для того чтобы ожидания рейдерской атаки были рациональными, необходимо выполнение неравенства

$$F(X((1 + \delta/4)a)) + Z > 4c. \quad (5)$$

Если одновременно выполняются неравенства (2), (4) и условие

$$\pi > 1/4, \quad (6)$$

то получение фирмой в собственность своего земельного участка негативно отражается на ее склонности к инвестированию и экономических результатах. Такой вывод справедлив для сравнительно небольших фирм, расположенных на ценных участках земли, для которых риски расторжения договоров пользования, аренды и пр. не слишком велики.

4 Данные и методология

Основным источником данных для нашей работы является опрос Business Environment and Enterprise Performance Survey (BEEPS)¹, проводимый Европейским Банком реконструкции и Развития при поддержке Всемирного Банка. BEEPS представляет собой опрос

¹EBRD-World Bank Business Environment and Enterprise Performance Survey (BEEPS).

руководителей случайным образом отобранных негосударственных предприятий из различных стран с целью установления характеристик среды, в которой они работают. Первая волна BEEPS проводилась в 1999-2000 гг. В данной работе мы используем данные четвертой² и пятой волн BEEPS, проводившихся в 2008-2009 гг. и 2012-2012 гг. соответственно.

Другим важным источником данных является публичная кадастровая карта, предоставляемая Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Данный ресурс позволяет получить информацию о статусе прав собственности на тот или иной участок земли, а также предоставляет полную историю сделок, в которых он выступал объектом. Мы использовали данный ресурс при конструировании выборки в четвертой волне BEEPS. Путем соотнесения адресов предприятий со статусом земли, на которой они функционируют, мы получили сведения о том, какие права на землю имеют фирмы, и в каком году эти права были получены.

В качестве переменной, отвечающей за наличие права собственности на землю, в расчетах для четвертой волны BEEPS мы используем бинарную переменную, принимающую значение 1 в случае, если на момент опроса земля целиком или частично находилась в собственности фирмы, 0 – иначе. При проведении расчетов на данных пятой волны BEEPS для измерения прав собственности на землю мы используем долю земли, находящуюся в собственности фирмы на момент опроса.

Выборка в четвертой волне BEEPS является репрезентативной и насчитывает 1004 предприятия, представляющих 20 регионов России. Распределение фирм по регионам и сферам деятельности представлены в Приложении А на Рисунках 2 и 4. В первую очередь, стоит отметить неравномерность в региональном распределении: первые три региона – Москва, Московская область и Приморский край – в совокупности представляют более 42% всех фирм-респондентов. В отношении распределения по сферам деятельности следует отметить, что подавляющее число фирм представляют производственный сектор экономики.

Выборка в пятой волне BEEPS состоит из 4220 фирм, представляющих 37 российских регионов. Рисунки 3 и 5 в Приложении А демонстрируют распределение фирм по регионам и сферам деятельности. В отличие от четвертой волны BEEPS, региональное распределение выглядит практически равномерным. Медианное значение равняется 120

² Мы благодарим руководство EBRD за предоставленные данные, которые помогли определить характер собственности на землю у фирм-респондентов.

фирмам. Кроме того, в пятой волне BEEPS большая доля фирм-респондентов работает в сфере услуг.

Наконец, еще одним источником данных является работа Баранов и др. (2015), из которой мы берем индекс коррупции для российских регионов. Региональные индексы коррупции являются результатом факторного анализа, проведенного на данных по индивидуальным ответам фирм из пятой волны BEEPS. *Индекс коррупции* мы условно называем «размер взяток и откатов»: в его состав входят данные по средней величине откатов в государственных контрактах, а также по среднему размеру взяток государственным служащим. Данный фактор может считаться показателем централизованной коррупции. В этом случае агенты вынуждены централизованно давать взятки государству, но размер взяток при этом, в среднем, выше, чем в случае децентрализованной коррупции, однако частота их меньше, и государство взамен предоставляет агентам некоторые преференции, которые могут улучшить их положение.

При проведении анализа данных мы используем широкий набор эконометрических моделей – множественные линейные регрессии, множественные нелинейные регрессии, пробит-модели и порядковые пробит-модели. Первая часть раздела 5 посвящена результатам исследования четвертой волны BEEPS, вторая часть – пятой волны BEEPS.

5 Результаты

Все таблицы с регрессиями находятся в Приложениях Б (для данных четвертой волны BEEPS) и В (для данных пятой волны BEEPS).

5.1 Данные четвертой волны BEEPS

Анализ данных четвертой волны BEEPS показал, что наличие прав собственности на землю улучшает доступ фирм к финансам. Таблица 1 содержит результаты оценки соответствующих регрессий. В качестве зависимой переменной мы используем бинарную переменную, принимающую значение 1 в случае, если доступ к финансам является не более чем умеренным барьером для ведения деятельности, 0 – в других случаях. Основой для данной переменной послужил вопрос BEEPS о том, является ли доступ к финансам препятствием для их деятельности. Ответы ранжировались по пятибалльной шкале: 0 («не является препятствием»), 1 («незначительное препятствие»), 2 («умеренное препятствие»), 3 («сильное препятствие») и 4 («очень сильное препятствие»). Соответственно, построенная нами переменная принимает значение 1 в том случае, когда фирмы

оценивали сложность доступа к финансам как 0-2. Наличие прав собственности на землю увеличивает вероятность того, что доступ к финансам не является сильным препятствием на 0.281. Для проверки робастности данного результата мы включали в модель размер фирмы, выраженный числом работников, возраст фирмы, а также отраслевые и региональные фиксированные эффекты. Полученный результат подтверждает выводы, сделанные в работе Karas et al. (2015).

Другим важным результатом является то, что наличие прав собственности на землю приводит к тому, что фирмы вынуждены тратить больше времени на решение вопросов, связанных с государственным регулированием (см. Таблицу 2). Фирмы, приватизировавшие землю, тратят, в среднем, на 6.5% больше времени на это. Объяснением может служить то, что земля, как наиболее ценный актив фирмы, делает фирму более привлекательной для конкурентов и государственных органов. В подтверждение этому, мы также установили, что фирмы, получившие права собственности на землю, с большей вероятностью сталкиваются с проблемой давления со стороны отечественных конкурентов (см. Таблицу 3). Для измерения степени конкурентного давления мы использовали ответы фирм на вопрос о том, мешает ли давление со стороны конкурентов деятельности фирм (более конкретно, процессу снижения издержек производства). Ответы на данный вопрос ранжируются по четырехбалльной шкале от 1 («не является препятствием») до 4 («очень сильное препятствие»). На их основе мы построили бинарную переменную, принимающую значение 1 в случае, если конкурентное давление не является препятствием, 0 – во всех остальных случаях. В результате, мы получили, что для фирм, приватизировавших землю, вероятность того, что конкурентное давление не является препятствием, ниже на 39%.

Таким образом, данные четвертой волны BEEPS подтвердили идею о том, что права собственности на землю, с одной стороны, связаны с выгодами для фирмы, с другой, являются обременением. Для ответа на вопрос об общем влиянии приватизации земли на деятельность фирмы мы построили регрессии на прибыль и рентабельность фирм. Результаты представлены в Таблицах 4 и 5. При прочих равных, наличие прав собственности на землю приводит к увеличению прибыли фирм. Однако если принимать во внимание качество институциональной среды, в которой работают фирмы, результаты могут кардинально измениться.

Мы разбили выборку на части в зависимости от уровня коррупции, с которым сталкиваются фирмы. Мы полагаем, что институциональная среда может считаться хорошей, если фирмы оценивают частоту дачи взяток в 1-2 балла по шестибалльной

шкале 1-6, и плохой, если фирмы оценивают ее в 6 баллов. Регрессии в Таблицах 6 и 7 свидетельствуют о том, что наличие прав собственности на землю положительно влияет на результаты деятельности фирмы лишь в случае хороших институтов, в то время как при слабых институтах наблюдается негативное влияние.

Полученные выводы мы также проверили на данных пятой волны BEEPS.

5.2 Данные пятой волны BEEPS

Регрессии, построенные на данных пятой волны BEEPS, представляющих большее количество фирм и регионов, подтвердили вывод о том, что приватизация земли фирмами приводит к улучшению их доступа к финансам. В Таблице 8 приведены соответствующие оценки. Как и в предыдущем разделе, мы включаем в регрессии контрольные переменные, отвечающие за размер фирмы, выраженный численностью работников, возраст фирмы, а также отраслевые и региональные фиксированные эффекты.

Другим результатом нашего исследования является то, что фирмы, приватизировавшие землю, с большей вероятностью вынуждены нести расходы на безопасность (см. Таблицу 9). Данный вывод полностью соотносится с гипотезой о том, что фирма, в случае приобретения земли в собственность, становится «лакомым кусочком» для конкурентов и властей. Таким образом, мы установили, что установление прав собственности на землю является, с одной стороны, благом, с другой – обременением для фирм.

Что можно сказать об общем эффекте? Для ответа на этот вопрос мы рассмотрели влияние наличия прав собственности на землю на результаты деятельности фирм – на прибыль. В Таблице 10 содержатся результаты регрессий с включением интеракций доли земли в собственности с региональным индикатором коррупции. Полученные результаты полностью соотносятся с выводами, сделанные на основе анализа данных четвертой волны BEEPS. Наличие приватизированной земли оказывает положительное влияние на размер прибыли, однако в том случае, если фирма работает в условиях слабых институтов (высокого уровня коррупции), наличие прав собственности на землю оказывается бременем и приводит к снижению прибыли.

Таким образом, ответ на вопрос о влиянии закрепления прав собственности на землю зависит от того, в какой институциональной среде работает фирма.

6 Заключение

В данной работе мы проверили гипотезу de Soto (2000), проанализировав влияние наличия прав собственности на землю на деятельность российских фирм на данных четвертой и пятой волн ВЕЕПС. Мы привели теоретическую модель, в которой показываем, что закрепление прав собственности на актив может являться, с одной стороны, преимуществом, с другой – бременем для фирм. В эмпирической части исследования мы подтвердили данный результат.

Мы установили, что приватизация земли приводит к улучшению доступа фирм к финансам, что подтверждает выводы статьи Karas et al. (2015). Кроме того, она приводит к расширению инновационной деятельности фирм. С другой стороны, мы показали, что закрепление прав собственности на землю приводит к увеличению времени, которое фирмы вынуждены тратить на взаимодействие с государственными органами, к увеличению давления со стороны конкурентов из частного сектора, а также к увеличению расходов на безопасность. Получая права собственности на землю, фирма с большей вероятностью становится объектом для посягательств как со стороны частного сектора, так и со стороны государства.

Вместе с тем, мы заключаем, что окончательные выводы о влиянии закрепления прав собственности на землю зависят от качества институциональной среды, в которой работают фирмы. Во-первых, в условиях слабых институтов у фирм, владеющих землей, затрудняется доступ к финансам. Во-вторых, приватизация земли приводит к снижению прибыли фирмы, если она функционирует в условиях слабых институтов. При прочих равных, однако, наличие прав собственности на землю оказывает положительный значимый эффект на величину прибыли.

Таким образом, мы не можем в полной мере подтвердить или опровергнуть гипотезу de Soto (2000). Итоговый ответ всегда будет зависеть от характеристик среды, в которой вынуждены работать фирмы.

Список литературы

Баранов А., Малков Е., Полищук Л., Рохлиц М., Сюняев Г. (2015). Измерение институтов в российских регионах // Вопросы экономики, №2. С. 69 – 103.

Власова Е., Меняшев Р., Хмельницкая Е. (2012). Анализ прав собственности на загородную недвижимость // Мimeo.

Alston, Lee, Libecap, Gary and Robert Schneider (1996). The Determinants and Impact of Property Rights: Land Titles on the Brazilian Frontier. // The Journal of Law, Economics and Organization, Vol. 12, No. 1, P. 25 – 61.

Aoki, Masahiko (2007). Endogenizing Institutions and Institutional Changes. // Journal of Institutional Economics. Vol. 3, No 1, P. 1 – 31.

Bertaud, Alain (2010). The Development of Russian Cities: Impact of Reforms on Spatial Development. // World Bank Report.

Besley, Timothy J. (1995). Property Rights and Investment Incentives: Theory and Evidence from Ghana. // The Journal of Political Economy, Vol. 103, No. 5, P. 903 – 937.

Besley, Timothy and Maitreesh Ghatak (2009). Property Rights and Economic Development. // In D. Rodrik and M. Rosenzweig (ed.s) Handbook of Development Economics, North Holland.

Besley, Timothy J., Burchardi, Konrad B. and Maitreesh Ghatak (2012). Incentives and de Soto Effect. // The Quarterly Journal of Economics, Vol. 127, P. 237 – 282.

Brown, J. David, Earle, John S. and Scott Gehlbach (2008). Helping Hand or Grabbing Hand? State Bureaucracy and Privatization Effectiveness. // Upjohn Institute Working Paper, No. 08-142.

Butler, Stephen B. and Andre A. Khahalin. Privatization of Enterprise Land in the Russian Federation: 1992-2003. // Prepared for USAID, unpublished manuscript.

Carter, Michael and Pedro Olinto (2000). Getting Institutions Right for Whom: Credit Constraints and the Impact of Property Rights on the Quantity and Composition of Investment. // U. Wisconsin-Madison, Agricultural and Applied Econ. Staff paper 433.

De Soto, Hernando (2000). The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. // Black Swan Ed.

Djankov, Simeon, McLiesh, Caralee and Andrei Shleifer (2007). Private Credit in 129 Countries. // Journal of Financial Economics, Vol. 84, P. 299 – 329.

Feder, Gershon, Onchan, Tongroj, Chalamwong, Yongyuth and ChiraHingladarom (1988). Land Policies and Farm Productivity in Thailand. // Baltimore: Johns Hopkins U. Press.

Field, Erica (2007). Entitled to Work: Urban Property Rights and Labor Supply in Peru. // The Quarterly Journal of Economics, Vol. 122, P. 1561 – 1602.

Galiani, Sebastian, Schargrodsky, Ernesto (2010). Property Rights for the Poor: Effects of Land Titling. //Journal of Public Economics, Vol. 94, P. 700 - 729.

Johnson, Simon, McMillan, John and Christopher Woodruff (2002). Property Rights and Finance. // The American Economic Review, Vol. 92, No. 5, P. 1335 – 1356.

Karas, Alexei, Pyle, William and Koen Schoors (2015). A ‘De Soto’ Effect in Industry? Evidence from The Russian Federation. // To appear in the Journal of Law and Economics.

Kisunko, Gregory and Jacqueline Coolidge (2007). Survey of Land and Real Estate Transactions in the Russian Federation. // World Bank Policy Research Working Paper 4115.

Lanjouw, Jean and Philip Levy (1998). Untitled: A study of Formal and Informal Property Rights in Urban Ecuador. // Yale U., Economic Growth Center Discussion Paper.

Paulson, Anna and Robert Townsend (2004). Entrepreneurship and Financial Constraints in Thailand. // Journal of Corporate Finance, Vol. 10, No. 2, P. 229 – 262.

Vagliasindi, Maria (2006). Does Competition Policy Implementation Affect the Intensity of Competition? // EBRD, Working Paper.

Yakovlev, Evgeny and Ekaterina Zhuravskaya (2006). Institutional determinants of success in deregulation // EBRD, Working Paper.

Приложение А

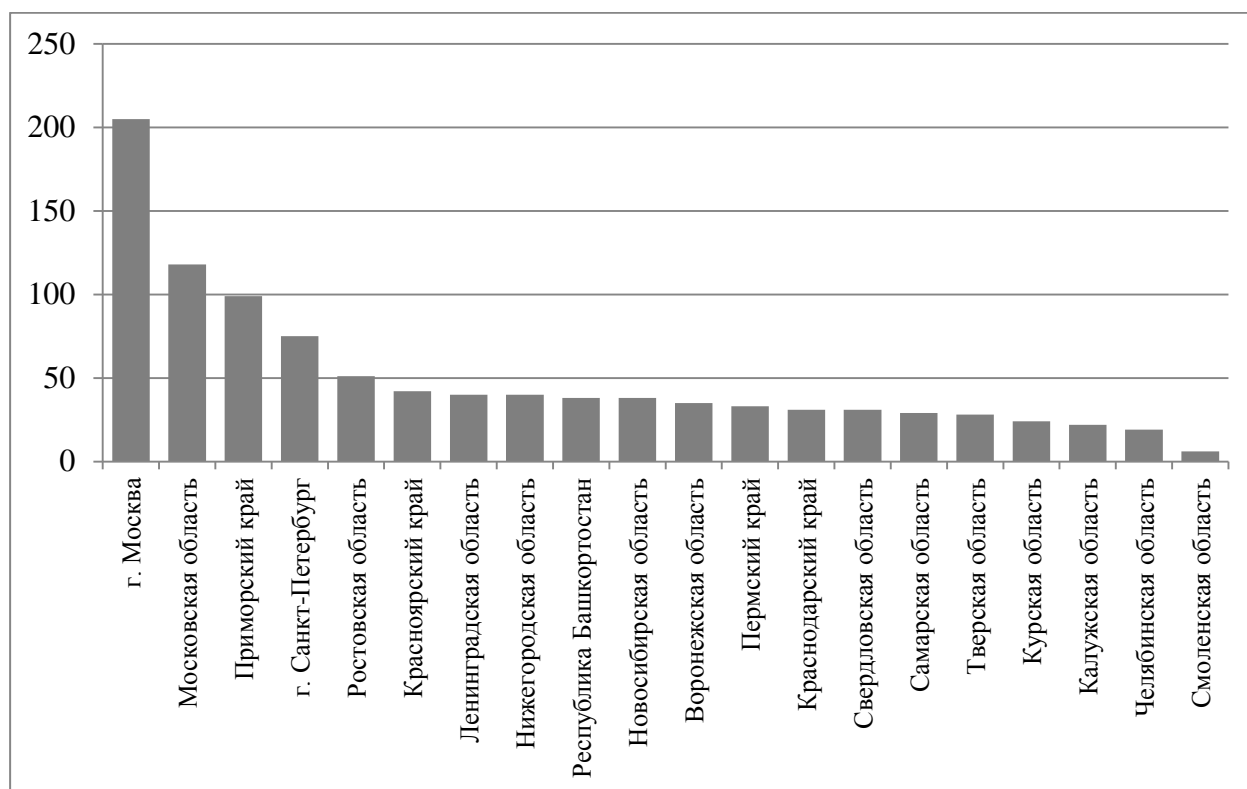


Рисунок 2. Распределение фирм-респондентов BEEPS 2009 по регионам (N = 1004).

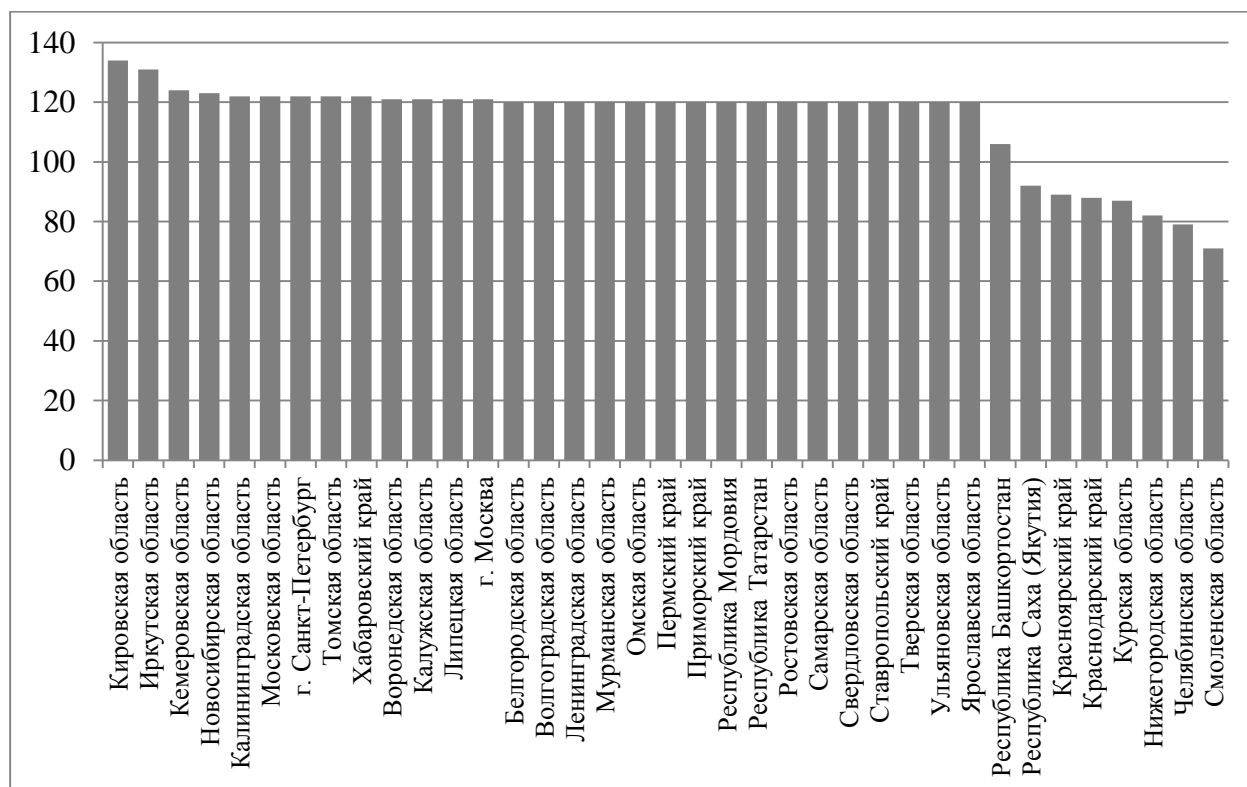


Рисунок 3. Распределение фирм-респондентов BEEPS 2012 по регионам (N = 4220).

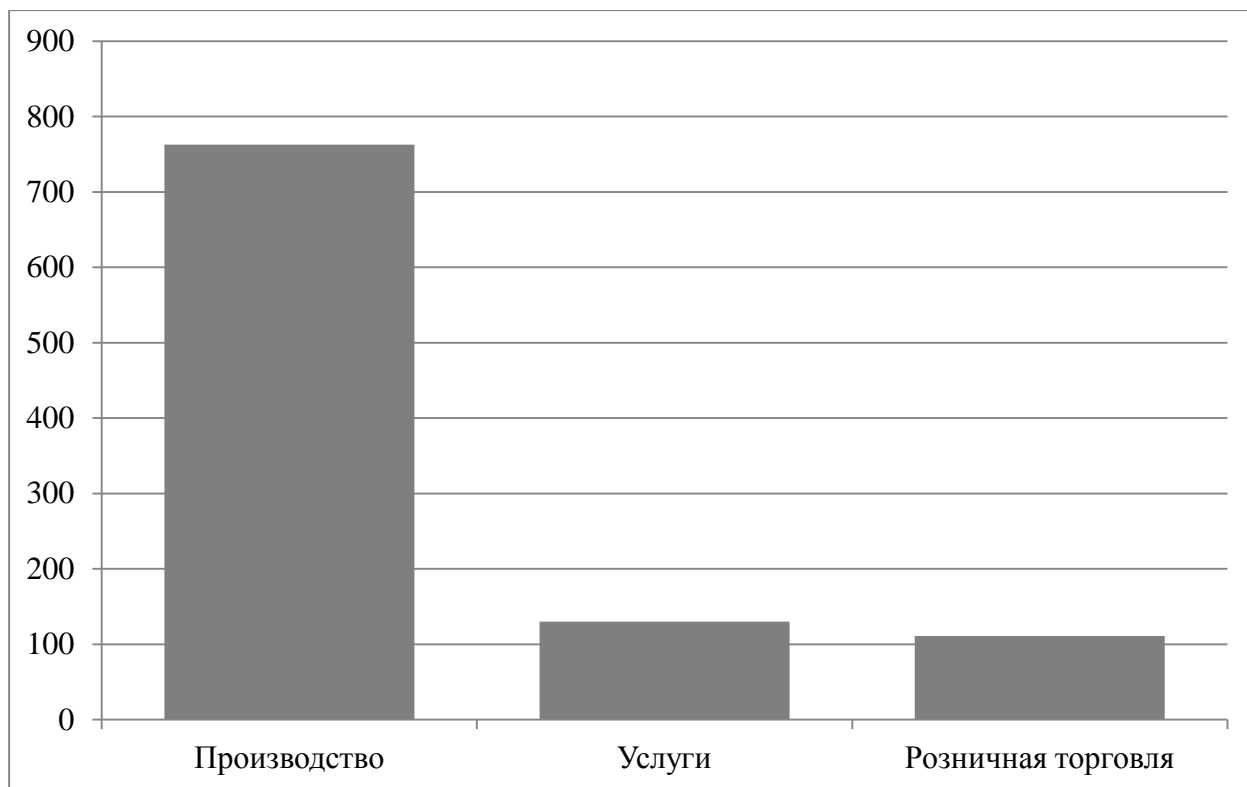


Рисунок 4. Распределение фирм-респондентов BEEPS 2009 по сферам деятельности (N = 1004).

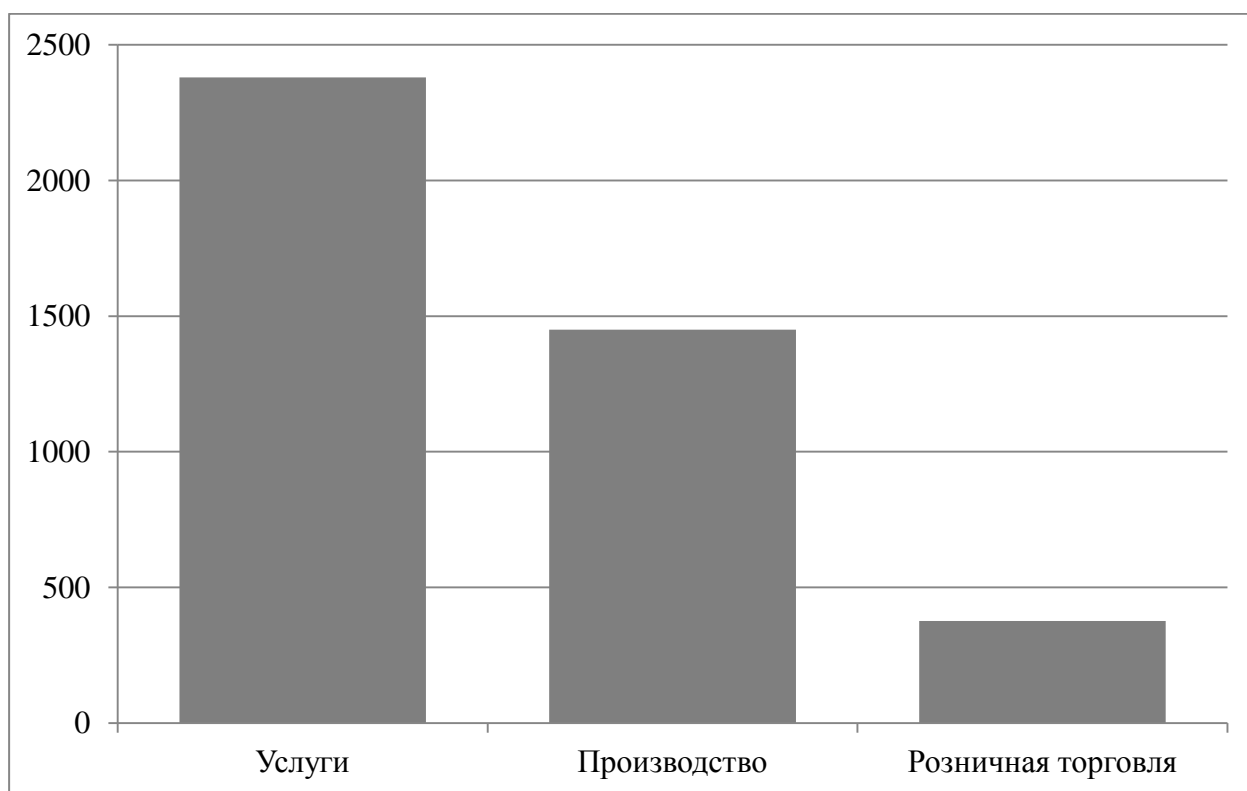


Рисунок 5. Распределение фирм-респондентов BEEPS 2012 по сферам деятельности (N = 4220).

Приложение Б

Регрессии на основе данных четвертой волны BEEPS

Доступ к финансам как не более чем умеренный барьер для ведения деятельности (1, если 0–2 по шкале 0–4, 0 – иначе)						
Наличие прав собственности на землю	0.281** (0.115)	0.245** (0.117)	0.246** (0.117)	0.286** (0.120)	0.214* (0.125)	0.268** (0.129)
(Log) число работников		0.053* (0.032)	0.067* (0.035)	0.046 (0.036)	0.074** (0.036)	0.056 (0.038)
(Log) лет деятельности			-0.055 (0.050)	-0.045 (0.051)	-0.057 (0.052)	-0.044 (0.053)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да
Кол-во наблюдений	719	716	716	712	716	712
Pseudo R ²	0.0061	0.0085	0.0098	0.0308	0.0334	0.0561

Таблица 1. *** P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.

Доля времени, потраченного на решение вопросов, связанных с государственным регулированием						
Наличие прав собственности на землю	6.492** (2.531)	6.482** (2.561)	6.498** (2.559)	6.590** (2.590)	3.055 (2.657)	3.282 (2.685)
(Log) число работников		0.018 (0.663)	0.421 (0.719)	0.640 (0.743)	0.737 (0.713)	0.916 (0.736)
(Log) лет деятельности			-1.593 (1.010)	-2.273** (1.107)	-1.137 (1.083)	-1.725 (1.089)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да
Кол-во наблюдений	638	638	638	638	638	638
Adj. R²	0.0087	0.0071	0.0088	0.0238	0.0785	0.0962

Таблица 2. * P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.**

Отсутствие влияния конкурентного давления (1, если 1 по шкале 1–4, 0 – иначе)						
Наличие прав собственности на землю	-0.390*** (0.161)	-0.334** (0.162)	-0.332** (0.162)	-0.344** (0.173)	-0.321* (0.179)	-0.339* (0.193)
(Log) число работников		-0.097** (0.039)	-0.110*** (0.041)	-0.104** (0.044)	-0.067 (0.044)	-0.053 (0.047)
(Log) лет деятельности			0.049 (0.058)	0.046 (0.061)	0.022 (0.060)	0.025 (0.062)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да
Кол-во наблюдений	722	720	720	710	689	680
Pseudo R²	0.0097	0.0196	0.0206	0.0740	0.0730	0.1334

Таблица 3. * P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.**

Прибыль			
Наличие прав собственности на землю	3.63·10 ⁸ ** (1.51·10 ⁸)	2.05·10 ⁸ (1.37·10 ⁸)	1.96·10 ⁸ (1.38·10 ⁸)
Контрольные переменные	Нет	Да	Да
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Да
Кол-во наблюдений	502	502	502
Adj. R²	0.0094	0.2004	0.2112

Таблица 4. * P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.**

Рентабельность			
Наличие прав собственности на землю	123.089 (262.059)	86.868 (263.672)	70.034 (271.887)
Контрольные переменные	Нет	Да	Да
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Да
Кол-во наблюдений	502	502	502
Adj. R²	-0.0016	-0.0025	-0.0278

Таблица 5. * P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.**

Прибыль

	Хорошие институты (коррупция = 1, 2)			Слабые институты (коррупция = 6)		
	Наличие прав собственности на землю	5.55·10 ⁸ ** (2.45·10 ⁸)	4.81·10 ⁸ ** (2.16·10 ⁸)	5.17·10 ⁸ ** (2.25·10 ⁸)	-1.55·10 ⁸ (2.30·10 ⁸)	-2.04·10 ⁸ (2.53·10 ⁸)
Контрольные переменные	Нет	Да	Да	Нет	Да	Да
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	Да
Кол-во наблюдений	245	245	245	27	27	27
Adj. R²	0.0167	0.2357	0.2420	-0.0214	-0.0915	0.8424

Таблица 6. *** P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.

Рентабельность

	Хорошие институты (коррупция = 1, 2)			Слабые институты (коррупция = 6)		
	Наличие прав собственности на землю	4.033 (6.381)	3.721 (6.403)	4.041 (6.818)	-27.745* (14.269)	-29.912* (15.744)
Контрольные переменные	Нет	Да	Да	Нет	Да	Да
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Да	Нет	Нет	Да
Кол-во наблюдений	245	245	245	27	27	27
Adj. R²	-0.0025	-0.0069	-0.0448	0.0966	0.0271	0.3936

Таблица 7. *** P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.

Приложение В

Регрессии на основе данных пятой волны BEEPS

Доступ к финансам как барьер для ведения деятельности (по шкале 0–4)						
Доля приватизированной земли	-0.000851* (0.000455)	-0.000876* (0.000480)	-0.000897* (0.000486)	-0.000946* (0.000493)	-0.000661 (0.000501)	-0.000688 (0.000508)
(Log) число работников		0.001882 (0.015931)	0.000065 (0.016916)	-0.017459 (0.017744)	0.002260 (0.017317)	-0.016909 (0.018151)
(Log) лет деятельности			0.012150 (0.026992)	0.017620 (0.027463)	0.009704 (0.027728)	0.012801 (0.028181)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да
Кол-во наблюдений	3384	3378	3344	3344	3344	3344
Pseudo R ²	0.0004	0.0004	0.0004	0.0067	0.0284	0.0350

Таблица 8. *** P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.

Расходы на безопасность (1 – да, 0 – нет)						
Доля приватизированной земли	0.006509*** (0.000592)	0.004231*** (2.561)	0.004097*** (0.000635)	0.003640** (0.000647)	0.004436*** (0.000665)	0.003947*** (0.000676)
(Log) число работников		0.311492*** (0.021997)	0.293221*** (0.022973)	0.325677*** (0.024408)	0.306428*** (0.023892)	0.335947*** (0.025370)
(Log) лет деятельности			0.096396*** (0.033474)	0.089387*** (0.034347)	0.126688*** (0.034893)	0.120463*** (0.035745)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Да	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Да	Да
Кол-во наблюдений	3473	3465	3430	3419	3430	3419
Pseudo R²	0.0298	0.0809	0.0828	0.1068	0.1287	0.1492

Таблица 9. * P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.**

				Прибыль		
Доля приватизированной земли	5394518*** (1241199)	5407004*** (1240942)	5194789*** (1245187)	1341201 (1292630)	1338478 (1310034)	1189325 (1331973)
Уровень коррупции		$-7.70 \cdot 10^7$ ($5.55 \cdot 10^7$)	$-1.23 \cdot 10^7$ ($6.52 \cdot 10^7$)	$-0.78 \cdot 10^7$ ($6.39 \cdot 10^7$)	$-0.63 \cdot 10^7$ ($6.44 \cdot 10^7$)	$0.35 \cdot 10^7$ ($6.49 \cdot 10^7$)
Уровень коррупции × Доля приватизированной земли			-2481522* (1310576)	-2491196* (1284561)	-2459980* (1296871)	-2849548** (1313289)
(Log) число работников				$3.81 \cdot 10^8$ *** ($4.21 \cdot 10^7$)	$3.81 \cdot 10^8$ *** ($4.53 \cdot 10^7$)	$3.83 \cdot 10^8$ *** ($4.76 \cdot 10^7$)
(Log) лет деятельности					5720782 ($7.37 \cdot 10^7$)	$1.55 \cdot 10^7$ ($7.49 \cdot 10^7$)
Отраслевые фиксированные эффекты	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Региональные фиксированные эффекты	1981	1981	1981	1981	1972	1972
Кол-во наблюдений	0.0090	0.0094	0.0107	0.0496	0.0488	0.0503

Таблица 10. *** P<0.01; ** P< 0.05; * P<0.1. Стандартные ошибки указаны в скобках.