

УДК 332.85

А.В. Григорова

**АНАЛИЗ ПРОЦЕССОВ ФОРМИРОВАНИЯ
И ПРАКТИЧЕСКОГО ПРИМЕНЕНИЯ
МЕХАНИЗМА УПРАВЛЕНИЯ ПОВЕДЕНИЕМ
ЭКОНОМИЧЕСКИХ АГЕНТОВ В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ**

A.V. Grigorova

**ANALYSIS OF THE PROCESSES OF FORMING
AND PRACTICAL APPLICATION OF THE MECHANISM
OF BEHAVIOR OF ECONOMIC AGENTS IN REAL ESTATE**

На основе накопленного статистического материала о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним анализируется влияние институциональных факторов на поведение экономических агентов в сфере недвижимости.

ЭКОНОМЕТРИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА. ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ. СУБЪЕКТ ПРАВА.

On the basis of the accumulated statistical data on registration of rights to immovable property and transactions with it analyzes the impact of institutional factors on the behavior of economic agents in the real estate industry.

ECONOMETRIC ESTIMATES. INSTITUTIONAL FACTORS. REAL ESTATE MARKET. SUBJECT OF LAW.

Процессы, протекающие на рынке недвижимости, непосредственно связаны с интересами большинства жителей города. С началом реформирования экономики значительная часть населения РФ при решении жилищных и иных вопросов в сфере недвижимости столкнулась с проблемой высоких транзакционных издержек (в частности при поиске информации), плохо определенных прав собственности и целого ряда иных ограничений. При общем понимании того, что значительная материальная и социальная ценность недвижимости определяет наиболее высокие требования к разработке правовых регуляторов рыночных отношений, необходимо отметить, что решение всех возникающих проблем не является простым. Несмотря на значительный мировой опыт, не существует однозначного варианта построения рыночной системы, ориентированного на определенные специфические условия и традиции страны. По мнению Р. Коуза [4], даже в западных странах взаимодействие экономических агентов происходит не в идеальной среде, а в рамках определенных правовых,

организационных и социальных ограничений, преодоление которых требует значительных усилий и затрат. В соответствии с новыми данными, накапливаемыми у различных субъектов рыночных отношений, происходит развитие различных положений теории институционализма. В этой связи определенное значение имеют результаты анализа таких процессов, которые на этапе формирования рыночных отношений в сфере недвижимости протекали в таком крупном регионе, как Санкт-Петербург. Как отмечает Д. Норт [5], «главная роль, которую, институты играют в обществе, заключается в уменьшении неопределенности путем установления устойчивой (хотя и необязательно эффективной) структуры взаимодействия между людьми».

Постановка задачи. В отличие от рынка, на котором торгуют вещами и услугами, на рынке недвижимого имущества спросом и предложением пользуются обязательства и права собственности [3, 10]. Поэтому экономическое поведение субъектов права собственности и иных владельцев недвижимости



в значительной степени определяется действующей системой информирования и созданной институциональной средой, которые сопровождают весь процесс создания, возникновения, передачи права владения и практического использования недвижимого имущества.

В рамках проводимого анализа институциональной среды будем подразделять всю существующую совокупность правил рыночных отношений на неформальные «правила игры» — обычаи, традиции и формальные, воплощенные в виде конкретных законов и нормативных актов. В соответствии с таким разделением многие исследователи определяют юридические нормы как предложение права, а процесс обеспечения формального правового статуса собственности, когда она становится реальным объектом экспонирования на рынке недвижимости (купли-продажи, залога, акционирования и т. д.), как спрос на право. Считается общепризнанным, что создание правовой базы для частной собственности не означает, что она действительно может функционировать в экономике как рыночный институт. Рыночный механизм тем более эффективен, чем больше нравственное убеждение субъектов рынка, выраженное в интуитивно-правовой психике, совпадает с предписаниями права, установленными в законах. Оставляя в стороне комплекс мероприятий и проблем, связанных с развитием нормативно-правовой базы в сфере недвижимости, остановимся на рассмотрении ряда косвенных признаков, свидетельствующих об изменениях в поведении субъектов права при регистрации и совершении сделок с недвижимым имуществом. При этом функциональное назначение метода и модели определим как решение в дальнейшей перспективе задачи управления ограничениями: существует конечное число институциональных правил, необходимо найти их наиболее рациональный перечень.

Методы решения задачи. Как отмечается в ряде работ [2, 6, 8, 9], в современном развитии неоинституционализма складывается определенная тенденция использования стандартных инструментов микроэкономического анализа институциональной среды. Использование таких инструментов для решения задач в сфере недвижимости обеспечивается существующей возможностью использовать

полные и достоверные данные о регистрации прав на недвижимое имущество, данные об ограничениях (обременениях) прав, а также сведения о сделках с недвижимым имуществом, которые с июля 1998 г. в реальном масштабе времени накапливаются в Главном управлении Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области¹. Наличие статистических данных позволяет использовать модели и методики прикладной статистики [7]. Существенным допущением при использовании этих методов является то обстоятельство, что развитие процессов в социально-экономических системах отличается от природных явлений, так как в них действуют мыслящие участники. Поэтому из-за индивидуальности каждого человека сохраняется неопределенность в оценках влияния человеческого фактора на результаты исследований. Согласно И. Бен-таму [4, 8] будем считать, что максимизация полезности является руководящим психологическим принципом поведения людей. В этом случае имитация правил поведения субъектов права может базироваться на математически определенном понятии предпочтения и функции полезности. Формализованное описание поведения человека может быть представлено в виде системы целеустремленных (телеологических) действий [1]. При создании модели формируется система гипотез, под которыми будем понимать [1] убеждение о существовании таких тенденций, которые действуют в течение прогнозируемого периода с установленной эффективностью. В конечном итоге на основании созданной системы понятий гипотезы формируют прогноз состояния системы — множество существенных черт, которыми эта система обладает в некоторый момент времени и которые свидетельствуют об эволюции институциональной среды в динамике происходящих перемен.

При формализованном описании этой задачи будем считать также заданным некоторое универсальное множество правил, которые являются справедливыми при следующей системе допущений и ограничений.

¹ До 2004 г. управление носило название Государственное учреждение юстиции Городское бюро регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1. Институциональный механизм представляет собой реализацию сущностного содержания того или иного института в момент взаимодействия между экономическими агентами². В рамках математической модели ставится задача найти те институциональные механизмы, по интенсивности которых можно сделать вывод об их существенном влиянии на развитие рынка недвижимости.

2. Для оценки влияния институциональных факторов на поведение субъектов используется следующие критерии:

- относительная величина изменения трансакционных издержек в зависимости от институциональных правил, используемых при регистрации прав на недвижимость;

- относительная величина числа отказов в регистрации права в зависимости от институциональных правил, используемых при регистрации прав на недвижимость.

3. Будем считать, что решена проблема реализации прав собственности, в том числе возможности отстаивания права на нее в суде. Таким образом, считается, что решен вопрос о самом правовом статусе собственности: как «право иметь право».

Ниже представлены некоторые результаты проведенных исследований в части выявления влияния институциональных факторов на поведение субъектов права в сфере недвижимого имущества.

Результаты исследований. Как показывают исследования, в качестве одного из существенных факторов институционального воздействия на поведение субъектов права являются устанавливаемые законом основания для отказа в регистрации.

Ретроспективный анализ статистических данных за период с 1999 по 2003 гг. обнаруживает определенную тенденцию к снижению общего числа отказов, продления и приостановок в регистрационной практике учреждения юстиции Санкт-Петербурга. Этот показатель, на первый взгляд, свидетельствует о росте профессионализма субъектов права на рынке недвижимости за указанный период времени. Однако более глубокий

анализ сложившейся ситуации в этой области формирования институциональной среды рынка недвижимости показывает (табл. 1), что этому процессу сопутствуют значительные изменения в соотношении между отказами и приостановками (продлением) в регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таблица 1

Формирование институциональной среды рынка недвижимости

Временной период анализа ситуации (год)	Соотношение отказы/приостановки		Отказы и приостановки в регистрации прав, %
	отказы, %	приостановки (продления), %	
1999	14	86	9
2000	44	56	8
2001	92	8	6
2002	73	37	6
2003	48	52	8

Весьма красноречивым фактом является возрастание суммарной доли отказов и приостановок в итоговом количестве регистрационных действий в 2003 г. Наиболее вероятным вариантом ответа на причины возникновения такой ситуации являются изменения в законодательной базе. В августе 2002 г. в соответствии со ст. 19 Закона о регистрации и Приказом Министерства юстиции РФ «Об утверждении Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 01.07.2002 г. № 184 возобновлена система приостановок регистрационных действий по инициативе регистратора прав. Таким образом, у заявителей, как и ранее, появилась возможность устранять технические ошибки, недочеты в документах и предоставлять дополнительно необходимые для регистрации документы без получения уведомления об отказе. Расширение полномочий регистраторов прав и снижение требований к представленным документам на 2 % повысило суммарную долю отказов и приостановок (продления), одновременно с этим произошло перераспределение между количеством отказов и приостановок регистрационных действий. В наглядном виде эта ситуация проиллюстрирована на графике (рис. 1).

² Экономический агент [economic agent] – действующее лицо в экономике (как физическое, так и юридическое), которое может принимать экономические решения, самостоятельно составлять хозяйственные планы и действовать согласно этим планам.

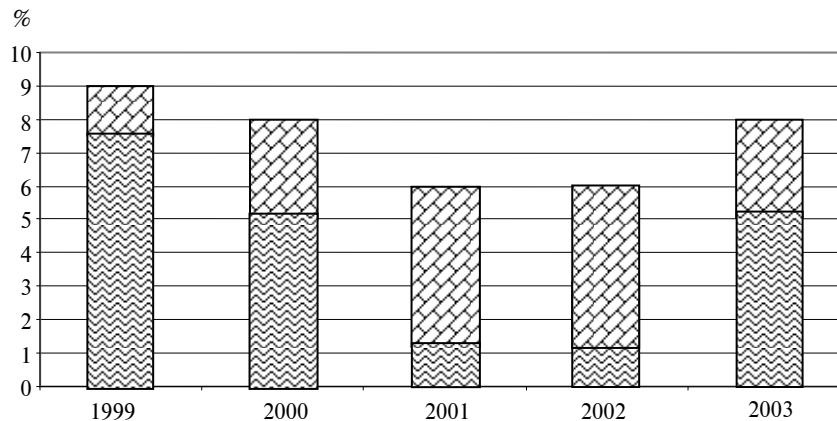


Рис. 1. Графическое представление структуры статистических данных об отказах и приостановках при проведении регистрационных действий в 1999–2003 гг.

(□) – отказы; (▨) – приостановки

В экономической теории такое явление получило название дрессирующей роли права. Влияние правовой системы на поведение людей на рынке недвижимости во многом определяется транзакционными издержками. Введенные в 2002 г. институциональные изменения направлены на снижение транзакционных издержек:

1) временных издержек – на устранение ошибок в документе требуется значительно меньше времени, чем на повторение цикла подачи новых документов;

2) финансовых издержек – повторная подача пакета документов при отказах в регистрации связана с необходимостью внесения платы.

Снижение транзакционных издержек всегда положительно влияет на экономику. В рассматриваемом случае это достигалось за счет увеличения нагрузки на регистраторов прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Несомненным выводом проведенного исследования является рост институционального потенциала, который отражает эффективность работы организационных структур в сфере недвижимости.

В то же время очевидно, что экономические агенты ведут себя рационально и выбирают действия (стратегии, связанные с подачей заявлений на приостановление регистрационных действий) из множества допустимых действий $y \in A$ в соответствии со складывающейся обстановкой. При выборе действия $y \in A$ возникает искомый результат $r \in R_0$.

В общем случае связь между действием субъекта права и результатом его деятельности может иметь достаточно сложную структуру. В конечном итоге будем считать, что результат деятельности зависит от действия $y \in A$ и обстановки I , складывающейся в момент принятия решения о выборе действия. Это соответствует исходному постулату микроэкономического анализа, в соответствии с которым вводится предположение о том, что экономические субъекты ведут себя рационально – стремятся при заданных издержках получить наибольший результат (максимизировать полезность).

Таким образом, описание рассматриваемой институциональной модели можно расширить, включив в нее действие мотивационных факторов [1]: в рамках такого управления субъект права производит выбор действия, улучшающего его функциональные показатели (например, временные и финансовые издержки) на множестве допустимых действий, а перечень таких действий (обстановка I) определяется институциональными правилами. Гипотеза рационального поведения проявляется в том, что экономический субъект выбором действия $x \in B$ в обстановке I стремится максимизировать свою целевую функцию полезности $x = \arg \max \Phi(y)$.

Следует отметить, что в такой модели необходимо учитывать влияние как положительных факторов, так и юридических недоработок на уровень рациональности поведения субъектов права. Так, например, негативным

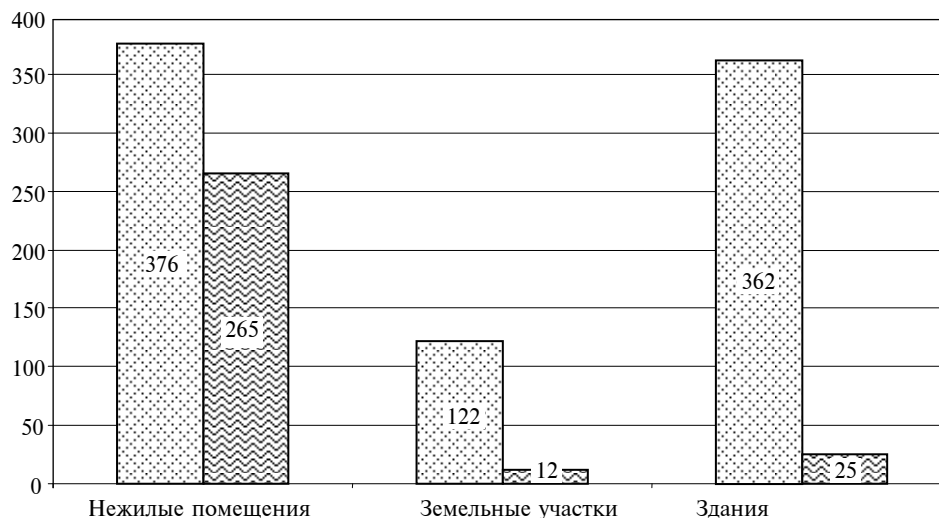


Рис. 2. Диаграмма регистрации права собственности на земельные участки и на улучшение земельных участков (здания, сооружения) в Петроградском районе в 2001 г.
 (▨) – физические лица; (▨) – юридические лица

фактором выделения юридического понятия «недвижимость» как «улучшение земельного участка» стало предоставление возможности для юридических и физических лиц осуществлять приватизацию отдельных помещений, зданий и различных строений на земельном участке, границы которого не были определены. Результат – возникновение нескольких потенциальных претендентов на право собственности на земельный участок либо его долю. Наглядно это демонстрируется на диаграмме (рис. 2), составленной по данным обследования в 2001 г.

В перспективе такая ситуация приводит к тому, что суды завалены рассмотрением дел об установлении прав долей собственности на земельные участки.

Выделение участков социальной деятельности, которые требуют правового упорядочивания и соответственно разработки предложений по корректуре юридических норм, является чрезвычайно сложной практической

задачей. В общем итоге в основу может быть положен субъектный подход:

- на первом этапе выявляется перечень регистрационных действий, характеризующихся значительным отличием текущих статистических данных от средних или ожидаемых значений;

- на втором этапе осуществляется юридическое обоснование выявленной маргинальной ситуации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В качестве примера рассмотрим ситуацию, формирующуюся в Санкт-Петербурге в части аренды жилья. В связи с этим, например, при рассмотрении всего перечня статистических данных УФРС выделим тот факт, что в Санкт-Петербурге по-прежнему буквально единицы нанимателей жилья регистрируют право аренды (табл. 2). Динамика приема документов на регистрацию права аренды жилищного фонда в 2002 г. является достаточно характерным свидетельством этого процесса.

Таблица 2

Динамика регистрации права аренды жилищного фонда в 2002 г.

Регистрационное действие	Количество нанимателей по месяцам											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Право аренды жилищного фонда	4	5	5	4	3	12	7	1	9	3	20	4

Этот факт объясняется тем, что по действующему законодательству договор аренды жилого помещения, который заключен на срок менее одного года, обязательной государственной регистрации не подлежит (независимо от субъектного состава). Законом также не установлены требования об обязательной государственной регистрации договоров коммерческого найма жилого помещения, в связи с чем не осуществляется государственная регистрация прав на основании указанных договоров.

Если провести дополнительный анализ статистических данных о регистрируемых сделках, то увидим, что в сфере оборота прав на недвижимость подавляющую часть составляют сделки купли-продажи, а в сфере управления недвижимостью почти отсутствуют сделки о передаче объектов недвижимости в доверительное управление.

Как показывают результаты исследований, приведенные в работах [8–10], причинами отмеченного негативного поведения могут быть: исторически сложившееся неуважительное отношение к закону, которое наложило отпечаток на неформальные нормы всех без исключения слоев общества; недостаточно надежная защищенность институтов, что породило соответствующее к ним неформальное отрицательное отношение; формулировка закона (правила) может

иметь достаточно общий характер, не фиксируя жестко, какое именно поведение должно иметь место в регулируемой ситуации и т. д.

Однако общая тенденция развития рынка недвижимости Санкт-Петербурга определяется как последовательное расширение перечня и числа регистрационных действий.

Итак, по результатам исследования статистических данных правовые регуляторы рыночных отношений в сфере недвижимости в основном оказывают сегодня положительное влияние на область действия экономических отношений, складывающихся в ходе купли-продажи, аренды, залога, дарения и наследования недвижимого имущества. Не находят практического применения в социально-экономических процессах те институциональные механизмы, которые не соответствуют культурным традициям и неформальным нормам общества. Дисциплинирующее воздействие на субъектов права оказывают правила (нормы), определяющие требования к регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По мере развития процесса регулирования общественных отношений, включения новых социальных институтов в систему рыночных отношений, спрос на право растет, меняются роль и значимость субъектов права.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. **Акофф, Р.** О целеустремленных системах [Текст] / Р. Акофф, Ф.Эмери. М., 1974.
2. **Беккер, Г.С.** Избранные труды. Человеческое поведение: экономический подход [Текст] / Г.С. Беккер. М.: ГУ–ВШЭ, 2003.
3. **Емелин, В.И.** Анализ влияния институциональных факторов на состояние рынка недвижимости мегаполиса (на примере Санкт-Петербурга) [Текст] / В.И. Емелин, А.В. Григорова // Научно-технические ведомости Санкт-Петербургского государственного политехнического университета. Экономические науки. 2013. Вып. 2(168). С. 30–36.
4. **Коуз, Р.** Фирма, рынок и право [Текст] / Р. Коуз. М., 1993.
5. **Норт, Д.** Институциональные изменения: рамки анализа [Текст] / Д. Норт // Вопросы экономики. 2007. № 3.
6. **Медведева, Т.** Исследование спроса на институты корпоративного управления: юридические аспекты [Текст] / Т. Медведева А. Тимофеев // Вопросы экономики. 2012. № 4.
7. **Орлов, А.И.** Прикладная статистика [Текст] / А.И. Орлов. М.: Экзамен, 2006.
8. **Фуруботн, Э.Г.** Институты и экономическая теория: Достижения новой институциональной экономической теории [Текст] : пер. с англ. / Э.Г. Фуруботн, Р. Рихтер; под ред. В.С. Катькало, Н.П. Дроздовой. СПб.: Изд. дом СПб ун-та, 2005.
9. **Цуриков, А.В.** Микроэкономический анализ поведения хозяйствующего субъекта [Текст] / А.В. Цуриков, В.И. Цуриков. Кострома: Изд-во Костромской ГСХА, 2004.
10. **Эрнандо де Сото.** Загадка капитала. Почему капитализм торжествует на Западе и терпит поражение во всем остальном мире [Текст] / Эрнандо де Сото. М.: Олимп-Бизнес, 2004.

REFERENCES

1. **Akoff R., Emeri F.O.** tselestremennyykh sistemakh. M.: 1974. (rus)
2. **Bekker G.S.** Izbrannye trudy. Chelovecheskoe povedenie: ekonomicheskii podkhod. M.: GU VShE, 2003. (rus)
3. **Emelin V.I., Grigороva A.V.** Econometric estimation and analysis of the impact of institutional factors on the property market a major metropolis (for example, St. Petersburg). *St. Petersburg State Polytechnical University Journal. Economics*, 2013, no. 2(168), pp. 30–36. (rus)
4. **Kouz R.** Firma, rynek i pravo. M., 1993. (rus)
5. **Nort D.** Institutsional'nye izmeneniia: ramki analiza. *Voprosy ekonomiki*. 2007. № 3. (rus)
6. **Medvedeva T., Timofeev A.** Issledovanie sprosa na instituty korporativnogo upravleniia: iuridicheskie aspekty. *Voprosy ekonomiki*. 2012. № 4. (rus)
7. **Orlov A.I.** Prikladnaia statistika. M.: Ekzamen, 2006. (rus)
8. **Furubotn E. G., Rikhter R.** Instituty i ekonomicheskaiia teoriia: Dostizheniia novoi institutsional'noi ekonomicheskoi teorii. Per. s angl.; pod red. V.S. Kat'kalo, N.P. Drozdovoi. SPb.: Izd. dom SPb gos. un-ta, 2005. (rus)
9. **Tsurikov A.B., Tsurikov V.I.** Mikroekonomicheskii analiz povedeniia khoziaistvuiushchego sub"ekta. Kostroma: Izd-vo Kostromskoi GSKhA, 2004. (rus)
10. **Ernando de Soto.** Zagadka kapitala. Pochemu kapitalizm torzhestvuet na Zapade i terpit porazhenie vo vsem ostal'nom mire. M.: Olimp-Biznes, 2004. (rus)

ГРИГОРОВА Анастасия Викторовна – преподаватель отделения экономики и туризма Санкт-Петербургского государственного политехнического университета.

195251, ул. Политехническая, д. 29, Санкт-Петербург, Россия. E-mail: gav.2508@mail.ru

GRIGOROVA Anastasiya V. – St. Petersburg State Polytechnical University.

195251. Politechnicheskaya str. 29. St. Petersburg. Russia. E-mail: gav.2508@mail.ru
