

УДК 332.3

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ И АГРАРНАЯ РЕФОРМА - ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА И ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ

Георгиев Минко Атанасов
Аграрный университет – Пловдив,
(Болгария)
кафедра экономики
Доктор, гл. ассистент
e-mail: mm72gg@gbg.bg

Аннотация. Цель исследования состоит в объяснении траекторий институциональных изменений. Оно фокусируется на общественных отношениях в собственности и рынка земли в Болгарии в период 1878-2013 гг., реформ в сельском хозяйстве в основном определяющих институциональные изменения. Ретроспективный анализ объясняет факторы, которые влияют на долгосрочные модели поведения человека и прав собственности на рынке земли. Прогноз последней реформы определяет, что не будет изменяться централизованным распределением прав собственности. На операционном уровне процесса, локальные монополии будут поддерживать введение высокого уровня расходов. Модели оппортунистического поведения не будет редкостью на рынке земли. Оппортунизм будет присутствовать в качестве специальных, случайных соответствий между участниками рынка в отношении управления для избегания некоторых видов расходов по сделкам. Большая часть социально-экономических связей, относящихся к земельным, будет устранена. Предложены рекомендации по совершенствованию институциональных изменений, связанных с созданием конкуренции в рамках процесса и интеграции прав собственности через информацию.

Ключевые слова: институциональные изменения, аграрная реформа, монополии, права собственности, оппортунистическое поведение, конкуренция, интеграция, трансакционные издержки.

Введение

Основной вопрос в экономике заключается в раскрытии факторов, которые определяют порядок любых долгосрочных социальных изменений. Если экономические, социальные и правовые условия хорошо известны, то они должны быть в состоянии предсказывать эволюцию социального развития. Фактический анализ может показать направление долгосрочной социальной траектории и её возможные изменения. Почему же тогда некоторые из индивидуальных и групповых моделей поведения человека являются более долговечными, чем другие и, каковы факторы, вызывающие отклонения от указанной траектории? Дело в том, что общество в целом предсказуемо, но без учёта изменений. По этой причине, исследование будет ориентировано на следующие цели:

1) через анализ развития права собственности на земельном рынке сформулировать предложения по «ориентации» институциональных изменений;

2) исследование касается отношений, представляющих изменение в правилах прав собственности и человеческого поведения в Болгарии в период 1878-2013 гг. Выбор диктуется: (1) существующей тесной взаимосвязи между факторами: «земля» и другие факторы производства; (2) важным основанием для первичного и вторичного рынков; (3) влияние на всю институциональную матрицу, путем воздействия на структуру формальных правил.

В этом контексте будут определены:

1. Адаптация теоретического подхода, касающегося собственности и рынков.
2. Определение фокуса исследования по экономической части институциональных преобразований сельскохозяйственного сектора и рынка земли.
3. Подготовка предложений для институциональных изменений.

Аналитическая база институциональных преобразований

Определение долгосрочных направлений институционального изменения представляется труднодостижимой задачей, как на теоретическом, так и практическом уровне. Причина может быть найдена в: (1) «зависимости от пути» (“path dependence”), (2) трудности установления динамики отношений и связей и сложности, изменяющиеся координациями контрактов и поведенческих моделей, (3) большом периоде времени, когда полученный эффект не соответствует общественным представлениям.

Согласно теории институциональной экономики, основными институциональными правилами являются: (1) формальные (2) и неформальные нормы. Формальные институты всех законов и рынки представлены в исследовании [15, с.3-25]. Современные общества и организации развивают их воспроизводство, потому как есть мнение о причинности повышенной социальной отдачи и большей скорости навязывания желаемого эффекта.

Второй тип неформальных норм не представлен какими-либо фиксированными категориями, определяющими правила поведения. Они существуют в форме стимулов и санкций, налагаемых психологических характеристик на группы, в том числе: обычаи, традиции и культурное наследие, которое определяет поведение людей [5, с.13-15]. Их воздействие носит комплексный характер, гораздо более долговременный, чем формальные нормы и сильно зависит от развития общественных групп, к которым они относятся. Правила требуют понятие самой веры или понимания социальной группой, т.е. что есть и что должно быть. В этом смысле, это есть психологические мотивы, создающие долгосрочные модели поведения [14].

Основы неформальных правил. Уильямсон [17, с.26] предположил, что это есть эволюционные изменения с высокой продолжительностью. Они могут развиваться и функционировать даже в течение тысячи лет. Трудно представить точное описание того, как эти типы правил существуют в отдельный отрезок времени. Они также ограничиваются поведением людей [5, с.56-68].

Автором использована терминология однозначности правил, норм поведения с пояснением, что она может существовать вне и также являться

частью известных фиксированных и неписаных правил. Ограничения являются отсутствием конкретных возможностей для членов социальной группы, препятствиями для общего поведения, проникновения индивидуального выбора субъектов экономического процесса [5, с.15]. Ответами для экономических субъектов являются такие, как неспособность достижения «технологии», «доходов», «предпочтений» [5, с.103]. Эти правила, аналогичные барьерам входа на рынок, являются порогом вхождения из-за высоких первоначальных инвестиций, известных по неоклассической экономике.

Формальные, неформальные правила и ограничения работают интегрировано. Воздействие главной группы вряд ли может быть отделено от других. Наряду с рыночным саморегулированием, они создают общий, единый механизм, действие которого, при введении долгосрочных социальных преобразований, связано с экономическим обменом. Таким образом, это позволяет предположить, что институциональные изменения и преобразования экономического, правового, социального и организационного характера влияют на аграрные реформы. Трудно отделить значение реформы множества политических и правовых изменений, представляющих институциональные изменения, и последствия социально-экономических целей.

Аграрные реформы в Болгарии являются основными причинами развития общественных отношений в сельском хозяйстве. Они дифференцируют возможности отдельных лиц и групп, как централизованных, так по всей стране (локально).

Аграрные формализованные реформы - это «ремонт», официальная поправка траектории общественных отношений, сумма процессов экономических преобразований, которые изменяются и влияют на аграрную промышленность и смежные рынки. Аграрная реформа создает предпосылки для конкретных изменений в законах страны, является неотъемлемой частью институциональных изменений и определяет, что происходит на рынках сельскохозяйственной собственности.

Анализ долгосрочной институциональной траектории, связанной с адаптацией теории, определяет динамическое развитие альтернативы более одного возможного решения, т.е. это переплетение более одной теоретической основы. В исследовании использовались понятия из теории институциональных изменений: [9], [5], [16]. Экономизации на интервалах основаны на теории Уильямсона и представлены на рисунке 1.

На рисунке 1 показан метод экономизации институциональной среды. На первом уровне – U_1 существуют неформальные правила и ограничения. Они являются долгосрочными (около 1000 лет) и наиболее важными для эволюции социального развития. Автор концепции утверждает, что эти правила трудно определить, а иногда и экономизировать их нельзя.

Второй уровень - U_2 эволюционное развитие права собственности. Эти права распределяются в течение примерно 100 лет и их экономизация также нетрадиционна.

Третий уровень – U_3 включает в себя экономизации процесса договорных норм. Сроки, в этом случае, составляют около 10 лет.

	уровень	период в годах	цель
U_1	Нормы Неформальные правила традиции, обычаи и мн.др.	10^2 10^3	Сложно определить, часто подвергаются экономизации
U_2	Законодательство Формальные правила игры Структура собственности	10 10^2	Экономизация институциональной среды (1-й уровень экономизации)
U_3	Координация Правила игры по контрактам и структура сделки	1 10	Экономизация структуры обмена правами (2-й уровень экономизации)
U_4	Ресурсы Распределение цен и объемов	постоянно	Экономия маргинальной ситуации прав (3-й уровень экономизации)

Рис.1. Концепция экономизации Williamson

Последний уровень – U_4 , является фактическим обменом ресурсами, ценами, информацией и многим другим. В исследовании предполагается, что анализ не должен быть разделен, и соседние уровни следует рассматривать совместно.

Анализ первого/второго уровня - неформальные правила сельскохозяйственного рынка и собственности

Русско-турецкая война 1877-1878 гг. является причиной освобождения Болгарии и создания Третьего Болгарского царства. С тех пор было проведено несколько крупных институциональных преобразований известных как аграрные реформы. В экономическом контексте, они тесно связаны с собственностью. Девять элементов из этих реформ непосредственно влияют на сельскохозяйственные угодья. Можно выделить четыре отдельных периода реформ: 1878-1944 гг., 1944-1990 гг., 1991-2000 гг. и после 2000 года.

Первый период 1878-1944 гг. Характерно постепенное формирование чувство национальной идентичности для фермеров. Последние обладают землями, связь собственности с чувством идентичности помогает им понимать землю, как новый тип значения. Для них это значило гораздо больше, чем средство к существованию. Период связан с участием Болгарии в нескольких региональных и двух глобальных военных конфликтах, а также с нахождением на пересечении двух важнейших экономических коллапсах известных как «Национальная катастрофа». Они в некоторой степени уменьшили потенциал болгарской экономики. В те годы аграрные реформы стали причиной выхода из возникших трудностей прокормления население. Земля обрела потенциал для богатства.

В годы 1880, 1885, 1921, существовали земли для поселений с безземельным населением. В другие годы, 1924, 1933, 1934, 1941 году, политическими средствами было ограничено количество сельскохозяйственных угодий [2, с.9-14]. Широко проводились реформы в разные периоды на основе дифференцированного подхода к решению институциональных проблем. Наиболее важные из аграрных реформ проводились, в период 1920-1924 гг. и связаны с именем А.С. Стамболийского - премьер-министра Болгарии в указанный период. Его действия и политические решения позволили отрегулировать размер сельскохозяйственного имущества: не более 160 акров в самой стране и более чем 200 акров в Добрудже (северо-восточном регионе страны). Постепенно, в середине первого периода, в стране сформирована потребность в расширенной защите собственности и, особенно в части сельскохозяйственных угодий. Эти мероприятия должны обеспечить землевладельцам экономические возможности за счет применения абстрактных норм поведения на их собственность – «права собственности». Поэтому, после 1922 года началось поэтапное формирование первого муниципального регистра недвижимого имущества.

Главный вывод заключается в том, что в этот период институциональное влияние усиливает одну из самых важных социальных и экономических связей: (1) «владелец - собственность на землю», (2) «фермер - доходы и выгоды от земли за счет производства и / или рынка деятельности». Создана и новая (3) «фермер – безопасность». Последнее, связано с формальными правами на землю. Заработало несколько важных неформальных правил, таких как: земля является признаком социальной идентичности, суверенитета, богатства. Земельный рынок рассматривается как место ведения бизнеса и экономической деятельности.

Анализ второго/третьего уровня - формальные правила, рынок, права собственности

Второй период 1945-1989 гг. Он характеризуется ограничениями частной собственности на землю. В начале были введены правовые ограничения, которые возвращали размеры сельскохозяйственных районов с периода 1921 г. Каждая семья может иметь не более 200 акров в стране и более 300 акров в Добруджу. Развитие частного сельскохозяйственного производства снижается

из-за засухи в небольших, иногда расположенных в городских районах, и даже в частных фермерских дворах. В этом смысле, потенциал владельцев факторов осуществления производства ограничен потребностями семьи.

С принятием Конституции 1947 года, ограниченная способность приобретать статус частной собственности. Это знаменует начало команды позиций государства в экономических процессах, в том числе те, которые определяют обмен сельскохозяйственных земель. В Конституции Болгарии выделяются три формы собственности: частная, кооперативная и государственная. В соответствии с политической доктриной этого периода, частное перекрывает общественной собственностью. Возможности ограничены собственностью: жилищного фонда, движимого имущества, одежды, ценностей и других, только для личного и семейного пользования.

Этот период также связан с консолидацией фермерских хозяйств и собственностью с параллельным развитием крупных агропромышленных структур. Появились первые организации небольших кооперативов в деревнях. Они производят почти все продукты, необходимые для населения страны, путем включения их в землю. После этого, произошел «добровольный» вывод всеми фермерами из аренды земель и осуществился процесс «коллективизации» земли, хотя она принадлежит фермерам с экономической точки зрения, но становится владением кооператива. Люди, включаются в централизацию управления сельскохозяйственного производства.

Увеличивается количество Трудовых кооперативных хозяйств - ТПХ (по типу советских колхозов). Этот тип аграрных организаций с повышенной специализацией труда характеризуется современной промышленностью. Но это также приводит к постепенному нарушению долгосрочных социальных и экономических связей фермеров с землей. Развитие рынка способствует изменению отношения людей к собственности, т.е. в этот период формируется новое поведение. Фермеры перестали воспринимать земли в хозяйствах, как свою собственную. Смещение центров этих организаций в крупные населенные пункты явилось результатом лишения жителей возможности участвовать в управлении большинством сельскохозяйственных процессов. С помощью этой практики, они лишились своих основных прав собственности - на свои земли.

В период, когда вся экономика постепенно выходит централизованного распределения ресурсов, политическая модель практически полностью исключает сельскохозяйственные земли в качестве объекта торговли. Таким образом, искусственно навязанная консолидация сельскохозяйственных земель после монопольного положения (местный уровень) вышеуказанных организаций - ТКХ и монополии государственного рынка - земли сельскохозяйственного назначения практически отсутствуют.

Постепенно возникло осознание, представляющее неформальный институт, а именно, государство может и должно освоить права собственности и распределять их эффективно. Это, однако, способствует постепенному разрушению одного из общественных отношений описано выше. Текущие правила полностью изменяют восприятие рынка, как механизма регулирования.

Анализ третьего/четвертого уровня – рынки и координация контрактов

Третий период 1989 – 2013 гг., известный как «переходный период» считается последней крупной реформой в отношении имущества и земельных рынков. Она должна быть разделена на две части. Первая - до 2000 года и второй - с 2000 по настоящее время.

В первой части периода реформ, вновь исключаются общественные отношения в попытке изменить централизованную экономическую модели с одним типом рынка. Конституции 1991 года отдает приоритет частной собственности. Эта аграрная реформа состоит из двух основных элементов: (1) реституция (восстановление) частной собственности на земли сельскохозяйственного назначения, (2) ликвидация старых сельскохозяйственных - промышленных ассоциаций - ТКХ.

Трансформация количества собственности на государственном уровне является длительным и дорогостоящим процессом. По словам Михайлова и колл. [4, с. 6], главная проблемой является в этой реформе - не реституции, но так оно и произошло. Последняя возвращает в реальном выражении собственность от частных владельцев к коллективизации. То есть присутствуют институциональные изменения, ведущие к большей фрагментации всех прав собственности.

На данный момент, большинство владельцев находятся в пенсионном возрасте, а некоторые даже умерли. Кроме того, почти у всех есть несколько преемников, поскольку они часто имеют различные движущие силы для возвращения на свои земли. Осуществляются постоянные, но не обязательно сельскохозяйственные работы и присутствуют доходы из совершенно разных источников сельского хозяйства.

Табл.1. Площади земельных участков (1897-2000 гг.)

Индикаторы	год				
	1897	1908	1934	1946	2001
Земли сельхоз назначения (акр)	39775570	46257870	43684290	43176960	41820000
Сельхоз районы (количество)	7980000	9880000	11862158	12200000	8007000
Сельхоз угодья хозяйств (число)	9,98	10,58	13,4	11,0	4,5
Средний размер земельного участка (акр)	4,98	4,68	3,68	3,54	5,22

Источник информации: [10].

В этот период, по материалам сельскохозяйственного доклада Министерства сельского хозяйства, установлено (533202 сельхоз единиц) решение по восстановлению земли заказным компенсационные счетом стоимостью 727151 тысяч левов [7]. Важным результатом этого элемента реформы является то, что земля становится собственностью людей, которые непосредственно не связаны с сельским хозяйством и с ней непосредственно. Рисина и Йовчевска [6, с. 51] обозначили последнюю реформу «деструктивной».

Возвращение земли в её реальном выражении приводят к фрагментации последней и, в соответствии с теми же авторами (там же), главное последствие в виде реституции, уменьшает количество пахотных земель. Фрагментация земель, пострадавших таким образом и проявляется и в сельскохозяйственном производстве (табл. 1).

Увеличилось количество хозяйств, каждое из которых удалено друг от друга по всем сельскохозяйственным районам, а средний размер земель фермерского хозяйства постепенно снижается.

Табл.2. Количество и размер ферм (1897-2000 гг.)

Индикаторы	год				
	1897	1908	1934	1946	2001
Фермы (число)	546 084	640 511	884 869	1103900	1777200
Средний размер фермы (акр)	73	63	49	39	24

Источник информации: [10].

Постепенно уменьшения и средний размер хозяйств в стране (таб. 2). В начале периода полностью блокирована экономическая активность. Незначительные свойства и мелкие фермы мешают производству земли, и собственники ресурса не принимают активного участия на рынке земли. На практике это привело к низко-факториальному сельскому хозяйству.

Между тем, продолжается процесс ликвидации – ТПХ. В процессе ликвидации регулирующей орган выдает ваучеры, на которые фермеры могут приобретать имущество. Эти квоты - акции и легли в основу возвращения собственности, с которыми люди приходят в структуры для участия в процессе восстановления и возвращения. С ними владельцы или их наследники получают компенсацию за имущество, чтобы иметь возможность участвовать в обозримом будущем в экономических процессах сельского хозяйства. Это позволяет любому из них приобрести оборудование, здания, животных и т.п. Получатель доли этого имущества фактически приобретает старую использованную непригодную для сельскохозяйственной работы технику. К этому следует добавить ещё, что большинство из них не имеют опыта работы в сельском хозяйстве, потому что они постоянно проживают в городе и поэтому не могут иметь выгоду от приобретенной реституции. На практике присутствует значительное число активов ликвидированной структуры, пригодных, однако, только для крупномасштабного, интенсивного производства.

Из-за этих процессов владельцы сталкиваются с необходимостью нового пула ресурсов, имеющих у них в малом количестве, исходящее через «реконструированное» торговое законодательство с возможностью кооперативного объединения. Почти во всех крупных селах сельскохозяйственные кооперативы приобретают землю и активы от новых членов кооператива. Несмотря на многообещающие начала, кооперативы не определены в качестве стабильной формой ведения бизнеса. Цифра в начале периода значительно возросла с 347 единиц в 1992 году, достигнув 3269 в 1998

году, но позже сильно сократилась до 1986 единиц в 2003 году. Кооперация оказалась неэффективной организационной моделью для сельскохозяйственного производства с рядом нерешенных вопросов, связанных с правами собственности, особенно с точки зрения их управления [3, с.146].

В этот период начинают функционировать и малые и средние фермерские хозяйства. Случается и так, что они могут укрепить свой потенциал для развития производства, вернувшись в свои небольшие размеры и в то же время, в разных местах, земельных участков, работать выше нормы рентабельности. С тех пор появляются первые большие фермерские хозяйства. Прежде освободили земли для целей освоения новых кооперативов и малых и средних фермеров. Конец периода знаменует собой завершение процесса восстановления сельскохозяйственных угодий. Этот факт официально рассматривается как конец реформы.

Период после 2000 года. Этот период характеризуется множественными поправки в законодательстве. Выделены 668 поправок относящихся только к рынку и собственности на землю [13]. На самом деле их во много раз больше. Корректировка правил оправдана вступлением Болгарии в Европейский союз. Этот период связан и с адаптацией к европейскому праву и перераспределением рынка земель сельскохозяйственного назначения, на которые распространяется Европейские платежи. В те годы ликвидность земли постепенно увеличивается и финансовые организации экономически мотивированы, чтобы обеспечивать денежными средствами сельскохозяйственные угодья. В основном, для поддержки экономических отношений государство также приняло участие в реформе, но это выражается в интенсивном создании новых административных единиц для обслуживания рынка земли [12, с.233].

С тех пор образуется одни из крупнейших игроков на этом рынке. В период между 2001 и 2005 годами производители, в первую очередь в пищевой промышленности, приобретают сельскохозяйственные земли для того, чтобы закрыть технологический и экономический цикл их производства. Эти акторы оказывают влияние на рынок земли сельскохозяйственного назначения, которые не всегда могут быть определены для переоценки. Для других участников рынка, участвующих в производстве зерновых, расположенных в основном в северо-восточной части страны, приобретается значительное влияние на рынке земель сельскохозяйственного назначения. Это похоже на решающее значение для увеличения числа контрактов на национальном уровне при одновременном повышении средней цены земли.

По 2005 году введенные институциональные структуры земельного фонда (крупные частные компании), действующие на земле по взиманию и факторов, способствуют консолидации собственности. В конечном итоге это приводит к постепенному увеличению спроса на землю. По состоянию на 2005-2006 годы в стране говорится о вторичном рынке земель сельскохозяйственного назначения. В период 2012-2013 гг., можно полагать, что большинство рыночных сделок происходит с уже возвращенными и повторно перепроданными или арендованными землями.

Несмотря на эти позитивные тенденции, некоторые авторы считают, что земля продолжает быть потенциальным, а не недвижимым имуществом [4, с.4]. Это происходит из-за слияния юридических прав собственности и экономических последствий того же самого. Субсидии (платежи из Европейского союза) в основном образованы для крупных игроков сектора, этот процесс увеличивается, особенно после 2007. Вероятно, это основная причина сильной поляризации производственных структур. Те сектора, в которых производство зерна развито и генерируется более 80% денежных средств, сосредоточены в руках порядка 20 человек. По сравнению с молочным хозяйством, поголовье скота в указанный выше период сократилось в 2 раза [1].

Фонды ЕС играют противоречивую роль в консолидации собственности. Хотя существует реальный рынок сельскохозяйственной земли, с небольшими по размеру свойствами (до 50 акров), они практически исключены с этого рынка [13, с.123-124].

Другая часть реформ, связанных с внедрением единой системы прав идентификационной информации - земельный кадастр. Эта правовая, социальная и экономическая система, представляющая собой новый способ решения проблем собственности и рынка земли. Альтернатива, которая может упростить процесс обмена прав собственности, поскольку она является новым типом отношений по интеграции, на основе информации, прав и адаптированных технологий. Пока ещё возможности кадастров не достигли желаемых результатов. На практике, новые кадастровые планы, шаг за шагом, начинают вступать в силу с конца 2006 года. В 2013 году кадастровая система охватила меньше половины страны.

Реформы проводились с использованием технологии, не подходящей для всех участников и именно поэтому многие владельцы сельскохозяйственных земель по-прежнему предпочитают старый «естественный» способ передачи и защиты прав собственности [11, с.53-61]. Это становится необходимым для всё большего числа типов участников обладающих специальными знаниями и которые становятся так называемыми «rent seekers» [12, с.230-233].

Из-за непрекращающегося перераспределения прав собственности можно считать, что последняя реформа еще не закончена. Монополистические отношения, которые существуют на рынке - фиксированы. Институциональные изменения не проводятся реструктуризацией прав собственности, и их обмен остается на незначительном уровне.

Анализ траектории институциональных изменений

Неформальные отношения превратили землю в фундаментальной стоимости - ценностью и центром, вокруг которой выстраиваются социально-экономические связи. В определённой степени, хотя и неявной, некоторые из них сохраняются в идентичном состоянии и сегодня. Несмотря на существование частной собственности, последние определяются институциональными изменениями, при этом рыночные силы могут отсутствовать. Развитие рынка земли сельскохозяйственного назначения в стране из-за наличия фрагментации институциональной собственности

затруднено рыночными отношениями. Отсюда следует, что совокупность объемов будет небольшим в течение длительного периода. В долгосрочной перспективе это может негативно сказаться на последующих общественных отношениях фермеров к сельскохозяйственным землям.

В связи с долгосрочным воздействием неформальных норм в среднесрочной перспективе, формальные институты остаются на той же траектории. Несмотря на изменения в законодательстве, это будет означать, что некоторые общественные отношения будут оставаться таким же, как они были до начала реформы. Например, даже при наличии частной собственности (восстановление земли) модели поведения останутся нерыночными. Отсюда следует, что институциональные траектории укрепят монопольное право распределения. В конечном счете, рынок неоклассического типа не будет сформирован.

В краткосрочной перспективе, создаются благоприятные условия для развития местных монопольных структур, контролирующей часть процесса. Они будут пытаться приобрести больше прав, посредством обеспечения доступа к информационным услугам. Процессы будут сосредоточены в нескольких местах. В основном, крупные муниципалитеты координируются вокруг администраций. Последние, приведут к трудностям в адаптации экономических агентов к определённым «физическим» потокам процессов.

Это означает, что увеличение транзакционных издержек приводит к постоянной модели оппортунистического поведения, в которой присутствуют отдельные случаи координации между участниками рынка в отношении администрации, для сохранения части процесса - транзакционных издержек. Социально-экономические отношения, определяемые землёй, ослабятся в перспективе и приведут, в свою очередь, к новым углубленным демографическим проблемам [13, с.159-160].

Заключение

Создание конкуренции внутри процесса. Конкуренция будет способствовать снижению уровня регулирования и устранению любых монопольных проявлений (процессов). Для осуществления такой идеи необходимо учесть, что административные процессы, которые служат земельным рынкам, можно рассматривать как отдельный, частный рынок. Дополнительным стимулом является тот факт, что большинству рынков предлагаются некоторые виды административных услуг, где нет обмена спорных прав. Например, проблемы монопольные права арбитров, такие как суды, можно было бы избежать, но нет никаких препятствий прав государственных органов и частных администраторов, услуги - информация представляются в качестве конкурентоспособной основы. Конкуренция активируется правами этого альтернативного рынка и создаёт условия для устранения локальных барьеров, что приводит к увеличению размера обмена прав собственности. Из этого следует, что продолжительность операции приводит к сокращению расходов. Расходы, необходимые для рынка земли также будут сокращаться.

Интеграция прав собственности. Конкурс позволит устранить некоторые проблемы монопольного распределения прав собственности, что приведёт к использованию небольшого количества администраторов в том же процессе. Например, интеграция информационной базы данных для связи между Кадастровым учётом и Регистрацией имущества (учет и регистрация договоров и актов), позволит сократить количество видов деятельности, в процессе, потому что конкуренция сделает его более универсальным администратором. Выполнение нескольких операций того же администратора позволит укрепить естественные процессы обмена прав собственности. Это относится ко всем системам для защиты прав собственности, представляющих распространения и распределения информации. Интеграция позволит разработать систему для быстрого распространения деловой информации между органами государственной власти. Конечно, этот параметр тесно связан с адаптацией технологий. Процессы, как технологические, так и организационные, должен быть согласованы. Стимулирование процесса операций интегрирования регистров приведёт к снижению длительности процесса. Симметрично, распространение информации через информационные технологий будет означать низкую стоимость защиты прав собственности на землю.

Список литературы:

1. Атанасов, Д. Тенденции в млечното говедовъдство на ЕС и България през периода 2000-2007 година // Икономика и управление на селското стопанство. - 2009. - №6. - С. 44-50.
2. Дойчинова, Ю. Организационно преструктуриране на българското земеделие – предпоставки и резултати // Икономика и управление на селското стопанство. - 1996. - №2. - С. 9-14.
3. Иванова, Б. Тенденции в развитието на българските земеделски кооперации в периода 1991-2003 г. // Научни трудове на аграрен университет - Пловдив. - Пловдив: Аграрен университет - Пловдив, 2005. - С. 145-150.
4. Михайлов, М., Колева К.В., Славова И.Т., Янакиева М.Я., Рисина, Савова, Кънева Р.П., Хаджиева В.И., Нанев, Ангелова М.Б. Структурната реформа в българското земеделие // Икономика и управление на селското стопанство. - 1995. - №7-8. - С. 6-9.
5. Норт, Д. Институции, институционална промяна и икономически резултати. - София: Лик, 2000. - 207 с.
6. Рисина, М., П. Йовчевска Поземлени отношения и поземлен пазар в България-национална политика и ОСП на ЕС. - София: Селскостопанска академия – Институт по аграрна икономика, 2009. - 54 с.
7. Янакиева, Я. Пазар на земеделските земи в България и в страните членки на ЕС // Икономика и управление на селското стопанство. - 2001. - №2. - С. 31-37.
8. Akerlof, G.A., 1970, 'The Market for "Lemons": Quality Uncertainty and the Market Mechanism', *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 84, no 3, pp. 488-500, JSTOR.
9. Cheung S.N.S. 1986, *Will China go 'capitalist'? : an economic analysis of property rights and institutional change*, Institute of Economic Affairs, London.

10. Di Falco, S., Penov, I., Aleksiev, A., van Resburg T.M. 2010, 'Agrobiodiversity, farm profits and land fragmentation: Evidence from Bulgaria', *Land Use Policy*, vol. 27, no. 3, pp. 763-771, Elsevier, DOI <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.10.007>
11. Georgiev, M. 2011, 'Institutional analysis of transaction in agricultural land in Bulgaria', *Agrarni Nauki*, vol. 3, no. 5, pp. 53-61.
12. Georgiev, M. 2010, "'Rent seeking" in agricultural contract in country', *Trakia Journal of Science*, vol. 8, no. 3, pp. 230-233.
13. Минко, Г.А. Институционални проблеми на пазара на земеделски земи: дис. ... д-р. икон. наук: 05.02.18. - Пловдив, 2012. - 220 с.
14. Hodgson, G.M. 2004, 'Reclaiming habit for institutional economics', *Journal of Economic Psychology*, vol. 25, no. 5, pp. 651-660, Elsevier, DOI [10.1016/j.joep.2003.03.001](http://dx.doi.org/10.1016/j.joep.2003.03.001).
15. Ostrom, E. 1986, 'Source An Agenda for the Study of Institutions', *Public Choice*, vol. 48, no. 1, pp. 3-25, viewed SpringerLink, DOI [10.1007/BF00239556](http://dx.doi.org/10.1007/BF00239556).
15. Ostrom, E. 2007. 'Developing a Method for Analyzing Institutional Change' in S. Batie and N. Mercurio (ed.), *Assessing the evolution and Impact of alternative institutional structures*, Routledge Press, London, pp. 1-56.
16. Williamson, O.E. 1998, 'Transaction Cost Economic: How It Works; Where It Is Headed', *De Economist*, vol. 146, no. 1, pp. 23-58, viewed SpringerLink, DOI [10.1023/A:1003263908567](http://dx.doi.org/10.1023/A:1003263908567).

INSTITUTIONAL CHANGE AND AGRARIAN REFORM – FORECAST MARKET AND AGRICULTURAL LAND IN BULGARIA

Georgiev Minko Atanasov

Agricultural University – Plovdiv (Bulgaria)

Abstract. The aim of this study is to explain the trajectory of institutional change. It focuses in the social relations and property rights of agricultural land market- Bulgaria during (1878-2013). The reforms define institutional change. Retrospective analysis explains the factors that influence long-term patterns of human behavior and property rights in the agricultural land market. Forecast: The reforms will not change distribution of property rights. On operational level the local monopolies will support high levels of transaction costs. Opportunistic behavior is a special, incidental cooperation between market participants versus administration. In this way the market participants would avoid some of transaction costs. Most of the socio-economic relationships that are defined from “land” will be stopped forever. Proposals to improve the institutional changes are associated with creation of competition within the process and integration of property rights through information.

Key words: institutional changes, agrarian reform, monopolies, property rights, opportunistic behavior, competition, integration, transaction costs.

References:

1. Atanasov, D. Tendentsii v mlechnoto govedovŭdstvo na ES i Bŭlgariya prez perioda 2000-2007 godina // *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo*. - 2009. - №6. - S. 44-50.
2. Doŭchinova, Y. Organizatsionno prestrukturirane na bŭlgarskoto zemedelie – predpostavki i rezultati // *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo*. - 1996. - №2. - S. 9-14.
3. Ivanova, B. Tendentsii v razvitieto na bŭlgarskite zemedelski kooperatsii v perioda 1991-2003 g. // *Nauchni trudove na agraren universitet - Plovdiv*. - Plovdiv: Agraren universitet - Plovdiv, 2005. - S. 145-150.
4. Mikhaïlov, M., Koleva, Slavova, Yanakieva, Risina, Savova, Kŭneva, Khadzhieva, Nanev, Angelova. Strukturnata reforma v bŭlgarskoto zemedelie // *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo*. - 1995. - №7-8. - S. 6-9.
5. Nort, D. Institutsii, institutsionalna promyana i ikonomicheski rezultati. - Sofiya: Lik, 2000. - 207 s.
6. Risina, M., P. Ŭovchevska Pozemleni otnosheniya i pozemlen pazar v Bŭlgariya-natsionalna politika i OSP na ES. - Sofiya: Selskostopanska akademiya – Institut po agrarna ikonomika, 2009. - 54 s.
7. Yanakieva, YA. Pazar na zemedelskite zemi v Bŭlgariya i v stranite chlenki na ES // *Ikonomika i upravlenie na selskoto stopanstvo*. - 2001. - №2. - S. 31-37.
8. Akerlof, G.A., 1970, ‘The Market for “Lemons”: Quality Uncertainty and the Market Mechanism’, *The Quarterly Journal of Economics*, vol. 84, no 3, pp. 488-500, JSTOR.

9. Cheung S.N.S. 1986, *Will China go 'capitalist'? : an economic analysis of property rights and institutional change*, Institute of Economic Affairs, London.
10. Di Falco, S., Penov, I., Aleksiev, A., van Resburg T.M. 2010, 'Agrobiodiversity, farm profits and land fragmentation: Evidence from Bulgaria', *Land Use Policy*, vol. 27, no. 3, pp. 763-771, Elsevier, DOI <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2009.10.007>
11. Georgiev, M. 2011, 'Institutional analysis of transaction in agricultural land in Bulgaria', *Agrarni Nauki*, vol. 3, no. 5, pp. 53-61.
12. Georgiev, M. 2010, "'Rent seeking" in agricultural contract in country', *Trakia Journal of Science*, vol. 8, no. 3, pp. 230-233.
13. Minko, G.A. *Institutsionalni problemi na pazara na zemledelski zemi: dis. ... d-r. ikon. nauk: 05.02.18. - Plovdiv, 2012. - 220 s.*
14. Hodgson, G.M. 2004, 'Reclaiming habit for institutional economics', *Journal of Economic Psychology*, vol. 25, no. 5, pp. 651-660, Elsevier, DOI 10.1016/j.joep.2003.03.001.
15. Ostrom, E. 1986, 'Source An Agenda for the Study of Institutions', *Public Choice*, vol. 48, no. 1, pp. 3-25, viewed SpringerLink, DOI 10.1007/BF00239556.
15. Ostrom, E. 2007. 'Developing a Method for Analyzing Institutional Change' in S. Batie and N. Mercurio (ed.), *Assessing the evolution and Impact of alternative institutional structures*, Routledge Press, London, pp. 1-56.
16. Williamson, O.E. 1998, 'Transaction Cost Economic: How It Works; Where It Is Headed', *De Economist*, vol. 146, no. 1, pp. 23-58, viewed SpringerLink, DOI 10.1023/A:1003263908567.