

Формирование цены земли в условиях рыночной экономики*

Н.Н. Дубачинская, преподаватель, Оренбургский ГАУ

В условиях рыночной экономики большое значение для товаропроизводителей агропромышленного комплекса различной формы собственности имеет цена земли. Основой её построения выступает теория ренты, которая находит своё проявление в земельном налоге, в арендной плате за землю при использовании земельных угодий арендаторами, при купле-продаже земельных участков, а также возмещении ущерба при отчуждении земель сельскохозяйственного назначения в другие отрасли народного хозяйства.

Методологические подходы к определению стоимости земли как фактора производства при различных формах организации собственности были разработаны разными научными школами.

Общепринятое определение земельной ренты состоит в том, что она представляет собой вид до-

хода, связанного с присвоением и использованием земли как основного производственного ресурса в сельском хозяйстве, и выражает взаимосвязь интересов собственников и арендаторов этих ресурсов. Впервые предположения о существовании земельной ренты выдвинуты Аристотелем [1].

Основные теоретические положения оценки стоимости земли были разработаны выдающимися учёными XVIII в. А. Смитом и Д. Рикардо, К. Марксом и др. [2, 3]. Они полагали, что ясное понимание того, как появляется и распределяется рента от использования земли и других природных ресурсов в обществе, имеет большое значение не только для экономической теории, но и практическое — в экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения. Одна из ключевых задач их исследований — это поиск ответа на вопрос, как создать механизм изъятия избыточного рентного дохода в пользу общества. На проблему земельной

* При поддержке РГНФ, проект №14-02-00535

ренды их взгляды отличаются различными концептуальными подходами.

На современном этапе в степных условиях Южного Урала природно-климатические факторы определяют направления сельскохозяйственного производства, адаптации культур, сортов, приводят к пересмотру структуры посевных угодий, что само по себе в рамках интенсификации производства требует пересмотра принципов землепользования и технологической политики и соответственно цены земли. По мнению А.Л. Иванова, В.И. Кирюшина [4], наиболее экономически эффективен такой способ сохранения плодородия и продуктивности агроценозов, когда агротехнологии сельскохозяйственных культур формируются в рамках адаптивно-ландшафтных систем земледелия, приуроченных к агроэкологическим группам земель.

В наших исследованиях на примере землепользования в Оренбургской области рассматривается формирование ренты по природно-сельскохозяйственному районированию (ПСХР). Область отнесена к равнинной территории интенсивного земледелия и животноводства, трём природно-сельскохозяйственным зонам (степной,

сухостепной, лесостепной) и трём провинциям (Заволжской, Предуральской, Казахстанской). На территории области выделено восемь природно-сельскохозяйственных районов, очень разнообразных по климатическим условиям, почвам, рельефу и биологической продуктивности [5].

При этом вся территория области относится к зоне недостаточного и неустойчивого атмосферного увлажнения, осадков по ПСХР выпадает, по среднемноголетним данным, от 230 до 450 мм, коэффициент увлажнения (КУ) колеблется в пределах 0,32–0,8, число дней активной вегетации составляет 106–152. Разнообразие почвенных и климатических условий предопределяет такие принципы формирования сельскохозяйственного производства, которые должны базироваться на управлении организационно-производственными технологическими процессами. Эти принципы направлены на создание эффективных технологий возделываемых культур, адаптированных к определённым природопользованию, и соответственно получение прибыли и положительной ренты. Продуктивность земледельческой отрасли сельского хозяйства зависит от многих лимитирующих факторов: правильного подбора возделываемых

Экономическая оценка земельной ренты зерновых культур в зависимости от уровня интенсификации по природно-сельскохозяйственным районам (ПСХР) на плакорных (равнинных) землях Оренбургской области

Природно-сельскохозяйственный район	Вариант	Оценочная продуктивность 1 га		Оценочные затраты на 1 га, руб.	Цена производства при окупаемости затрат К = 1,45* тыс. руб/га	Земельная рента, тыс. руб/га		Кадастровая стоимость тыс.руб/га (срок капитализации 33 года)
		тыс. руб.	ц зер. ед/га			дифференциальная	абсол. 1% от оцен. продуктивности при отрицательной диф. ренты	
Предуральская провинция								
Северный район	1	7,47	11,5	4,18	6,06	1,4	–	46,2
	2	13,13	20,2	5,36	7,77	5,4	–	178,2
Заволжская провинция								
Центральный степной	1	7,15	11,0	4,18	6,06	1,09	–	35,9
	2	12,80	19,7	5,35	7,75	5,05	–	166,6
Юго-западный степной	1	7,34	11,3	4,18	6,06	1,3	–	42,0
	2	11,31	17,4	5,35	7,76	3,5	–	115,5
Центральный низкогорный степной	1	7,28	11,2	4,18	6,06	1,2	–	39,6
	2	14,17	21,8	5,36	7,77	6,4	–	211,2
Южный сухостепной	1	6,95	10,7	4,17	6,05	0,9	–	29,7
	2	9,75	15,0	5,35	7,75	2,0	–	66,0
Казахстанская провинция								
Восточный степной	1	6,95	10,7	4,18	6,06	0,9	–	29,7
	2	10,20	15,7	5,35	7,76	2,4	–	79,2
Юго-восточный сухостепной	1	5,91	9,1	4,17	6,05	-1,7	0,06	1,9
	2	8,19	12,6	5,34	7,74	0,4	–	13,2
В среднем по Оренбургской области	1	6,89	10,6	4,17	6,06	0,8	–	26,4
	2	11,24	17,3	5,36	7,77	3,5	–	115,5

Примечание: расчёт теоретический на 4-польный зернопаровой севооборот. Севооборот: пар – яровая пшеница – яровая пшеница – яровая пшеница. Варианты – уровень интенсификации производства: 1– малоинтенсивный, 2 – интенсивный

культур и сортов, приспособленных к почвенным и климатическим условиям, направленности хозяйства, агроэкологической оценки земель, что подтверждается исследованиями, проведёнными на различных агроэкологических группах земель Оренбургской области [6].

Не последнее место в системах земледелия при производстве продукции принадлежит сельскохозяйственной экономике, потому что общественные отношения определяют целевую установку и форму использования земли. Переход к новым формам организации труда требует новых подходов в ведении земледелия, заключающихся в комплексных мероприятиях, подкреплённых стабильным финансированием, материально-техническим оснащением и решением социальных вопросов.

В структуре посевных площадей как Российской Федерации, так и Оренбургской области наибольший процент занимает зерновая отрасль производства. По мнению А.В. Гордеева, В.А. Бутковского, А.И. Алтухова, роль зернового хозяйства в экономике страны необходимо рассматривать и оценивать исходя из его многоцелевого назначения в экономической, социально-политической, экологической и международной сферах [7]. Зерновое хозяйство – многоотраслевой сектор экономики, объединяющий ряд жизнеобеспечивающих функций, и одновременно базовая отрасль АПК, которая образует основу устойчивого функционирования всего национального агропродовольственного комплекса и является наиболее крупным, важным и эффективным его сегментом.

В структуре зерновых и зернобобовых культур в Оренбургской области особое место занимает пшеница яровая и озимая. В 2008 г. было произведено пшеницы 52,2% от общего количества зерновых культур, в 2012 г. – 59,2% (+7%), второе место занимает соответственно ячмень – 23,5% в 2008 г. и 16,6% в 2012 г.

В задачу наших исследований входило совершенствование методов формирования ренты на примере различных почвенно-климатических условий ПСХР Оренбургской области при производстве зерновых.

С. Фишер, Р. Дорибуш, Р. Шмалензи считают, что цена земли определяется арендной платой, которую предлагают получить землевладельцы [8]. При росте спроса на сельскохозяйственную продукцию владение землёй будет приносить прибыль, потому что стоимость актива земли растёт. Поскольку земля традиционно рассматривается как количественно фиксированный актив, слово «рента» часто используется для обозначения дохода от любого фактора, получаемого благодаря ограниченности его предложения. Э.А. Сагайдак, А.Э. Сагайдак, А.А. Лукьянчикова отмечают, что особую актуальность приобретает исследование сущности и процесса формирования земельной ренты, разработка методологических подходов по

построению рентного механизма регулирования сельскохозяйственного производства в рамках многоукладной, рыночной экономики [9].

В соответствии с методикой за основу кадастровой оценки земель принята абсолютная рента и дифференциальная [10]. Дифференциальный рентный доход – дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения. Согласно принятой методике абсолютная рента взимается в размере одного процента от общего дохода, независимо от качества земельных угодий. В этой связи важно, чтобы рента была объективной в хозяйствах всех форм собственности.

С учётом природно-сельскохозяйственного районирования нами на основе многолетних данных фактической и расчётной теоретической продуктивности зерновых культур на различных агроэкологических группах земель при малоинтенсивном и интенсивном уровне интенсификации проведена экономическая оценка земельной ренты зерновых культур (табл.). Результаты исследований показали, что продуктивность зерновых культур по природно-сельскохозяйственным районам при малоинтенсивном ведении хозяйства варьирует от 11,5 ц с 1 га в северных районах до 9,5 ц с 1 га в южных, где влияние оказывают не только климатические, но и технологические факторы.

До 70% пашни используется при экстенсивных технологиях (прямой посев, выборочная защита растений от вредителей и болезней), но при этом применяется дорогостоящая евротехника (до 70%).

Интенсивный уровень производства предусматривает внесение удобрений на запланированную урожайность, интегрированную защиту от вредителей, болезней, сорняков, применяемых с использованием той же современной техники. Уровень урожайности повышается в зависимости от погодных-климатических факторов, соответственно до 20,2 и 12,6 ц с 1 га. Принципы расчёта экономической оценки земельной ренты при возделывании зерновых культур исходя из полученных данных направлены на совершенствование метода определения земельной ренты в зависимости от агроэкологической оценки земель и погодных-климатических факторов. В данном случае выделяются два варианта ренты, они обозначаются рента I и рента II. При взаимодействии различных по интенсивности погодных-климатических факторов (осадки, сумма эффективных температур) по ПСХР получаем различную продуктивность. Применение интенсивного уровня возделывания зерновых культур при тех же условиях даёт дополнительный доход и положительную дифференциальную ренту, которую вполне можно отнести к ренте II, полученной при дополнительных вложенных затратах товаропроизводителя. Однако следует заметить, что на продуктивность влияние оказывают и другие факторы, такие, как показатели плодородия почв

(засоление, солонцеватость, эрозия и др.), что хорошо прослеживается при определении дифференциальной ренты по различным категориям земель (рис.).

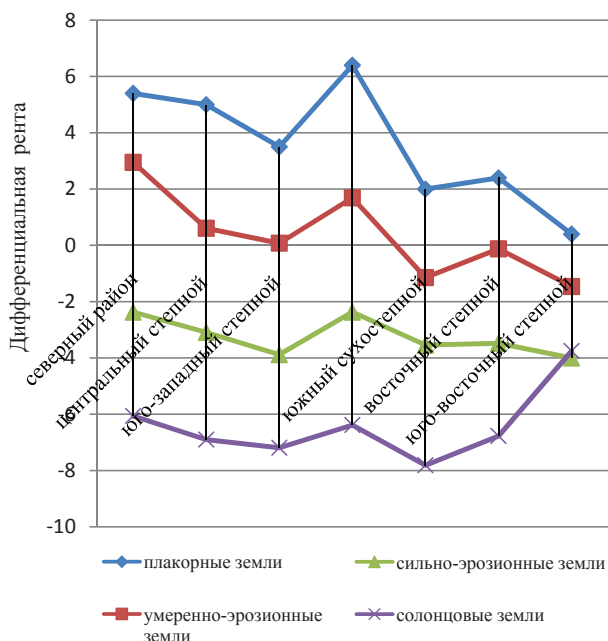


Рис. – Дифференциальная земельная рента при интенсивном уровне возделывания зерновых культур по различным категориям земель ПСХР Оренбургской области

В первом варианте рост ренты будет обусловлен уровнем регулирующей цены производства при вовлечении в эксплуатацию относительно лучших по качеству земельных участков.

Во втором – рента возрастает в связи с увеличением добавочной прибыли за счёт интенсификации производства. Однако на сильно-эрозионных и солонцовых землях в силу больших затрат дифференциальная рента при интенсивном уровне

возделывания зерновых может быть отрицательной (рис.). В этой связи их использование предусматривает другое направление – сенокосно-пастбищное.

Таким образом, на наш взгляд, земельная рента на плакорных землях по налогообложению должна соответствовать первой дифференциальной ренте, или ренте I. Цена земли при продаже, аренде земельных участков должна предусматривать папортнизацию участка по показателям качества плодородия, местоположения и др. с учётом затратного механизма (внесение органических удобрений, фосфорно-калийных минеральных удобрений, хорошего фитосанитарного состояния и других). Там, где ведётся интенсивное производство зерновых, целесообразно применять ренту II, а там, где дифференциальная рента не получена в силу стабильно низкой урожайности, взимается абсолютная рента.

Литература

1. Большая энциклопедия Кирилла и Мефодия (БЭКМ): Аристотель Р., 1263. URL: режим доступа www.km.ru (дата обращения 10.10.2014).
2. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства народов // Антология экономической классики: в 2-х томах. Т. 1. 306 с. М.: МП «Эконом», 1993.
3. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения // Шедевры мировой экономической мысли. Т. 2. Петрозаводск: Петроком, 1993.
4. Иванов А.Л., Кирюшин В.И. Глобальные изменения климата и прогноз рисков в сельском хозяйстве России: монография. М.: Россельхозакадемия, 2009. С. 14.
5. Шашко Д.И. Земельные ресурсы СССР. М., 1990. Ч. 1. 335 с.
6. Дубачинская Н.Н. Адаптивно-ландшафтные системы земледелия на солонцовых землях Южного Урала: монография. Оренбург, 2000. 333 с.
7. Гордеев А.В., Бутковский В.А., Алтухов А.И. Российское зерно – стратегический товар XXI века. М.: Изд-во ДеЛи принтм, 2007. С. 91–96.
8. Фишер С., Дорибуш Р., Шмалензи Р. Экономика. М., 1993. С. 330–331.
9. Сагайдак Э.А., Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Методологические основы рентного регулирования сельскохозяйственного производства // АПК: Экономика и управление. 2011. № 10. С. 46–53.
10. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации: методика. М.: Роснедвижимость, 2001, 2005, 2010.