

Цена земли природно-сельскохозяйственных районов Оренбургской области на основе дифференцированного подхода к ренте*

*Нат.Н. Дубачинская, преподаватель,
ФГБОУ ВПО Оренбургский ГАУ*

В основу аграрной реформы в Российской Федерации были положены приватизация земли, как основного ресурса сельскохозяйственного производства, реорганизация предприятий и организаций агропромышленного комплекса, создание крестьянских хозяйств. В России устанавливается государственная собственность на землю и собственность граждан и (или) их коллективов (совместная или долевая) [1–3].

Приватизация земель, организация новых форм собственности привели к возникновению экономических проблем при землепользовании. Одним из решений проблем является цена земли, направленная на создание базы для налогообложения, а также купли-продажи, реорганизацию землеустройства и соответственно системы ведения сельскохозяйственного производства в целом.

Оценка земельных ресурсов и эффективного использования сельскохозяйственных угодий свидетельствует о важности проблемы и множестве аспектов её проявления в самых разных областях. Тем не менее многие вопросы, относящиеся к теме исследования, в связи с приватизацией земель и периодической трансформацией земель между собственниками и арендаторами, являются недо-

статочно разработанными и требуют дальнейшего изучения и совершенствования.

Цена земли и других природных ресурсов является одним из направлений теоретических и прикладных исследований оценки стоимости имущества. Изучение современного мирового опыта оценки земельных ресурсов показывает, что практически во всех развитых странах мира она является задачей государственного масштаба и имеет различные методологические подходы. Теоретические аспекты данной проблемы рассматривались многими научными школами, и основой методологических подходов в оценке земель является рента.

В.И. Кирюшин считает, что экономическая оценка (цена земли, прибыль и т.д.) определённым образом соотносится с агроэкологической оценкой земель, эколого-экономической (оценка ущерба от деградации земель и др.), социологической (условия жизни людей) [4].

Исследования складывающихся экономических отношений с различными формами, связанными с владением, пользованием и распоряжением землёй в условиях рыночного хозяйства, во все времена вызывают у учёных постоянные дискуссии о создании земельной ренты: дифференциальной, абсолютной. В соответствии с методикой по кадастровой оценке земель в Российской Федерации основой налогообложения принята абсолютная

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

рента и дифференциальная [5]. Дифференциальный рентный доход — дополнительный (сверхнормативный) доход, образующийся на землях относительно лучшего качества и местоположения.

В сельском хозяйстве наряду с дифференциальной рентой формируется абсолютная рента. Согласно принятому подходу, абсолютная рента взимается в размере 1% от общего дохода, независимо от качества земельных угодий.

В теории дифференциальной ренты существуют самые разнообразные мнения по этому вопросу [6–13]. На наш взгляд, абсолютная земельная рента вполне может применяться в российской земельно-оценочной практике для установления минимальных ставок налога на земли, где не получена дифференциальная рента I и рента II на худших из используемых земель, а также в зонах рискованного земледелия — годы засух. Это можно проследить на примере природно-сельскохозяйственных районов (ПСХР) Оренбургской области, которые отличаются по плодородию и климатическим условиям. Результаты исследований показали, что продуктивность зерновых по природно-сельскохозяйственным районам при малоинтенсивном ведении хозяйства на эрозионных землях несколько ниже.

Так, в южных и северных районах области на 2-й группе — умеренно-эрозионных землях с при-

менением малоинтенсивных технологий (прямой посев, выборочная защита растений от вредителей и болезней) урожайность зерновых варьирует от 7,0 до 9,2 ц с 1 га, интенсивным технологиям — от 11,8 до 18,7 ц с 1 га. Интенсивный уровень производства предусматривает внесение удобрений, защиту растений от вредителей, болезней, сорняков, применяемых с использованием современной техники. В отличие от принятой государственной методики по кадастровой оценке земель при определении ренты для устойчивого функционирования сельскохозяйственного предприятия, при определении показателя цены производства нами взят валовой доход, составляющий 1,45 производственной затраты ($K=1,45$), рекомендованный ВНИИЭСХ [14] (табл. 1).

Исходя из представленных в таблице 1 данных двух уровней продуктивности, полагаем вполне можно их принять за дифференциальную ренту I и ренту II. Рента II обусловлена большей интенсификацией технологий. Она является наряду с предпринимательским доходом заслугой товаропроизводителя, поэтому не подлежит налогообложению. Дифференциальная рента I обусловлена объективными факторами — качеством и местоположением земельных участков.

Однако полученные результаты свидетельствуют о том, что положительную дифференциальную ренту I можно получить при урожайности зерно-

1. Экономическая оценка земельной ренты зерновых культур в зависимости от уровня интенсификации по природно-сельскохозяйственным районам (ПСХР) на умеренно-эрозионных землях Оренбургской области

Природно- сельскохозяйственный район	Вари- ант	Оценочная про- дуктивность 1 га		Оценочные затраты на 1 га, тыс. руб.	Цена произ- водства при окупаемости затрат К=1,45 тыс. руб/га	Земельная рента, тыс. руб/га		Кадастровая стоимость тыс. руб/га (срок капитали- зации 33 года)
		тыс. руб .	ц зерна /га			диффе- ренци- альная	абсолют- ная, 1% от оцен. продук- тивности	
Предуральская провинция								
Северный район	1-й	5,98	9,2	3,96	5,74	0,24	—	7,92
	2-й	12,15	18,7	6,32	9,2	2,95	—	97,3
Заволжская провинция								
Центральный степной	1-й	5,26	8,1	3,96	5,74	-0,48	0,05	1,65
	2-й	9,75	15,0	6,31	9,14	0,61	—	20,13
Юго-западный степной	1-й	5,39	8,3	3,96	5,74	-0,35	0,05	1,65
	2-й	9,23	14,2	6,31	9,15	0,08	—	2,64
Центральный низкогорный степной	1-й	5,46	8,4	3,96	5,74	-0,28	0,05	1,65
	2-й	10,85	16,7	6,32	9,16	1,69	—	55,77
Южный сухостепной	1-й	4,87	7,5	3,95	5,72	-0,85	0,05	1,65
	2-й	7,99	12,3	6,30	9,13	-1,14	0,06	1,98
Казахстанская провинция								
Восточный степной	1-й	4,81	7,4	3,95	5,72	-0,91	0,05	1,65
	2-й	9,03	13,9	6,31	9,15	-0,12	0,09	2,97
Юго-восточный сухостепной	1-й	4,55	7,0	3,95	5,72	-1,17	0,04	1,32
	2-й	7,67	11,8	6,30	9,13	-1,46	0,07	2,30
В среднем по Оренбургской области	1-й	5,39	8,3	3,96	5,74	-0,35	0,05	1,65
	2-й	9,88	15,2	6,31	9,14	0,74	0,74	24,42

Примечание: расчёт на 4-польный зернопаровой севооборот. Севооборот: пар — яровая пшеница — яровая пшеница — яровая пшеница. Варианты (уровень интенсификации производства): 1-й — малоинтенсивный; 2-й — интенсивный

2. Корреляционный анализ производства зерна в зависимости от факторов на умеренно-эрозионных землях ПСХР Оренбургской области

Корреляция					
	Y	X ₁	X ₂	X ₃	X ₄
Y-рента	1				
X ₁ . Оценочная продуктивность ц/га	0,752511	1			
X ₂ . Оценочная стоимость продукции, тыс. руб.	0,752355	0,999999	1		
X ₃ . Оценочные затраты, тыс. руб.	0,44135	0,897738	0,89781	1	1
X ₄ . Цена производства, тыс. руб.	0,445555	0,899618	0,899689	0,999982	1

вых не менее 9,2 ц с 1 га, а дифференциальную ренту II—14,2 ц с 1 га, что связано с почвенно-климатическими условиями.

В этой связи для определения влияния факторов на цену земли рента нами взята положительная дифференциальная, а там, где она отрицательная, применялась абсолютная.

Анализ корреляционной зависимости показал, что на получение земельной ренты большое влияние оказывают оценочная продуктивность и оценочная стоимость ($R=0,75-0,75$), средняя связь отмечена с оценочными затратами и ценой производства продукции ($R=0,44-0,44$). Оценочная продуктивность со всеми этими показателями имеет высокую корреляционную зависимость ($R=0,99-0,89$), даже можно отметить наличие существенной мультиколлинеарности (табл. 2).

Для построения многофакторной регрессионной модели с помощью MS Excel нами отобраны следующие факторы: X₁, X₃.

По результатам вычислений уравнение имеет вид:

$$Y = 0,36 + 0,41X_1 - 0,89X_3.$$

Коэффициент регрессии показывает, как в среднем изменится результативный признак (Y), если факторный признак (X) увеличится на единицу. По полученным данным следует отметить, что при увеличении продуктивности на 1 ц с 1 га рента возрастёт на 41 руб/га, а затраты уменьшатся на 89 руб/га.

В соответствии с полученным коэффициентом множественной детерминации ($R_2=0,86$) можно отметить, что исследуемые факторы, входящие в модель, объясняют 86% вариации ренты, а 16% зависят от других факторов.

Значимость полученных результатов подтверждается F-критерием Фишера, где $F_{\text{фак.31,19}} > F_{\text{теор.5,03}}$, что свидетельствует о статистической значимости уравнения зависимости ренты от анализируемых факторов.

Таким образом, абсолютная и дифференциальная рента проявляются в зависимости от эффективности производства.

Методологические подходы в определении цены земли, основой которой является рента, нуждаются в совершенствовании.

Проведённые расчёты показали, что в зависимости от сложившихся почвенных и климатических

условий и соответственно низкой продуктивности дифференциальная рента при малоинтенсивном и интенсивном уровне производства не во всех районах природопользования может быть положительной. В этом случае целесообразно использовать абсолютную ренту в размере принятой кадастровой оценкой земель.

С другой стороны, как показал анализ корреляционной зависимости, на получение земельной ренты большое влияние оказывает оценочная продуктивность и оценочная стоимость ($R=0,75-0,75$), средняя связь отмечена с оценочными затратами и ценой производства продукции ($R=0,44-0,44$).

Литература

1. Закон РСФСР от 22.11.1990 №348-1 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 05.02.2015).
2. Закон РСФСР от 23.11.1990 N 374-1 (ред. от 28.04.1993) «О земельной реформе» [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 05.02.2015).
3. Закон РФ от 23.12.1992 N 4196-1 «О праве граждан Российской Федерации на получение в частную собственность и на продажу земельных участков для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства и индивидуального жилищного строительства» [Электронный ресурс] // «КонсультантПлюс». URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 05.02.2015).
4. Кирюшин В.И. Агроэкологическая оценка земель, проектирование адаптивно-ландшафтных систем земледелия и агротехнологий: методическое руководство МСХРФ, РАСХН / общ. ред. В.И. Кирюшин, А.Л. Иванов. М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2005. 784 с.
5. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Утверждены Приказом Минэкономразвития России от 1 июля 2005 г. № 145.
6. Смит А. Исследования о природе и причинах богатства народов // Антология экономической классики: в 2-х томах. Т. 1. М.: МП «Эконов», 1993. С. 210.
7. Петти У. Экономические и статистические работы: Антология экономической классики: Т. 1–2. М., 1993. С. 33–34.
8. Маркс К. Капитал. Т. III, ч. II // Маркс К. Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 25. Ч. II. С. 183.
9. Рикардо Д. Начала политической экономии и налогового обложения // Шедевры мировой экономической мысли. Т. 2. Петрозаводск: Петроком, 1993. С. 38–45.
10. Кларк Дж. Б. Распределение богатства / пер. с англ. А.А. Бельх, А.В. Полетаева. М.: Экономика, 1992. С. 228.
11. Павленко Н.Е. Учёт и оценка земельных ресурсов: монография. Белгород: Белгород ГУ, 2006. 6 с.
12. Николайчук О.А. Прошлое и настоящее рентных отношений в России // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия «Экономика». 2003. Вып. 3. С. 67–77.
13. Шмелёв Г.И. Об истории разработки теории Маркса земельной ренты и её апологетике // Никоновские чтения. Аграрные доктрины двадцатого столетия; уроки на будущее / отв. ред. А.В. Петриков. М.: РАСХН, 1998. 113 с.
14. Ушаев И.Г. Методические подходы к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения и средств производства субъектов АПК и организаций аграрной науки / коллективное издание. Науч. ред. акад. РАСХН И.Г. Ушаев. М.: ГНУВНИИЭСХ, 2008. 80 с.