

Аничин В.Л.
(БелГУ, г. Белгород)

Цена земли

Актуальность стоимостной оценки земли обусловлена ключевой ролью земли среди факторов сельскохозяйственного производства. Цена земли служит важнейшим синтетическим показателем, характеризующим доходность сельскохозяйственного производства. По тому какую цену имеет земля можно судить и о содержании аграрных преобразований.

Механизм ценообразования на землю выступает индикатором зрелости экономического мышления общества. Анализ сделок с землей позволяет выяснить, что преобладает в мотивации хозяйствующих субъектов: стремление к сиюминутной выгоде или тяготение к долгосрочной эффективной экономической деятельности.

Современные собственники сельскохозяйственных земель подразделяются на две группы: 1) лица, владеющие земельными участками; 2) лица, владеющие земельными долями. Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривается возможность купли-продажи, как земельных участков, так и земельной доли.

В соответствии со ст. 12 указанного закона, участник долевой собственности по своему усмотрению вправе завещать свою земельную долю, внести ее в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации, использующей земельный участок, находящийся в долевой собственности, или передать свою земельную долю в доверительное управление либо продать или подарить ее другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину - члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности. Участник долевой собственности вправе распорядиться земельной долей по своему усмотрению иным образом только после выделения земельного участка в счет земельной доли¹.

¹ ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

При этом большая часть угодий находится в долевой собственности, при которой физические лица не владеют конкретными участками. Как следствие, цена земельных долей невысока, и, самое главное, возникает множество проблем с точки зрения народнохозяйственной эффективности землепользования.

Имеют место негативные тенденции в состоянии земель. Сельскохозяйственные угодья ухудшаются по следующим направлениям: 1) нарастание дефицита питательных веществ; 2) эрозия; 3) подкисление; 4) загрязнение; 5) засорение. Так, дефицит питательных веществ образуется, поскольку с урожаем выносятся питательных веществ больше, чем вносится с удобрениями.

По нашим расчетам, отрицательная разность между количеством питательных веществ (азота, фосфора и калия), вносимых с минеральными удобрениями, и выносом их с урожаем составляет по основным культурам от 132 до 360 кг (табл. 1).

1. Баланс основных элементов питания (N, P, K) при выращивании с.-х. культур в Белгородской области, кг д.в./га

Культуры	2000 г.	2004 г.	2005 г.
<i>Вынос питательных веществ с урожаем</i>			
Зерновые	158	183	210
Сахарная свекла	303	432	451
Подсолнечник	382	272	347
<i>Внесено минеральных удобрений под полученный урожай</i>			
Зерновые	26	43	42
Сахарная свекла	136	255	288
Подсолнечник	22	57	57
<i>Дефицит питательных веществ</i>			
Зерновые	-132	-140	-168
Сахарная свекла	-167	-177	-163
Подсолнечник	-360	-215	-290

Значительным фактором разрушения почвенного плодородия выступает эрозия. Доля эродированной пашни в области составляет 53,6%, при среднем уровне по ЦЧЗ - 20,1%. Тот факт,

что экологическое состояние сельскохозяйственных земель продолжает ухудшаться, является следствием двух основных причин.

Большинство сельскохозяйственных товаропроизводителей, *во-первых*, не в состоянии оплачивать по мировым ценам полномасштабное применение удобрений, мелиорантов и почвозащитных мероприятий; *во-вторых*, преследуют краткосрочные экономические цели. Преобладание краткосрочных интересов обусловлено тем, что:

а) значительная часть хозяйствующих субъектов используют земли в режиме аренды, заключая соответствующие договоры с многочисленными владельцами земельных долей;

б) многие физические лица, участвующие в сельскохозяйственном производстве в качестве предпринимателей и наемных работников, не рассматривают его как перспективную, высокодоходную экономическую деятельность. В этом их убеждает прошлый опыт и современное состояние экономики, в особенности динамика цен на материально-технические ресурсы, рыночная власть посредников, отсутствие государственной поддержки как адекватного противовеса этим негативным явлениям.

В силу отсутствия должного регулирования национальной экономики происходит ничем не компенсируемый переток ресурсов в более выгодные отрасли, в частности – в горнодобывающую. В конечном итоге сельскохозяйственные товаропроизводители, не имеющие прав на используемую землю, недофинансируют производство. Реализуются преимущественно те проекты, которые сулят отдачу в ближайшее время, даже если это сопряжено с последующими экономическими потерями.

Например, в 2004 г. по сравнению с 2003 г. ОАО «Эфирное» увеличило производство семян подсолнечника на 54%. При этом посевная площадь возросла в 2,5 раза, а средняя урожайность снизилась на 38%. Доля посевов подсолнечника в площади пашни составила в 2004 г. 24%, что намного больше агротехнической нормы. Таким образом, наиболее заинтересованное в увеличении объемов производства маслосемян подсолнечника агропромышленное формирование развивает свою деятельность преимущественно по экстенсивному пути, что выражается в росте посевных площадей в ущерб урожайности и состоянию почвы.

В связи с подобными фактами возникает вопрос, как пользователи земли компенсируют ее собственникам нанесенный ущерб? Арендная плата в размере посевной нормы зерновых (2 ц зерна за 1 га или их денежный эквивалент), которую обычно предлагает арендатор, возмещает лишь часть ущерба.

По мнению О.Л. Кашенко и Л.С. Желтонога, если запасы гумуса уменьшаются, то имеет место износ почвы, подлежащий учету. Амортизация почвы может производиться с помощью показателя содержания гумуса. Так, если известна стоимость земельной делянки и содержание гумуса, то рассчитать стоимость единицы ресурса (гумуса) уже несложно¹.

О.В. Назаренко считает, что возмещение может осуществляться двумя путями: восстановлением плодородия почвы или денежной компенсацией потери плодородия².

Но чтобы внедрить такие арендные отношения, необходима встречная воля сторон. Очевидно также, что инициатива должна исходить от владельцев земли. Этого пока не происходит, потому что, кроме всего прочего, владельцу земельной доли сложно апеллировать по поводу ухудшения качества земли ввиду отсутствия прав на конкретный участок.

Мирится ли собственник земли (реальный или условный, если речь идет о земельной доле) с недоплатой за землю (а также с недоплатой за труд в сельскохозяйственных предприятиях), или нет, можно судить по данным табл. 2.

Чем можно объяснить тот факт, что на площади, не превышающей 20% от общего размера сельскохозяйственных угодий, хозяйства населения производят более половины валовой продукции сельского хозяйства России?

¹ Кашенко О.Л., Желтоног Л.С. Проблеми амортизації природних ресурсів в аспекті персоніфікації земельних ділянок //Вісник СНАУ. Сер. Фінанси і кредит.- Вип. 2. Суми, 2000.- С 7-11.

² Назаренко О.В. Оренда – економічний інструмент раціонального землекористування.- Суми: ВАТ «СОД», видавництво «Козацький вал», 2005.- 102 с.

2. Соотношение размеров землепользования и вклада в валовое производство продукции хозяйствами населения
(в целом по Российской Федерации)

Показатели	2002	2003	2004	2005
Доля хозяйств населения в пользовании с.-х. угодьями (с учетом земель коллективных и индивидуальных садов и огородов), %	11,8	12,7	16,1	18,4
Доля хозяйств населения в производстве сельскохозяйственной продукции, %	56,5	55,7	51,5	53,1

В ходе проведенного анкетирования специалистов сельскохозяйственного производства чаще других респондентами назывались следующие причины:

- фактическое использование сельхозугодий личными подсобными хозяйствами значительно больше, чем это показывает официальная статистика (28%);

- сельские жители, включая работников сельскохозяйственных организаций, уделяют больше внимания личным хозяйствам, чем проблемам сельскохозяйственных организаций (26%);

- сельскохозяйственные организации оказывают помощь личным подсобным хозяйствам в выращивании скота и птицы, производстве молока (22%).

Чаще остальных как наиболее важная причина (в 30% анкет) отмечалось то, что сельские жители, включая работников сельскохозяйственных организаций, уделяют больше внимания личным хозяйствам, чем проблемам сельскохозяйственных организаций.

По нашему мнению, большая роль личных подсобных хозяйств в производстве сельскохозяйственной продукции обусловлена, *во-первых*, недоиспользованием производственного потенциала сельскохозяйственных организаций; *во-вторых*, локальными перераспределениями ресурсов сельскохозяйственных организаций в пользу личных подсобных хозяйств. В свою очередь, указанные факторы есть следствие недоплаты за труд и за землю.

Изменить ситуацию в агропромышленном комплексе можно только путем институциональных реформ. Необходимой и достаточной представляется следующая система мер: 1) повышение доходности агробизнеса на основе централизованных закупок по экономически обоснованным ценам; 2) формирование класса собственников земли; 3) расчет арендной платы за землю по формуле, позволяющей собственнику земли кроме возмещения износа земли получать и часть прибавочного продукта.

Повышение доходности агробизнеса на основе централизованных закупок по экономически обоснованным ценам. Эта мера предполагает устранение диспропорций между экономическим развитием отраслей. Диспропорции постоянно воспроизводятся рыночной экономикой, поскольку хозяйствующие субъекты, принадлежащие к одной отрасли, как правило, принадлежат и к определенному конкурентному типу.

Так, производители сельскохозяйственной продукции находятся в состоянии свободной конкуренции; переработчики сельскохозяйственной продукции – в условиях монополистической конкуренции, а по отношению к сельскохозяйственным предприятиям они обладают монопсонической властью. Большая доля промышленного производства находится в руках олигополий. Энергоснабжением и водоснабжением занимаются монополии.

В силу такого положения вещей сельскохозяйственные товаропроизводители продают свою продукцию по относительно низким ценам, а материально-технические ресурсы приобретают по относительно высоким ценам. В конечном итоге развитие сельского хозяйства отстает от других отраслей.

Лишь посредством принятия решений на федеральном уровне возможно создать механизм согласования спроса и предложения, учитывающего долгосрочные интересы производителей средств производства, сельскохозяйственной продукции, ее переработчиков и конечных потребителей.

Формирование класса собственников земли. Необходимо быть последовательным в земельной реформе, либо отказаться от нее. У земли должен быть собственник не в форме владельца абстрактной «земельной доли», а в форме владельца конкретного земельного участка. Кто будет таким собственником

(государство или физическое лицо) – в данном случае вопрос второстепенный. Земля, как утверждают многие и уже длительное время, должна обрести хозяина. О бесхозной земле никто не будет заботиться.

Расчет арендной платы за землю по формуле, позволяющей собственнику земли получать кроме возмещения износа земли еще и часть прибавочного продукта. Укрупнено такая формула имеет следующий вид

Арендная плата = Возмещение износа + Рента .

Первая часть арендной платы должна устанавливаться ежегодно с учетом фактического ущерба плодородию на основании мониторинга состояния земельных участков, передаваемых в аренду. Вторая часть арендной платы представляет собой ренту. Как известно, рента – это регулярно получаемый доход с капитала, имущества или земли, не требующий от получателя предпринимательской деятельности. Поэтому размер ренты должен быть меньше среднего предпринимательского дохода.

Поскольку институт частной собственности на средства производства, в том числе и землю, еще полностью не сформировался, то и общепринятого методического подхода к обоснованию размера ренты пока не существует. По нашим оценкам, рента должна составлять 10% от среднего предпринимательского дохода.

Используя арендную плату в качестве базы отчета, можно оценить минимальную цену земли по формуле

$$V_{\min} = \frac{A}{R}, \quad (1)$$

где V_{\min} – минимальная цена земли, руб./га; A – арендная плата руб./га; R – ставка капитализации.

Отдельного рассмотрения требует ставка капитализации R . Под ней подразумевается годовая безрисковая ставка процентов, под которую владелец земли может вкладывать получаемые от земли доходы. В настоящее время такая ставка составляет около 10%. Тогда при арендной плате $A=2$ тыс. руб. цена 1 га земли составит

$$V = \frac{2}{0,1} = 20 \text{ тыс. руб.}$$

Если по условию договора аренды сумма арендной платы ежегодно увеличивается на темп инфляции (в настоящее время – около 6%), то ставку капитализации следует вычислить по формуле

$$R = \frac{100 + D}{100 + U} - 1, \quad (2)$$

где R – ставка капитализации, долей единицы; D – ставка процентов по депозитному вкладу, %; U – годовой темп инфляции, %:

$$R = \frac{100 + 10}{100 + 6} - 1 \approx 0,0377. \quad \text{Отсюда} \quad \text{цена} \quad \text{земли}$$

$$V = \frac{2}{0,0377} \approx 53 \text{ тыс. руб./га.}$$

Максимальная цена земли как фактора агробизнеса может быть найдена по формуле

$$V_{\max} = \frac{I}{R}, \quad (3)$$

где V_{\max} – максимальная цена земли, руб./га; I – предпринимательский доход руб./га.

Следовательно, цена земли находится в интервале, границы которого определяются, с одной стороны, доходами от сдачи земли в аренду, с другой – доходами от производственного применения земли. Абсолютное значение цены будет зависеть от того, какой вес будет придавать правительство вопросам продовольственной безопасности. Чем больше внимания будет уделяться централизованным гарантированным закупкам, распределению квот между сельскохозяйственными товаропроизводителями, поддержанию нормальной доходности сельскохозяйственного производства, долгосрочным интересам собственников земли, тем выше будет цена земли.