

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ПАЛИТРА РАЗВИТИЯ И ОЦЕНКИ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В УСЛОВИЯХ ПРОВОДИМЫХ РЕФОРМ

В. К. КОРШУНОВ,
аспирант,

А. Г. СВЕТЛАКОВ,

доктор экономических наук, профессор,

Пермская государственная сельскохозяйственная академия им. академика Д. Н. Прянишникова

(614000, г. Пермь, ул. Луначарского, д. 3; тел.: 89223865686; e-mail: sag08perm@mail.ru)

Ключевые слова: восстановление земли, рынок земель, рыночная стоимость, земельные отношения, методы оценки, объект недвижимости, безопасность, санкции, импортозамещение.

Статья посвящена изучению взаимосвязи собственности в системе экономических отношений общества и рынка земель сельскохозяйственного назначения. Объективно доказано, что вопрос собственности – один из тех, что определяют пути развития человеческого общества. Дана краткая характеристика земельных ресурсов Пермского края. Авторами расширен понятийный аппарат оценки рынка земель сельскохозяйственного назначения. Определено место восстановления земель сельскохозяйственного назначения в системе земельных и рыночных отношений. Разработан математический аппарат для оценки земли, которая требует восстановления. В базисе определения стоимости земли находится доходный метод. На основе коэффициента восстановления земли точность вычисления стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения, временно выведенного из производственного процесса, повысилась. Для получения коэффициента восстановления земли впервые использован такой элемент, как упущенная выгода. Использование данного расчета повысит прибыль государства от реализации указанных земель, а также увеличит финансовую составляющую местного бюджета от поступления налогов. Развитие земельных отношений и анализ практики управления в области сельского хозяйства – комплексная проблема разных отраслей экономической науки, в том числе специально изучающих различные аспекты земельных реформ. Однако земельно-управленческие отношения с экономической точки зрения изучены недостаточно. Только сейчас создается современная школа государственно-экономической агрослужбы. В наше время страна переживает острый кризис, который стимулирует импортозамещение сельскохозяйственной продукции. В условиях введения санкций США, Евросоюза и некоторых других стран в отношении России и как следствие, частичного импортозамещения товаров авторы считают, что в основе решения проблемы лежит рациональное землепользование и дальнейшее развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения.

ECONOMIC DEVELOPMENT AND EVALUATION PALETTE OF AGRICULTURAL LAND MARKET IN TERMS OF REFORMS

V. K. KORSHUNOV,

graduate student,

A. G. SVETLAKOV,

doctor of economic sciences, professor,

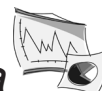
Perm State Agricultural Academy of academician D. N. Pryanishnikov

(3 Lunacharskogo Str., 614000, Perm; tel.: 89223865686; e-mail: sag08perm@mail.ru)

Keywords: restoration of land, the land market, the market value of land relations, evaluation methods, property, security, sanctions, import substitution.

The paper studies the relationship property in the system of economic relations of society and the agricultural land market. Objectively proved that the question of ownership is one of the most main that defines the development of the society. There is a brief description of the land resources of the Perm region in article. The authors extended the conceptual apparatus of market valuation of agricultural land. The place of rehabilitation of agricultural land defined in the land and market relations. A mathematical tool developed for the assessment of land, which requires recovery. In the basis of determining the value of the land is located profitable method. On the basis of the coefficient of restitution of land calculation accuracy value of the land for agricultural purposes, temporarily withdrawn from the production process, increased. For the coefficient of restitution of land used for the first time an element such as loss of profits. Using this calculation will increase the state income from the sale of the above land, as well as increase the financial component of the local budget revenues from taxes. The development of land relations and the analysis of management practices in agriculture – a complex problem of different branches of economics, including specifically studying various aspects of land reform. However, land-management relations from the economic point of view are not well understood. Only now it created the modern school of public economic agroservice. Nowadays, the country is experiencing an acute crisis, which stimulates the import substitution of agricultural products. In terms of sanctions of the US, EU and some other countries in relation to Russia, and as a result, the partial import of goods, the authors believe that the decision of the problem is land management and further development of agricultural land market.

Положительная рецензия представлена В. Г. Прудским, доктором экономических наук, профессором Пермского государственного национального исследовательского университета.



Цель и методика исследований. Природа располагает колоссальными и разнообразными ресурсами, в том числе землями сельскохозяйственного назначения, которые предоставляют естественные условия для жизнеобеспечения человечества. При этом способ их использования может приносить как высокий социально-экономический эффект, так и огромный, порой невосполнимый ущерб для будущих поколений. Поэтому всегда следует помнить, что понятия рыночных отношений и эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения с точки зрения текущего момента и отдаленной перспективы, как правило, не совпадают и находятся в явном противоречии. В данной сфере особенно опасен чисто экономический подход к их оценке, так как достигаемая высокая эффективность того или иного вида деятельности, связанного с использованием земель сельскохозяйственного назначения, может обернуться драмой и даже трагедией локального, регионального или государственного масштаба.

Пермский край относится к зоне рискованного земледелия и низкого потенциального плодородия почв, поэтому в крае более половины сельхозпредприятий убыточны. Тем не менее, если говорить о производимой в общественном секторе края сельскохозяйственной продукции на душу населения, то самообеспечение картофелем, яйцом достигает 100 %, овощами – 93 %, молоком и молочной продукцией – 86 %, мясом и мясoproдуктами – 65 % от фактически потребляемого количества [1].

Однако следует признать, что в основном земли сельскохозяйственного назначения в Пермском крае используются неэффективно. Площадь земель ликвидированных хозяйств составляет 755,6 тыс. га.

В Пермском крае сложилась тенденция к сокращению земель, используемых сельскохозяйственными предприятиями. Так, в течение прошлого года земли, используемые организациями для производства сельскохозяйственной продукции, сократились на 51,2 тыс. га по причине отказа сельхозпроизводителей от площадей сельскохозяйственных угодий [1].

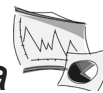
Со временем данные территории зарастают и становятся временно непригодными для производства сельскохозяйственной продукции. Государство вправе распорядиться этими площадями, но для этого их необходимо оценить и создать цивилизованный рынок земель сельскохозяйственного назначения.

Составной частью экономической основы конституционного строя выступает свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств – конституционный принцип экономической основы конституционного строя России, предполагающий снятие всех ограничений на пути перемещения товаров и финансовых средств на всей территории РФ.

Там, где есть экономические взаимоотношения, всегда присутствуют проблемы владения и распоряжения собственностью. Отношения собственности пронизывают всю систему экономических отношений и сопровождают человека с момента его рождения до смерти. Мы постоянно наталкиваемся на один общий вопрос: кому принадлежит экономическая власть, кто присваивает материальные условия существования людей, является хозяином земли, фабрики, духовного богатства? Социальная сущность этих отношений и есть выражение присущих данному обществу экономических отношений собственности.

Таблица 1
Понятийный аппарат рынка земли

№ п/п	Авторы	Определение понятия «рынок земель»
1	Ф. П. Румянцев, Д. В. Хавин, В. В. Бобылев, В. В. Ноздрин	Рынок и оценка – это расчетная или экспертная стоимость земельных участков либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости [2]
2	А. Г. Грязнова, М. А. Федотова	Рынок в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью [3]
3	Э. Н. Крылатых	Часть земельного оборота, при котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате оформленного договора и опосредовано денежным или натуральным платежом [4]
4	В. И. Назаренко, Г. И. Шмелев	Под рынком земли следует понимать не сам по себе акт (или право) перехода земли от одного собственника к другому путем продажи и покупки, а весь комплекс отношений по движению угодий от одного пользователя к другому [5]
5	И. В. Попова	Рынок земли – это система экономических взаимоотношений по возмездному отчуждению земельных участков и прав на них. Она включает в себя следующие элементы: товар, спрос, предложение, цену, инфраструктуру, механизмы государственного регулирования сделок с землей [6]



Общепризнано, что вопрос собственности – это, пожалуй, один из самых главных вопросов, определяющих генерацию, существование и пути развития человеческого общества. От того, как и кем он поставлен в данный исторический промежуток времени, зависит устойчивость, благополучие, а зачастую и существование любого общества, как, впрочем, и каждого отдельного члена данного общества.

В ходе исследования заявленной проблемы нами проанализированы ряд определений понятия «рынок земель» ведущих российских ученых (табл. 1).

В целом мы согласны с данными определениями, однако, на наш взгляд, они недостаточно широко освещают экономическую палитру оценки рынка земель сельскохозяйственного назначения. По нашему мнению, определение оценки рынка земель сельскохозяйственного назначения может выглядеть следующим образом: объединенное в стоимостном выражении значение кадастровой и рыночной стоимости с учетом затрат на восстановление земель сельхозназначения, выбывших из оборота. Основным критерием данной оценки являются дополнительные затраты на восстановление земель сельскохозяйственного назначения с учетом реальной упущенной выгоды для сельхозпроизводителей. Современные подходы имеют место в определении кадастровой и рыночной стоимости земельных участков, однако количество выбывших из оборота земель на сегодня преобладает над количеством используемой и возобновляемой.

В связи с «развалом» колхозов и других сельскохозяйственных организаций обрабатываемые ими ранее земли начали зарастать, закусариваться. Выделяемые в счет земельных долей участки скорее похожи на молодой лес, чем на поле сельскохозяйственного назначения и не являются пригодными для использования по целевому назначению, а точнее, нет такого вида сельскохозяйственной деятельности, который мог бы осуществлять крестьянин на таком участке с учетом его состояния.

С учетом санкций АПК РФ за неиспользование земельного участка или использование его не в соответствии с его целевым назначением перед новым собственником земельного участка возникает дилемма: либо оплачивать штрафы за неиспользование и ждать изъятия участка в государственную или муниципальную собственность, либо проводить мероприятия по расчистке участка. Крестьянин, как и иной новый собственник либо инвестор скорее выберет вариант расчистки, чем допустит изъятие земли государством, в связи с чем возникает вопрос: как правильно оценить такой земельный участок с учетом восстановления?

Результаты исследований. Большое значение для оценки восстановления земли имеет упущен-

ная выгода, которая, по мнению С. Н. Зидулина и К. А. Жичкина, может быть рассчитана следующим образом:

$$C_{yni} = U * C * F, \quad (1)$$

где C_{yni} – упущенная выгода, руб.; U – средняя урожайность культуры по хозяйству за последние три года, ц/га; C – цена одного центнера недополученной продукции на момент временного занятия земельного участка, руб.; F – площадь временно занимаемых участков, га.

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства соответствует сроку временного занятия земельного участка плюс один год [7]. С учетом упущенной выгоды нами разработан коэффициент восстановления земли:

$$K_{vzi} = \frac{Zi + C_{yni} - Bi - Mi - Gi - Di}{100}, \quad (2)$$

где Zi – средняя прибыль с 1 га за последние три года; Bi – затраты на восстановление земли (выкорчевывание леса, вспашка, боронование, дискование); Mi – затраты на проведение мелиоративных работ; Gi – затраты для внесения удобрений; Di – затраты на исследовательские работы.

При определении рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения часто используют оценку доходным методом:

$$PC_{зу} = \frac{3P}{C_k}, \quad (3)$$

где $PC_{зу}$ – рыночная стоимость земельного участка; $3P$ – земельная рента, рассчитанная как чистый операционный доход, получаемый при выращивании основной сельскохозяйственной культуры в регионе; C_k – ставка дисконтирования (капитализации).

С учетом коэффициента восстановления земли $K_{vз}$ формула оценки земельного участка, который долго не обрабатывался, зарос деревьями и кустарником, методом капитализации земельной ренты с учетом восстановления земли, по нашему мнению, может выглядеть следующим образом:

$$PC_{зувз} = \frac{3P}{(C_k \times K_{vз})^{-1}}. \quad (4)$$

Данная формула показывает зависимость рыночной стоимости земельного участка, нуждающегося в восстановлении, от земельной ренты, ставки дисконтирования и коэффициента восстановления земли.

Расчет стоимости земельного участка с учетом восстановления имеет большое значение. Значимость определяется тем, что данную формулу можно использовать не только на территории Пермского

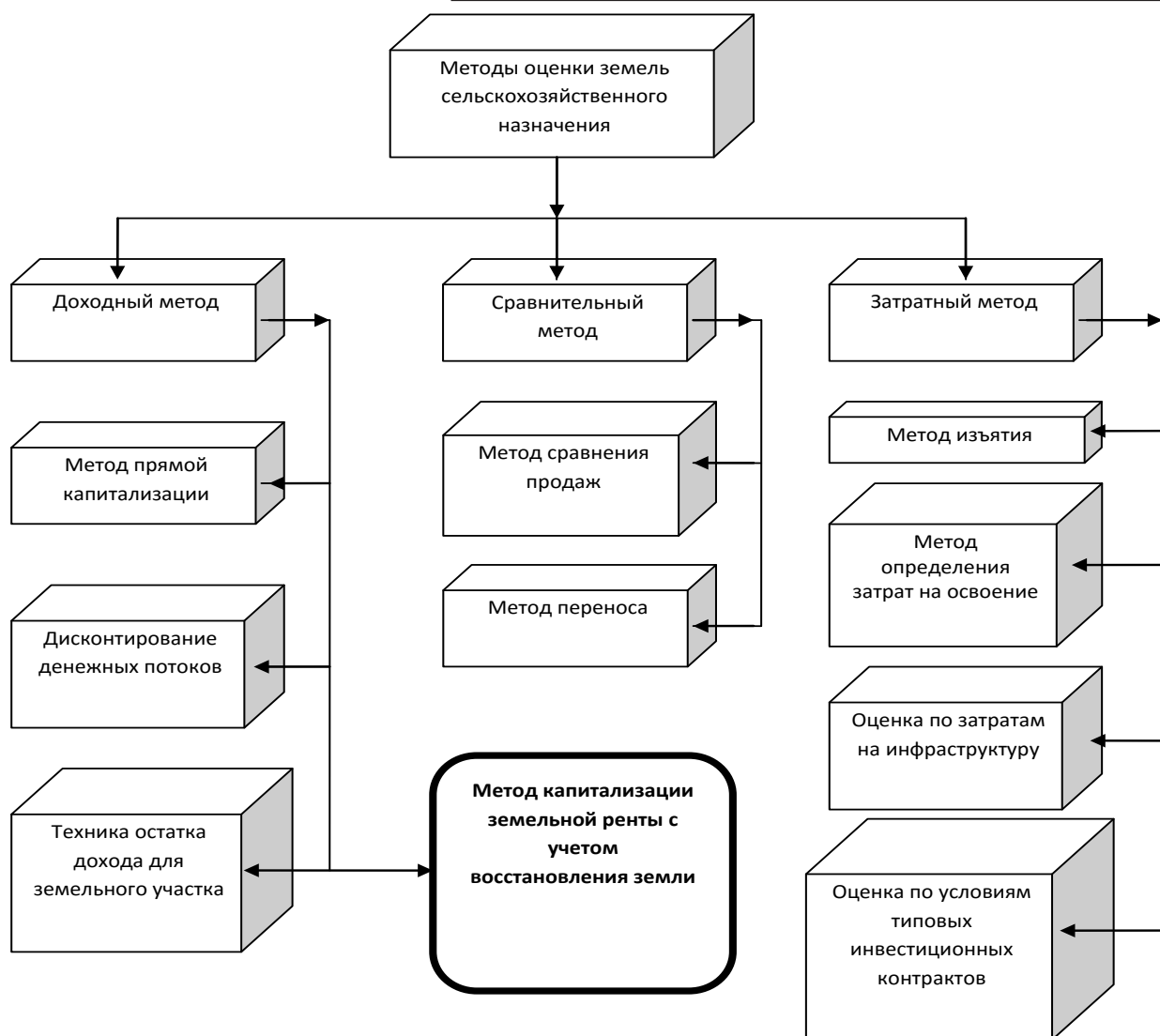
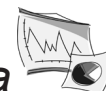


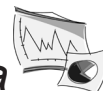
Рис. 1. Комплексная система оценки земельных участков

края, но и в других регионах России. Изменяя показатель основной сельскохозяйственной культуры в регионе, мы получаем универсальный инструмент, определяющий $PC_{зувз}$ в любом регионе РФ. Применение этого расчета может увеличить доход государства от реализации указанных земель, а также повысить финансовую обеспеченность муниципальных образований от поступающих налогов.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Итоговая величина оценочной стоимости земельного участка выводится исходя из результатов, полученных в системе комплексной оценки [3].

Метод капитализации земельной ренты с учетом восстановлению земли органично вписывается в комплексную оценку земельных участков и позволяет получать более точный результат мониторинга (рис. 1).

Выводы. Рекомендации. Развитие земельных отношений и анализ практики управления в области сельского хозяйства – комплексная проблема разных отраслей экономической науки, в том числе специально изучающих различные аспекты земельных реформ. Однако земельно-управленческие отношения с экономической точки зрения изучены недостаточно. Только сейчас создается современная школа государственно-экономической агрослужбы. В наше время страна переживает острый кризис, который стимулирует импортозамещение сельскохозяйственной продукции. В условиях вызовов внешней среды, заключающихся в установлении санкций против РФ, права субъектов земельных отношений и их реализация требуют решения проблем аграрно-экономической защищенности и безопасности крестьянства России, упрочения его конституционного статуса и принятия органами государственной власти совместно с крестьянством ответственности за рациональное землепользование и принципиально новую организацию местного самоуправления в сельских поселениях.



Литература

1. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Пермском крае по состоянию на 1 января 2014 года. URL : www.rosreestr.ru.
2. Румянцев Ф. П., Хавин Д. В. и др. Оценка земли : учеб. пособие. Н. Новгород, 2003.
3. Грязнова А. Г., Федотова М. А. Оценка недвижимости. М. : Финансы и статистика, 2005.
4. Крылатых Э. Н. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений // Проблемы прогнозирования. 1997. № 1. С. 34–36.
5. Назаренко В. И., Шмелев Г. И. Земельные отношения и рынок земли. М. : Памятники исторической мысли, 2005.
6. Попова И. В. Экономические и юридические науки. Понятие и особенности рынка земли: теоретические аспекты в рамках концепции маркетинга // Известия ТулГУ. 2013. № 3-1.
7. Зидулин С. Н., Жичкин К. А. Оценка снижения качественных параметров земель сельскохозяйственного назначения при нецелевом использовании // Вестн. Ульяновской ГСХА. 2013. № 4.

References

1. Regional report on the status and use of land in the Perm region as of January 1, 2014. URL : www.rosreestr.ru.
2. Rumyantsev F. P., Havin D. V. et al. Estimation of the ground : textbook. N. Novgorod, 2003.
3. Griaznova A. G., Fedotov M. A. Real estate appraisal. M. : Finance and Statistics, 2005.
4. Krilatih E. N. Formation and development of system of regulation of land relations // Problems of Forecasting. 1997. № 1. P. 34–36.
5. Nazarenko V. I., Shmelev G. I. Land relations and land market. M. : Monuments of Historical Thought, 2005.
6. Popova I. V. Economic and legal science. The concept and features of the land market: theoretical aspects within the concept of marketing // News of the TSU. 2013. № 3-1.
7. Zidulin S. N., Zhichkin K. A. Evaluation of the quality parameters of reduction of agricultural land with misuse // Bulletin of the Ulyanovsk State Agricultural Academy. 2013. № 4.