ФГОУ ВПО «Башкирский государственный аграрный университет»

На правах рукописи

Фаррахова Фаниса Фаузетдиновна

ФОРМИРОВАНИЕ ЭФФЕКТИВНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В СЕЛЬСКОМ ХОЗЯЙСТВЕ

08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство)

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель – д. э. н. М. И. Шишкин

Уфа – 2010

Оглавление

Введение 3

Глава 1. Теоретико-методологические особенности формирования земельных отношений в сельском хозяйстве 11

1.1. Особенности земли как производственного ресурса в сельском хозяйстве 11

1.2. Земельные платежи в условиях рыночных отношений 34

Глава 2. Исследование практики земельных отношений в сельском хозяйстве 63

2.1. Этапы, элементы и особенности экономической оценки земли 63

2.2. Экономическая сущность земельно-кадастровых работ за рубежом 73

2.3. Некоторые особенности земельно-оценочных работ в России 77

2.4. Взаимосвязь эффективности сельскохозяйственного производства и экономической оценки земли 87

Глава 3. Механизмы взаимовыгодных земельных отношений в сельском хозяйстве 105

3.1. Особенности развития и совершенствования земельно-оценочного механизма 105

3.2. Совершенствование экономической оценки земли в сельском хозяйстве и ее апробация 122

3.3. Анализ эффективности механизма оценки земли 133

Заключение 145

Библиографический список использованных источников 150

Приложения 163

Введение

Актуальность темы исследования состоит в том, что земельные отношения должны быть построены так, чтобы они в наибольшей степени стимулировали инвестиционно-инновационную деятельность в сельском хозяйстве, обеспечивая достаточно полное и стабильное продовольственное обеспечение страны и ее продовольственную безопасность. Одним из важнейших механизмов стимулирования инвестиционно-инновационной деятельности в отрасли является научно-методическое обоснование и оптимальное регламентирование механизмов формирования эффективных земельных отношений в отрасли, в том числе и методов экономической оценки земли, как основы учета, уровня и способов изъятия земельных платежей, в первую очередь, земельного налога и арендной платы.

В самом подходе к оценке земли в рамках государственного земельного кадастра совмещается как качественная оценка почв на различных почвенных разностях, что является необходимым инструментом в виде базы данных о земельных участках для агрономов, так и экономическая оценка, которая должна работать на непрерывное повышение эффективности сельскохозяйственного производства на основе экономических или денежных характеристик земельных участков. Качественная оценка почв достаточно устойчивая по годам и даже десятилетиям и столетиям характеристика почвенных разностей, а экономическая оценка – процесс весьма динамичный, склонный к достаточно резким колебаниям в условиях рыночных отношений. Поэтому попытки стабилизации и повышения эффективности земельных отношений в привязке к качественной оценке земли в сельском хозяйстве до сих пор к существенно объективным результатам не приводят, необходимо совершенствовать объективные основы экономической оценки земли.

В соответствии с новым положением в налоговом законодательстве начисление земельного налога напрямую связано с кадастровой стоимостью

земельного участка, а в основе ее определения лежит стоимостная или денежная оценка. В связи с указанным возникает научно-исследовательского характера проблема объективной оценки земли по фактическому экономическому состоянию ее пользователей и перспективам ее эффективного использования с учетом разных вариантов формирования рыночной конъюнктуры и направлениях ее регулирования со стороны государства. Отсюда вытекает то обстоятельство, что методическая схема оценки земли, как механизма формирования эффективного земельных отношений, должна быть способной реагировать на это и давать возможность наиболее полного использования производственного и финансово-экономического потенциала этого важнейшего ресурса сельского хозяйства. Для этого она должна быть достаточно простой в методическом отношении, допускать широкую автоматизацию оценочных процедур на всех этапах оценки, давать объективные результаты независимо от предпочтений экономических субъектов, имеющих отношение к земле, позволять вариантные расчеты без излишних затрат времени и средств для их использования в прогнозировании и планировании развития отрасли. Указанное и предопределило выбор темы нашего диссертационного исследования.

Степень изученности проблемы. Проблема формирования земельных отношений, оценки земли, земельных рентных платежей, земельного налогообложения занимала умы исследователей во многие времена. По этому поводу физиократы считали главной производительной силой общества класс земледельцев, а землевладельцы оказывались главными присваивателями земельной ренты.

В ряду экономистов прошлого, так или иначе занимавшихся проблемами формирования земельных отношений, земельной ренты, земельного налогообложения и т.п., можно назвать такие имена как Д. Андерсон, А. Смит, Т. Мальтус, Д. Рикардо, Джеймс и Джон Стюарт Милль, К. Маркс, Ф Энгельс и др. В этом же ряду надо отметить и американского

экономиста Генри Джорджа, который предлагал полностью изымать земельную ренту в пользу государства.

Развивались указанные проблемы и в отечественной экономической литературе, начиная с работ В.И. Ленина, С.Н. Булгакова, М.И. Туган-Барановского, Н.Д. Кондратьева и др. В советский и перестроечный период проблему образования ренты в земельных отношениях, подходов к ее перераспределению и налогообложению изучали С.В. Бороздин, И. Буздалов, А.А. Варламов, В.Н. Герасимович, И.В. Дегтярев, А.В., Дмитриев, В.В. Докучаев, А.М. Емельянов, И.Б. Загайтов, В.И. Ильдеменов, Я.А. Кронрод, Е.С. Карнаухова, П.Ф. Лойко, О.Б. Леппке, Д.С. Львов, Е.Е. Лысов, Л. Любимов, В.А. Мещеров, М.Г. Ратгауз, С.Г. Струмилин, М. Свободина, А.Э. Сагайдак, В.Н. Соловьев, В.Х. , Д.В. Пузиков, Ткачук С.А., А.С. Чешев, В. Хлыстун, В.К. Шкатов и др.

В Республике Башкортостан исследование земельно-экономических отношений, вопросов оценки земли связано с такими именами как А.А. Аскаров, У.Г. Гусманов, Р.М. Зуфаров, В.К. Нусратуллин, Лукманов Д.Д., С.Н. Тайчинов, М.И. Такумбетов, М.К. Султанов и др.

В настоящее время проблема земли, земельных отношений, земельного налогообложения требует своего исследования в связи с возникновением вопросов повышения эффективности использования земли в свете перехода к рыночным отношениям, а также в связи с обострением мировой продовольственной проблемы, что непосредственно касается и России, как обладателя больших площадей сельскохозяйственных угодий. При этом оказались недостаточно изученными и требуют дальнейшего исследования проблемы собственности на землю, ее влияния на земельные отношения, образования земельной ренты в новых условиях, ее налогообложения, рыночного оборота земли, объективной ее оценки и т.д. Требует нового рассмотрения и вопрос обеспечения эквивалентных отношений в отраслях АПК с тем, чтобы через них иметь и взаимовыгодные условия функционирования рынка земли.

В соответствии с актуальностью темы, указанными направлениями ее дальнейшего изучения нами сформулированы цель и задачи исследования.

Целью диссертационного исследования является разработка теоретико-методологических и методических основ формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве посредством совершенствования экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Для реализации поставленной цели решались ***следующие задачи***:

– уточнить определение механизмов формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве;

– определить наиболее существенные элементы значимости земли как производственного фактора агроэкономики;

– изучить место и сущность понятий «земельная рента», «земельный налог», «арендная плата» в формировании земельных отношений;

– рассмотреть сущность и характер современной системы налогообложения в сельском хозяйстве с целью выработки предложений по ее совершенствованию;

– проанализировать исторические аспекты развития земельно-оценочных работ в России и опыта зарубежных стран для отыскания путей унификации земельно-оценочных работ, осмысления теоретико-методологических основ экономической оценки земли.

– обосновать модель совершенствования экономической оценки земли сельскохозяйственного назначения.

Область исследования соответствует требованиям Паспорта специальностей ВАК 08.00.05 «Экономика и управление народным хозяйством» - Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство: разделы: 15.33. Государственная поддержка и регулирование агропромышленного производства, предприятий и отраслей сельского хозяйства, 15.36.

Исследование особенностей воспроизводственного процесса в сельском хозяйстве, 15.37. Исчисление и оценка ресурсоёмкости производства и его интенсивности на предприятиях и в отраслях агропромышленного комплекса.

Объект исследования. Объекты и субъекты землевладения и землепользования Республики Башкортостан и России.

Предметом исследования являются экономические отношения в сельском хозяйстве в период стабилизации агроэкономических отношений.

Теоретической и методологической основой диссертационного исследования явились теоретико-методологические выводы и положения экономики сельского хозяйства, экономической теории, теории ренты, а также труды зарубежных и отечественных ученых непосредственно по проблематике земельных отношений.

В работе использовались статистические данные Федеральной службы государственной статистики РФ**,** территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан, информация, полученная непосредственно в процессе исследования на сельскохозяйственных предприятиях Республики Башкортостан.

В процессе проведения исследования использовались методы экономического, системного, логического и сравнительного анализа, моделирования, экономико-математические и статистические методы и др.

Научная новизна диссертационного исследования состоит в следующем:

– на основе выделенных существенных элементов значимости земли как производственного фактора агроэкономики определены механизмы формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве;

– раскрыты и разграничены понятия «земельная рента», «земельный налог», «арендная плата» и другие как основные составляющие в формировании эффективных экономических отношений «государство -

сельхозтоваропроизводитель»;

– систематизированы историко-экономические аспекты развития земельно-оценочных работ в России и опыта зарубежных стран;

– обоснована модель экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Научно-практическая значимость диссертационного исследования состоит в том, что на основе разработанных и апробированных механизмов формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве и методики стоимостной оценки земли представлена реальная возможность обеспечить эффективный рыночный оборот и использование земель сельскохозяйственного назначения, перейти к эффективным рыночным отношениям в сельском хозяйстве по наиболее оптимальному пути.

Разработанные концепции, схемы и методики могут быть использованы на местном, региональном уровнях для разработки конкретных механизмов формирования земельных отношений, схем оценки земель, налогообложения земельной ренты, их законодательного и нормативного обеспечения. Они будут полезны практическим работникам, занимающимся вопросами совершенствования земельного кадастра сельскохозяйственных земель, разработки и внедрения рыночных отношений в сельском землепользовании.

Отдельные теоретико-методологические и методические положения и материалы диссертации могут быть использованы при обучении студентов в высших и средних специальных учебных заведениях, а также слушателей факультетов и институтов повышения квалификации.

Апробация результатов исследования. Исследования по теме диссертации проводились в Башкирском государственном аграрном университете по направлению «Разработка экономико-правовых и управленческих механизмов социально-экономического развития АПК Республики Башкортостан» в части выполнения работы по теме «Разработка методики неравновесного анализа экономики и кадастровой оценки земли на

основе неравновесного подхода» (Регистрационный номер НИОКР 0120.0 950306). Результаты исследования вошли в годовой отчет научно-исследовательского сектора БГАУ за 2005–2008 гг.

Для апробации в учебном процессе материалов исследований были использованы при чтении лекций и проведении семинарских занятий по дисциплине «Экономика сельского хозяйства», курса по выбору «Аграрная политика» и др. в Башкирском государственном аграрном университете.

Результаты диссертационного исследования докладывались автором на Международной научно-практической конференции «Проблемы и перспективы развития агропромышленного комплекса регионов России» (Уфа, БГАУ, 26 февраля – 01 марта 2002 г.); Международной научной конференции «Эффективное развитие региональной экономики в условиях глобализации» (г. Белгород, БелГУ, 10–11 апреля 2007 г.); Республиканской научно-практической конференция «Проблемы и перспективы конкурентоспособного воспроизводства в Башкирском Зауралье» (г. Сибай РБ, Сибайский институт БашГУ, 25 сентября 2008 г.); Всероссийской научной конференции «Государство и рынок: новое качество взаимодействия в информационно - сетевой экономике» (г. Санкт-Петербург, СПбГУЭФ, 4–6 октября 2007 г.); Российской научно-теоретической конференции с международным участием «Экономическая теория постиндустриального общества» (Уфа, Башкирский ГАУ, 28–29 марта 2008 г.); Международной научно-практической конференции «Основные направления и проблемы развития национальной и региональной экономики» (г. Белгород, БелГУ, 25 апреля 2008 г.); II Всероссийской научно-практической конференции молодых ученых и аспирантов «Молодежная наука и АПК: проблемы и перспективы» (г. Уфа, Башкирский ГАУ, 14–16 апреля 2008 г.); ряде ежегодных научно-практических конференциях экономического факультета Башкирского государственного аграрного университета и других вузов республики.

По результатам исследований опубликовано 15 работ общим объемом

13,33 п.л. (вклад автора 4,79 п.л.).

Структура и объем диссертации. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, библиографического списка использованной литературы, включающего 152 наименований, двух приложений. Работа изложена на 165 страницах машинописного текста и содержит 27 таблиц, 5 рисунков, 11 формул.

Краткое содержание работы.

Во ***введении*** обоснована актуальность выбранной темы, определены цель и задачи исследования, обозначены объект и предмет исследования, сформулирована научная новизна, отражена практическая значимость результатов исследования.

В ***первой главе*** – «Теоретико-методологические особенности формирования земельных отношений в сельском хозяйстве» – рассматриваются особенности земли как производственного ресурса в сельском хозяйстве, проблемы формирования земельных платежей в условиях рыночных отношений.

Во ***второй главе*** – «Исследование практики земельных отношений в сельском хозяйстве» – изучено развитие земельных отношений в России и его оценка, рассмотрена экономическая сущность земельно-кадастровых работ за рубежом, взаимосвязь эффективности сельскохозяйственного производства и экономической оценки земли.

В ***третьей главе*** – «Механизмы формирования взаимовыгодных земельных отношений в сельском хозяйстве» – представлены основополагающие принципы формирования рыночных земельных отношений, обоснование механизмов эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве и их апробация.

В ***заключении*** сформулированы выводы и предложения, основанные на результатах исследования, для их использования в практике регулирования земельных отношений на селе.

Глава 1. Теоретико-методологические особенности формирования земельных отношений в сельском хозяйстве

1.1. Особенности земли как производственного ресурса в сельском хозяйстве

Российское землепользование уникально по своему размеру, составляя 1 709,8 млн. га. Общая площадь сельскохозяйственных угодий в стране – 220,7 млн. га, (13% от земельного фонда, в мире – 32%), в том числе пашни – 122 млн. га (7,2% от земельного фонда, в мире – 9,7%). В то же время землепользование недостаточно эффективно в силу повсеместной недоразвитости рыночных отношений, сокращаясь даже в размерах. Налицо кризис в земельных отношениях и землепользовании страны, отсутствуют эффективные модели управления, адекватные сложности существующих проблем в землепользовании. Так, за последние годы площадь продуктивных пахотных земель сократилась на 11 млн. га, посевных площадей – на 40 с лишним млн. га. По данным Всероссийской переписи 2005 г. половина сельскохозяйственных земель в стране заброшена и не используется, медленно зарастая кустарником, лесом и сорняками. Площадь мелиорированных земель (золотой мировой фонд продуктивных земель) сократилась на 4,28 млн. га, а находящихся в неудовлетворительном мелиоративном состоянии достигла 3,56 млн. га. Территория сельскохозяйственных угодий, подверженных природной и антропогенной деградации (эрозия, подтопление, загрязнение и другие негативные влияния), за этот период возросла на 41 млн. га, севообороты нарушены на площади 92 млн. га.

На территории 35 субъектов Российской Федерации возникли и стали активно развиваться процессы опустынивания земель. Суммарные потери от ухудшения землепользования и отсутствия землеустройства за этот период по расчетам специалистов Государственного университета по землеустройству составляют 325 млрд. руб. в год. В итоге Российская

Федерация, располагая 10% мировой площади продуктивных земель, производит лишь около 2% мирового объема продовольствия. За эти годы фактически разрушена продовольственная безопасность страны – основа национальной безопасности.

Что касается Республики Башкортостан, который также является объектом нашего исследования, то по данным государственного учета земель земельный фонд республики по состоянию на 01 января 2009 года составил 14 294,7 тыс. га. Распределение земель по категориям показывает преобладание в структуре земельного фонда земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится 54,1%, а также земель лесного фонда – 37,5%. На долю земель населенных пунктов приходится 4,3%, при этом города и поселки городского типа занимают площадь 213,9 тыс. га, или 1,5% земельного фонда, сельские населенные пункты – 401 тыс. га или 2,8% (рисунок 1.1).

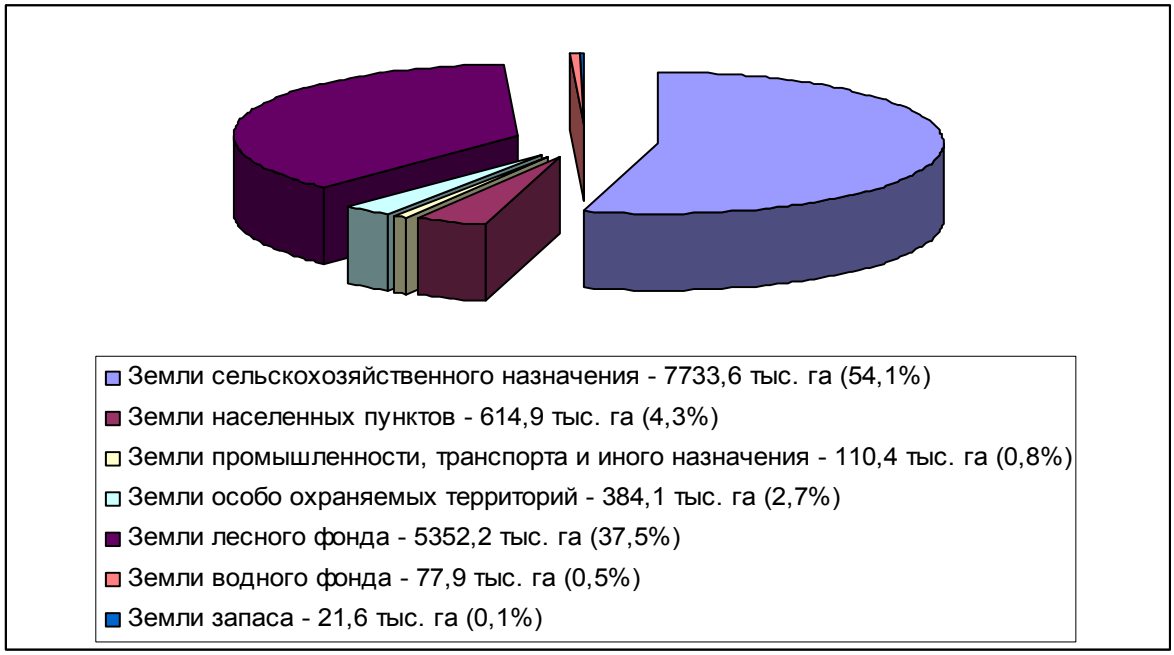

Рисунок 1.1 Структура земельного фонда Республики Башкортостан по категориям земель на 01 января 2009 г.

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 6 702,4 тыс. га (86,7%), из них пашни 3 498,8 тыс. га. Земли под лесами и лесными

насаждениями, не входящими в лесной фонд, составляют 683 тыс. га (8,8%). На долю земель занятых водными объектами, дорогами, постройками и прочими землями приходится 348,2 тыс. га или 4,5% (табл. 1.1).

Таблица 1.1 Распределение земель сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан по угодьям на 01.01. 2009 г.

Наименование угодий	Площадь	
	в тыс. га	в % от категории
Сельскохозяйственные угодья	6 702,4	86,7
Лесные земли	472,8	6,1
Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	210,2	2,7
Земли под дорогами	81,7	1,1
Земли застройки	23,2	0,3
Земли под водой	38,3	0,5
Земли под болотами	31,1	0,4
Другие земли	173,9	2,2
Итого	7 733,6	100,0

За 2008 год площадь земель сельскохозяйственного назначения в целом уменьшилась на 1,6 тыс. га. Основные изменения связаны с включением земель в категорию населенных пунктов по распоряжениям Правительства Республики Башкортостан, предоставлением земель для несельскохозяйственных нужд, а также возвратом неиспользуемых и рекультивированных земель промышленными предприятиями.

Значительными площадями земель сельскохозяйственного назначения располагают Баймакский район – 365,1 тыс. га и Хайбуллинский район – 336,9 тыс. га. В Давлекановском, Стерлитамакском, Куюргазинском, Благоварском районах площади земель сельскохозяйственного назначения составляют более 88% от общей земельной площади района.

Наибольший процент сельскохозяйственных угодий к общей площади земель сельскохозяйственного назначения приходится на Куюргазинский, Кармаскалинский – 95%, Аургазинский, Чекмагушевский, Благоварский –

94%, Белебеевский, Бурзянский, Давлекановский, Шаранский районы – 93%.

Земельные угодья являются основным элементом государственного земельного учета и подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные. Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для производства сельскохозяйственной продукции. К ним относятся пашня, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища. Несельскохозяйственные угодья – это земли под поверхностными водными объектами, включая болота, земли под лесами и лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд, под постройками, дорогами, нарушенные и прочие земли (овраги, пески и т.п.). Главными пользователями сельскохозяйственных угодий являются сельскохозяйственные организации, а также граждане, занимающиеся сельскохозяйственным производством, в собственности, владении и пользовании которых находится 7 129,8 тыс. га. За 2008 год площадь сельскохозяйственных угодий в республике, в целом, уменьшилась на 1 тыс. га. Уменьшение связано с предоставлением их для промышленного и внутрихозяйственного строительства, посадкой полезащитных и других защитных насаждений, а также расширением земель населенных пунктов по распоряжениям Правительства РБ 2008 года.

В структуре сельскохозяйственных угодий на долю пашни приходится 50,1% или 3 680,3 тыс. га, площадь сенокосов составляет 1 252,5 тыс. га, пастбищ – 2 364,4 тыс. га, многолетних плодовых насаждений – 43,2 тыс. га. Распаханность сельскохозяйственных угодий с 1996 года уменьшилась с 65,6 до 50,1% (на 15,5 процентных пункта). Это связано с проводимой в республике работой по залужению деградированной пашни и переводом ее в кормовые угодья. Всего в 1996–2008 годах выявлено 1 239,1 тыс. га деградированной, малопродуктивной, мелкоконтурной, переувлажненной пашни (18% от площади сельскохозяйственных угодий). В 2008 году работы по залужению и переводу деградированной пашни в кормовые угодья не проводились [36, с. 6-23].

Анализ современного состояния земельных ресурсов, динамика изменения свойств почв показывает, что, начиная с 90-х годов, имеет место устойчивая тенденция деградации, отчуждения, загрязнения и захламления почв, теряется устойчивость к внешним воздействиям, снижается способность к саморегуляции и восстановлению первоначальных свойств, воспроизводству плодородия, утраченного вследствие истощительного и нерационального использования земель.

Деградация в основном вызвана процессами эрозии почв, переувлажнением и заболачиванием, переуплотнением почвенного профиля вследствие применения традиционных аграрных технологий. Всего в 2007 году выявлено 1239 тыс. га (8,7% территории республики) деградированной пашни. Более 1 тыс. га подвержены водной эрозии, 55 тыс. га – ветровой эрозии, переувлажнены – около 125 тыс. га, заболочены – 63,3 тыс. га, засолены – 17,3 тыс. га. Степень эродированности пашни по республике составляет в среднем 48,4%. Главными причинами развития эрозии являются нерациональное соотношение площадей пахотных, луговых и лесных угодий; высокая распаханность (которая составляет порядка 50%, а в некоторых районах 70–80%) и низкая лесистость сельскохозяйственных угодий; малая доля почвозащитных технологий; нарушение структуры посевных площадей и севооборотов.

В связи с развитием эрозии и переуплотнением почвы происходит сокращение мощности гумусового горизонта пахотных почв (в среднем на 5 см, с колебанием от 1 см до 20 см).

Для устранения причин снижения плодородия почв, обеспечения прироста гумуса необходимо ежегодно вносить 7–8 тонн органических удобрений на 1 га севооборотной площади, в действительности объем вносимых органических удобрений в среднем по республике составлял 1,4 тонны на 1 га. В ряде районов органические удобрения вносились в количестве 0,1–0,3 тонн на 1 га или вовсе не вносились.

На предотвращение развития и устранение процессов деградации

земель, восстановление их плодородия, возврат эродированных земель в хозяйственный оборот ориентированы мероприятия программы "Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния Республики Башкортостан на 2006–2010 годы", утвержденной постановлением Правительства Республики Башкортостан от 11 июля 2006 года № 198. Мероприятия группируются по следующим основным направлениям: агрохимическая мелиорация почв, агролесомелиоративное обустройство земель сельскохозяйственного назначения, гидромелиорация и культурно-технические работы.

По данным Управления землеустройства при Министерстве сельского хозяйства Республики Башкортостан, с целью преодоления деградации почв залужено многолетними травами и переведены в кормовые угодья – 1160 тыс. га деградированной пашни, из подлежащих залужению – более 75 тыс. га.

Деградация почв происходит и в результате химического загрязнения и отчуждения земель вследствие деятельности нефтедобывающих, нефтеперерабатывающих, горнодобывающих предприятий, а также предприятий тяжелого машиностроения. Так, общая площадь нарушенных земель в республике составила 15,6 тыс. га, из которых за отчетный год рекультивировано и восстановлено только около 8%. Снизить уровень загрязнения почв можно только обеспечивая жесткий контроль в районах добычи полезных ископаемых, а также добычи и транспортировки нефти и нефтепродуктов.

В последнее время возрастает количество земель, выводимых из хозяйственного оборота вследствие их захламления, что главным образом связано с образованием отвалов и хвостохранилищ вскрышных и пустых пород в процессе добычи и обогащения медной руды (на долю которых приходится более 80% всех отходов республики). Так, площадь, занимаемая отвалами Учалинского рудника, составляет 301 га, хвостохранилищем занято

113 га земель. Проблема обостряется размещением отходов производства и потребления в несанкционированных местах, площадь которых, по оценкам, составляет более 80 га.

Таким образом, анализ качественного состояния почв и земельных угодий подтверждает необходимость совершенствования системы и порядка деятельности в области охраны почв и земель, где основной акцент должен быть направлен на недопустимость воздействий техногенного характера на почвы и земельные ресурсы, приводящих к деградации и ухудшению их качества.

В то время как в нашей стране идет повсеместное сокращение площадей пашни, развитые страны мира проводят жесткую политику ее сохранения и вместе с тем интенсивного использования. В Китае с 1990 по 2005 гг. площадь пашни выросла на 19,5 млн. га, в Австралии, Индии, США, Германии, Франции, Канаде, Великобритании сохранилась без потерь. Пять крупнейших в мире производителей зерна (Китай, США, Индия, Евросоюз, Индонезия) довели его производство до 1 237,1 млн. т (2006 г.). В России же в результате сокращения продуктивных земель производство зерна снизилось с 116,7 млн. т (1990 г.) до 76,2 млн. т (2006 г.). Следствием такого положения дел в сельском хозяйстве является сокращение рабочих мест, снижение уровня жизни сельского населения, обезлюдение сельских поселений. За прошлые 15 лет из 155 тыс. деревень 13 тыс. ликвидировано, 35 тыс. имеют 10 и менее жителей, 37 тыс. имеют менее 50 жителей. Средние доходы 60% деревенских домохозяйств ниже прожиточного уровня. Отрасль утратила основную часть своих ресурсов земли, населения, техники.

Для коренного изменения ситуации в отечественном сельском хозяйстве, повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования П.Ф. Лойко наряду с другими мероприятиями предлагает «разработать и законодательно закрепить новую систему земельных платежей, в основу которой положить дифференцированный земельный налог в зависимости от рентообразующих факторов (природное плодородие,

удобство обработки земель, уровень развития инфраструктуры территории, расстояние от рынков сбыта продукции)», что является, на наш взгляд, весьма актуальной постановкой вопроса в рамках дальнейшего совершенствования земельных отношений, напрямую затрагивающей и проблемы экономической оценки земли [80, с.6].

С землей связан весь комплекс финансово-экономических взаимоотношений в сельском хозяйстве и в других отраслях экономики, в которых она, если и не выступает непосредственно используемым средством производства, но, во всяком случае, является местом расположения предприятий. Отсюда понятно пристальное внимание к проблеме земельных отношений со стороны различных категорий экономических субъектов. Очевидно, что земельные отношения в сфере экономики должны регулироваться в соответствии с конечной целью экономики – обеспечить удовлетворение расширяющихся потребностей всех членов общества в материальных благах. Этим и определяется значение земли как производственного ресурса во всей совокупности производственных отношений. Конкретизируя, можно выделить следующие аспекты значимости земли для общества:

1. Земля в общественной жизни, является всеобщим предметом и орудием труда, т.е. необходимым условием любого производственного процесса, и выступает в роли всеобщего средства производства. Однако роль земли в различных отраслях производственной деятельности не одинакова. Например, в обрабатывающей промышленности и строительстве земля выступает в качестве пространственного операционного базиса, т.е. места, на котором совершается процесс труда. В добывающей промышленности земля выступает уже не только как пространственный базис, но и как своеобразная кладовая определенных богатств. В первом случае при земельном кадастре учитывается местоположение объекта и условия для производства строительных работ, во втором, кроме этих характеристик, учитываются

условия добычи полезных ископаемых и качественное их состояние. В сельском же хозяйстве земля является основным средством производства.

2. От других средств производства земля отличается территориальной протяженностью. Так, процесс производства в сельском хозяйстве идет на земельных участках, имеющих различные размеры, протяженность и конфигурацию. Если на использование земли в сельском хозяйстве существенное влияние оказывает комплекс природных факторов (климат, почвы, рельеф и т.д.), от которых во многом зависит урожайность и выход продукции сельскохозяйственных культур, то другие средства производства практически не подвержены их воздействию. Она является пространственным базисом расположения, численность и разнообразие производственных и социальных объектов, расположенных на земле, возрастая, все более и более претендует на большие территории, забирая землю из сельскохозяйственного оборота, вытесняя сельское хозяйство на все более ограниченные площади. При обострении мирового продовольственного кризиса[1] развитие такого явления в России становится весьма симптоматичным и указывает на необходимость срочного принятия обоснованной долгосрочной программы государственного регулирования земельных отношений, направленной на обеспечение продовольственной безопасности страны.

3. Земля является материальным ресурсом. В сельском хозяйстве, производство в котором напрямую связано с обеспечением населения продовольствием, она – главное средство производства и ресурс, данный в

[1] «В настоящее время около 800 млн. человек, или 14% населения мира, не получают необходимого минимального уровня питания, и почти 0,5 млрд. человек хронически недоедают, из них треть – дети». «В дальнейшем эти тенденции, как предполагают исследователи, могут приобрести еще более негативное развитие – плодородие земли будет уменьшаться при стагнации роста населения. А это дополнительные нагрузки на мировое равновесие» /Румянцева Е.Е. Новая экономическая энциклопедия. – М.: ИНФРА-М, 2005. – С. 100, 99/.

пользование человеку самой природой, благодаря своей коренной особенности и основному свойству – плодородию. В этой отрасли земля выступает как важнейший природный и, надо заметить, незаменимый фактор производства, имеющий по своей площади ограниченный и, даже, убывающий характер. Так, в России лишь за период с 1985 по 1996 гг. из сельскохозяйственного использования выбыло свыше 8,8 млн. га, или 4,2% от всей площади сельхозугодий, в том числе 6,3 млн. га пашни (4,9% от площади пашни). Таким образом, если в каждые 10 лет в стране будет уходить из сельскохозяйственного оборота по 5% сельскохозяйственных земель, то для продовольственного обеспечения страны их нам не будет хватать уже в ближайшие десятилетия [44, с. 90].

«За 2001–2005 гг. общая площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 4,4 млн. га, то есть ежегодно выводилось из оборота по 871,2 тыс. га. За этот же период посевная площадь уменьшилась на 7 275 тыс. га. или на 8,6%; при этот темпы ее вывода в 3,4 раза опережают темпы снижения площадей пашни» [46, с. 31].

Таким образом, можно сказать, что темпы выбытия сельхозугодий стабильны с самого начала перестройки и составляют примерно 870–880 тыс. га ежегодно.

Что касается Республики Башкортостан, то общая земельная площадь хозяйств, занимающихся сельскохозяйственным производством, в 2000-е годы значительных изменений не претерпела, хотя до этого трансформация сельскохозяйственных угодий происходила весьма интенсивно (табл. 1.2).

Таблица 1.2 Динамика сельскохозяйственных угодий Республики Башкортостан в распределении по землепользователям (на конец года), занимающихся сельскохозяйственным производством (тыс. га)[1]

Земельные угодья	Годы								
	1990	1995	2000	2005	2008	2008 в % к			
						1990	1995	2000	2005
Общая площадь сельскохозяйственных угодий	7 209	7 232	7 205	7 135	7 130	98,91	98,59	98,95	99,93
из них: пашня	4 849	4 822	4 308	3 669	3 669	75,67	76,10	85,18	100,0
пашня в % к сельхозугодиям	67,3	66,7	59,8	51,4	51,0	–	–	–	–
кормовые угодья	2 330	2 358	2 855	3 422	3 418	146,7	145,0	119,7	99,86

По отношению к 1990 г. в значительной степени сократилась площадь пашни (на 1 180 га или 24%) при почти не изменившейся площади сельскохозяйственных угодий. В то же время возросли кормовые угодья (на 1 087,4 га или 46,7%). Как видим, большая часть пашни трансформировалась в кормовые угодья, частично перешла в пользу крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств. Однако ситуация с землепользованием в республике, начиная примерно с 2005 г., взята под контроль и соответственно размеры площадей сельскохозяйственных угодий практически не изменяются.

4. «Важнейшая особенность земли, как средства материального производства, заключается в ее разнокачественности. На различных земельных участках одинаковой величины одни и те же затраты труда и средств на их обработку и уход за посевами дают неодинаковые результаты, т.е. получение одинаковых результатов требует разной величины затрат. Главным фактором, делающим земли разнокачественными, является дифференциация земель в качестве средств труда, т.е. различия в плодородии почвенного покрова» [124, с.6]. Затраты на обработку почвы, посев и уход за

[1] Здесь и далее приводятся данные, взятые из статистических сборников Башкортостанстата различных лет. Напр.: Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан: Стат. сб. / Башкортостанстат. – Уфа, 2009. – 102 с.; Сельское хозяйство Республики Башкортостан: Стат. сб. / Башкортостанстат. – Уфа, 2009. – 118 с. и др.

растениями, называемые условно-постоянными затратами, не зависят от почвенного плодородия. На землях равного удобства обработки эти затраты примерно одинаковы в расчете на гектар посева и поэтому снижаются в расчете на единицу продукции с переходом с худших по плодородию земель на лучшие. Но с увеличением массы получаемого урожая пропорционально растут затраты на уборку и послеуборочную обработку продукции (условно-переменные затраты). В целом для производства единицы продукции на более плодородных землях расходуется меньше труда и средств, чем на землях менее плодородных. На почвах с разным плодородием неодинакова отдача и добавочных вложений труда и средств.

5. Важным свойством земли является то, что в процессе производства она не ухудшается, а, по выражению К. Маркса, «постоянно улучшается, если правильно обращаться с нею». Этот процесс называется восстановлением и улучшением почвенного плодородия. Он длителен, однако человек может в значительной степени его ускорить. Почвенное плодородие – важнейшее свойство земли, которое характеризует ее как производительную силу, как основное средство производства. С плодородием непосредственно связаны проблемы дифференциальной ренты и экономической оценки земли. Плодородие – это способность почвы обеспечивать урожай, уровень которого зависит от объективных свойств самой почвы, климатических условий, культуры земледелия. «Плодородие – это объективное, специфическое свойство почвы, заключающееся в ее способности служить питательной средой для произрастания и плодоношения с.-х. растений, давать определенные урожаи» [124, с. 6-7].

Различают природное (естественное) плодородие и экономическое (действительное, эффективное). Естественное плодородие сформировано в результате почвообразовательного процесса и является объективным свойством почвы. Экономическое плодородие соединяет в себе естественное и искусственное, зависимое как от сил природы, так и от воздействия человека на землю. Экономическое плодородие определяется урожайностью

сельскохозяйственных культур. Свойство земли увеличивать свое плодородие способствует регулярному росту стоимости земельных участков при их экономической оценке.

6. «Земля ограничена в пространстве и уникальна, – пишут А.С. Чешев и И.П. Фесенко, – в то время как другие средства производства по мере развития производительных сил количественно изменяются, менее совершенные заменяются более производительными, экономически выгодными. Такие средства производства, как станки, машины, здания, сооружения и т.д., созданы трудом человека. Земля же в первозданном своем состоянии – дар природы, а потому в своем естественном состоянии не имеет стоимости. Земля характеризуется постоянством местоположения, ее нельзя передвинуть, переместить, тогда, как другие средства производства перемещаются с одного места на другое» [140, с. 4]. Однако здесь надо добавить, что постулированного характера утверждение о том, что «земля … не имеет стоимости» исходит из марксистского взгляда на природу стоимости. Если же подойти к теоретико-методологической оценке этого явления с позиции других концепций, то проблема стоимости земли может выглядеть по-другому, то есть трактоваться как объект, имеющий стоимость, поскольку земля в рыночных условиях есть непременный участник актов купли-продажи в сфере экономических отношений в сельском хозяйстве.

7. Земля является носителем своих недр, являющихся источником природных полезных ископаемых, что также оказывается фактором формирования тенденции к выведению земли из сельскохозяйственного оборота и сокращению земель сельскохозяйственного назначения.

8. Земля – рекреационный объект, способствующий отдыху людей, восстановлению сил и здоровья отдыхающих при соответствующем обустройстве. Здесь также стоят интересы общества, но со своими специфическими, более духовными, эстетическими запросами.

9. Созданные трудом человека основные средства производства предназначены, как правило, для выпуска определенной продукции или

выполнения какой-либо операции, тогда как земля имеет многоцелевой характер использования. На любом пригодном к использованию земельном участке хозяйства получают разнообразную продукцию путем чередования культур в пространстве и во времени. Соответственно при экономической оценке земли из-за ее многоцелевого характера использования возникает проблема стоимостной сопоставимости результатов труда при выращивании различных сельскохозяйственных культур, которая до сих пор достаточно эффективно, на наш взгляд, в науке не решена. Обращение разного рода зерновым, кормовым и т.п. единицам перевода продуктивности полей по тем или иным культурам зачастую усугубляет задачу адекватного сопоставления, чем решает ее.

Указанные особенности земли, как пространственного базиса, материального ресурса, носителя недр, рекреационного объекта имеют следствием возникновения различных интересов к себе и их столкновения. Например, с одной стороны, это интересы представителей аграрного сектора экономики, за которыми стоят более глобальные интересы всего общества с его потребностями в продовольствии. С другой стороны, по отношению к земле существуют интересы представителей других секторов экономики и социальной сферы, за которыми также проглядываются глобальные интересы того же общества, но уже несколько другого свойства, связанные с потребностями в других товарах широкого потребления, в жилье, отдыхе и эстетических удовольствиях и т.д.

Отличительные особенности земли – многоплановый и многофункциональный характер ее использования в различных отраслях народного хозяйства и, в частности, в сельскохозяйственном производстве – в значительной мере предопределяют особенности, способы и методы экономической оценки земли.

Одна из важнейших составных частей механизма экономического регулирования земельных отношений – формирование системы платежей за землю. Платность землепользования в РСФСР была продекларирована

законом РСФСР «О земельной реформе» 1990 г. и была закреплена Земельным кодексом РСФСР 1991 г. Практические меры по установлению платы за землю были осуществлены с введением в действие с 1992 г. Закона Российской Федерации «О плате за землю», что явилось принципиально новым и важным этапом для государства в осуществлении земельной реформы.

Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот является важным и постоянным источником поступления средств в бюджеты, в основном местные. Поэтому во многих странах этими средствами обеспечивается ежегодное финансирование расходов на образование, создание инфраструктуры поселений, охрану почв, ведение земельного кадастра и т.д. Поэтому одной из главных целей введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, обеспечение развития инфраструктуры в поселениях, а также формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Правовой и нормативной основой платного землепользования в России являются Налоговый кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс 2001 г., нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, а также ряд ведомственных нормативных актов. С 01 января 2006 г. утратил силу Закон Российской Федерации от 11.01.1991 г. №1738-1 «О плате за землю» и инструкции по его применению. С указанной даты налогоплательщикам необходимо уплачивать земельный налог по правилам главы 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации. С помощью механизма платы за землю государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении.

С экономической точки зрения плата за землю – особый вид издержек,

связанный с получением дохода в виде земельной ренты. Земельная рента – это устойчивый доход от использования земли, напрямую не связанный с предпринимательской деятельностью. «Известно несколько видов ренты, – пишет А.А. Варламов, – в том числе государственная и банковская, связанных с займами, по которым выплачивают рентные доходы в виде процента. Земельная рента имеет иную природу. Как известно, земельный собственник может вести хозяйство самостоятельно, но может и передать свое право использования земли в аренду предпринимателю. В соответствии с условиями арендного договора последний временно получает право монопольного хозяйствования на данном участке, за что и выплачивает землевладельцу арендную плату. Превращение части прибыли арендатора в земельную ренту обусловлено именно данной монополией».

Предпринимательская аренда предполагает, что арендатор вкладывает в землю свой капитал и осуществляет производство с помощью наемных работников с целью получения прибыли. Она широко распространена в США, Западной Европе, других развитых и развивающихся странах. Комментируя результаты аренды, А.А.Варламов в соответствии с приверженностью к классической теории ренты отмечает: «Предприниматель берется за дело, когда рассчитывает получить не только среднюю прибыль, но и добавочный доход, который будет выплачен собственнику земли в качестве земельной ренты. Следовательно, земельная рента – форма экономической реализации собственности на землю» [21, с.177].

Однако, на самом деле, ситуация выглядит не совсем таким образом. Как пишут К.Р. Макконнелл и С.Л. Брю, «рента не выполняет никакой побудительной функции, поскольку совокупное предложение земли фиксировано... Другими словами, рентой можно было бы пренебречь, и это не оказало бы никакого воздействия на производственный потенциал

экономики».[1] Следовательно, предприниматель берется за дело не для того, чтобы принести собственнику земли его земельную ренту. Это ему, по большому счету, не интересно, он вынужден делать это по необходимости использования земли. И конечно интерес его не только в том, чтобы получить среднюю или нормальную прибыль. Основной его интерес его и побудительный мотив в сельскохозяйственной предпринимательской деятельности, также как и в других отраслях экономики, состоит в получении предпринимательского дохода, главной составной частью которого является экономическая прибыль как разница между рыночной ценой и ценой производства сельскохозяйственной продукции, включающей в качестве предпринимательских издержек и земельную ренту. Ну, а поскольку предпринимательская деятельность – дело динамичное и изменчивое, то в результате погони за экономической прибылью зачастую в сельскохозяйственном бизнесе возникают по крайней мере две ситуации.

Первая ситуация – это такая, когда при регулярности получения экономической прибыли сельскохозяйственным предпринимателем она превращается в устойчивый доход с обнаружением всех признаков земельной ренты. Собственник земли, наблюдая за этим превращением и улучив момент, повышает арендную плату за землю и, как бы, узаконивает определенный прибавок к существующей величине земельной ренты. В результате у предпринимателя сужается база инвестирования своей деятельности. Однако, он и далее продолжает работать, так как у него сохраняется возможность нового получения экономической прибыли.

Казалось бы эта ситуация характеризует собственника земли сплошь с негативной стороны. Однако это выглядит внешне, на поверхности явления. Дело в том, что собственник земли в данном случае со свойственной ему настойчивостью вновь и вновь продолжает отнимать у предпринимателя вновь образующуюся земельную ренту по причине макроэкономической

[1] Макконнелл К.Р., Брю С.Л. Экономикс: Принципы, проблемы и политика: В 2-х т. / Пер. с англ. – М.: Республика, 1995. – Т. 2. – С. 177.

целесообразности, существующей в экономике помимо него. Если вновь возникающий излишек ренты будет накапливаться у части предпринимателей в виде устойчивого предпринимательского дохода, а у других нет, то налицо признак возникновения «денежного вздутия» на поверхности стоимостного покрывала, «окутывающего» товары. А «денежное вздутие» – это есть предмет перераспределения в соответствии с законом средней нормы прибыли через ускорение роста цен на товары смежных обладателям «вздутия» отраслей [131, с. 186]. Следовательно, собственник земли, отбирая вновь возникающий излишек ренты, своими действиями выполняет важную общественную задачу по предотвращению инфляции.

Возникает вопрос: разве излишек ренты как инфляционное вздутие при переходе к собственнику земли не сохраняет свойства вздутия и стоимостного параметра, способного провоцировать инфляцию? Оказывается, нет, поскольку собственник земли уводит «вздутие» от внимательного взора смежников предпринимателя в собственное присвоение для дальнейшего использования таким образом, что при его расходовании он, как бы, распыляет его между многими предпринимателями иной специализации, чем смежники сельхозтоваропроизводителя, в разные нерегулярные периоды времени, снимая регулярность получения и использования данного вида доходов. А, как известно, признак регулярности есть основа превращения экономической прибыли в ренту, разового повышения цен в инфляцию и т.д. Нерегулярность же весь этот негативный ход событий предотвращает.

Вторая ситуация, возникающая как следствие погони предпринимателя за предпринимательским доходом (экономической прибылью) – это та, что вследствие конъюнктурных обстоятельств рынка может случиться так, что он с определенной долей регулярности может не только не получать прибыли, но даже взамен нее у него может возникать экономический убыток, что будет иметь следствием снижение у него уровня нормальной (средней) прибыли. А

это уже влечет за собой невыплату процента по кредитам, арендной платы по другим арендованным средствам производства, чем земля и т.п. Дальнейшее ухудшение ситуации может привести к полному вымыванию прибыли, невыплате зарплаты наемным работникам и, в конце концов, к банкротству арендатора.

Земельный собственник прогнозирует и эту ситуацию негативной реакции рынка по результатам использования его земли и снижает величину арендной платы, обеспечивая определенный уровень экономической прибыли сельскохозяйственного предпринимателя. Тогда, последний получает определенную долю свежего «стоимостного глотка», который вновь начинает стимулировать его деятельность. Таким образом, и с этой стороны роль собственника земли – получателя ренты положительна, поскольку он стимулирует предпринимательскую деятельность в сфере использования земли. И в этом случае возникает обратный переход земельной ренты в «квазиренту» и, далее, в предпринимательский доход (экономическую прибыль).

Поскольку, как было указано выше, в основе платности земель сельскохозяйственного назначения лежит земельная рента, то возникает необходимость более внимательного изучения этой категории с тем, чтобы выработать обоснованные подходы к разработке нормативов земельных платежей в рамках экономической оценки земли.

В связи с этим отметим, что в классической теории ренты, основным разработчиком которой часто называют К. Маркса, выделяют различные виды земельной ренты: дифференциальную I и II, абсолютную и монопольную [23, с. 177]. Определение величины земельной ренты составляет важнейшую составную часть экономической оценки земли и на этой основе обоснования нормативов земельных платежей. «Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата», которые взимаются ежегодно, а их величина устанавливается в зависимости от качества и местоположения

земельного участка с учетом его кадастровой оценки.

Очень часто земельную ренту отождествляют с арендной платой, либо земельным налогом. Однако это различающиеся понятия не только по содержательности своих определений, но и по принадлежности к разным областям экономических знаний. Категория ренты – это, прежде всего категория теоретическая, являющаяся одной из базовых понятий экономической теории. Категории же арендной платы, земельного налога, ипотечного процента и т.п. – это категории конкретных экономик, то есть областей практического приложения выводов и положений экономической теории. Поэтому их нельзя путать. Однако иметь в виду, что между ними существует тесная связь необходимо. Причем, понятие ренты – это базовая категория, а другие – производные, что и предполагает при определении нормативов и ставок конкретно экономических категорий изучение, в первую очередь, базовой категории.

Главной целью введения платы является обеспечение экономическими методами рационального использования и охраны земель во всех сферах деятельности. Установление платы за землю отвечает также задачам выравнивания экономических условий производства на землях различного качества, стимулирования предпринимательской деятельности землевладельцев и землепользователей, их заинтересованности в повышении продуктивности угодий, равноправного развития всех форм хозяйствования на земле, экономического обоснования отводов земель и обеспечивает поступление средств в бюджеты муниципалитетов для осуществления программ по охране и улучшению земель.

Введение платности использования земли является внедрением одного из принципов частной собственности на землю. В то же время и при частной собственности на землю сохраняется право государства изымать земельную ренту в свою пользу в соответствии с обстоятельствами государственной целесообразности. Оставляя право взимания платы за землю в установленных законом рамках за собой, государство, а в его лице и народ

страны, сохраняет за собой и право верховного собственника земли как достояния всего проживающего на территории страны населения. Именно с этих позиций – с позиций сохранения за государством права верховного распорядителя и собственника земельной ренты – необходимо, на наш взгляд, рассматривать проблемы оценки земли, налогообложения ренты и т.д.

Очевидно, что регулирующая роль государства заключается в его возможности конструктивно направлять трансформационные процессы, в том числе и в развитии земельных отношений, не только в направлении развития процессов купли-продажи, аренды (субаренды), обмена, дарения, залога владельцем земли, в том числе сельскохозяйственных угодий, но и в отношении методологически и методически обоснованного построения платных отношений на основе научно-обоснованных нормативов кадастровой стоимости земли, земельного налога, арендной платы, цены земли и т.д.

При этом государство, как верховный собственник земли, также как и ее частный аналог, должен быть заинтересован в эффективной производственной деятельности всех пользователей земли на основе их устойчивого финансово-экономического развития. И также, как частный собственник, стабилизирует деятельность арендатора в различных конъюнктурных условиях развития рынка, он должен обеспечивать создание равных условий функционирования всех пользователей земли независимо от ее качества и местоположения, возникновения положительной или отрицательной ренты.

Если рассмотреть распределение земель в Республике Башкортостан по формам собственности, то увидим достаточно пеструю картину, однако позволяющую видеть, что определенный оборот земель и оптимизация земельных отношений в республике идет, но не в такой мере, чтобы обеспечить необходимые темпы экономического роста в отрасли. По состоянию на 1 января 2009 года в структуре земельного фонда доля земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляла

84,2% или 12 029,9 тыс. га (табл. 1.3).

Таблица 1.3 Изменение земель по формам собственности в Республике Башкортостан за 2008 год

Формы собственности	На 01.01. 2008 г., тыс. га	На 01.01. 2009 г., тыс. га	2008 г. к 2009 г., (+/–)
В собственности граждан	2 114,4	2 263,6	+ 149,2
В собственности юридических лиц	0,9	1,2	+ 0,3
В государственной собственности	12 150,0	11 899,8	– 250,2
В муниципальной собственности	29,4	130,1	+100,7
Итого	14 294,7	14 294,7	–

В собственности граждан находится 2 263,6 тыс. га или 15,8% земельного фонда республики. В течение 2008 года площадь земель, находящихся в частной собственности граждан увеличилась на 149,2 тыс. га. В собственности юридических лиц находится 1,2 тыс. га. Из 11 899,8 тыс. га земель государственной собственности зарегистрировано в установленном порядке право собственности Российской Федерации на 5 606,2 тыс. га, в основном, это земли лесного фонда, 43,5 тыс. га – право собственности Республики Башкортостан, 130,1 тыс. га – право муниципальной собственности, 6 250,1 тыс. га – право не разграничено.

Из 5 606,2 тыс. га земель, находящихся в собственности Российской Федерации, используется юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) пользования 257,6 тыс. га, юридическими лицами и гражданами на праве аренды – 67,6 тыс. га. Из 43,5 тыс. га земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, юридическими лицами используется на праве постоянного (бессрочного) пользования 20,1 тыс. га, 23,4 тыс. га земель предоставлено юридическим лицам в аренду. Из них 38 тыс. га – это земли сельскохозяйственного назначения, 3,3 тыс. га – земли населенных пунктов, 1,9 тыс. га – земли промышленности, 0,3 тыс. га –

земли особо охраняемых природных территорий и объектов. Из 130,1 тыс. га земель, находящихся в муниципальной собственности, 126,4 тыс. га – земли сельскохозяйственного назначения, 3,4 тыс. га – земли населенных пунктов, 0,2 тыс. га – земли промышленности и 0,1 тыс. га – земли запаса.

По состоянию на 01 января 2009 года из 7 733,6 тыс. га земель категории сельскохозяйственного назначения – 5517,1 тыс. га находится в государственной и муниципальной собственности, 2 216,4 тыс. га находится в собственности граждан, из которых 0,6 тыс. га предоставлено для ведения личного подсобного хозяйства, 0,9 тыс. га – для ведения коллективного и индивидуального садоводства, 1,1 тыс. га – для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, в собственности юридических лиц – 0,1 тыс. га. Из 7,2 тыс. га земель, находящихся в собственности Российской Федерации, 7,1 тыс. га используется юридическими лицами на праве аренды.

Из 38 тыс. га земель, находящихся в собственности Республики Башкортостан, 17,8 тыс. га используется юридическими лицами на праве постоянного (бессрочного) пользования и 20,2 тыс. га земель предоставлены юридическим лицам в аренду. Из 126,4 тыс. га земель, находящихся в муниципальной собственности, 34,2 тыс. га используется юридическими лицами на праве аренды.

В настоящее время организациями и гражданами использовалось 8196,1 тыс. га для производства сельскохозяйственной продукции из всех категорий земель. На долю организаций приходится 5783 тыс. га. Площадь земель, используемых гражданами и их объединениями для сельскохозяйственных целей, составляет 2 413,1 тыс. га. Основная доля закрепленных площадей представлена сельскохозяйственными угодьями – 7 129,8 тыс. га (87,5%), в т.ч. пашня составляет 3 669,2 тыс. га (51,5%) (табл. 1.4).

Увеличение площадей связано с предоставлением земель из незакрепленного фонда перераспределения (Благовещенский и Бураевский районы). Отмечается перераспределение земель (в том числе

сельскохозяйственных угодий) между юридическими и физическими лицами, занимающимися сельхозпроизводством. Увеличение площади пашни на 4,7 тыс. га, в основном связано с переводом из кормовых угодий в пашню (Кугарчинский район) и предоставлением земель из незакрепленного фонда перераспределения.

1.2. Земельные платежи в условиях рыночных отношений

Механизмы формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве, механизмы их экономического регулирования характеризуется системой мер, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю.

Система экономических регуляторов земельных отношений и стимулирования оборота земель кроме земельного налога и арендной платы при передаче земли в аренду включает: – кадастровую цену земли; – ее рыночную цену; – залоговую цену; – компенсационные платежи при изъятии земель или их консервации; – платежи за повышение качества земли; – штрафные платежи за экологический ущерб; – налоговое обложение при гражданском земельном обороте; – плату за право аренды и др. [21, с.176].

Арендная плата – это определенная сумма денег, которую обязуется ежегодно уплачивать собственнику земли предприниматель, арендуя у него земельный участок. Она может включать полностью или частично все составляющие такого наиболее общего понятия как прибыль, образуемого при использовании земли, то есть и дифференциальную ренту первого и второго рода, и абсолютную ренту, и монопольную, а также процент на капитал, вложенный в земельный участок (постройки, ирригационные сооружения, объекты производственной и социальной сферы) и даже амортизационные отчисления в части имеющихся сооружений на земле.

Таблица 1.4 Наличие земель у организаций и граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции и распределение их по видам угодий по состоянию на 01.01.2009 г.

№ пп	Наименование субъекта права на землю	Количество		В тыс. га							
		юр. лица	физ. лица	общая площадь	с.х. угодья	в т.ч. пашня	под лесами и кустарниками	под водой и болотами	под постройками	под дорогами	прочие земли
1	Хозяйственные товарищества и общества	629	–	1691,0	1487,9	911,9	136,5	15,9	5,1	18,2	26,5
2	Производственные кооперативы	613	–	3154,8	2707,7	1601,1	296,7	27,3	11,3	38,6	69,6
3	Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	131	–	700,1	625,6	341,1	41,2	5,8	3,2	8,1	15,6
4	Научно-исследовательские и учебные учреждения	83	–	78,6	61,2	43,6	14,3	1,2	0,3	1,2	0,2
5	Подсобные хозяйства	71	–	85,2	72,0	40,6	8,7	1,0	0,3	0,9	2,2
6	Прочие организации	545	–	73,3	68,2	46,5	2,6	1,0	0,7	0,3	0,5
7	Граждане:	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
7.1	Крестьянские (фермерские) хозяйства	–	4214	517,7	491,6	357,4	18,2	2,6	1,1	1,0	2,2
7.2	Индивидуальные предприниматели	–	263	10,9	10,2	6,2	0,1	0,4	0,1		0,1
7.3	Имеющие личные подсобные хозяйства	–	577195	161,0	133,5	119,4	–	–	26,9	0,5	0,1
7.4	Имеющие служебные наделы	–	10538	16,7	16,5	0,7	–	–	0,2		
7.5	Имеющие индивидуальные жилые дома	–	184047	22,7	16,9	14,8	–	–	5,1	0,7	
7.6	Занимающиеся индивидуальным и коллективным садоводством	–	505588	34,6	31,7	1,3	–	0,1	0,4	2,3	0,1
7.7	Занимающиеся индивидуальным и коллективным огородничеством	–	42480	6,5	6,5	6,5	–	–	–	–	–
7.8	Занимающиеся индивидуальным и коллективным животноводством	–	14344	24,0	23,8	2,7	–	–	–	–	0,2
7.9	Занимающиеся сенокошением и выпасом скота	–	14593	1567,1	1324,6	139,3	163,2	14,5	1,8	11,3	50,6
	Итого	2072	1353262	8144,2	7077,9	3633,1	681,5	69,8	56,5	84,1	167,9

Арендная плата – категория, не связанная с чисто частной собственностью на землю, с отношениями только между частным собственником земли и арендатором в лице сельскохозяйственного предпринимателя. Арендные отношения на основе арендной платы могут устанавливаться также между государством и тем же предпринимателем при аренде земли, находящейся в государственной собственности. В этом случае государство может быть представлено районной администрацией и возникает двойственный правовой союз по поводу аренды государственных земельных угодий.

От имени государства с правом указанного вида распоряжения землей, то есть права передачи ее в аренду, может выступать и государственный земельный банк. Он может контролировать как арендные, так и финансово-кредитные отношения, в частности, по поводу ипотечного кредита, предоставляемого под залог земли, находящейся во владении сельскохозяйственного предпринимателя на основе либо права частной собственности, либо права пожизненного наследуемого владения, или же права аренды. Очевидно, что при сохранении за государством верховного права изъятия земельной ренты (и регулирования такого изъятия) смысл частной собственности на землю состоит, по сути дела, в получении возможности со стороны частного собственника права продать, купить, или сдать в аренду (субаренду), заложить свой участок по соображениям конъюнктурной или иной целесообразности, но с учетом установленных платежей за него в виде земельного налога или арендной платы.

Земельный налог – налог, взимаемый государством с землевладельцев или частных собственников земли. «При переходе на различные варианты и режимы налогообложения сельскохозяйственные и иные организации, лица уплачивают земельный налог. Хотя доля этого налога в составе всех налоговых выплат не превышает 2%, он имеет важное значение, а методика его расчета при кажущейся простоте вызывает много споров. Необходимо отметить, что это местный налог и его величина, во-первых, существенно

влияет на финансовые возможности местных органов власти; во-вторых, размер его зависит от кадастровой цены земли (а следовательно, методики ее расчета); в-третьих, кадастровые и рыночные цены, как правило, различаются; в-четвертых, земельный налог оказывает влияние на уровень издержек сельскохозяйственных организаций; в-пятых, не все предприятия сельской местности выплачивают этот налог (имеются налоговые льготы по закону)» [44, с. 84].

В количественном отношении величина земельного налога зачастую отождествляется с полным взиманием земельной ренты, включающей все свои разновидности. Однако это далеко не так. Земельный налог, как правило, устанавливается лишь в определенной части земельной ренты. Его величина, несмотря на научные и практические рекомендации по стабилизации своего уровня, должна регулироваться государством в зависимости от экономического состояния сельского хозяйства. Ясно, что, если отрасль находится в кризисном положении, то земельного налога надо взимать меньше, а то и вовсе не взимать. И наоборот.

Принципы налогообложения земли в современной России складывались в условиях отсутствия рыночного оборота земельных участков, который до сих пор реально развит только для небольших по площади участков граждан и организаций. Поэтому налогообложение, установленное законодательством России, далеко не всегда учитывает реальную ценность земель и, как следствие этого, система платного использования земли не в должной мере выполняет свои главные функции – фискальную и регулирующую. В частности, ставки земельного налога особо ценных городских земель за редким исключением до 100 раз меньше размера договорной арендной платы за аналогичные земельные участки. В то время как налогообложение сельскохозяйственных угодий утяжеляет себестоимость сельскохозяйственной продукции иногда до ее четверти, загоняя сельхозтоваропроизводителей в убыток. Считается, что размер земельного налога не зависит от текущих результатов хозяйственной

деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и устанавливают его в виде стабильных платежей за единицу земельной площади в расчете на год. Подоплека такой характеристики земельного налога понятна в его связи с земельной рентой – категории как бы независимой от предпринимательской деятельности. Однако в случае его тяжести, приводящей к убытку сельскохозяйственных товаропроизводителей, возникает сомнение в истинности приведенного суждения.

Свою концепцию земельного налогообложения и содержательности земельного налога в соответствии с предполагаемыми рыночными условиями хозяйствования в аграрном секторе экономики описали С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун, В.Х. Улюкаев. «Стоимостной основой земельного налога служат затраты, предназначенные на улучшение, охрану земель и землеустройство (землеохранная часть), а также дифференциальная рента, образующаяся на землях лучшего качества и местоположения (рентная часть). Природоохранная часть земельного налога на все сельскохозяйственные земли определяется в размере удельных затрат на их улучшение, охрану и землеустройство в республике, учтенных в ценах реализации продукции, в расчете на 1 га соизмеримой по продуктивности площади. Эта часть земельного налога может быть дифференцирована на основе данных оценки земель по каждому владельцу и пользователю. Рентная часть земельного налога обосновывается по данным экономической оценки земель, исходя из дифференциального дохода, представляющего собой разницу между нормальной (оценочной) продуктивностью земель в ценах реализации и затратами на производство продукции по заданной нормативной рентабельности. При двухканальном образовании земельного налога его изъятие осуществляется по единому нормативу. На безрентных землях налог устанавливается в размере его землеохранной части. Для хозяйств с отрицательными значениями ренты определяются фиксированные рентные доплаты в расчете на 1 ц реализованной продукции» [25, с. 70].

Таким образом, при формировании земельного законодательства в части платы за землю в начале перестроечного периода предполагалось наличие весьма широкой налогооблагаемой базы, стоимостная основа которой должна была состоять их двух частей: 1) предназначенной «на улучшение, охрану земель и землеустройство (землеохранная часть)»; 2) дифференциальной ренты, образующейся «на землях лучшего качества и местоположения (рентная часть)».

Более того, предполагалось наличие излишка налоговых доходов, такого, что «республикой может предусматриваться создание областных (краевых) резервных фондов для стимулирования землевладельцев и землепользователей и социального развития территории. Они образуются за счет рентной части общей суммы земельного налога по области (за вычетом фиксированных рентных доплат) с учетом областного уровня товарности сельского хозяйства. Часть ренты, превышающая сумму внутриобластных рентных доплат и резервного фонда, направляется в республиканский фонд для межобластного выравнивания экономических условий хозяйствования и финансирования республиканских программ социального развития территорий».

В связи с указанным, говоря о стоимостной основе земельного налога, необходимо сказать, что ее первая часть согласно теории ренты должна была представлять собой абсолютную ренту верховного собственника земли – государства. Наличие ее предполагает уровень рыночной цены на сельскохозяйственную продукцию выше замыкающей цены производства на величину этой абсолютной ренты. Если же такого нет, то ясно, что налог в этой доле будет выплачиваться за счет иной части прибавочной стоимости или даже за счет необходимого продукта, «поскольку на безрентных землях налог устанавливается в размере его землеохранной части». И это притом, что прибавочная стоимость в части дифференциальной ренты также предполагается изымать в виде второй половины земельного налога. Следовательно, первая доля налога будет уменьшать либо

предпринимательскую прибыль, либо зарплату сельскохозяйственных работников.

Недостаточно корректным в условиях постоянно существующей инфляции звучало утверждение о необходимости обеспечения стабильного уровня платежей [25, с. 71] сохранением в законе «О плате за землю» фиксированных платежей на единицу площади земельных угодий. В условиях неустойчивой экономики устанавливать «стабильные платежи за единицу земельной площади в расчете на год» без учета «результатов хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей», это значит, заведомо обрести государство на неудачу в части исполнения сбора налогов. И действительно, как показала практика последних лет, земельное законодательство в части сбора земельного налога работало не эффективно, и главным образом потому, что не соответствовало практическим реалиям динамики и величины образования доходов, в том числе и рентных.

«Предприятия сельского хозяйства имеют ряд льгот в налогообложении. Они освобождены от уплаты налога на имущество, взносов в дорожные фонды и некоторых других налогов и сборов. Предоставление льгот позволило снизить общую тяжесть налогообложения, но незначительно. Даже сниженные налоги большинство сельскохозяйственных предприятий Тамбовской области не в состоянии платить из-за малой доходности, или же их уплачивают за счет наращивания других долгов. В сложившихся экономических условиях, когда большинство хозяйств являются убыточными, образовалась огромная задолженность по платежам в бюджет и внебюджетные фонды. На 1 января 2006 года она составила 974,1 млн. руб., значительная часть ее приходится на начисленные штрафы и пени за несвоевременные расчеты по платежам (25,6%).

В результате кредиторская задолженность превышает дебиторскую в 5,1 раза, в том числе просроченная достигла к концу 2005 года 2 472,1 млн. руб. и составила 34,6% всей кредиторской задолженности. Ее размер был

равен на начало 2006 года 7 148,5 млн. руб. и превысил выручку от реализации продукции за 2005 год на 1,1%. Даже в идеальных условиях, если предприятия заплатят все долги, они все равно не смогут рассчитаться со своими кредиторами. Особого внимания заслуживает тот факт, что кредиторская задолженность предприятий области на конец 2005 года составила 57,3% стоимости всех основных средств.

Одним из основных недостатков существующей налоговой системы является высокий уровень изъятия средств в бюджеты и внебюджетные фонды независимо от финансового состояния товаропроизводителя. Большинство убыточных сельскохозяйственных предприятий области вынуждены выплачивать довольно значительные суммы налогов. Так, за период 2003–2005 годов было уплачено налогов и сборов на сумму 2 003,8 млн. руб., из них в федеральный бюджет – 697,9 млн. руб.» [65, с. 47].

Практические реалии требуют такого отношения со стороны государства, чтобы не ставить сельскохозяйственного товаропроизводителя в неприемлемые, а иногда, можно сказать, и в безвыходные условия по уплате налогов. На наш взгляд, именно из-за несоответствия земельного законодательства в части сбора земельного налога были введены новые правила его уплаты с 1 января 2006 г. Однако и сегодняшнее решение вопроса с налогообложением земель сельскохозяйственного назначения выглядит не совсем завершенным, поскольку все еще остается методологически и методически до конца не решенной проблема кадастровой оценки земли, которая в соответствии с новым порядком уплаты земельного налога (с 1 января 2006 г.) служит ей налоговой базой.

Однако нужно отметить, что налоговые платежи должны быть установлены в виде фиксированной доли (удельного веса) от реального (среднего многолетнего) уровня возникающих от использования земель сельскохозяйственного назначения рентных доходов, что практически в существующей методике кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения не прослеживается. Методика ориентирована на теоретический

уровень ренты, многократно завышающий кадастровую стоимость земли, и соответственно, вновь остается оторванной от практических реалий сельскохозяйственного производства в нашей стране, а земельные налоговые платежи не соответствуют возникающей в действительности земельной ренты.

Между тем земельный налог является весьма значимым из всего состава экономических регуляторов развития сельскохозяйственного производства. С его помощью можно не только стимулировать рациональное использование, охрану и освоение земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях различного качества и т.д., но и обеспечить регулируемые темпы экономического роста сельского хозяйства. Однако для этого регулирующие органы субъектов федерации должны быть обеспечены эффективной методикой определения не просто кадастровой оценки земли, а фактического уровня земельной ренты в текущий период развития отрасли, что не заслоняет и решение первой задачи. И тогда, регулированием ставок земельного налога можно решать многие проблемы вплоть до сближения уровня продуктивности различных по плодородию земель.

Цена земли. Земельный налог выражает отношения между обществом и земельным собственником по поводу владения землей как национальным достоянием, арендная плата за землю – отношения по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами, цена земли выступает регулятором ее рыночного оборота. Соответственно возникает проблема определения рыночной цены земли. Однако на сегодня ни отечественный, ни зарубежный опыт не дают окончательного ответа на решение данного вопроса. Из-за просчетов в определении рыночной цены земли государство теряет значительные налоговые суммы, которые могли бы пополнить федеральный и местный бюджеты, а рыночный оборот земли приобрел преимущественно спекулятивный характер.

Залог земель. Возможность залога земли сельскохозяйственного

назначения предусмотрена действующим законодательством Российской Федерации, в соответствии с которым собственникам земли предоставлено право ее залога, так как именно в сельскохозяйственном производстве наиболее остро ощущается недостаток денежных средств и наиболее приемлемой формой обеспечения выступает земельный участок часто из-за отсутствия других ценностей, которые могут быть предоставлены в обеспечение полученных кредитов. Главное назначение залога земли – дать ее владельцу финансовые ресурсы для укрепления материально-технической базы своего хозяйства и на этой основе обеспечить его рентабельную работу.

Залоговую цену определяют на рентной основе и индексируют с учетом инфляции на момент оформления ипотечного договора. Залог используется прежде всего для получения кредитов на долгосрочные мероприятия – улучшение земель, строительство производственных объектов, а также на приобретение новых земельных участков. Учитывая сложную финансовую ситуацию, в которой находится большинство сельскохозяйственных предприятий, возможен залог земли и под такие нужды, как покупка техники и удобрений.

Разновидностью залога недвижимого имущества (главным образом земли и строений) с целью получения ссуды является ипотека. Она предоставляет кредитору-залогодателю право преимущественного удовлетворения его требований к должнику - залогодателю в пределах суммы зарегистрированного залога. Для ипотеки характерно сохранение имущества в руках должника; возможность получения под залог одного и того же имущества добавочных ипотечных ссуд под вторую, третью и последующие закладные; обязательная регистрация залога в земельных книгах, которые ведут в государственных и коммерческих учреждениях.

В случае неплатежеспособности должника требования кредитора удовлетворяют в зависимости от положений национального законодательства либо путем реализации заложенного имущества, либо путем реализации залогового права, либо вступлением кредитора во владение имуществом.

Документом о залоге недвижимого имущества (земли, строения), дающим кредитору право продажи заложенного имущества с торгов при уплате им долга в срок, является закладная. Закладную составляют в нотариальной конторе, а о залоге недвижимости делают отметку в кадастровой информации.

На рынках кредитных ресурсов и ценных бумаг ипотека выступает в двух основных формах: ипотечных ссуд и ипотечных облигаций (акций). ***Ипотечные ссуды*** – это долгосрочные кредиты, выдаваемые под залог недвижимости (земли и строения производственного и жилого назначения). Процентные ставки по ссудам зависят от финансового положения заемщика. Неуплата задолженности в срок может повлечь за собой потерю недвижимости и передачу ее другому собственнику или банку. Часть земли несостоятельных заемщиков переходит в руки ипотечных банков. Основным источником ипотечного кредита служит эмиссия ипотечных облигаций корпорациями и банками. ***Ипотечные облигации*** – долгосрочные ценные бумаги, выпускаемые ипотечными банками под обеспечение недвижимым имуществом (земли, производственные и жилые здания, прочая недвижимость, заложенная в банке) и приносящие твердый процент. Через ипотечные облигации привлекаются средства непосредственно у населения за счет особого обеспечения этих облигаций, например земельными участками, и стабильной ценой таких облигаций на рынке ценных бумаг, а также налоговыми льготами, предоставленными покупателям акций. Каждая страна, в зависимости от традиций, законодательства и прочих условий, применяет индивидуальные приемы и практику выпуска ипотечных ценных бумаг и операций с ними.

Компенсационные платежи при изъятии земель – это форма возмещения собственнику земли потерь и упущенной выгоды. Размер платежа определяют на основе рыночной цены земли, стоимости понесенных потерь и упущенной выгоды. При консервации земель осуществляют компенсационные выплаты. Это – форма возмещения собственнику земли

или землепользователю потерь, вызванных консервацией соответствующих участков. Размеры компенсационных выплат определяются стоимостью упущенной выгоды, включая ренту. Платежи за повышение качества земли являются серьезным стимулом для собственников земли и землепользователей по осуществлению ими агротехнических и других мер направленных на повышение плодородия почв. Размер стимулирующих выплат определяют, исходя из необходимых затрат, стоимости дополнительного урожая и увеличения рыночной цены земли.

Одна из действенных мер экономического наказания собственников земли и землепользователей за ухудшение экологического состояния земли – штрафные платежи. Размер штрафных санкций определяется стоимостью работ, необходимых для восстановления первоначального экологического состояния земельных участков, а также исходя из снижения рыночной цены земли вследствие ухудшения ее экологического состояния.

Налоговые обложения при наследовании и дарении земли регулируются общим гражданским законодательством и зависят от рыночной стоимости земельного участка.

Налогообложение при купле-продаже земли является формой изъятия государством части доходов, получаемой собственником земли при ее продаже за счет разницы между ценой покупки и продажи земли. Этот налог при определенных условиях может способствовать ограничению спекуляции земельными участками.

Действующие в Российской Федерации нормативные правовые акты дают собственнику земли право осуществлять основные виды сделок с земельными участками. Например, в Республике Башкортостан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, другими правовыми актами Российской Федерации и Республики Башкортостан собственники правомочны сдавать земельные участки в аренду, продавать, дарить, отдавать в залог и т.д. Право собственности, владения, пользования или аренды земли оформляют

исключительно на основе данных государственного земельного кадастра. Все сделки, связанные с изменением прав на землю, признают действительными только после регистрации в кадастровых реестрах.

Если рассмотреть ситуацию с оборотом земли в Республике Башкортостан, то можно видеть, что в течение 2008 года в республике было осуществлено 131 483 сделки с земельными участками на площади 3 018,4 тыс. га, в том числе 107 175 сделок на площади 3012,9 тыс. га с государственными и муниципальными землями и 24 308 сделок на площади 5,4 тыс. га между гражданами и юридическими лицами (таблица 1.5).

В 2008 году органами государственной власти и органами местного самоуправления было продано 7 073 земельных участка площадью 2,1 тыс. га, что превышает показатели прошлого года на 1 009 сделок и по площади – на 0,3 тыс. га или на 17 %. Из них продано земель:

– гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства – 2545 земельных участков площадью 317,9 га, в том числе в черте населенных пунктов – 2529 участков площадью 316,03 га;

– гражданам для личного подсобного хозяйства, садоводства огородничества, животноводства – 2 847 земельных участков площадью 573,9 га;

– юридическим лицам из категории земель промышленности и иного специального назначения – 29 земельных участков площадью 185,8 га;

– гражданам и юридическим лицам для других целей – 1601 земельных участков общей площадью 573,6 га, в том числе в черте населенных пунктов 1 417 участков площадью 875,1 га.

Таблица 1.5 Сделки с земельными участками в Республике Башкортостан в 2008 году

Виды сделок	Количество сделок	Площадь, га
Продажа земельных участков органами государственной власти и местного самоуправления	7073	2115,469
Аренда государственных и муниципальных земель с учетом всех форм арендной платы	99335	3006526,726
Продажа прав аренды государственных и муниципальных земельных участков	767	4273,457
Итого сделок с государственными и муниципальными землями	107175	3012915,652
Продажа земельных участков гражданами и юридическими лицами	14222	2484,06
Дарение земельных участков	4100	828,115
Передача по наследству земельных участков	4268	852,02
Залог земельных участков	1718	1270,145
Итого сделок между гражданами и юридическими лицами	24308	5434,34
Всего	131483	3018349,992

Следует отметить увеличение в 2008 году количества сделок продажи земельных участков на торгах: всего на аукционах продано 350 земельных участков, площадью 131,9 га, значительная часть из них составляет продажа земель для индивидуального жилищного и дачного строительства – 315 участков.

Средняя цена земельных участков, продаваемых органами местного самоуправления гражданам для индивидуального жилищного и дачного строительства, составила в черте населенных пунктов от 32,04 до 165,29 руб. за квадратный метр, продаваемых гражданам для других целей, в том числе и предпринимателям – от 62,36 до 159,98 руб. за квадратный метр.

Кроме того, органами государственной власти и местного самоуправления было продано гражданам для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства 2 847 земельных участков площадью 574 га.

Правовой основой для реализации сделок между гражданами и юридическими лицами является Гражданский и Земельный кодексы Российской Федерации, Федеральный закон от 25.10.2001г., № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», закон Республики Башкортостан от 05.01.2004 г. № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан».

По данным статистической отчетности за 2008 год в республике было зарегистрировано 14 222 договора купли-продажи застроенных и незастроенных земельных участков между гражданами и организациями – собственниками земельных участков – общей площадью 2,5 тыс. га, в том числе по 14103 договорам продано земельных участков из категории земель населенных пунктов, площадь которых составила 2,3 тыс. га.

Количество сделок купли-продажи земельных участков гражданами и организациями в 2008 году по сравнению с прошлым годом увеличилось на 4357 или на 44 %, а площадь проданных земельных участков увеличилась на 655 га или на 36 %. Структура сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами приведена в таблице 1.6.

В целом по республике большая часть сделок по купле-продаже земли относится к участкам, используемым гражданами для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства – 56,3% или 8011 земельных участков площадью 1,5 тыс. га, в том числе количество незастроенных земельных участков по данному виду сделок составило 553 на площади 85,9 га.

Таблица 1.6 Структура сделок продажи земельных участков гражданами и юридическими лицами

Виды сделок	Количество сделок, ед.	Площадь, га
Сделки по продаже земельных участков гражданами для индивидуального жилищного и дачного строительства:		
– с объектами недвижимости	4 757	629,141
– незастроенных земельных участков	396	44,538
Сделки по продаже земельных участков гражданами для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства:		
– с объектами недвижимости	7 458	1 396,669
– незастроенных земельных участков	553	85,938
Сделки по продаже земельных участков гражданами для других целей:		
– с объектами недвижимости	922	45,501
– незастроенных земельных участков	0	0
Сделки по продаже земельных участков юридическими лицами для использования в промышленных целях и иного специального назначения:		
– с объектами недвижимости	53	97,626
– незастроенных земельных участков	4	1,26
Сделки по продаже земельных участков юридическими лицами для сельскохозяйственного производства:		
– с объектами недвижимости	0	0
– незастроенных земельных участков	21	134
Сделки по продаже земельных участков юридическими лицами для других целей с объектами недвижимости	58	49,387
Всего	14 222	2 484,06

Сделки по продаже земельных участков гражданами для индивидуального жилищного и дачного строительства составили 36,2 % от общего числа сделок (5153 участка), в том числе продано 396 незастроенных земельных участков площадью 44,5 га.

По данным органов Росрегистрации в республике за отчетный период цена при продаже незастроенных земельных участков для индивидуального

жилищного и дачного строительства составила в среднем 65,88 руб. за квадратный метр, что несколько ниже, чем в прошлом году. В то же время, аналогичный показатель по земельным участкам для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства увеличился по сравнению с прошлым годом на 6,3 % и составил 62,29 руб. за квадратный метр.

Наряду со сделками купли-продажи в республике осуществлялись сделки по дарению и наследованию земельных участков. По данным отчетности 3-зем в республике в 2008 году передано гражданам по наследству 4268 земельных участков или на 70 % больше, чем в 2007 году. Общая площадь данного вида сделок составляет 852 га. Оформлено 4100 договоров дарения земельных участков на площади 828,1 га. Объем сделок дарения земельных участков по сравнению с 2007 годом увеличился в 1,7 раза и в 2,9 раза – в сравнении с 2006 годом.

Использование земельных участков в качестве залога регламентируется действующим земельным законодательством, законом РФ от 29 мая 1992 № 2872-1 «О залоге», федеральным законом от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». За отчетный период в республике по данным государственной статистической отчетности гражданами и юридическими лицами заключено 1718 сделок залога земельных участков, что в 2 раза превышает уровень предыдущего года и в 4 раза – уровень 2006 года. При этом гражданами передано в залог 1108 земельных участков площадью 326,6 га, а юридическими лицами – 610 участков площадью 943,6 га.

Несмотря на увеличение, общий объем залоговых сделок, совершенных в 2008 году, крайне мал. Не все коммерческие банки готовы к осуществлению залоговых операций с земельными участками. Основной причиной этого является ограниченная информация о рыночных ценах на землю. Общее количество сделок наследования, дарения, залога в общем объеме сделок составило 7,7 %. Динамика количества сделок, совершенных с земельными участками гражданами и юридическими лицами с 2000 по 2008

гг., представлена на рисунке 1.2.

В соответствии с действующим земельным законодательством федеральными, республиканскими органами исполнительной власти, а также органами местного самоуправления в 2008 году осуществлялось предоставление в аренду государственных и муниципальных земельных участков, а также продано права аренды таких участков на торгах. В Республике Башкортостан, как и в целом по Российской Федерации, сделки по аренде земель являются преобладающими по их количеству и площади, в том числе совершаемые ежегодно.

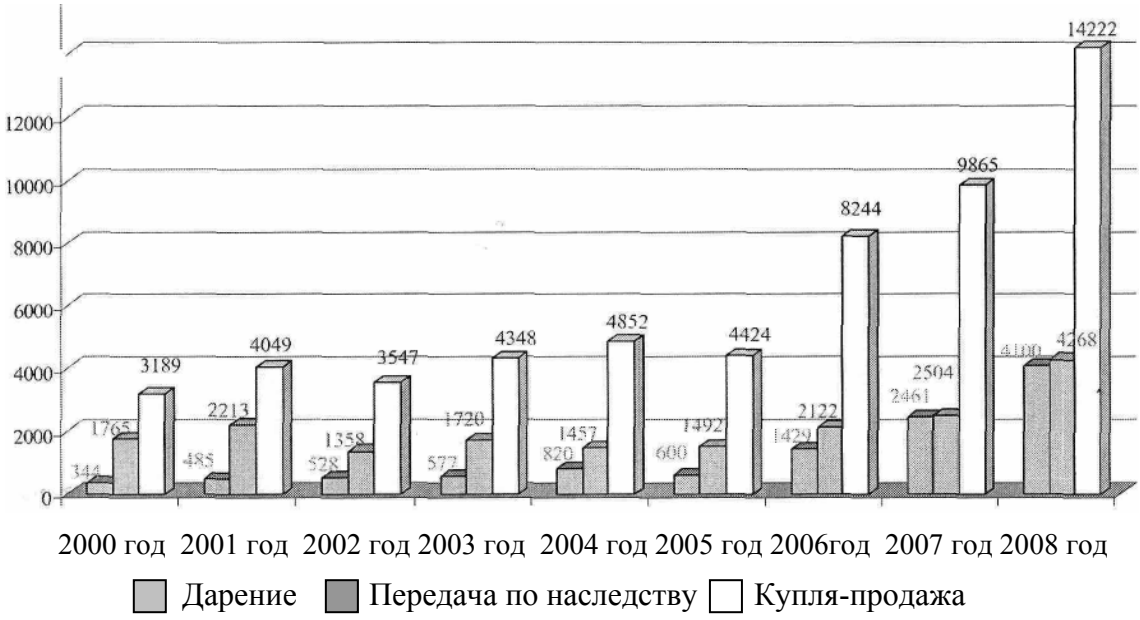

Рисунок 1.2 Динамика количества сделок, совершенных с земельными участками гражданами и юридическими лицами

Арендная плата за земельные участки устанавливается договором между арендодателем и арендатором. При передаче в аренду земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, базовые размеры арендной платы по типичным видам использования земель или категориям арендаторов устанавливались соответствующими органами исполнительной власти.

В 2008 году в республике действовало 99 335 договоров аренды земельных участков, заключенных федеральными, республиканскими органами исполнительной власти, а также органами местного

самоуправления с гражданами и юридическими лицами, на общей площади 3 006,5 тыс. га, что составило 75,6 % от всех сделок и 99,6 % от всей площади земельных участков, вовлеченных в оборот. Общее количество действовавших договоров аренды за пользование государственными и муниципальными землями в отчетном году несколько снизилось: с 112 749 в 2007 году до 99 335 в 2008 году. Уменьшение количества сделок произошло в основном за счет окончания срока действия значительного количества договоров аренды земельных участков, ранее заключенных с гражданами, использовавшими земельные участки для ведения садоводства на территории муниципального образования Городской округ город Уфа.

Показатели государственной статистической отчетности по форме 3-зем свидетельствуют о том, что в отчетном году передано в аренду:

– организациям промышленности, транспорта, связи, строительства – 11 833 земельных участка (увеличение – на 40,5 %) площадью 77,5 тыс. га (увеличение – на 49.5 %);

– организациям торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания – 5 837 земельных участков (уменьшение – на 10,5%) площадью 3,1 тыс. га (увеличение – на 22.1 %);

– гражданам для жилищного, дачного и гаражного строительства - 35458 земельных участков (увеличение – на 15,9%) площадью 5,6 тыс. га (увеличение на 11,1 %);

– гражданам для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства – 23 050 земельных участков (уменьшение – на 49,5 %) площадью 21,4 тыс. га;

– крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным и другим организациям – 5 045 земельных участков (увеличение – на 1,4 %) площадью 2 489,1 тыс. га (увеличение – на 7,8 %).

Арендная плата в черте населенных пунктов составила в среднем от 0,17 руб./кв.м за земельные участки, используемые для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, до 36,31 руб./ кв.м

за земельные участки, используемые предприятиями и организациями торговли, общественного питания, бытового и сервисного обслуживания. За чертой населенных пунктов арендная плата варьирует от 0,01 руб./кв.м до 5,68 руб./кв.м. В целом, средневзвешенная арендная плата за 1 кв.м. в черте населенных пунктов выше, чем за их пределами. Арендные платежи значительно дифференцированы в зависимости от спроса и предложения, категории арендаторов, местоположения и величины земельных участков. Арендная плата за земли городов и поселков выше для всех категорий арендаторов, чем в сельской местности и за чертой населенных пунктов.

Кроме передачи земли в аренду, в республике в 2008 году имели место сделки по продаже права аренды государственных и муниципальных земельных участков на торгах. Таких сделок было совершено 767, что превышает аналогичный показатель предыдущего года на 65 % (464 сделки – в 2007 году). Площадь по такому виду сделок составила 4,3 тыс. га, что в 25 раза больше, чем в 2007 году. По результатам торгов заключено договоров аренды с 504 физическими и 263 юридическими лицами.

В 2008 году при определении цены выкупа находящихся в государственной и муниципальной собственности земельных участков собственниками зданий, строений, сооружений органы государственной власти и органы местного самоуправления руководствовались нормами Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», закона Республики Башкортостан от 05 января 2004 года № 59-з «О регулировании земельных отношений в Республике Башкортостан».

В соответствии с действующим законодательством на территории Республики Башкортостан цена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, устанавливается равной двум с половиной процента кадастровой стоимости земельного участка при приобретении его в собственность следующим лицам:

– коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были отчуждены из государственной или муниципальной собственности, в том числе в случае, если на таких земельных участках возведены или реконструированы здания, строения, сооружения;

– коммерческим организациям и индивидуальным предпринимателям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если эти здания, строения, сооружения были возведены на таких земельных участках вместо разрушенных или снесенных и ранее отчужденных из государственной или муниципальной собственности зданий, строений, сооружений;

– гражданам и некоммерческим организациям, являющимся собственниками расположенных на таких земельных участках зданий, строений, сооружений, если право собственности указанных лиц на эти здания, строения, сооружения возникло до вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации и если федеральными законами для указанных собственников не установлен иной порядок приобретения земельных участков в собственность.

Другие лица, не указанные выше, являющиеся собственниками зданий, строений, сооружений, расположенных наземельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают такие земельные участки по следующей цене:

1) в городе Уфе – семнадцатикратная ставка земельного налога за единицу площади земельного участка;

2) в населенных пунктах Республики Башкортостан, а также для земельных участков за пределами границ населенных пунктов – десятикратная ставка земельного налога за единицу площади земельного участка.

Согласно данным статистической отчетности 3-зем в населенных

пунктах и за их пределами в республике из государственных и муниципальных земель собственниками зданий, строений, сооружений было выкуплено 6723 земельных участка, что превысило аналогичный показатель прошлого года на 18%. Общая площадь выкупленных участков в республике составила 2,0 тыс. га или 133% к уровню прошлого года.

Наибольшее количество земельных участков выкуплено гражданами в населенных пунктах:

– для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества – 2 844 участков площадью 573,5 га;

– для индивидуального жилищного и дачного строительства – 2 214 участков площадью 266,7 га.

Максимальная средняя цена земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составила 111,63 руб. за квадратный метр, минимальная средняя цена – 1,81 руб. за квадратный метр.

В 2008 году в соответствии с действующим земельным, налоговым, бюджетным законодательством пополнение бюджетов всех уровней происходило от использования и продажи государственных и муниципальных земельных участков. Всего во все уровни бюджетной системы от использования земельных участков (аренда и земельный налог) поступило платежей в размере 4 734,72 млн. руб., в том числе земельного налога в сумме 1182,11 млн. руб. (25 % от общей суммы платежей), арендной платы более 3 552,61 млн. руб. (75 % от общей суммы платежей). По сравнению с 2007 годом сбор платежей за использование земли увеличился на 51,4%, причем доля земельного налога в их структуре осталась на уровне прошлого года. В 2008 году в бюджеты всех уровней от продажи земельных участков поступило 657 651 тыс. руб., что на 64,5 % больше, чем в 2007 году. В динамике изменение структуры платежей за использование земли можно проследить на рисунке 1.3. [36, с. 147-159].

Во многие формы платежей, начиная от земельного налога и кончая процентом по ипотеке, может входить земельная дифференциальная рента.

Однако наиболее важное значение она имеет в отношении выравнивания условий хозяйственной деятельности и тем самым стимулирования его эффективности независимо от качества земли и ее плодородия.

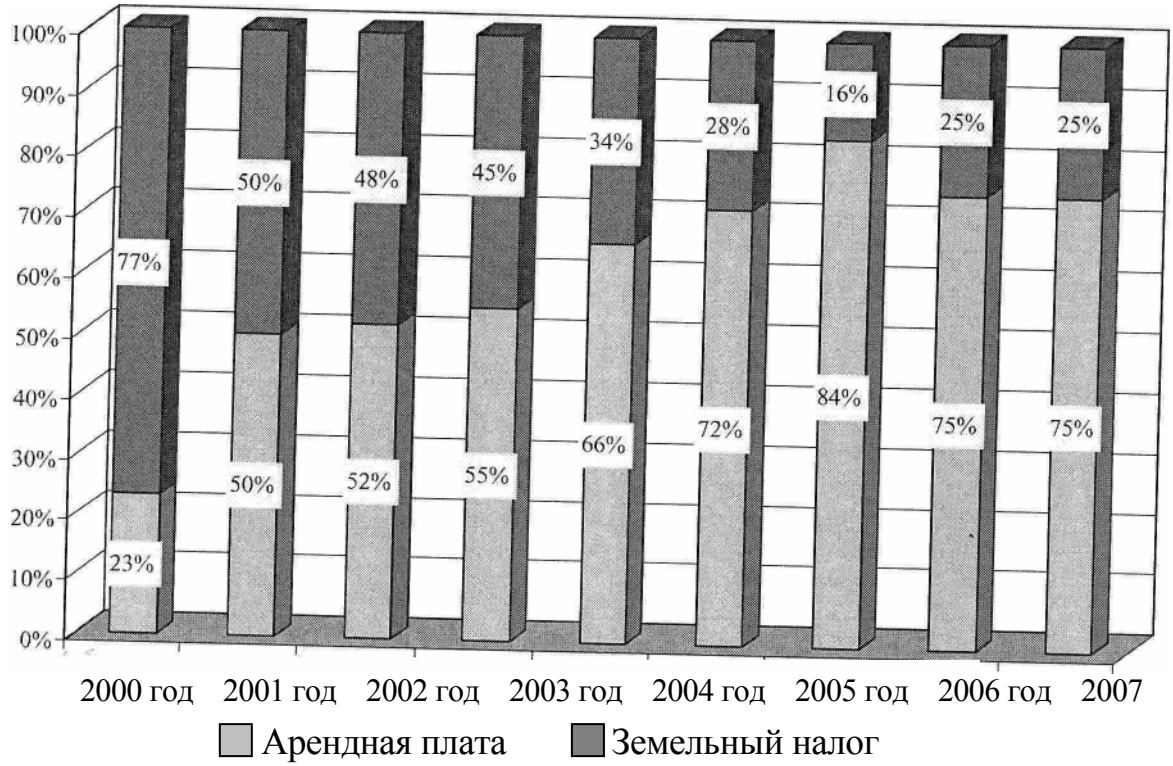

Рисунок 1.3 Доля арендной платы и земельного налога в общем объеме поступлений платежей за использование земельных участков в динамике

Дело в том, что этот доход имеет дифференцированное или разностное значение для различных земельных участков, величина которого зависит от их качества и местоположения. Поэтому результаты хозяйственной деятельности не имеют прямо пропорциональной зависимости от объемов приложения капитала и труда. И это оказывает достаточно серьезное дестабилизирующее влияние на конечные результаты сельскохозяйственного производства, делая его финансово-экономически неустойчивым, поскольку обладатели земельной ренты, использующие лучшие земли, легко соглашаются на уступки в цене реализации, которые делают экономически невыгодным производство на худших, а иногда и на средних земельных участках. В связи с указанным земельный налог так или иначе всегда направлен на более или менее эффективное выравнивание условий

хозяйствования на земле и тем самым стимулирование труда и капитала на худших и средних сельскохозяйственных угодьях.

Ставку земельного налога так или иначе пытаются соразмерить с величиной земельной ренты, стараясь сохранить побудительные мотивы предпринимательской деятельности на земле, в сельскохозяйственном производстве, поэтому они оказываются дифференцированными с тем, чтобы в земельный налог вошла лишь та часть доходов землепользователя, которая не является результатом приложения его капитала и труда, а возникает лишь вследствие природных свойств земли или степени вовлечения в общественно-экономические отношения по ее использованию, например, в результате возникновения крупного городского поселения вблизи данного земельного участка. В связи с этим еще раз приведем слова К.Р. Макконнелла и С.Л. Брю: «Рента не выполняет никакой побудительной функции, поскольку совокупное предложение земли фиксировано... Другими словами, рентой можно было бы пренебречь, и это не оказало бы никакого воздействия на производственный потенциал экономики». И потому становится ясным, что раз рента не имеет побудительной функции для сельскохозяйственного предпринимателя, то ее лучше изъять в виде земельного налога и использовать с большей пользой во благо общества.

По расчетам многих ученых-экономистов в нашей стране в сельском хозяйстве в ее стабильном состоянии может образовываться земельной ренты до 30–40% и более выручки от реализации произведенной сельскохозяйственной продукции, или до 50% ее себестоимости. В то же время многие специалисты подчеркивают неимоверную тяжесть налогообложения сельскохозяйственного товаропроизводителя в нашей стране в настоящее время, поскольку сумма налоговых выплат по расчетам авторов составляет до четверти (25%) сельскохозяйственных издержек. Однако это же не 50%, на величину которых в сельском хозяйстве может образовываться земельной ренты, причем только в положительном своем значении при нулевой отрицательной ренте.

Ответ в отношении вопроса тяжести налогообложения состоит в том, что в нашем современном сельском хозяйстве указанных теоретических размеров ренты просто не образуется. Величина положительной земельной ренты не превышает четверти теоретического уровня, то есть оказывается примерно на уровне 12,5% сельскохозяйственных издержек и полностью погашается ее отрицательной величиной.

Очевидно, что современная система налогообложения является подавляющей для сельскохозяйственного товаропроизводителя, изымая в совокупности из состава его доходов вдвое больше размеров фактически образующейся положительной земельной ренты и никак не компенсируя ее отрицательную часть по величине равную положительной части. С учетом того, что уровень рентабельности сельскохозяйственного производства в большинстве регионов России не превышает 10%, можно заметить, что система налогообложения сельскохозяйственного товаропроизводителя в отраслевом разрезе в настоящее время направлена не только на полное изъятие положительной дифференциальной ренты, но и предпринимательского дохода, не оставляя практически никаких финансовых средств для обеспечения расширенного воспроизводства.

Разница между величинами выручки в них составляет примерно одну треть выручки в теоретической модели. Это значит, что если в отечественном сельском хозяйстве субсидировать цены примерно на треть будущей стоимости товарной продукции по теоретической модели (на уровне замыкающей цены производства), то можно:

1) добиться соответствия практической реальности классической модели стоимостного строения сельского хозяйства как типичной рентной отрасли;

2) обеспечить полновесную налогооблагаемую базу земельного налога в отрасли;

3) эффективную работу отрасли.

Чтобы все это обеспечить нужно извне, со стороны

перераспределяемой части государственного бюджета обеспечить дотирование сельского хозяйства на 30–40% от стоимости товарной продукции. Возможно ли это? И существует ли такая практика и необходимость? Такое субсидирование отрасли, как показывает практика развитых стран, не только возможно, но и необходимо для успешного развития сельского хозяйства и обеспечения продовольственной безопасности.

«Важной формой государственного регулирования рыночных отношений в сельском хозяйстве является система прямых выплат или субсидирования производителей. Как правило, целевые государственные субсидии могут выдаваться на строительство, покупку техники, переоборудование животноводческих помещений, удешевление кредита. Прямые государственные выплаты устанавливаются в расчете или на гектар земли, или на голову скота в неблагоприятных условиях производства. Целью таких выплат является компенсация отрицательного влияния земельной ренты и повышения издержек производства. Прямые платежи в структуре финансовой помощи составляют в ЕС 22%, в США – 23%, в Норвегии – 53%.

«Как показывает зарубежный опыт, сельское хозяйство в современных условиях относится к важнейшим сферам активного вмешательства государства. Аграрный сектор в развитых европейских странах является одним из приоритетных в их экономической и технической политике. Здесь наряду с либеральным направлением формирования цен применяется и их государственное регулирование, особенно это касается продукции естественных монополий, в целях стабилизации аграрного рынка и рынка средств производства и услуг. Показателем опосредованного государственного регулирования можно считать уровень бюджетной поддержки фермерских цен на произведенную продукцию. Так, начиная с 80-х годов он повысился с 14,7 до 35,8%, в том числе на растениеводческую продукцию – с 8,5 до 47, животноводческую – с 20 до 28,5%. Субсидии

достигли в среднем 45–53% стоимости произведенной фермерами товарной продукции, в Японии и Финляндии – 70%, а вот в России – лишь 3,5%. В США на развитие сельского хозяйства в расчете на единицу продукции затрачивается средств на 30% больше по сравнению с другими отраслями. … Общая основа ценообразования в АПК зарубежных стран – приведение в соответствие закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию и общественно необходимых затрат на ее производство и реализацию» [83, с. 24-25].

Остается добавить, что общественно необходимые затраты в рентных отраслях в соответствии с традицией классической теории земельной ренты (К.Маркса) трактуются как издержки на уровне замыкающей цены производства в сельскохозяйственной отрасли.

Из приведенных данных видно как указанные страны дотируют свое сельское хозяйство даже по более высоким нормам, чем этого требует теоретическая модель. В связи с указанными обстоятельствами по поводу формирования земельной ренты и начисления земельного налога интересно заметить, что некоторые авторы считают, что право на земельный участок должно сохраняться до тех пор, пока платится земельная рента. Причем отдельные специалисты в своих рассуждениях доходят до того абсурдного утверждения, что снижение рентной стоимости земли должно компенсироваться пользователем земли, поскольку он, якобы, виновен в этом. «Если способы использования земли снижают ее рентную стоимость, виновник должен компенсировать это соответствующими штрафами, если повышают – необходима стимулирующая компенсация» [69, с. 6].

И тогда, вероятно, по мнению автора, «в России земельная рента, земельный налог также могут и в ближайшее время должны стать надежным источником укрепления экономики» [69, с. 5].

Такие суждения исходят, в первую очередь, от непонимания принципов межотраслевого обмена в землепользовательских отраслях экономики, в частности, в сельском хозяйстве и АПК, ценообразования и, как следствие,

возникновения земельной ренты. Конечно, весьма привлекательно использовать и в России поземельный налог как один из основных видов налога. Тем более, это – «наиболее простая и понятная система налогообложения, не требующая большого фискального аппарата, основана на налоге на землю как на объект недвижимости» [69, с. 5]. Однако весь вопрос состоит в том: существует ли сегодня в России налоговая база этого вида налога в части земельной ренты и есть ли обнадеживающая перспектива ее возникновения? Чтобы ответить на этот вопрос, достаточно указать на динамику рентабельности сельскохозяйственного производства, хотя бы на региональном уровне, например, в Республике Башкортостан (см. табл. 1 приложения 1).

Из данных таблицы 1 приложений 1 видно, что даже в двухтысячные годы около четверти сельскохозяйственных предприятий оказываются не просто нерентообразующими, но даже убыточными, то есть вовсе не имеющими прибыли. А если исходить из факта образования ренты свыше цены производства (себестоимость плюс, например, 10% прибыли по отношению к ней) то в среднеотраслевом разрезе получается, что в сельском хозяйстве практически отсутствует налоговая база для земельного налога. То есть в этих условиях в нашем регионе не с самым худшим положением в сельском хозяйстве не образуется никакой земельной ренты. Так, что же сегодня обкладывается земельным налогом, если земельной ренты не образуется? Очевидно, что земельным налогом обкладывается прибыль сельскохозяйственных товаропроизводителей, а при ее недостатке – заработная плата. Очевидно, именно здесь кроется секрет того положения, что заработная плата аграрников составляет лишь 1/3 от ее среднего уровня в целом по экономике страны.

О земельном налоге М. Ратгауз и Н. Зенец пишут: «Чтобы стимулирующая роль этого налога раскрылась в полную силу, необходимо разрешить противоречие, сложившееся сейчас в политике налогообложения сельскохозяйственных товаропроизводителей. Это противоречие отражает

различия в подходах к данному вопросу сельскохозяйственных товаропроизводителей и земельных учреждений. Первые, и это вполне естественно, выступают за щадящую налоговую политику, мотивируя ее кризисным состоянием. Вторые считают, что земля должна рационально использоваться, поэтому налог должен ориентировать всех землепользователей на получение максимальной отдачи от каждого гектара сельскохозяйственных угодий, что в свою очередь позволит повысить эффективность аграрного сектора. К тому же земельный налог возвращается в сельское хозяйство в форме инвестиций в улучшение земель, в развитие инфраструктуры села и т.п. Что же касается финансовых трудностей, то они могут быть преодолены только при соблюдении паритета в отношениях между сельским хозяйством и другими сферами народного хозяйства. Такая задача не может быть решена налоговым путем» [109, с. 51].

Таким образом, практически все элементы экономического механизма формирования земельных отношений в сельском хозяйстве – арендная плата, земельный и иные виды налогов, цена земли, залоговая оценка земель, процент по ипотечному кредиту и др. – практически связаны с той или иной формой оценки земельных участков. Тем самым, оценка земли оказывается основным звеном механизма формирования эффективных земельных отношений в агроэкономике. В то же время, в основе ставок арендной платы, земельного налога, цены земли основной финансово-экономической составляющей является дифференциальная земельная рента, которая является достаточно сложной категорией, требующей серьезного теоретического анализа с целью выяснения основ правильного применения этой категории при разработке методического характера инструментария оценки земель. Поэтому эта категория представляет научно-практический интерес, связанный с повышением эффективности использования экономического механизма регулирования земельных отношений в сельском хозяйстве.

Глава 2. Исследование практики земельных отношений в сельском хозяйстве

2.1. Этапы, элементы и особенности экономической оценки земли

Одними из наиболее динамично развивающихся правовых отношений в современный период являются земельные правоотношения. Это обусловлено, прежде всего, тем, что государство, определяя основные черты земельной политики, ставит задачу превратить земельно-имущественный комплекс страны в ведущий фактор экономического развития. Для решения этой задачи необходимо создать отлаженную правовую базу, которая могла бы обеспечить развитие рынка земли, ипотечного кредитования, материальную базу развития местного самоуправления в Российской Федерации, а также способствовало решению целого ряда важнейших социальных задач. Решение таких разных по своему содержанию и направлению задач, совершенно очевидно, связано с разрешением так называемого «земельного вопроса», который с новой остротой встает на современном этапе развития государства. Неслучайно, поэтому в последние годы принят целый ряд законов, которые по своей природе призваны совершенствовать земельное законодательство, дабы оно было способно решать актуальные проблемы, стоящие перед обществом и государством.

В целях совершенствования земельного законодательства в Российской Федерации в 2008 году принят Федеральный закон от 13.05.2008 г., № 66-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости". Принятый закон направлен на приведение отдельных законодательных актов РФ в соответствие с вступившим с 01 марта 2008 г. в силу Федеральным законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ "О государственном

кадастре недвижимости".

Ряд вносимых изменений носит технический характер и касается унификации используемой терминологии. Так, понятия "кадастровый план земельного участка" и "поэтажные планы здания, сооружения" заменены на понятия "кадастровый паспорт земельного участка" и "кадастровый паспорт здания, сооружения или помещения". Уточнены органы, осуществляющие ведение кадастрового учета, состав документов, необходимых для государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества, порядок ведения Единого государственного реестра прав, а также условия предоставления сведений о государственной регистрации прав и объектах недвижимого имущества. Установлено, что кадастровые планы, технические паспорта, иные документы, которые содержат описание объектов недвижимости и выданы до 01 марта 2008 г., признаются действительными и имеют равную юридическую силу с кадастровыми паспортами объектов недвижимости.

Скорректирован порядок предоставления земельных участков. Установлено, что вместо утверждения проекта границ земельного участка при его формировании должна утверждаться схема расположения земельного участка на кадастровом плане (карте) соответствующей территории. Однако до 01 ноября 2008 г. вместо изготовления, утверждения и использования схем расположения земельных участков на кадастровых планах или кадастровых картах соответствующих территорий допускаются изготовление, утверждение и использование проектов границ земельных участков. Проект границ земельного участка признается действительным и имеет равную юридическую силу с утвержденной схемой расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Предусмотрена административная ответственность за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности.

Принят Федеральный закон от 22.07.2008 г., № 141-ФЗ "О внесении

изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений". В Земельный кодекс РФ введена новая глава, посвященная вопросам образования, раздела, выдела, объединения и перераспределения земельных участков. Закреплены требования к образуемым и измененным земельным участкам. Так, границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов, а образование земельных участков не должно приводить к невозможности размещения и использования находящихся на них объектов недвижимости.

Кроме того, предусмотрена возможность определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Уточнен круг субъектов, имеющих право на льготное приобретение государственных и муниципальных земельных участков. Вводится гарантия для государственных академий наук и созданных ими учреждений на получение земельных участков на праве постоянного (бессрочного) пользования. До 5 лет ограничен срок действия права безвозмездного срочного пользования земельными участками для садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан.

Установлены особенности государственной регистрации прав на земельные участки, образуемые при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также в случае отказа от права собственности на земельные участки. Так, отказ от права собственности осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в регистрирующий орган. "Отказные" земельные участки передаются в муниципальную собственность либо собственность городов федерального значения.

Основным термином в системе земельных отношений является понятие «земельный кадастр». Земельный кадастр – это система государственных

мероприятий по всестороннему изучению природного, хозяйственного и правового положения земель путем проведения регистрации объектов и субъектов прав на земельные участки, достоверного учета количества и качества земель, качественной и экономической оценки земель для организации использования земель и установления реальной платности землепользования.

Он включает следующие составные части: земельную регистрацию; количественный учет земель; учет земель по качественным признакам; бонитировку почв, или качественную оценку земель; экономическую оценку земель; изготовление земельно-кадастровых документов и материалов.

Государственный земельный кадастр создается и ведется в целях: обеспечения признания факта существования объекта кадастрового учета и оценки; ведения государственного учета земель, контроля за их использованием и охраной; планирования и регулирования использования земельных ресурсов; оценки земель и установления обоснованной платы за землю; обеспечения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; защиты прав граждан и юридических лиц на землю; информационного обеспечения гражданского оборота земли [140, с. 4].

Характеризуя земельный кадастр как науку, А.С. Чешев и И.П. Фесенко дают ему следующее определение: «Земельный кадастр – это наука об объективных закономерностях информационного обеспечения, систематизации способов и методов оценки земли как всеобщего средства производства в процессе целенаправленного воздействия субъекта хозяйствования на объект землепользования» [140, с. 23]. Как научная дисциплина «Земельный кадастр» опирается на теоретические и общеметодические разработки различных научных дисциплин: политэкономии, экономики сельского хозяйства, экономики отраслей, фирм, землеустройства, земельного, гражданского, хозяйственного и административного права и др.

Земельный кадастр возник в силу объективной необходимости получения сведений о земле как первоисточнике материальных благ и объекте налогообложения. С возникновением государственности земля становилась одним из основных источников государственных доходов и, в связи с этим, объектом различного рода обложений. Таким образом, с самого начала использования земли, ведения земледелия и скотоводства возникает необходимость в учете, а затем и в оценке земель, т.е. в проведении земельно-кадастровых работ.

В современных условиях земельный кадастр представляет собой достаточно сложное мероприятие, осуществляемое специальной земельно-кадастровой службой. В различных странах и в разное время функции ведения земельного кадастра выполняли разные учреждения. Поскольку основным предназначением земельного кадастра было обеспечение государственных служб данными для налогообложения, как правило, земельно-кадастровая служба находилась в ведении финансовых органов.

Слово «кадастр», ставшее интернациональным, происходит от латинского слова «caput», что означало «податный предмет» и возникло во времена римского императора Августа (27 г. до н.э. – 14 г. н.э.). В этот период была утверждена единица учета сбора дани за землю – «caputigum». В дальнейшем, в связи с установлением более точного размера поземельной дани с учетом переписи населения («capitum registrum), эти слова превращаются в «capitastrum» и «catastrum», и затем во французское «cadastre» – дословно «книга-реестр» [140, с. 7].

Зародышем земельного кадастра явился учет, связанный с возникновением и развитием общественного производства. С развитием общества земельный кадастр совершенствовался, дополнялся качественно новыми разделами. Наряду со сведениями о размерах земельной площади в него вносили данные о качественном состоянии земель и доходности земельных участков. Так, в земельном кадастре Древнего Рима описывалась земельная собственность, указывались сведения о размерах земельных

участков; их качестве, применяемых способах обработки. В реестр также вносились сведения о размерах и доходности имущества. Исходя из величины общего дохода, устанавливали размер налога.

На Руси первые виды земельных кадастров возникли еще в IX веке. Древнерусский кадастр содержал очень упрощенные записи, в основном о монастырских и церковных землях. В 1718 году в результате проведенной Петром I налоговой реформы государственные подати с возделываемой пашни были переложены на души (подушные обложения). Однако при распределении налогов особое внимание уделялось имущественному достатку, в первую очередь, наличию земли.

В 1859 году в разработанной Министерством государственных имуществ «Инструкции для оценки казенных земель», состоящих в пользовании государственных крестьян, была опубликована так называемая нормальная классификация пахотных земель по урожаю ржи. В ней наряду с природным плодородием почв учитывалось повышенное эффективное или экономическое плодородие. С 70-х годов XIX в. оценочно-кадастровые работы проводились земствами. Эти работы, получившие название «Земского кадастра земель», отличались обширностью привлекаемых для оценки естественноисторических и экономических материалов. Главным и существенным недостатком первых земских кадастров являлось то, что в них определение качества земли производилось либо на глаз, либо довольно грубыми методами. Так, что они не давали никакой информации о настоящей природе почв и их важнейших свойствах.

В.В. Докучаев подверг критике составление кадастров без привлечения специалистов-почвоведов и без классификации почв и разработал метод оценки качества земли по почвам. Главное внимание им уделялось изучению почв, а все, что относилось к рельефу и геологии местности, изучалось постольку, поскольку это было необходимо для исследования почв. Сама оценка проводилась на основании анализа геологических, физических и химических свойств почв и суммирования этих свойств с помощью

графических кривых. Эти кривые суммировались в одну среднюю оценочную кривую, которая, по мнению В.В. Докучаева, представляла собой графическое выражение бонитировки оценочных групп.

Земский кадастр по своему качеству значительно превзошел западноевропейские кадастры, ранее служившие образцом земельно-оценочных работ. В нем был глубоко разработан ряд вопросов оценочной методологии и техники проведения земельно-оценочных работ.

В первые послереволюционные годы необходимость в земельно-кадастровых мероприятиях определялась главным образом потребностями подготовки и проведения земельных преобразований, основы которых были определены ленинским Декретом о земле. Основными элементами кадастровых работ были регистрация землепользования и учет земли. Вместе с тем при уравнительном распределении земель в ряде губернии, уездов и волостей проводилась и оценка земель для обоснования потребительски-трудовых норм. При этом учитывались качество почв, урожайность культур, продуктивность кормовых угодий, доходность.

Переход на единую систему государственного земельного кадастра был осуществлен в 1970-е годы, после принятия «Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик», утвержденных 13 декабря 1968 г. Они включали специальный раздел о государственном земельном кадастре, в котором отмечалось, что государственный земельный кадастр включает данные регистрации землепользований, учета количества и качества земель, бонитировки почв и экономической опенки земель. Соответственно в этот период стали разрабатываться основы современных методик бонитировки почв и экономической оценки земель.

В декабре 1976 г. утверждается «Общественная методика оценки земель (временная)», которая определила содержание, порядок проведения земельно-оценочных работ и составления земельно-кадастровой документации. Характерной особенностью этой методики явилось то, что бонитировка почв и экономическая оценка земель рассматриваются как

единое понятие «оценка земель». При этом под оценкой понимается «единый процесс определения производительной способности земель, поскольку естественные и приобретенные свойства почв, технологические способности и местоположение земель, интенсивность производства одновременно и взаимосвязанно влияют на производительность труда» [140, с. 42].

Впоследствии общесоюзная методика оценки земель не претерпела каких-либо изменений, за исключением отдельных уточнений и дополнений в учете земель по их качественному состоянию. «В этой связи, – пишут А.С. Чешев, И.П. Фесенко, – давно назрела необходимость коренным образом пересмотреть методику экономической оценки сельскохозяйственных земель … с учетом отечественного и зарубежного опыта» [140, с .42].

Преобразование земельной собственности, введение частной собственности на землю наряду с государственной, реформирование сельскохозяйственных предприятий и создание на их основе предприятий с частной собственностью внесли коренные изменения в сущность земельных отношений и проведение работ по землеустройству, земельному кадастру и мониторингу земель.

В Земельном кодексе Российской Федерации, принятом 25 апреля 1991 г., в специальный раздел выделяется Государственный земельный кадастр. В октябре 1991 года был принят закон «О плате за землю», в котором были устанавлены различные виды платежей за землю, нормативная цена земли и арендная плата за землю. В августе 1992 г. правительство принимает постановление «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации». В декабре 1992 г. был принят Указ Президента РФ «О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость», устанавливающий, что государственный земельный кадастр, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость ведутся по единой системе на всей территории Российской Федерации и являются основой для создания эффективной системы платежей за землю,

регулирования всех операций с землей, защиты прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость.

В августе 1995 г. Правительство РФ принимает постановление «О внесении дополнений в Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра», которое уточняет и дополняет отдельные пункты ранее принятого Положения о порядке ведения государственного земельного кадастра. Это положение конкретизировало содержание земельного кадастра, определяло порядок его ведения и устанавливало, что оценка земель различного целевого назначения проводится для обоснования наиболее эффективного их использования и установления платы за землю.

В Земельном кодексе РФ (по состоянию на 10 мая 2005 г.) вопросы о плате за землю и оценке земли выделены в десятую главу, в статье 65 которой записано, что использование земли в Российской Федерации является платным. Основными формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка». Статья 66 этой же главы предусматривает положение о том, что «для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации [54].

В то же время в Земельном Кодексе отмечено, что может устанавливаться рыночная стоимость земельного участка в соответствии с законом об оценочной деятельности и «в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости» [54].

Это говорит о том, что государство не запрещает использовать рыночную оценку земли помимо кадастровой оценки. При этом кадастровая оценка земли занимает в кодексе соподчиненное положение по сравнению с

рыночной оценкой. Это означает, что для целей налогообложения и установления арендной платы оценку земли не обязательно увязывать с ее кадастровой стоимостью. Соответственно вытекает вывод, что рыночная оценка земли в законодательном решении вопроса оказывается более объективной, чем кадастровая оценка. Но возникает вопрос: существуют ли способы рыночной оценки более совершенные, чем методы кадастровой оценки? И не возникнет ли разнобоя в оценке земли при использовании методов оценки отличных от методов кадастровой оценки?

Ведь по определению земельного кадастра и его характеристике из того же документа вытекают явные преимущества кадастровой оценки [54]. Это, во-первых, ее системный характер («государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений»); во-вторых, полнота сосредоточенной в земельном кадастре информации о земле («систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества»); в-третьих, « в государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки»; в-четвертых, это унифицированный документ, не допускающий разночтений («государственный земельный кадастр ведется по единой для Российской Федерации системе»); в-пятых, в земельном кадастре определено, что объектами государственного кадастрового учета являются не только сами земельные участки, но и прочно связанные с ними иные объекты недвижимого имущества; в-шестых, существует строго определенный законом порядок «ведения государственного земельного кадастра».

Понятно, что превалирование в системе оценки земли ее рыночной оценки вызвано тем, что на современном этапе земельных преобразований в России на первый план выдвинулись задачи перехода к экономическим методам управления земельными ресурсами, создания и всестороннего

обеспечения функционирования рынка земли, эффективной защиты прав на землю, упрощения земельных сделок, расширения аренды земли как формы землепользования. Однако, на наш взгляд, нельзя отбрасывать некоторые плюсы системы оценки земли в рамках земельного кадастра.

2.2. Экономическая сущность земельно-кадастровых работ за рубежом

Кадастровая оценка земель в западноевропейских странах проводится преимущественно в целях налогообложения. Её результаты находят применение в решении земельно-правовых вопросов, а также разработке агротехнических мероприятий, рекомендаций по борьбе с эрозией почв, совершенствования классификации и использования данных земельного кадастра для решения вопросов охраны и рационального использования земель и др.

Из современных методов земельно-кадастровых работ особого внимания заслуживает французский парцеллярный земельный кадастр,[4] который проводится для совершенствования механизма налогообложения. О продуктивности парцелл судят по урожайности всех сельскохозяйственных культур, затратам на их производство, хранение и транспортировку продукции к месту сбыта. Для установления «кадастрового налога» определяется среднегодовой чистый доход, полученный за последние 15 лет, без учета двух наиболее засушливых и двух наиболее урожайных лет.

До объединения Германии в единое государство земельно-кадастровые работы проводились как в ФРГ, так и в ГДР. Система первого земельного кадастра на территории ГДР разрабатывалась шесть лет и была закончена в 1954 году. В результате оценки земель были получены данные, необходимые для налогообложения и организации планомерного использования земли. Оценка земель была проведена по стобалльной системе в зависимости от

[4] «Парцелла … – мелкий земельный участок, на котором крестьянин ведет свое хозяйство» /Современный словарь иностранных слов. – СПб.: «Дуэт», 1994. – С. 447/.

механического состава почвы, ее происхождения и состояния. В качестве показателей оценки приняты валовая продукция и чистый доход на единицу площади. Все почвы подразделялись на семь классов в интервале от семи до ста баллов. В результате оценки земель в стране Институтом экономики сельского хозяйства был разработан и издан в 1956 году капитальный труд «Аграрный атлас ГДР», имевший большое научное и практическое значение для планирования, размещения и специализации сельскохозяйственного производства страны. В Министерстве сельского хозяйства была создана специальная служба, которая постоянно уточняла результаты оценки земель. Одновременно совершенствовались методы проведения земельно-оценочных работ и их использование для практических целей. Результаты оценки земель применялись в первую очередь для реализации ряда экономических мероприятий – установления платы за землю, при ее изъятии для несельскохозяйственных нужд, а также для определения экономически обоснованных отчислений сельскохозяйственных производственных кооперативов в государственный бюджет. Ряд положений методики ГДР по экономической оценке земель был использован в России в период 60-х и начала 70-х годов.

Система изучения земель в Англии разработана службой сельскохозяйственных земель Министерства сельского хозяйства, рыбоводства и продовольствия в 1966 году. Данная методика включает два основных этапа: физическую и экономическую классификацию земель. Цель физической классификации состоит в определении основных физических факторов, влияющих на сельское хозяйство. В этой связи все земли страны в зависимости от степени влияния физических факторов (климата, рельефа, высоты над уровнем моря, крутизны склонов, почвенного покрова), ограничивающих их использование в сельскохозяйственном производстве, объединены в пять классов землепригодности.

Проведение экономической классификации вызвано экономическими различиями условий производства в стране. Цель экономической

классификации заключается в определении стоимости стандартной чистой продукции каждого класса земель. Стандартная чистая продукция определяется расчетным путем как стоимость продукции растениеводства и садоводства, свойственная каждому классу земель при среднем уровне ведения сельскохозяйственного производства, то есть при среднем уходе и применении удобрений.

Экономическая оценка земель (в том числе цены на землю) имеет важное значение в экономическом механизме управления сельским хозяйством США. Она находит отражение в рыночных ценах. Цена земли представляется в виде капитализированной ренты, то есть определяется исходя из ежегодной земельной ренты и банковского процента. Рост рыночных цен на землю и денежной оценки земель более чем наполовину за последнее десятилетие обусловлен инфляционными процессами. Реальное увеличение цен на землю и ее денежная оценка определяются повышением экономического плодородия земель, затратами на охрану почв и контроль за эрозией, а также государственно-монополистической политикой консервации земельных ресурсов и их вовлечения в сельскохозяйственной оборот.

Земельный кадастр Болгарии базируется на точном измерении и всестороннем изучении земельных ресурсов по отдельным участкам – парцеллам. При экономической оценке земель определялась стоимостная и относительная оценка. Стоимостная оценка рассматривается как денежное выражение экономического плодородия почвы и измеряется количеством общественного труда, затраченного на создание достигнутого экономического плодородия. Размер денежной оценки земель определяется через капитализацию дохода и дифференциальной ренты. Относительная оценка земли определяется через систему показателей, отражающих влияние земли на производительность труда, размер валового и чистого дохода.

Свои особенности в оценке земель имеет китайский опыт землеустройства и землепользования. Формирование земельного рынка, купля-продажа прав пользования земельными участками, аренда земли и

другие аспекты земельного оборота вызвали необходимость быстрого освоения земельно-кадастровых работ. Используемый подход к расчету стоимости земли по методу разницы доходов от земель неодинаковых разрядов показал, что результаты расчетов являются наиболее достоверными.

Таким образом, рассмотрение исторических аспектов развития земельно-оценочных работ в России и опыта зарубежных стран в этом направлении, который в каждой стране изобилует разнообразием в методических подходах, организации, методах классификации факторов, влияющих на результаты оценки земель, единицах учета и оценки и т.д., позволяет сделать вывод в целом о недостаточно обоснованной, не устоявшейся системе экономической оценки земли как в рамках земельного кадастра, так и вне его.

Разнообразие в организации земельного кадастра, методических подходах в экономической оценке земли в разные исторические эпохи, в разных странах говорит о недостаточной эффективности работ по реализации методов оценки земли на практике, несовершенстве самих оценочных методов. Потому фактически нет единых, унифицированных методик проведения земельно-оценочных работ, удовлетворяющих пользователей какой-либо группы стран или их большинства. Такое разночтение в подходах к оценке земель, интерпретации ее целей и задач в настоящий период развития глобализационных тенденций, тенденций раскрытия государственных границ, объединения экономических пространств различных стран безусловно требует отыскания путей унификации земельно-оценочных работ во всем глобальном экономическом пространстве всех государств на основе единообразия в раскрытии сущности таких работ, методических подходов с целью расширения возможностей анализа и практического применения с единых позиций на основе более или менее стандартизированной системы характеризующих параметров. Такие работы, на наш взгляд, надо вести, начиная с более глубокого изучения сущностных основ экономики, раскрытия экономических законов, касающихся проблем

использования земли, нового осмысления теоретико-методологических аспектов экономической оценки земли.

2.3. Некоторые особенности земельно-оценочных работ в России

В современных условиях проведения земельно-оценочных работ оценка земель получила название кадастровой в связи с внесением ее результатов в государственный земельный кадастр. Исходя из того, что государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и видам функционального использования, ее для земель различных категорий определяют, используя разные методические подходы, которые призваны обеспечить обоснованность и прозрачность системы налогообложения земли на всей территории страны.

Оценку земли подразделяют на массовую кадастровую оценку земель и рыночную оценку единичного земельного участка. Цель массовой кадастровой оценки – определение кадастровой стоимости земель в границах административно-территориальных образований Российской Федерации (РФ), субъектов РФ, муниципальных образований.

Государственную кадастровую оценку земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляют на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также других методов массовой оценки земель.

Государственную кадастровую оценку сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда проводят на основе ***капитализации расчетного рентного дохода***. При этом расчетный рентный доход вычисляют как сумму дифференциального и абсолютного рентного дохода, где дифференциальный рентный доход является дополнительным (сверхнормативным) доходом, образующимся на землях относительно лучшего качества и месторасположения, а абсолютный

рентный доход – минимальным доходом, устанавливаемым в размере на 1 % стоимости валовой продукции, получаемой в среднем с 1 га сельскохозяйственных угодий, независимо от их качества и месторасположения для всех субъектов Российской Федерации. Кадастровую стоимость 1 га объекта кадастровой оценки для сельскохозяйственных угодий $S_{га}$ определяют умножением расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого участка $R_{га}$ на срок капитализации, принятого равным 33 годам, то есть по формуле:

$$S_{га} = R_{га} \times 33.$$

В настоящее время земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения в значительной степени обесценены, а потому не имеют должного значения в экономике. На начало 2001 г. средние по стране аукционные цены для государственных и муниципальных земель, расположенных вне поселений, при их продаже гражданам и юридическим лицам, включая крестьянские (фермерские) хозяйства в целях сельскохозяйственного использования, составили всего 300 руб./га. Очевидно, что при этих ценах нельзя надеяться, что земля в ближайшем будущем сможет стать эффективным средством для привлечения финансовых средств в сельское хозяйство. Вместе с тем средние аукционные цены на государственные и муниципальные земли в городах и поселках при продаже гражданам для целей индивидуального жилищного строительства составляли 17,7 руб./м^2, или 177 тыс. руб./га, что выше аукционных цен на земли сельскохозяйственного использования в 590 раз.

Данные сделок с землей пока трудно использовать для оценки земли и налогообложения, так как лишь в нескольких субъектах Российской Федерации для некоторых видов использования земель, по которым осуществляют оборот, нормативную цену земли определяют с учетом данных земельного рынка. По остальным видам использования земли ее оценивают на основе многократно индексировавшихся ставок земельного налога. При этом нормативную цену земли на территории страны

определяют различными методами, поэтому сопоставить ее невозможно, что отрицательно влияет на собираемость земельных платежей.

В этих условиях особую общественную значимость приобретают проводящиеся Федеральной службой земельного кадастра России работы по государственной кадастровой оценке земель различных категорий, в ходе которых определяется кадастровая стоимость земельных участков. При этом ***кадастровая стоимость*** – расчетная величина, ценность (полезность) земельного участка при существующем его использовании.

Решение о первоочередном проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения было принято в связи с тем, что в Российской Федерации в течение 1971–1989 гг. был накоплен значительный опыт земельно-оценочных работ при выполнении четырех туров бонитировки почв и экономической оценки сельскохозяйственных угодий. В 1989–1991 гг. была проведена внутрихозяйственная оценка земель. В процессе выполнения этих работ, помимо накопленного опыта проведения массовой оценки земель, было собрано большое количество информации, характеризующее земельные угодья по комплексу почвенных, климатических, экономических показателей, определяющих как их продуктивность, так и затраты на производство продукции растениеводства. Материалы IV тура экономической оценки и внутрихозяйственной оценки земель используются при проведении современной государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий. Наряду с этой информацией были собраны и использованы данные о площадях сельскохозяйственных угодий землевладельцев, землепользователей, структуре посевных площадей по основным сельскохозяйственным культурам и естественным сенокосам, их многолетней урожайности и затратам в административных районах. Кроме того, были использованы нормативные показатели, установленные для экономических районов и субъектов РФ.

Такие работы проводились и в Республике Башкортостан. Так, в

Отделе экономических исследований Башкирского филиала АН СССР вопросами оценки земель начали заниматься с 1966 г. На первом этапе (1966–1969 гг.) совместно с кафедрой почвоведения Башкирского СХИ и отделом экономики Башкирского НИИ сельского хозяйства были проведены исследования по качественной оценке земель и дана предварительная оценка пахотных земель и сенокосов всех колхозов, совхозов и районов Башкирской АССР. Результаты исследований были опубликованы в книге « Качественная оценка пахотных земель и сенокосов Башкирской АССР» (Уфа, 1972). На втором этапе (1970–1972 гг.) проводились исследования по экономической (денежной) оценке пахотных земель (на примере Башкирской АССР). Работа выполнялась под научно-методическим руководством доктора экономических наук, профессора Е.С. Карнауховой (Институт экономики АН СССР) и заслуженного деятеля науки Башкирской АССР, доктора экономических наук М.И. Такумбетова. В результате этих исследований был разработан проект «Методических указаний по проведению экономической (денежной) оценки пахотных земель», который был представлен на рассмотрение в Институт экономики АН СССР и МСХ СССР [41, с. 3].

Несмотря на обширность территории, сложность и многообразие природных и экономических условий Российской Федерации необходимо было обеспечить сопоставимость результатов государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на всей территории страны. Для этого было предусмотрено проведение работ по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий на основе единых методических подходов в два этапа: для субъектов Российской Федерации; внутри субъектов Российской Федерации по земельно-оценочным, административным районам и конкретным объектам кадастровой оценки. При этом кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий не должна была зависеть от фактического использования: под пашню или кормовые угодья.

На первом этапе работ проводили межрегиональную оценку (по субъектам Российской Федерации) в соответствии с Методикой

государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.[5] На этом этапе были определены базовые оценочные показатели продуктивности и затрат, расчетный рентный доход и средняя кадастровая стоимость один га сельскохозяйственных угодий в целом по субъектам РФ, составляющая 11 тыс. руб./га. Диапазон изменения показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий составил по субъектам РФ от 400 до 43560 руб./га.

Для выявления кадастровой стоимости объектов кадастровой оценки на втором этапе устанавливали интегральные характеристики объектов кадастровой оценки по плодородию почв, технологическим свойствам и месторасположению, являющимися рентообразующими факторами, на основании которых определяли расчетный рентный доход и кадастровую стоимость объектов оценки. Основой для проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий служили:

– данные почвенных обследований, материалы IV тура и внутрихозяйственной оценки земель (материалы бонитировки почв и характеристики технологических свойств земельных участков);

– показатели оценочной продуктивности сельскохозяйственных угодий (по выходу кормовых единиц и валовой продукции), затраты на их использование, расчетный рентный доход (дифференциальный и абсолютный) и кадастровую стоимость сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ (результаты I этапа межрегиональной кадастровой оценки) и земельно-оценочных районов.

Помимо вышеуказанной информации Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 марта 2001 г. были утверждены Правила государственного учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения. В соответствии с ними также собирали информацию, полученную при проведении почвенных, агрохимических,

[5] Методика государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации»: Утверждена Государственным комитетом Российской Федерации по земельной политике. – М., 2000. – 11 с.

фитосанитарных и эколого-токсикологических обследований пашни, залежей, сенокосов, пастбищ и многолетних насаждений.

Учет показателей плодородия позволил обеспечить: формирование полной и достоверной информации о состоянии и динамике плодородия земель сельскохозяйственного назначения; выявление и предотвращение отрицательных результатов хозяйственной деятельности на землях сельскохозяйственного назначения; выявление резервов обеспечения устойчивости сельскохозяйственного производства; улучшение информационного обеспечения государственного земельного кадастра.

Преимущества действующей методики специалисты видели в следующем: базирование работ на материалах IV тура экономической оценки земель; выполнение работ по этапам; оценка угодий по их пригодности, а не по видам фактического использования; использование рентного подхода.

В качестве недостатков отмечались следующие: прямая зависимость показателя оценочной продуктивности от данных бонитировки почв; слабый учет месторасположения земель; недостаточная разработанность вопросов специфического сельскохозяйственного землепользования: многолетних насаждений и виноградников, условий вертикальной зональности, земель под рисовыми системами и некоторых других; значительная дифференциация показателей кадастровой стоимости земель по административным районам и землепользователям.

Несмотря на преимущество рентной оценки земельных угодий в январе 1991 г. законом РФ «О плате за землю» было введено понятие нормативной цены земли, которую применяли до 1 января 2006 г. В инструкции Министерства финансов РФ, Комитета РФ по земельной реформе и земельным ресурсам, Государственной налоговой службы РФ от 17 апреля 1992 г. «По применению закона РФ «О плате за землю» было сказано, что нормативная цена земли – показатель, характеризующий стоимость участка определенного качества и месторасположения, исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости.

Нормативную цену земли ежегодно определяли органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации для земель различного целевого назначения по оценочным зонам, административным районам, поселениям или их группам. Предложения об оценочном зонировании и о нормативной цене земли по зонам предлагали комитеты по земельным ресурсам и землеустройству субъектов РФ.

Переход к рыночным отношениям в России нуждался в рыночной оценке земель. Цель рыночной оценки – определение рыночной стоимости конкретного земельного участка. При этом предполагается, что указанная стоимость соответствует тем ценам, по которым на открытом рынке данного региона продавали или покупали другие земельные участки сопоставимого качества, месторасположения и аналогичного целевого назначения.

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда участники сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене сделки какие-либо чрезвычайные обстоятельства не отражаются.

При оценке рыночной стоимости земельных участков применяют следующие подходы: 1) сравнительный – сравнения продаж, выделения, распределения; 2) доходный – капитализации земельной ренты, остатка, предполагаемого использования; 3) затратный – в методах выделения и остатка при расчете стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка.

Рыночную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения оценивают исходя из их разрешенного, неистощающего и наиболее эффективного использования с учетом особенностей сельскохозяйственного районирования территории, определяют на основе

оценки входящих в его состав сельскохозяйственных угодий и земель, занятых зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья оценивают, как правило, методом сравнения продаж (методом прямого сравнительного анализа продаж) [140, с. 13-14], или методом капитализации ренты (методом капитализации дохода) [140, с. 12-13].

Метод сравнения продаж применяют для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями, так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями. Основное условие применения данного метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения или спроса.

К элементам сравнения относят факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важные факторы, влияющие на установление стоимости участков: месторасположение и окружение; целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок; пространственные характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т. п.).

Но этот метод подвергается критике в российских условиях из-за недостаточной развитости рынка земли и недостаточности объективной информации, характеризующих сделки с земельными участками.

Метод капитализации земельной ренты применяют для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Применение данного метода основано на возможности получения определенного размера

земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Под капитализацией земельной ренты понимают определение на момент проведения оценки стоимости участка всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом размеров земельной ренты за равные периоды времени – земельную ренту за первый после момента проведения оценки период делят на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. Земельную ренту можно рассчитать и как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основные способы определения коэффициента капитализации:

– деление размера земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

– увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на размер премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимают ставку отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Этот метод также подвергается критике. В соответствии с Законом РФ «О плате за землю» нормативная цена земли – это показатель, характеризующий стоимость земельного участка определенного качества и местоположения, рассчитанный исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости. При расчете ее величины экономисты, как правило, предлагают исходить из кратного значения земельной ренты. При этом кратность отношения размера цены земли к годовым рентным отчислениям большинство ученых определяют по обратной величине банковского процента, умноженной на 100. Вместе с тем такого рода методика приемлема в условиях цивилизованного рынка, когда государство регулирует доходность аграрного производства, обеспечивая дееспособность жизненно важного сектора экономики. В современных же условиях в России

сложилась ситуация, в результате которой земли могут быть распроданы (в том числе и состоятельным зарубежным инвесторам) по бросовым ценам, поскольку отрасль преимущественно убыточна и расчет рентных платежей на основе фактического статистического материала приводит к мизерным, либо вообще отрицательным значениям. Об этом пишут в своих работах ряд авторов [142, с. 15].

Государственная кадастровая оценка в настоящее время проведена для землепользования сельскохозяйственных предприятий в целом, площадь которых исчисляется сотнями гектаров. Земельный же оборот формируют, в основном, значительно меньшие по площади земельные участки, имеющие фиксированные границы, площадь и местоположение. Экономические отношения их оборота требуют проведения кадастровой оценки с учетом индивидуальных рентных особенностей. Стоимостной оценки земельных участков требует и процедура постановки их на кадастровый учет и осуществление с ними предусмотренных законом сделок.

Показатели оценки участков земли позволяют:

1) предотвращать преднамеренное занижение их стоимости в целях сокрытия доходов от земельных участков при их продаже, точнее определять стартовые цены на конкурсах и аукционах;

2) определять размеры кредита и процентные ставки по нему при операциях залога;

3) устанавливать эквивалентные их стоимости компенсационные выплаты при их изъятии для несельскохозяйственных нужд;

4) дифференцировать ставки земельного налога и арендной платы.

Особенно стала актуальной кадастровая оценка земельных участков в реализации приоритетного национального проекта «Развитие АПК» для организации ипотечного кредитования сельскохозяйственных товаропроизводителей [71, с. 61].

В то же время методика кадастровой оценки подвергается серьезной критике с самого ее принятия в соответствии с Постановлением Российского

правительства в 2000 г. «Предлагаемый в официальной методике для определения кадастровой стоимости по объектам оценки сельскохозяйственных угодий подход[6], – пишут А.Корнеев и А.Капитонов, – основанный на дифференциации базовых оценочных нормативов продуктивности земель (валовой продукции растениеводства и выхода кормовых единиц) и затрат на их использование, установленных на уровне субъектов РФ, имеет существенные недостатки.

Во-первых, расчеты проводятся по принципу «черного ящика», т.е. на основе данных (рентных характеристик) конкретного земельного участка с помощью СПО получают для него рентный доход и кадастровую стоимость. При этом не понятно, каким образом сформировались конечные результаты.

Во-вторых, в используемой схеме для расчета рентного дохода и кадастровой стоимости объекта оценки чрезмерно завышена значимость балла бонитета, а значимость фактора местоположения, наоборот, занижена. Так, например, кадастровая стоимость земельного участка при балле бонитета на 10% ниже среднего по региону (54 и 60 баллов) составит 63% от областного ее значения, а увеличение эквивалентного расстояния грузоперевозок на 10% (с 41 до 45 км) приводит к снижению кадастровой стоимости примерно на 1,5%» [71, с. 61].

Таким образом, определение величины земельной ренты – основной элемент экономической оценки земли, а формирование методики ее расчета имеет важное научное и практическое значение.

2.4. Взаимосвязь эффективности сельскохозяйственного производства и экономической оценки земли

Эффективность аграрного производства напрямую связана с качественной характеристикой земельных ресурсов. Земельный кадастр,

[6] Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации (практическое пособие). Изд. 2-е / Под общ. ред. С.И.Носова. – М.: Русская оценка, 2006. – 216 с.

кроме данных о количественном учете земель, характеризующих их фактическое состояние и использование, содержит также сведения о качественном состоянии земель и их экономической оценке.

Учет качественных характеристик производится по природным признакам на основе данных, полученных в результате проведения классификации земель по категориям пригодности и использования. При этом учитываются их природные, технологические, градостроительные, экологические, энергетические и другие свойства. С использованием количественной и качественной характеристик в земельном кадастре каждому земельному участку, группе почв или почвенной разновидности дается качественная оценка земельных угодий в баллах, что определяет сравнительную ценность (бонитировку) земель по их природным (естественноисторическим) свойствам.

Экономическая оценка земель осуществляется для определения их сравнительной ценности. Критерии экономической оценки устанавливаются в зависимости от целевого назначения земель. Общим для всех земель является их местоположение. Наряду с этим для экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения в качестве основного критерия выступают производительные свойства земли, выражающиеся в первую очередь в их продуктивности. Экономическая оценка земель выражается в системе натуральных (ц/га), стоимостных (руб./га, руб./руб.) и относительных (баллы) показателей, которые характеризуют степень использования одних земель по сравнению с другими по доходности.

В условиях развития рыночных отношений роль земельного кадастра в части экономической оценки земли заметно возрастает и его информация предназначается для обязательного использования при: регулировании земельных отношений и использовании земли; обосновании и реализации инвестиционной и налоговой политики государственных и местных органов; формировании залоговой и ипотечной системы кредитования собственников земельных участков и землепользователей с целью повышения

эффективности целевого использования предоставленных земельных территорий; оценке хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов; развитии и функционировании рынка земли; совершении сделок с землей; предоставлении и изъятии земельных участков; разрешении земельных споров; установлении размеров земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли; компенсационных выплат в соответствии с законодательством Российской Федерации; контроле за земельным оборотом и рынком земли; установлении эффективного налогообложения, нормативной оценки стоимости земельных участков и прочно связанной с ними недвижимости; создании прочной нормативно-правовой базы, обеспечивающей эффективное использование земли, защиту прав собственников земли и землепользователей, а также объективное регулирование сделок с землей и сокращение земельных споров и т.д.

Необходимость оценки земли обострилась в условиях ее рыночного оборота. Земля, представленная благодаря своим функциональным особенностям использования в различных целевых аспектах, в то же время обладает полезностью и, следовательно, ценностью. Последнее обстоятельство позволяет ей в рыночной экономике приобретать и денежную оболочку. Она становится объектом оценки на предмет прямых или косвенных торгов по купле-продаже, аренде, залогу, наследованию и т.п. В этом случае земля прямо или косвенно выступает как товар, приобретая цену, реализуя на рынке свое денежное свойство, свою «ценность», или «потребительную стоимость». В данном случае мы отождествляем эти категории, имея в виду полезность земли в потреблении (употреблении), облаченную в связи с этим в ценностную (стоимостную), или денежную оболочку.

Оценка земли может осуществляться по-разному. Это могут делать как субъекты рынка в зависимости от направления использования земли, ее качества и местоположения, отдачи от вложений капитала, рекреационных и

массы других свойств, так и государство на основе соответствующего законодательства в соответствии с определенной методикой, которая, кроме прочих, призвана тем или иным образом регулировать земельные отношения, максимальным образом удовлетворяя интересы всех субъектов землепользования.

В связи с наличием ценностных (денежных) свойств земля уже становится предметом финансовых интересов, чаще всего разного рода посредников на рынке земли и имущества на ней, которые могут иметь следствием как эффективного использования земли в национальных интересах – интересах всего общества, в силу наличия у ней потребительных свойств, так и вылиться в спекулятивные операции, имеющие целью извлечение прибыли, что может повлечь за собой неэффективное использование в соответствии с ее главным предназначением – производством сельскохозяйственной продукции. На практике такое происходит при бесконтрольности рынка земли со стороны государства, хотя в определенной степени финансово-спекулятивные интересы рынка имеют свойство оптимизировать процессы производственного и иного использования ресурсов, в том числе и земли, во благо всего общества.

В проведении работ по земельному кадастру качественная оценка (бонитировка почв) предшествует экономической оценке. Эти два вида оценок, на наш взгляд, решают по существу разные задачи с точки зрения дальнейшего использования. Так, бонитировка почв является сравнительной оценкой их качества по плодородию при определенном уровне развития культуры земледелия. В теоретическую разработку вопросов бонитировки почв большой вклад внес русский естествоиспытатель В.В.Докучаев. При оценке почв он четко различал две стороны проблемы, существенно отличающиеся друг от друга. Вначале, считал он, следует оценивать почву как естественноисторическое тело, независимо от отношения к ней человека и условий времени, то есть исследовать состав почвы, ее физические свойства, отношение к подпочве, и только после этого определять

сравнительное достоинство почв. Это последнее обстоятельство, подчеркивал В.В.Докучаев, и придает исследованию почв как естественных тел особую ценность и заставляет базировать оценку земель на результатах подобных исследований.

Разрабатывая свой естественноисторический опыт познания почв, он положил в основу оценки природные свойства и признаки почв, а урожайность культур использовал лишь для подтверждения правильности установленных им соотношений между отдельными почвенными группами.

Таким образом, отличие задач бонитировки почв от экономической оценки земель вытекает из представления почвы в первом случае как естественноисторического тела, во втором случае – как основного средства производства в сельском хозяйстве.

Задача бонитировки состоит в том, чтобы выявить земли, наиболее благоприятные для возделывания тех или иных сельскохозяйственных культур, т.е. дать оценку агрономического качества почв. Исходя из этого положения, критериями бонитировки почв являются их природные диагностические признаки и признаки, приобретенные в процессе длительного окультуривания, коррелирующие с урожайностью основных зерновых, технических и других культур, а при бонитировке кормовых угодий с продуктивностью сенокосов и пастбищ.

В связи с указанным возникает вопрос: по основным культурам корреляция с урожайностью культур может быть высокой, а как быть с другими культурами? Или для каждой культуры составлять свою бонитировочную шкалу? Сочетаний признаков может быть множество для разных почвенных разновидностей и агропроизводственных групп почв. Соответственно найти среди них такие, которые высоко коррелировали бы с урожайностью даже одной культуры, на наш взгляд, очень трудная задача, а для многих культур практически невозможная задача.

То есть здесь существует достаточно большая приближенность, на основе которой трудно в дальнейшем делать обобщения по экономической

оценке земель (почвенных разновидностей). На наш взгляд, именно из-за этой далекой от детерминированности базы и получается в дальнейшем разноголосица по экономической оценке земель и, далее, по величине ренты, налогооблагаемой базы, самого земельного налога, арендной платы и, в конце концов, по цене земли.

Экономическая оценка земли в системе земельного кадастра характеризует экономическую, хозяйственную ценность земли как средства производства, определяет производительную способность разнокачественных земель с помощью системы экономических показателей при учете всего комплекса природных и экономических условий хозяйствования.

«Объект экономической оценки земель неразрывно связан с предметом их оценки. При обосновании предмета экономической оценки земель необходимо исходить из известного положения о том, что земля не является продуктом человеческого труда, однако полезность земли как средства производства, способность удовлетворять общественную потребность в продуктах сельского хозяйства определяет ее общественную потребительную стоимость. Следовательно, предметом экономической оценки земли может быть только ее общественная потребительная стоимость как средства производства. При этом общественная потребительная стоимость земли рассматривается в неразрывном единстве ее естественных и общественно-экономических условий, определяющих полезность этих свойств» [140, с. 113].

Здесь опять-таки повторяется марксистская концепция трудовой стоимости, утверждающая, что земля не имеет стоимости, поскольку не является продуктом труда. Остается определить ее общественную потребительную стоимость, как сгустка полезностных свойств, что и является предметом оценки товара «земля». И поскольку экономическое плодородие аккумулирует в себе характеристики естественных свойств земли в их неразрывной связи с развитием производительных сил, то оно, по сути

дела, является предметом экономической оценки земель, а объектом оказываются определенные единицы земельной площади, которые отличаются между собой по экономическому плодородию.

Экономическая оценка земель как заключительный этап земельно-оценочных работ в составе земельного кадастра определяет сравнительную ценность земли как средства производства в сельском хозяйстве. Главная задача экономической оценки земель состоит в том, чтобы на основе всестороннего учета условий и результатов сельскохозяйственного производства установить для каждого хозяйства продуктивность земель и экономический эффект их использования (с одновременным учетом природного потенциала и объективных экономических факторов) и определить производительность общественного труда при использовании разнокачественных земельных участков.

Материалы экономической оценки земли предназначаются для решения следующих задач: оценки хозяйственной деятельности собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов; развития и функционирования рынка земли; предоставления и изъятия земельных участков; установления размеров земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли; определения размеров компенсационных выплат в соответствии с законодательством Российской Федерации; формирования земельного фонда в государственной, муниципальной и частной собственности.

«Большое значение для экономической оценки земель, – пишут А.С. Чешев и И.П. Фесенко, – имеет правильный выбор показателей оценки. Предметом экономической оценки земель выступают конкретные формы проявления экономического плодородия – абсолютное и относительное. Следовательно, для того чтобы с необходимой объективностью и достоверностью решать задачи при проведении оценки земель, необходимо определить уровень абсолютного и относительного плодородия, дать ему численное выражение. Это достигается при помощи системы конкретных

земельно-оценочных показателей, которые имеют натуральное и денежное выражение». Для расчета показателей в денежном выражении «используются кадастровые цены, ориентированные на общественно нормальные издержки производства на относительно худших (из используемых земель) землях (замыкающие затраты)» [140, с. 106-107].

Из процитированного вытекает концептуальное положение экономической оценки сельскохозяйственных угодий, соответствующее краеугольному тезису трудовой теории стоимости и теории ренты К.Маркса о формировании рыночной цены в рентных отраслях экономики на уровне замыкающей цены производства. Однако ориентация кадастровых цен на экономические издержки, формирующиеся на «относительно худших землях», противоречит реальной действительности. Например, в Республике Башкортостан, динамика рентабельности сельскохозяйственного производства, несмотря на все усилия работников и руководителей агарного сектора республики, вплоть до нового тысячелетия имела ярко выраженную понижательную тенденцию и колебалась вокруг нулевого уровня (см. табл. 1 приложения 1). Лишь начиная с 2003 г. уровень рентабельности в отрасли начал подниматься и в 2006 г. достиг 10-процентной отметки (11,3%). Тем не менее, даже этот среднеотраслевой уровень рентабельности далек от того, который может обеспечить величину рыночной цены реализации сельскохозяйственной продукции на уровне замыкающей цены производства.

Элементарные расчеты с учетом как минимум троекратной разницы в себестоимости производства продукции на лучших и худших землях показывают, что для установления рыночной цены реализации сельскохозяйственной продукции на уровне замыкающей цены производства при нулевой нормальной прибыли необходим среднеотраслевой уровень рентабельности не менее 50% [32].

Если же необходимо обеспечить в кадастровой цене 35-процентную нормальную прибыль, как это советуют ученые экономисты-аграрники, то среднеотраслевой уровень рентабельности в сельском хозяйстве уже должен

достигнуть 100%. А 35-процентный среднеотраслевой уровень рентабельности при той же разнице в издержках на лучших и худших землях уже означает формирование безрентного прибавочного продукта в стоимости сельскохозяйственной продукции отрасли. Таким образом, указанное нами вызывает серьезные сомнения в истинности методики экономической оценки земли, основанной на трудовой теории стоимости и традиционной концепции ренты.

Заметим также, что при описании современной методики экономической оценки земли А.С. Чешев и И.П. Фесенко приводят следующую систему земельно-оценочных показателей:

– урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га;

– продуктивность земель по видам угодий, исчисленная по стоимости валовой продукции (***ВП***) растениеводства в кадастровых ценах, руб./га;

– окупаемость затрат (***ОЗ***) – отношение стоимости валовой продукции в ***кадастровых ценах*** к затратам (***З***) на ее производство, руб./руб. Исчисляется по формуле:

$$ОЗ = ВП / З;$$

– дифференциальный доход (***ДД***) – часть чистого дохода, выражающая стоимость дополнительного прибавочного продукта на относительно лучших землях, руб./га. Определяется по формуле:

$$ДД = ВП – З – ЧД_н,$$

где $ЧД_н$ – необходимый чистый доход, составляющий 15% стоимости совокупных производственных фондов, руб./га. Стоимость совокупных производственных фондов (***Фс***) представляет собой сумму основных (***Фосн***.) и оборотных (***Фоб***.) фондов. Оборотные фонды (по каждому угодью, культуре) определяются как сумма всех затрат за вычетом амортизации [140, с. 115-116].

Как видим, согласно данному описанию, во-первых, цена реализации продукции (рыночная цена) приравнена к ее кадастровой цене, обоснованной, как было указано выше, на уровне замыкающей цены

производства, а тяготение к ней рыночной (кадастровой) цены никоим образом здесь не доказывается. Во-вторых, также не видим никакого научно-методического обоснования по поводу 15-процентного норматива необходимого чистого дохода. Такое суждение на фоне близкого к нулю уровня рентабельности (текущей нормы прибыли)[7] современного сельскохозяйственного производства опять-таки вызывает серьезное сомнение в научной обоснованности и научной ценности предлагаемой авторами методики экономической оценки земли.

«Исходя из принципа, – пишут далее авторы, – что показатель оценки земель по окупаемости затрат является связующим звеном между валовым продуктом и дифференциальным доходом, принят также способ расчета дифференциального дохода, при котором за начало отсчета дифференциального дохода (***ДД = 0***) принимается окупаемость затрат, равная ***1,35*** стоимости продукции в кадастровых ценах в расчете на 1 руб. затрат. (Кадастровая цена по видам продукции земледелия складывается из себестоимости единицы продукции в худших условиях ее товарного производства в стране и безрентного прибавочного продукта, составляющего 35%, по отношению к себестоимости продукции).

При этом дифференциальный доход рассчитывается по формуле:

$$ДД = ВП \times d,$$

где ***d*** – удельный вес дифференциального дохода в валовом продукте, определяется по формуле:

$$d = (ОЗ – 1{,}35) / ОЗ.$$

Данный способ расчета дифференциального дохода равнозначен в методическом смысле способу определения необходимого чистого дохода в

[7] Уровень или норма рентабельности представляет собой отношение балансовой (бухгалтерской) прибыли к себестоимости товара. Норма рентабельности отличается от аналогичного в определенном смысле показателя нормы прибыли. Об этом писал еще К.Маркс: «…Прибавочная стоимость, какого бы ни было ее происхождение, есть избыток над всем авансированным капиталом. Следовательно, этот избыток стоит в таком отношении ко всему капиталу, которое выражается дробью **m/k**, где **k** означает весь капитал. Таким образом, мы получаем норму прибыли **m/k = m/(c+v)** в отличие от нормы прибавочной стоимости **m/v**» /Маркс К., Энгельс Ф. Соч. – Т. 25. – Ч. I. – С. 49–50/.

размере 15% стоимости совокупных производственных фондов. Применительно к решению конкретных практических задач в местных условиях валовой продукт при оценке земли наряду с использованием кадастровых цен может дополнительно исчисляться в зерновых или кормовых единицах» [140, с. 115-116].

В протицитированном выражении уже появляется другой также ничем не обоснованный норматив – 35% рентабельности. И далее, на этом строятся расчеты дифференциального дохода или, вернее, дифференциальной земельной ренты. Ясно, что 15% относится к величине полного авансированного капитала, а 35% – к текущим издержкам авансированного капитала (себестоимости), которые отличаются между собой, в первом случае, полным учетом стоимости основных производственных средств, а во втором – лишь величиной их амортизации.

Очевидно, что эти нормативы были выведены еще при советской власти на основе средних многолетних сроков службы основных производственных средств и доли амортизационных отчислений в составе себестоимости сельскохозяйственной продукции. Но со времени формулирования этих обоснований прошли уже десятки лет, за которые структура авансированного в сельское хозяйство капитала претерпела серьезные качественные изменения. Достаточно отметить по этому поводу, об увеличении в несколько раз в структуре издержек затрат на нефтепродукты и электроэнергию при одновременном уменьшении амортизации основных средств в разы в настоящее время по сравнению с советским прошлым. Так, по данным табл. 2.1 видно, что максимум в 2005 г. материальных затрат в себестоимости в 2005 г. составил 71,6% против 51% в 1990 г. Увеличение на 20,6 процентных пункта. В то время как оплата труда снизилась на 12,1 процентных пункта, амортизация основных средств – на 5,9, прочих затрат – на 2,6 процентных пункта.

Таблица 2.1 Структура затрат на производство продукции сельского хозяйства Республики Башкортостан (в процентах к итогу)

Годы	Затраты – всего	в том числе			
		оплата труда с отчислениями на социальные нужды	материальные затраты	амортизация основных средств	прочие
Сельское хозяйство					
1990	100	28,7	51,0	9,1	11,2
1995	100	21,7	54,8	13,3	10,2
2000	100	16,5	69,1	6,0	8,4
2001	100	17,6	70,0	5,1	7,3
2002	100	19,5	68,4	4,7	7,4
2003	100	18,7	68,1	4,2	9,0
2004	100	16,9	70,8	3,7	8,6
2005	100	16,6	71,6	3,2	8,6
2006	100	15,8	71,2	3,2	9,8
2007	100	15,5	69,3	3,3	11,9
2008	100	14,9	67,5	4,2	13,4
Растениеводство					
1990	100	26,6	45,1	11,0	17,3
1995	100	20,0	52,1	16,8	11,1
2000	100	15,7	67,3	7,3	9,7
2001	100	17,2	68,6	6,1	8,1
2002	100	18,7	67,1	5,7	8,5
2003	100	17,6	66,8	5,1	10,5
2004	100	15,8	69,3	4,4	10,5
2005	100	15,3	70,4	3,9	10,4
2006	100	14,1	69,7	3,8	12,4
2007	100	13,5	67,4	4,1	15,0
2008	100	12,9	63,8	4,8	18,5
Животноводство					
1990	100	30,3	55,7	7,7	6,3
1995	100	23,1	56,8	10,6	9,5
2000	100	17,3	70,8	4,9	7,0
2001	100	18,0	71,4	4.1	6,5
2002	100	20,3	69,6	3,7	6,4
2003	100	19,7	69,4	3,3	7,6
2004	100	17,9	72,4	2,9	6,8
2005	100	17,8	72,9	2,5	6,8
2006	100	17,6	72,9	2,5	7,0
2007	100	17,8	71,7	2,4	8,1
2008	100	17,4	72,2	3,5	6,9

Наибольший ущерб от возрастания доли материальных затрат понесла статья по оплате труда работников сельского хозяйства. Аналогичное положение сложилось и по отраслям сельского хозяйства, как в растениеводстве, так и в животноводстве.

Можно было бы сказать, что положение к сегодняшнему дню стабилизировалось, если бы не наблюдалось падения доли зарплаты в структуре издержек по производству сельскохозяйственной продукции. Очевидно, дело идет к тому, что скоро совсем перестанут платить сельскохозяйственным работникам заработную плату. То есть, по существу, качественного перелома в формировании затрат пока не наблюдается. Тенденции повышения цен в последующие годы сохраняются. По сельскому хозяйству наиболее интенсивно растут издержки на приобретение нефтепродуктов (таблица 2.2). Их удельный вес возрос на 13,7 процентных пункта в 2008 г. по сравнению с 1990 г. и увеличился в 3,8 раза.

Также произошло увеличение удельного веса электроэнергии (на 0,8 процентных пункта или в 1,4 раза) и топлива (на 1,4 процентных пункта 2007 г., или в 2,2 раза). В то время как по всем остальным статьям затрат (на семена, корма, удобрения) происходило уменьшение их доли в общем количестве. Активно растет в настоящее время статья по оплате услуг сторонних организаций, что также в немалой степени способствует возрастанию издержек сельскохозяйственного производства.

Таким образом, показатель структуры авансированного капитала динамичен во времени и опираться в методических обоснованиях по экономической оценке земли на выведенные когда-то соотношения между основными и оборотными фондами сельскохозяйственного производства, величину амортизации в настоящее время не корректно и это в значительной степени снижает обоснованность методики экономической оценки земли.

По данной методике, с одной стороны, нельзя сделать вывод о достаточности научно-методического обоснования нормативов окупаемости затрат и уровня рентабельности для выведения расчетной величины

нормальной прибыли в современных условиях. С другой – ничего не говорится о методах расчета валовой продукции в случае, когда хозяйства выращивают разный состав сельскохозяйственных культур на разных почвенных разновидностях и их группах.

Таблица 2.2 Структура материальных затрат на производство продукции сельского хозяйства Республики Башкортостан (в процентах к итогу)

Годы	Материальные затраты - всего	в том числе								
		семена и посад. материал	корма	прочая продукция с. хоз-ва	минеральные удобрения	нефтепродукты	электроэнергия	топливо	запчасти и др. матер-лы для рем-та	оплата услуг и работ сторонних организаций
Сельское хозяйство										
1990	100	15,6	50,1	2,8	8,5	4,9	2,2	1,2	6,2	8,5
1995	100	7,1	38,4	3,1	8,6	14,1	6,5	2,5	9,2	10,5
2000	100	10,7	35,5	2,3	3,9	17,6	5,0	1,7	11,8	11,5
2001	100	11,8	36,6	2,3	5,1	16,1	3,8	1,8	10,6	11,9
2002	100	12,3	37,2	2,7	5,8	14,8	3,6	1,9	10,6	11,1
2003	100	10,7	37,4	2,4	5,5	14,2	3,5	2,2	10,7	13,4
2004	100	10,1	36,8	2,4	6,5	15,6	3,4	2,0	10,1	13,1
2005	100	9,9	35,9	2,4	6,4	16,9	3,1	2,6	10,0	12,8
2006	100	10,1	33,5	2,3	7,1	16,9	3,0	2,6	10,0	14,5
2007	100	9,9	32,5	2,5	5,5	17,3	3,2	2,6	10,3	16,2
2008	100	10,4	33,2	2,4	5,1	18,6	3,0	1,6	10,0	15,7
Растениеводство										
1990	100	40,4	-	3,6	22,0	9,9	1,6	0,9	8,4	13,2
1995	100	17,1	-	2,6	20,9	25,3	4,6	1,9	12,3	15,3
2000	100	22,3	-	1,4	8,1	28,7	3,5	1,9	16,8	17,3
2001	100	24,3	-	1,3	10,6	26.6	3,1	2,1	14,8	17,2
2002	100	25,5	-	1,2	12,0	24,7	2,4	2,4	15,4	16,4
2003	100	22,0	-	1,6	11,4	23,9	2,4	2,8	15,9	20,0
2004	100	20,7	-	1,4	13,4	25,3	2.3	2,9	15,1	18,9
2005	100	20,2	-	1,5	13,0	27,6	2,1	3,6	14,0	18,0
2006	100	19,6	-	1,3	13,6	26,9	1,8	3,5	14,0	19,3
2007	100	18,5	-	1,3	10,4	27,7	2,2	3,5	14,3	22,1
2008	100	19,6	-	1,2	9,6	30,1	1,8	1,6	13,9	22,2
Животноводство										
1990	100	-	81,6	2,3	-	1,8	2,6	1,4	5,0	5,3
1995	100	-	65,5	3,4	-	6,3	7,8	2,9	7,0	7,1
2000	100	-	68,5	3,2	-	7,3	6,2	1,4	7,3	6,1
2001	100	-	71,1	3,2	-	6,2	4,4	1,5	6,7	6,9
2002	100	-	71,9	4,1	-	5,7	4,7	1,4	6,1	6,2
2003	100	-	72,5	3,1	-	5,2	4,5	1,6	5,8	7,3
2004	100	-	72,1	3,3	-	6,2	4,5	1,1	5,3	7,5
2005	100	-	70,7	3,3	-	6,5	4,0	1,6	6,1	7,8
2006	100	-	69,5	3,3	-	6,1	4,2	1,8	5,8	9,3
2007	100	-	69,5	3,8	-	5,5	4,5	1,5	5,7	9,5
2008	100	-	70,8	3,8	-	5,7	4,2	1,5	5,6	8,4

В результате может возникнуть несопоставимость данных по ним. Переход к зерновым и кормовым единицам только ухудшает положение. С третьей стороны, кадастровая цена оказывается вовсе оторванной от реальности, поскольку она никак не связана с фактически складывающейся рыночной ценой на сельскохозяйственную продукцию.

Укажем на некоторые последствия несовершенства методики экономической оценки земли в земельном кадастре. На сегодня можно констатировать тот факт, что российские земли, в том числе и сельскохозяйственного назначения, вовлекаются в рыночный оборот непосредственно под эгидой государства, хотя Конституцией Российской Федерации допускается частная собственность на землю. Об этом свидетельствует порядок исчисления и уплаты земельного налога, определенный главой 31 «Земельный налог» Налогового кодекса Российской Федерации. В соответствии с данным документом земельному налогообложению подлежат все земельные участки, вовлеченные в рыночный оборот, на всей территории страны, за исключением оговоренных в ст. 389. Это говорит о том, что государство является верховным собственником земли и обеспечивает пополнение своей казны (на уровне муниципалитетов) уплатой земельного налога, который в данном случае является прообразом арендной платы пользователей земельными участками их генеральному собственнику [95].

Если говорить о землях сельскохозяйственного назначения, то ставка налогообложения Налоговым кодексом предусмотрена в размере не более 0,3% от кадастровой стоимости земельных участков [95]. Поскольку «в соответствии с последними официальными документами и рекомендациями кадастровая стоимость единицы площади (1 га) объекта оценки (земельный участок, предприятие и др.) определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га на срок капитализации, принятый равным 33 годам», то величина земельного налога $З_н$ с участка земли равна:

$$З_н = 0{,}003 \times R \times 33 = 0{,}099R \approx 0{,}1R, \qquad (2.1)$$

или 10% от величины земельной ренты.

В условиях стабильной агроэкономики величина земельной ренты обычно составляет примерно 1/3 (33%) стоимости товарной продукции сельского хозяйства[8], в то время как на долю экономических издержек с учетом нормальной прибыли будет приходиться 2/3 ее, или примерно 67%. Если на долю нормальной прибыли списать процентов семь экономических издержек, то так называемые «фермерские затраты» будут составлять около 60% товарной продукции сельского хозяйства.

Это замечание не исчерпывает всех проблем с земельным налогообложением. Если бы кадастровая оценка земли в сельском хозяйстве производилась по реальному уровню земельной ренты, то кадастровая стоимость земли примерно у 2/3 сельскохозяйственных товаропроизводителей была бы равна нулю, поскольку у них не образуется ренты в нынешних условиях сельскохозяйственного ценообразования. И в целом по сельскому хозяйству в настоящее время, как было только что указано нами в подстрочной ссылке, образуется примерно ¼ часть теоретического уровня земельной ренты. Следовательно, величина земельного налога должна также уменьшиться в 4 раза и составить менее (5,5% × ¼ =) 1,5% от величины себестоимости сельскохозяйственной продукции. Однако на сегодня налоговая нагрузка на сельскохозяйственного товаропроизводителя составляет по регионам иногда до четверти в затратах на основное производство. Так, например, по данным Н.П.Касторнова доля налогов в себестоимости реализованной продукции сельскохозяйственных предприятий Тамбовской области в 2003 г. составила 21,7%, в 2004 г. – 11,9,

[8] Не надо забывать, что в настоящее время методика кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в нашей стране построена именно на этой предпосылке, поскольку предполагает уровень рыночной цены на сельхозпродукцию на уровне замыкающей цены производства. На самом деле в течение последних, по крайне мере, 15 лет такого не случалось – среднеотраслевая цена реализации сельхозпродукции тяготела к среднеотраслевой цене производства с образованием земельной ренты в отрасли лишь около ¼ своего теоретического уровня, предусмотренного в кадастровой оценке земли.

в 2005 г. – 8,7%.[9] По данным годового отчета Министерства сельского хозяйства Оренбургской области налоги и сборы в затратах на основное производство в 2004 г. составили 27,7%, в 2005 г. – 24,6%, в 2006 г. – 24,3% [133, с. 18-19].

«Тенденция чрезмерного изъятия денежных средств через систему налогообложения сохраняется на протяжении всего периода перехода к рыночным условиям. Причем, ежегодные темпы увеличения налоговых платежей значительно превышают темпы роста оказываемой государственной поддержки. Если принять во внимание уровень налогообложения всех сельских товаропроизводителей в развитых странах (6% всех фермерских затрат), то сумма налогов для сельскохозяйственных предприятий Оренбургской области должна была бы составить 720,8 млн. руб., т.е. в 4 раза меньше уплачиваемых ими налогов в настоящее время. В связи с этим сельское хозяйство Оренбургской области могло бы претендовать на объем государственной бюджетной поддержки, равный, по меньшей мере, сумме изъятого через ценовой и другие механизмы дохода 3349 млн. руб. и сумме «переплаченных» налогов 2201,5 млн. руб., в целом 5551 млн. руб. в год. Расчеты показали, что 75% этой суммы приходится на сельскохозяйственные организации. Из этого объема доля средств, которые должны возмещать израсходованные в процессе производства ресурсы, составляет 45%. В зарубежных государствах объем государственной поддержки по отношению к стоимости валового продукта сельского хозяйства составляет 18–68%, в исследуемом регионе РФ (Оренбургской области) – 3%. Учитывая менее благоприятные природно-климатические условия, деградацию ресурсного потенциала сельского хозяйства области в условиях затяжного системного кризиса, высокого уровня кредиторской задолженности сельскохозяйственных организаций и их низкой доходности, доля государственной поддержки должна быть выше, а удельный вес

[9] См. данные таблицы 1 в: Касторнов Н.П. Механизм налогообложения в системе государственного регулирования АПК … – С. 47.

налоговых изъятий ниже, чем в зарубежных государствах» [133, с. 19-20].

В связи с отмеченным, как же не вспомнить слова К. Маркса, которые он писал в 1881 г. в набросках ответа на письмо В.И. Засулич: «Чтобы экспроприировать земледельцев, нет необходимости изгонять их с их земель, как это было в Англии и в других странах; точно также нет необходимости уничтожать общую собственность посредством указа. Попробуйте сверх определенной меры отбирать у крестьян продукт их сельскохозяйственного труда – и, несмотря на вашу всю жандармерию и вашу армию, вам не удастся приковать их к их землям! В последние годы Римской империи провинциальные декурионы – не крестьяне, а земельные собственники – бросали свои дома, покидали свои земли, даже продавали себя в рабство, только бы избавиться от собственности, которая стала лишь официальным предлогом для беспощадного и безжалостного вымогательства».[10]

Указанное подтверждает, что методика экономической оценки сельскохозяйственных угодий в рамках земельного кадастра далеко не совершенна, поскольку не передает реальное финансово-экономическое состояние сельского хозяйства и потому приводит к искажениям в исчислении ставок земельного налога и его общей величины с земельного участка. На наш взгляд, в условиях быстро меняющейся конъюнктуры сельскохозяйственного рынка, ее зависимости от переменчивых агроклиматических условий при проведении экономической оценки сельскохозяйственных угодий нельзя замыкаться лишь на методике оценки, принятой в Земельном кадастре, базирующейся на выводах, обоснованных десятки лет назад еще в период социалистической экономики в соответствии с традициями марксистско-ленинской политэкономии для условий планового ведения национального хозяйства, государственного регулирования цен, в том числе и на сельскохозяйственную продукцию.

[10] Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. – Т. 19. – С. 408.

Глава 3. Механизмы формирования взаимовыгодных земельных отношений в сельском хозяйстве

3.1. Особенности развития и совершенствования земельно-оценочного механизма

Из изученных нами источников на предмет исследования методологии проблемы оценки земли достаточно насыщенными в этом отношении трудами явились работы ученых-экономистов Республики Башкортостан 70-х годов прошлого столетия [58, С. 32], в частности, одна из первых статей в России на эту тему профессора М.И. Такумбетова [124, с. 6-57].

При проведении качественной и экономической оценки земли в 1960-е–1970-е годы наиболее злободневными стояли именно методологические проблемы оценки земли, ибо их решение составляло методическую основу конкретных работ многочисленного отряда почвоведов, землеустроителей и экономистов, обеспечивало достижение экономической эффективности этих работ, их результативности в отношении реализации прогнозов урожая на основе выведенных баллов качественной и экономической оценки земель.

Методологических проблем возникало много. В частности, М.И. Такумбетов подчеркивал отдельные из них. Так, он писал: «Важный методологический вопрос бонитировки – это определение количества бонитировочных шкал, необходимых для территории данной республики, области. Иначе говоря, нужно выяснить, насколько различается балл бонитета почвы одной и той же разновидности, расположенной в разных частях территории, и если различается, то можно ли пренебрегать этим различием, учитывая, что составление нескольких шкал осложняет проведение оценочных работ». Или: «Следующий методологический вопрос, который необходимо решить, заключается в способах определения среднего балла урожайности включенных в разработку с.-х. культур. В связи с тем, что нельзя суммировать физический объем урожая разных культур, например зерновых, картофеля, многолетних трав, и определять, таким образом,

среднюю урожайность всех культур, имеется ряд предложений, направленных на устранение указанного затруднения. Некоторые авторы рекомендуют предварительно оценивать продукцию растениеводства в закупочных ценах 1965 г., другие – определять выход продукции в переводе на кормовые единицы. Есть и такие предложения – балл урожайности определять только по главному продукту, например по урожайности зерновых в целом, по урожайности ржи, по урожайности пшеницы или же ржи и пшеницы, взятых вместе» [124, с. 17, с. 20-21].

Эти и другие методологические проблемы решались не только в Башкортостане, но и в других регионах России, а также в целом по стране другими школами ученых [45], [47], [62], [64].

Однако нельзя сказать, что они на сегодня полностью успешно решены, поскольку научные дискуссии по ним продолжаются и поныне. В то же время эти подходы с научной точки зрения вызывают определенный интерес с целью более оптимального решения методологических проблем с тем, чтобы выявить их сущностные основы для использования в своих разработках с учетом современного положения дел в этой сфере оценочных знаний.

Прежде чем обратиться к особенностям оценки земель вкратце охарактеризуем отдельные стороны развития сельского хозяйства Республики Башкортостан, которые так или иначе связаны с состоянием и использованием земель в Башкортостане, с целью лучшего представления направлений формирования земельно-оценочных работ в республике.

В настоящее время в ведении землепользователей Республики Башкортостан, занимающихся сельскохозяйственным производством, находится 7,1 млн. гектаров сельскохозяйственных угодий, из них 3,7 млн. гектаров пашни. На долю сельского хозяйства приходится более 12% валового регионального продукта, на селе проживает 36% населения республики, в АПК республики занято 15% от общей численности работающих.

Республика располагает большими возможностями для развития сельскохозяйственного производства и перерабатывающих отраслей. За счет собственного производства население республики обеспечивается основными продуктами питания. АПК республики включает 1170 сельскохозяйственных предприятий, 4652 крестьянских (фермерских) хозяйства, 51 молокозаводов и комбинатов, 16 мясокомбинатов, 4 сахарных завода, 8 предприятий ликеро-водочной и более 90 предприятий пищевой промышленности, 26 промышленных и 366 обслуживающих предприятий, 8 учебных заведений.

Валовая продукция сельского хозяйства в фактически действовавших ценах в 2008 году составила 105,1 млрд. руб, (128,76% к 2005 году), в т.ч. в сельскохозяйственных предприятиях – 38,7 млрд. руб. (125,65%), в личных подсобных хозяйствах – 60,5 млрд. руб. (130,53%) и в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 6,0 млрд. руб. (131,77%). Как видим, по итогам года темпы прироста в сельскохозяйственных предприятиях оказались ниже чем в ЛПХ и фермерских хозяйствах. О снижении темпов производства говорит и структура производства продукции сельского хозяйства (табл. 3.1).

Таблица 3.1 Структура продукции сельского хозяйства по категориям хозяйств в Республике Башкортостан, %

Категории хозяйств	Годы							
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Все категории хозяйств	100	100	100	100	100	100	100	100
Сельхозпредприятия	43,8	35,5	32,7	34,4	30,6	32,7	37,7	36,8
Хозяйства населения	54,2	62,2	64,0	61,5	65,0	62,3	56,8	57,5
Крестьянские (фермерские) хозяйства	2,0	2,3	3,3	4,1	4,4	5,0	5,5	5,7

По данным таблицы 3.1 видно, что до 2003 г. личные подсобные хозяйства уверенно набирали темпы своего роста в структуре производства продукции сельского хозяйства. Однако, начиная с 2004 г., начались колебания как в сторону снижения удельного веса, так и в сторону его повышения. Важным показателем эффективности землепользования является

валовой сбор растениеводческой продукции. В целом по всем сельскохозяйственным культурам динамика валовых сборов недостаточно устойчива (таблица 3.2). Так, если по зерновым и овощам можно сказать об устойчивом его увеличении, то в отношении других культур – сахарной свеклы, подсолнечника на семена, картофеля этого нельзя сказать в полной мере.

Таблица 3.2 Валовой сбор продуктов растениеводства
(в хозяйствах всех категорий; тыс. тонн)

Сельскохозяйственные культуры	В среднем за годы			Годы			В среднем за годы 2006–2008	В ср. за 2006–2008 гг. к в ср. за 1991–1995 гг.
	1991–1995	1996–2000	2001–2005	2006	2007	2008		
Зерновые в весе после доработки	3407	3152	3362	3883	4069	4533	4162	122,16
Сахарная свекла	1268	1174	982	1824	1482	1112	1473	116,17
Подсолнечник	48	94	95	144	111	137	131	272,92
Картофель	1235	1045	1261	1189	1202	1205	1197	96,92
Овощи	186	263	367	336	322	335	331	177,96

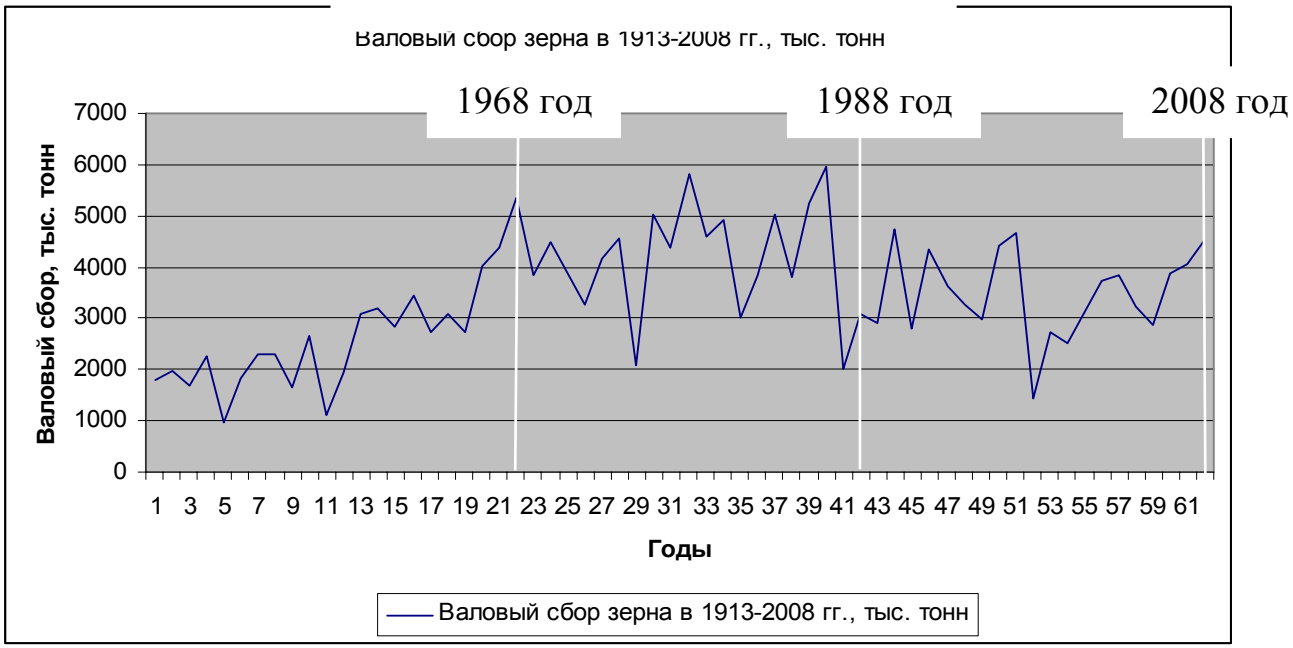

Рисунок 3.1 Динамика валового сбора зерновых
в Республике Башкортостан

В условиях сокращения посевных площадей (общая площадь посевов в 2008 г. в республике составила 3023 тыс. га или 70,14% от уровня 1990 г., а площадь посева зерновых соответственно 1720 тыс. га) основным фактором роста валовых сборов является урожайность сельскохозяйственных культур.

Динамика урожайности основных сельскохозяйственных культур приведененные в таблице 3.3 и на рисунке 3.2. характеризуют примерно ту же ситуацию неустойчивости растениеводства, которая была определена нами при анализе валового сбора сельскохозяйственных культур.

Таблица 3.3 Урожайность основных сельскохозяйственных культур (по всем категориям хозяйств), ц/га

Сельскохозяйственные культуры	В среднем за годы		Годы								
	1991–1995	1996–2000	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Зерновые в весе после доработки	13,9	14,3	13,0	19,2	24,2	27,6	23,3	19,0	24,2	24,8	26,4
Сахарная свекла	166,5	173,3	167,0	173,7	132,6	146,4	195,5	207,7	241,1	205,9	217,1
Подсолнечник	7,2	10,4	11,0	7,3	6,7	9,8	11,4	11,3	11,7	10,9	10,7
Картофель	112,0	96,2	67,0	94,9	112,1	117,9	120,7	124,2	123,7	126,4	128,9
Овощи открытого грунта	101,0	124,7	104,0	121,8	137,2	157,3	164,0	168,0	170,8	176,3	164,6

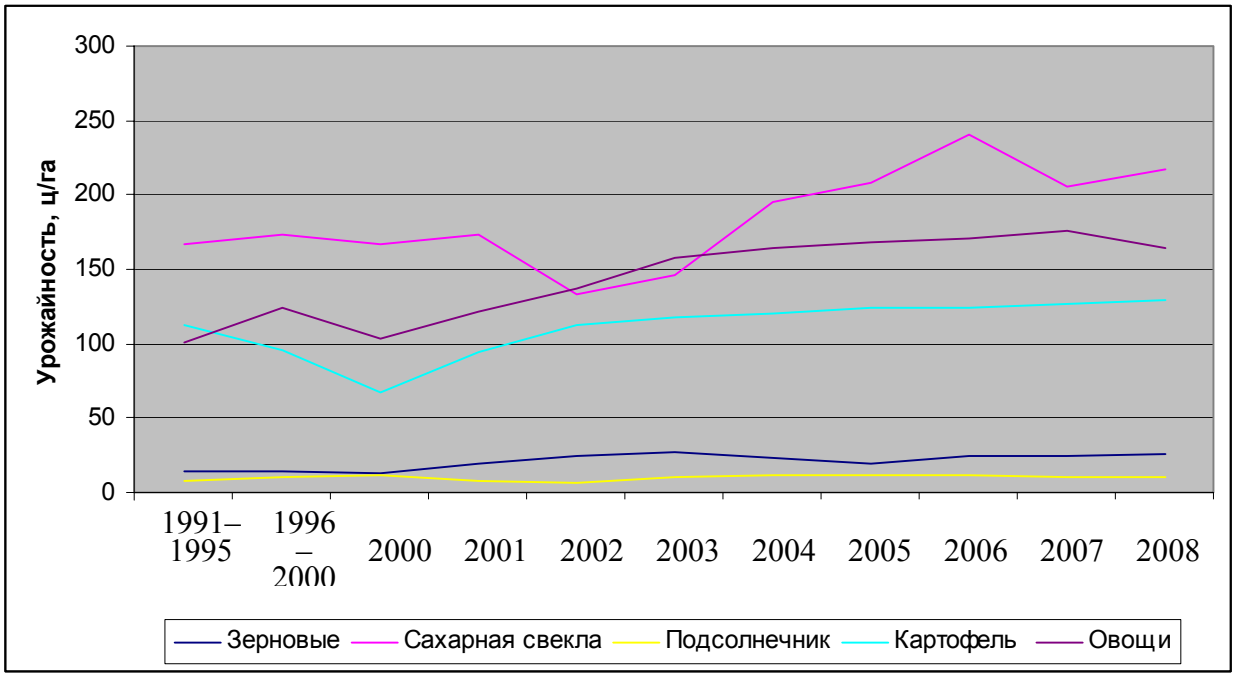

Рисунок 3.2 Урожайность основных сельскохозяйственных культур в Республике Башкортостан

Указанное с учетом результатов анализа во второй главе данной работы свидетельствует о том, что вплоть до настоящего времени идет сокращение использования земли в сельскохозяйственном производстве (табл. 2 приложения 2). Одной из причин такой ситуации является недооценка сельскохозяйственных угодий, в результате чего из использования уходят все те площади, которые не имеют в качественном отношении тех характеристик. которые обеспечили бы рентабельное производство растениеводческой продукции.

Однако такое положение по отношению к землям сельскохозяйственного назначения не является перспективным. Сельскохозяйственные угодья должны использоваться, в то же время улучшая свое качество за счет окультуривания. В этом залог будущих высоких урожаев. Но для того, чтобы разработать перспективные планы окультуривания и дальнейшего использования земли должна осуществляться объективная оценка качества земли, ее экономических возможностей.

Обратимся к проблеме методологических и методических особенностей качественной оценки земель. Известно, что работам по экономической (денежной) оценке земель всегда предшествовали в нашей стране работы по качественной оценке земель. «… Дифференциальную (относительную) оценку земель, – пишет М.И. Такумбетов, – по их плодородию принято называть качественной оценкой земель» [124, с.7].

По его же замечанию имеются и другие толкования этого понятия. Например, профессор Е.С.Карнаухова подразумевала «под качественной оценкой всю систему оценочных работ, включая бонитировку, агропроизодственную и денежную оценки земли» [124, с.7]. С другой стороны, многие авторы отождествляли качественную оценку с бонитировкой почвы, употребляя эти понятия как синонимы.

Для нас в рамках нашей следовательской работы интересен методический подход по формированию показателя качественной оценки

земель. Качественная оценка земель обычно производится в баллах по разомкнутой шкале, т.е. за 100 баллов принимается среднее плодородие по оцениваемой территории в целом. Она представляет собой агропроизводственную оценку земель, оценку их в качестве производительной силы и отвечает на вопрос – насколько больше или меньше можно получить урожая с данного участка земли по сравнению с участками среднего качества на данной ступени развития земледелия при средних условиях хозяйствования.

Очевидно, что если для данного региона среднее плодородие оценивается 100 баллами, худшее плодородие будет ниже, а лучшее – выше этих 100 баллов. Отсюда и вытекает возможность разработки указанной «разомкнутой шкалы» баллов почвенного плодородия различных земельных участков. Отметим, что здесь, по М.И. Такумбетову, речь идет о «среднем плодородии» как критерии сравнительной характеристики почвенного плодородия различных земельных участков. Это подчеркивает применение в методике качественной оценки земли в качестве критерия общественно-необходимых условий производства использование среднего урожая, среднего плодородия, средней землеёмкости и т.п. в республике, а не урожая, плодородия, землеёмкости худших земель, как этого требует трактовка формирования общественно необходимых затрат труда, капитала по теории ренты К.Маркса.

В то же время, говоря об оценке почвенного плодородия, М.И. Такумбетов подчеркивает: «Комплексная оценка земли, с учетом ее экономической эффективности, в условиях товарного производства при социализме возможна лишь в денежном выражении. … Предлагаемые некоторыми исследователями иные критерии для качественной и экономической оценки земель, на наш взгляд, не имеют достаточного научного обоснования. Так, оценка земель по показателям, лишь косвенно характеризующим ее плодородие (по стоимости валовой продукции, выходу кормовых единиц и др.) или дающим лишь отдаленное представление о

размере дифференциальной ренты (по валовому и чистому доходу, себестоимости единицы продукции, урожайности в сочетании с затратами на 1 га или на 1 ц и т. д.), дает, конечно, материал для более углубленного анализа результатов хозяйственной деятельности предприятий, расположенных на землях разного качества. Однако ни одна из этих оценок не может заменить оценку земли в качестве основного средства с.-х. производства, т. е. по ее плодородию, и ее комплексную (денежную) оценку» [124, с. 9].

Однако на предварительном этапе качественной оценки земли диссертант считает возможным использование указанных выше средних критериев плодородия, урожайности, землеемкости, все же имея в виду, что окончательная объективная оценка качества земли возможна лишь в денежной оценке, что, естественно также предполагает решение вопроса сопоставимости урожая сельскохозяйственных культур на разных земельных участках.

Отметим также другое методологическое указание цитируемого автора: «Все перечисленные предложения имеют еще тот общий недостаток, что они базируются лишь на результативных показателях и игнорируют такие факториальные критерии, как диагностические признаки почв, условия окружающей среды, организационно-технические условия проведения полевых работ, расстояние предприятий от пунктов сбыта и материально-технического снабжения» [124, с. 9].

На что нам хотелось бы возразить следующим образом. В конечном итоге при оценке земли, с одной стороны, важен конечный результат, характеризующий плодородие почв в соответствии с выходом продукции с данного земельного участка; с другой стороны, важно достижение конечного результата оценки на основе наименьших затрат труда, времени и средств на проведение всего комплекса самих работ по оценке земли.

Кроме того, надо признать, что, в конце концов, не все

репрезентативные[11] факториальные признаки можно выделить. За пределами внимания исследователя могут остаться некоторые важнейшие из них. И стремиться к достижению полного списка этих факторов без учета затрат на их выявление было бы не целесообразным из-за потери эффективности самих работ, то есть роста затрат при уменьшении прироста качества работ в смысле повышения тесноты связи результативных и факториальных показателей. И в отборе факториальных показателей много субъективизма, привязки к конкретным территориям и времени проведения работ. Поэтому возникает вопрос: не будет ли более объективным подход, опирающийся на непосредственно результативные показатели эффективности использования земли в их привязке к конкретным участкам земли, с известными своими площадями? Причем, на основе обобщающего измерителя эффекта и эффективности – денег.

Продолжая выше подчеркнутую мысль о формировании общественно-необходимых затрат труда, капитала, заметим и то, что М.И. Такумбетов отмечает об экономическом плодородии как понятии общественном и индивидуальном. На наш взгляд, им подмечена важная особенность земли как предмета оценки, позволяющая характеризовать ее использование как с общественно-объективной точки зрения, то есть с точки зрения сложившихся средних условий хозяйствования в обществе (например, в рамках региона) независимо от деятельности конкретных хозяйствующих субъектов на данном земельном участке, так и субъективной, отражающей фактические условия и результаты деятельности субъекта на нем. Для того чтобы отразить общественный характер плодородия при качественной оценке земли автор использует средневзвешенную по региону урожайность сельскохозяйственных культур. На основе этого показателя, далее, рассчитывается среднереспубликанские (общественные) землеёмкости сельскохозяйственных культур, соотношение которых с землеёмкостью

[11] «Репрезентативный … – представительный, характерный» /Современный словарь иностранных слов … – С. 527/.

зерновых культур дает возможность выйти на единый измеритель продуктивности земельных участков – зерновые единицы.

Здесь методическая особенность авторского подхода состоит в том, что выход продукции с данного земельного участка взвешивается как по индивидуальной урожайности сельскохозяйственных культур на данном земельном участке, так и по среднереспубликанской. Полученные показатели общественной (средней по республике) землеёмкости сравниваются с индивидуальной землеёмкостью, на основе чего делается вывод об относительном плодородии почв и присвоении им того или иного балла качественной оценки земли.

Раскрыв методику работ по качественной оценке земель М.И. Такумбетов в то же время отмечает: «Наличие данных о качественной оценке земель позволяет поднять на более высокую ступень уровень планового руководства социалистическим с.-х. производством, а также уровень научных исследований, связанных с экономикой сельского хозяйства, техникой и технологией земледелия. В то же время нельзя забывать, что дифференциальное плодородие, определяемое в баллах, т. е. качественная оценка земель, представляет собой их агропроизводственную, а не стоимостную оценку. Поэтому для решения задач, связанных с рентными отношениями и общей доходностью предприятий (установление и дифференциация закупочных цен, ставок подоходного налога, определение потерь сельского хозяйства при изъятии земель из с.-х. оборота и некоторые другие), одних лишь данных качественной оценки земель недостаточно»[124, с. 41].

При разработке методики экономической оценки земли в условиях плановой экономики специалисты сталкивались с ограничениями, заданными классическими канонами марксистско-ленинской политэкономии, которые мы можем выделить как особенности методических разработок тех лет.

Первая особенность состояла в том, что всеобщим измерителем стоимости, в том числе и дифференциальной ренты, являлись общественно

необходимые затраты труда (ОНЗТ). Так, М.И. Такумбетов пишет: «Разница между общественной стоимостью, определяемой совокупными затратами труда при средних условиях хозяйствования на худших землях, и индивидуальной стоимостью, определяемой совокупными затратами труда при средних условиях хозяйствования на лучших, образует дифференциальную ренту» [124, с. 49].

При этом он подчеркивает, что «средний уровень хозяйствования на худших землях обеспечивает получение чистого дохода в размерах, соответствующих народнохозяйственной эффективности производственных фондов, т.е. такой эффективности, которая обусловливает нормальные темпы экономического роста» [124, с. 50]. Далее, эту эффективность он обосновывает в виде «необходимой нормы рентабельности по отношению к себестоимости продукции на худших участках» земли: «…Необходимая норма рентабельности по отношению к себестоимости продукции на худших участках составит 40,5%» [124, с. 55].

Надо сказать, что этот, заданный автором уровень рентабельности очень высок. Вряд ли сегодня на поддержание такого уровня рентабельности по какой-либо сельскохозяйственной продукции пойдет правительство. Такой характер обоснования уровня рентабельности сельскохозяйственного производства можно выделить как вторую особенность указанных методических разработок.

В качестве третьей особенности надо отметить отталкивание при расчете дифференциальной ренты от уровня цены производства при средних условиях производства на худших землях. «Общественно необходимые затраты на производство продуктов сельского хозяйства определяются затратами на объективно худших землях, необходимых для удовлетворения общественных потребностей в сельскохозяйственной продукции, при среднем уровне хозяйствования» [125, с. 7]. Между тем, в настоящее время доказано, что рыночная цена и в рентных отраслях экономики тяготеет не к цене производства на худших землях, а к цене производства массового

продукта. Отсюда и все вытекающие последствия иного построения методики оценки земли, чем при ссылке к цене производства на худших землях. Это, во-первых, признание возможности образования не только положительной, но и отрицательной земельной ренты; во-вторых, иной, чем рентный принцип ценообразования на куплю-продажу земель при возникновении отрицательной ренты при ее использовании и др.

Четвертая особенность состоит в том, что методика расчета дифференциальной ренты осуществляется авторами на основе лишь главного продукта, в качестве которого принимается зерно. И это объясняется следующим образом: «Расчет дифференциальной ренты по большому кругу продуктов сопряжен со значительным объемом вычислительных работ. В этом и нет особенной необходимости. Земля одинакового качества должна оцениваться одинаково независимо от того, какой вид с.-х. продукции на ней производится, что предполагает одинаковый размер дифференциальной ренты с 1 га. При этом рента с земли, на которой выращивается основной продукт питания, – хлебная рента – оказывает определяющее влияние на величину ренты от других продуктов, в том числе и от животноводства. … Следовательно, изменение величины дифференциальной ренты с одной и той же земли в зависимости от видов производимой продукции будет скорее свидетельствовать о неправильности исходных данных, принятых для расчетов, и недостатках в ценообразовании, чем о несостоятельности расчетов ренты по главному продукту земледелия». [124, с. 50].

На землях сельскохозяйственного назначения возделывается достаточно широкий и разнообразный перечень сельскохозяйственных культур, отличающихся между собой и от зерновых культур значениями продуктивных и стоимостных показателей – землеёмкости, рыночной цены и т.д. Поэтому целесообразнее, на наш взгляд, учитывать при расчете дифференциальной ренты весь набор сельскохозяйственных культур, возделываемых на данном участке земли, с учетом всех характеризующих их натуральных и стоимостных показателей, в том числе и производимых с

использованием земли животноводческих продуктов.

Что касается пятой особенности методических расчетов, связанных с транспортными издержками, удобством обработки полей и т.д., то ею, в современных условиях можно пренебречь. Стремление учесть дифференцированные затраты на производство продукции в связи с местоположением участков, механическим составом почвенного покрова и т.п. накладываются на себестоимость при ее формировании и предварительный их учет является простым дублированием одних и тех же учетных операций.

И все же главной особенностью анализируемых методических разработок, снижающих доверие к ним в отношении их научной обоснованности, является расчет дифференциальной ренты по главному товарному продукту – зерну, что сопровождается, как правило, громоздкими обоснованиями перевода другой сельскохозяйственной продукции, главным образом так называемых кадастровых цен.

Очевидно, что рассмотренный выше прием характеристики земли с общественной и индивидуальной точек зрения будет верен и при стоимостной (денежной) оценке земли. Однако здесь возникают вопросы: каким образом обеспечить сопоставимость разнородной сельскохозяйственной продукции в денежной оценке и как таким образом найти общественную и индивидуальную стоимость получаемой с данного участка земли сельскохозяйственной продукции? И надо ли при этом учитывать только продукцию растениеводства или же все виды сельскохозяйственной продукции, производимой с использованием данного участка земли?

Нами предлагается для расчета земельной дифференциальной ренты с данного участка сельскохозяйственных угодий также сопоставить многолетний выход сельскохозяйственной продукции, взвешенный по среднереализационным по республике ценам, с тем же показателем в индивидуальной оценке по цене ее производства (себестоимость плюс

нормальная прибыль). Тем самым, мы достигаем оценки продукции с общественной точки зрения в соответствии с потребительскими стандартами, вылившимися в средние цены массового приобретения сельскохозяйственной продукции, и индивидуальной, оказывающейся следствием индивидуальных издержек на производство продукции с учетом средней прибыли (цены производства).

Может быть осуществлена сравнительная оценка плодородия земель в баллах экономического плодородия. Для этого общественная стоимость продукции (в среднереспубликанских рыночных ценах), получаемой с данного участка земли, должна быть поделена на индивидуальную ее стоимость, измеренную в индивидуальных ценах ее производства. Понятно, что средние земли также получат 100-процентную оценку, лучшие – свыше 100, худшие – менее 100 баллов.

А как же индивидуальные цены реализации продукции с данного земельного участка? Они здесь как бы оказываются не причем. На самом деле за многолетний период расчета земельной ренты они формируют общественную оценку продукции по среднереализационным ценам. Соответственно всякие отклонения частных цен за определенный год от средних взаимно погашаются и принимают форму общественных, то есть средних цен реализации. Иначе говоря, индивидуальные цены реализации сельскохозяйственной продукции в многолетних своих значениях вырождаются в среднеотраслевые цены реализации. То есть здесь не может идти речи об оценке земли по индивидуальным ценам реализации сельскохозяйственной продукции за отдельные годы.

Есть еще один аспект проблемы при расчете земельной ренты. Хотя в соответствии с результатами последних исследований доказано, что рыночные цены и в рентных отраслях экономики тяготеют к цене производства массового продукта, а массовый продукт сосредотачивается у средних товаропроизводителей в большей степени, чем на так называемых полюсах качества земель, то есть худших и лучших, тем не менее уровень

рентабельности сельскохозяйственного производства в общем случае отличается от значения того же показателя в нерентных отраслях экономики, на который мы ориентируемся при расчете цены производства в рентных отраслях экономики.

При этом надо отметить, что если среднеотраслевая рентабельность в сельском хозяйстве по многолетним данным будет выше средней многолетней рентабельности в нерентных отраслях экономики, то в нем масса положительной дифференциальной ренты по всем товаропроизводителям будет перевешивать массу отрицательной, если при расчете ренты брать в цене производства сельскохозяйственной продукции многолетний уровень рентабельности нерентных отраслей. Если ниже, то, наоборот, масса отрицательной перевешивает массу положительной ренты. При этом очевидно, что в среднеотраслевом аспекте в первом случае будет существовать положительная отраслевая рента, во втором – отрицательная. Для обеспечения полной объективности в отражении рентного состояния отрасли и отдельных его товаропроизводителей необходимо рассчитывать цену производства продукции как в отраслевом, так и в индивидуальном масштабах на основе фактического многолетнего уровня рентабельности нерентных отраслей экономики.

На основе такого сопоставления эффективности производства в сельском хозяйстве и нерентных отраслях экономики необходимо выстраивать объективную государственную аграрную политику. Если многолетний уровень рентабельности производства сельскохозяйственной продукции в целом по отрасли окажется выше, чем многолетний уровень рентабельности в нерентных отраслях экономики, то аграрная политика поддержки неэффективных товаропроизводителей может строиться не за счет внешних по отношению к отрасли финансовых вливаний, а за счет перераспределения внутриотраслевых финансовых потоков.

Такое перераспределение должно осуществляться, в первую очередь, за счет изъятия избытка рентных доходов у одних товаропроизводителей и их

безвозмездной передачи в виде дотаций другим – неэффективным товаропроизводителям, у которых по объективным причинам возникает отрицательная рента или хронический существующий убыток. Механизм такого перераспределения прост: изъятие положительной ренты с помощью земельного налога и погашение отрицательной ренты дотациями из налоговых поступлений от земельной ренты.

Использовавшийся до сих пор принцип финансирования аграрной сферы экономики финансовым поощрением лишь эффективных товаропроизводителей, в том числе и регулярно получающих рентные доходы, привел к огромным социальным издержкам на селе, ввергшим отрасль в хаос расслоения доходов и выведением за черту бедности основной массы сельского населения.

При этом не достигнута и должная среднеотраслевая эффективность производства в сельском хозяйстве, ибо полюс эффективного производства при разорении основной массы сельскохозяйственных товаропроизводителей сжимается, оказывая подавляющее влияние и на рост общего объема производства. Это результат того, что большинству аграриев постоянно не хватает средств для обеспечения расширенного воспроизводства. В то время как у других, в первую очередь рентополучателей, находящихся в меньшем количестве, их имеется в избытке и потому они не находят надлежащего своего эффективного применения. Отсюда и падение общей эффективности аграрного производства.

Методически нерешенным вопросом при оценке земли остается вопрос обеспечения стоимостной сопоставимости урожаев различных сельскохозяйственных культур, поскольку они в натурально-вещественном измерении не сопоставимы, имеют разные уровни издержек в расчете на гектар и рыночных цен на единицу продукции. Кроме того, на различных участках земли в один и тот же год возделываются разные культуры, урожаи которых весьма изменчивы в зависимости от погодных условий конкретного года. Перевод урожаев в кормовые, или зерновые единицы только запутывает

задачу эффективной оценки продуктивности сельхозугодий, поскольку выход кормовых единиц далеко не полная характеристика качественных свойств производимых сельскохозяйственных продуктов, по которым их оценивает рынок. Конечно же и стоимостная оценка рынком зерна как сельскохозяйственного продукта весьма отличается от стоимостной оценки других сельскохозяйственных продуктов. Поэтому перевод их урожаев на зерно и кормовые единицы означает перемещение в иное стоимостное пространство, обозначенное не собственными рыночными координатами, а координатами, заданными условиями рынка зерна. Такое обстоятельство делает несовершенным существующую методику кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий.

Наш подход в корне снимает проблему сопоставимости при оценке земли, поскольку мы за период рентной оценки земли помещаем в единое стоимостное пространство общественных экономических издержек индивидуально производимую на всех земельных участках продукцию независимо от ее вида. Причем, суть подхода такова, что она не позволяет терять какое-либо значение характеризующих оценку показателей, благодаря их агрегированию в этом стоимостном пространстве. Соответственно в нем рассчитывается выручка от реализации сельскохозяйственной продукции по единым средневзвешенным реализационным по каждому виду продукции. Деление ее само на себя приводит к возникновению стоимостной константы – 1 рублю выручки в средневзвешенных ценах, или, что то же самое, к 1 рублю общественных экономических издержек, с которыми сопоставляются все остальные как бы производные от них показатели, в первую очередь, цена производства продукции на отдельных земельных участках. Далее, всю произведенную продукцию на любом земельном участке мы соотносим с рассчитанными общественно необходимыми издержками. Для этого подсчитываем ее в средневзвешенных реализационных ценах и с ними соотносим другие стоимостные объемы показателей – совокупной по ***i***-му земельному участку себестоимости продукции, ее цене производства,

земельной ренте и т.п.

Очевидно, что сравнение по единой базе позволяет расставить все объекты оценки в ранжированный ряд по возрастанию или снижению индивидуальных цен производства единицы среднеотраслевой выручки. Разница между рублем выручки и индивидуальной ценой производства этого рубля выручки, умноженная на объем реализации в стоимостном выражении, измеренном среднерыночными ценами, и даст величину положительной или отрицательной ренты в данном объекте оценки.

Вся схема расчетов предусматривает полную их автоматизацию. В связи с этим кадастровая оценка земель при наличии показателей себестоимости единицы продукции, цен и объемов ее реализации по объектам кадастровой оценки представляет весьма недолгую процедуру, причем позволяющую регулярно проверять результаты предыдущих расчетов и корректировать их при необходимости. На этой основе можно обеспечить систему мониторинга рыночной оценки сельскохозяйственных угодий в зависимости от складывающихся условий производства и реализации сельскохозяйственной продукции.

Указанные расчеты предусматривают поэтапность их проведения. Так, вначале они должны быть проведены в масштабе региона (республики, области) в разрезе районов, а затем в районах на базе расчетов, проведенных по региону. При этом очевидно, что при расчетах в масштабе района меняются лишь значения индивидуальных себестоимостей производства продукции и объемов их реализации по объектам оценки. Показатели же среднереализационных цен остаются региональными.

3.2. Совершенствование экономической оценки земли в сельском хозяйстве и ее апробация

В соответствии с рассмотренным выше опытом проведения земельно-оценочных работ в Республике Башкортостан мы выявили некоторые недостатки, над устранением

которых, полагаем, необходимо работать с целью совершенствования земельно-оценочных работ. Для этого следует обеспечить следующий порядок расчетов при экономической оценке сельскохозяйственных угодий:

1. В масштабе региона рассчитываем среднерегиональные среднегодовые реализационные цены по каждому виду сельскохозяйственной продукции за фиксированный период лет, позволяющий сделать наиболее достоверную оценку земли. По опыту предшествующих расчетов и удобству подборки и обработки информации, на наш взгляд, здесь лучше всего использовать период в пять лет. Формулу расчета запишем следующим образом:

$$p_{jcp} = \Sigma_i \Sigma_t p_{ijt} \times v_{ijt} / \Sigma_i \Sigma_t v_{ijt}, \quad (3.1)$$

где p_{jcp} – среднерегиональные среднегодовые реализационные цены по j-му виду товарной сельскохозяйственной продукции за период T ($j = 1, 2, \ldots, N$ – номер вида товарной сельскохозяйственной продукции), руб./ц; p_{ijt} – цена реализации по i-му земельному участку j-го вида товарной продукции в t-м году ($i = 1, 2, \ldots, M$ – номер земельного участка; $t = 1, 2, \ldots, T$ – номер года), руб./ц.; v_{ijt} – объем реализации по i-му земельному участку j-го вида товарной продукции в t-м году, ц.

2. По оцениваемому земельному участку отыскиваем совокупную за рассматриваемый период времени себестоимость произведенной на нем товарной продукции.

3. Умножением ее на коэффициент окупаемости затрат в нерентных отраслях экономики (промышленность),[12] за тот же период отыскиваем совокупную цену производства сельскохозяйственной продукции на данном участке:

$$c_i = Q \Sigma_j \Sigma_t s_{ijt} \times v_{ijt}, \quad (3.2)$$

где Q – коэффициент окупаемости затрат в нерентных отраслях экономики

[12] «Не следует забывать, что общая норма прибыли не определяется прибавочной стоимостью во всех отраслях производства равномерно. Не земледельческая прибыль определяет промышленную, а наоборот» /Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т.3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом. Ч. 2 / Издан под ред.Ф.Энгельса. – М.: Политиздат, 1989. – С. 712/.

региона (известный экзогенный параметр); s_{ijt} – себестоимость производства единицы продукции на оцениваемом ***i***-м земельном участке единицы ***j***-го вида товарной продукции в ***t***-м году, руб./ц.

4. Находим выручку от реализации товарной продукции с данного земельного участка в целом за рассматриваемый период по среднерегиональным реализационным ценам:

$$w_i = \Sigma_j \Sigma_t p_{jcp} \times v_{ijt}. \quad (3.3)$$

5. Находим долю цены производства в одном рубле выручки от реализации товарной продукции, подсчитанной по среднерегиональным реализационным ценам, как отношение совокупной цены производства товарной сельхозпродукции с данного участка к совокупной же выручке.

6. Отыскиваем долю дифференциальной ренты в одном рубле товарной продукции (рассчитанной по среднерегиональным ценам реализации) как разность единицы и доли цены производства в рубле выручки от реализации товарной продукции, полученной с оцениваемого земельного участка:

$$k_{di} = 1 - c_i / w_i, \quad (3.4)$$

где c_i – совокупная цена производства товарной продукции с ***i***-го земельного участка в течение периода его оценки, руб.

7. Умножением доли дифференциальной ренты в рубле выручки на всю совокупную выручку с данного земельного участка, рассчитанную по среднерегиональным ценам, и делением результата на продолжительность периода оценки земельного участка в годах, находим величину совокупной земельной ренты с данного земельного участка, получаемую за год:

$$R_i = k_{di}\, w_i / T, \quad (3.5)$$

где R_i – годовая совокупная рента по ***i***-го земельному участку, руб.; k_{di} – доля дифференциальной земельной ренты в рубле выручки от реализации продукции, полученной по оцениваемому ***i***-му земельному участку; w_i – совокупная выручка от реализации товарной продукции с ***i***-го земельного участка в среднерегиональных среднегодовых ценах в течении периода его

оценки, руб.; T – продолжительность периода оценки i-го земельного участка, годы.

Формулу (3.5) можно записать и по-другому:

$$R_i = (w_i - c_i) / T. \quad (3.6)$$

8. Разделив значение земельной ренты на площадь участка, получим величину ренты с 1 га с тем, чтобы в последующем вывести обоснованные размеры земельного налога для изъятия ренты, а также дотаций по субъектам, получающим отрицательную ренту.

Во всех случаях особенностью расчетов является выведение выручки от реализации товарной продукции по данному i-му земельному участку w_i по среднерегиональным среднегодовым ценам, что выводит товарную продукцию по всем земельным участкам в единое сопоставимое стоимостное пространство, заданное стандартной так называемой потребительной стоимостью всех видов сельскохозяйственной продукции, производимых в регионе.

Очевидно, что в (3.6) при превышении w_i над c_i рента будет положительной (R_i^+), при превышении c_i над w_i рента будет отрицательной (R_i^-).

Суммарная рента по региону положительная R^+ подсчитывается по формуле:

$$R^+ = \Sigma_i R_i^+. \quad (3.7)$$

Суммарная рента по региону отрицательная R^- подсчитывается по формуле:

$$R^- = \Sigma_i R_i^-. \quad (3.8)$$

Если говорить о цене i-го земельного участка $Ц_i$, то она рассчитывается по известной формуле:

$$Ц_i = R_i^+ / l, \quad (3.9)$$

где l – годовой ссудный процент.

Поскольку величина ссудного процента в наше нестабильное время также не стабильна, то специалисты предлагают использовать при расчете цены земли другую формулу, аналогичную выше приведенной в начале данной главы:

$$\boldsymbol{Ц_i = R_i^+ \times 33,} \qquad (3.10)$$

где ***33*** – срок капитализации, годы.

Нами проведена апробация предложенной методики расчетов земельной ренты по административным районам Республики Башкортостан. Данные по ценам и объемам реализации, себестоимости единицы товарной продукции по годам рассматриваемого пятилетнего периода за 2003–2007 гг. взяты из материалов статистики по сельскому хозяйству Республики Башкортостан.

Последовательность расчетов была нами разбита в соответствии с ключевыми показателями методики оценки земли. Соответственно нами были рассчитаны:

1. ***Среднерегиональные среднегодовые реализационные цены*** по ***j***-му виду товарной сельскохозяйственной продукции за период $\boldsymbol{T}$ ($\boldsymbol{p_{jcp}}$)**,** руб./ц, по (3.1). Исходные данные по ценам и объемам реализации по годам и культурам заносятся в таблицы 3.4 и 3.5. Искомый результат в таблицу 3.6.[13]

Таблица 3.4 Средние цены реализации продукции сельскохозяйственными организациями по Республике Башкортостан

Продукция, ***j***	Годы, ***t***				
	2003	2004	2005	2006	2007
Зерно, руб./ц	192	288	270	286	380
Посолнечник, руб./ц	406	521	506	448	944
Сахарная свекла, руб./ц	87	87	99	107	103
Картофель, руб./ц	420	401	508	483	562
Овощи, руб./ц	510	500	628	588	851
Молоко, руб./ц	400	486	556	616	685
Скот и птица (в жив.м весе), руб./ц	2409	2756	3505	4016	4278
Шерсть, руб./ц	2276	2758	2529	1759	1703
Яйца, руб./1000 шт.	1220	1485	1521	1471	1871

[13] Все расчеты по данной главе сделаны на Excel.

Таблица 3.5 Реализация основных продуктов сельскохозяйственными организациями по Республике Башкортостан

Продукция, ***j***	Годы, ***t***				
	2003	2004	2005	2006	2007
Зерно, тыс. ц	13196,5	9446,2	7955,6	9362,7	10168,4
Посолнечник, тыс. ц	531,0	831,1	682,9	802,4	657,7
Сахарная свекла, тыс. ц	2264,7	3131,4	4061,9	7003,0	6404,6
Картофель, тыс. ц	81,0	102,5	143,8	127,6	155,3
Овощи, тыс. ц	64,7	56,4	59,5	74,9	55,7
Молоко, тыс. ц	4267,4	4165,2	4259,2	4420,0	4560,7
Скот и птица (в живом весе), тыс. ц	1080,9	1001,7	1020,9	986,3	1002,2
Шерсть, тыс. ц	0,9	0,5	0,4	0,2	0,3
Яйца, млн. шт.	678,7	733,4	770,6	804,4	825,8

Таблица 3.6 Среднегодовые цены реализации продукции сельскохозяйственными организациями по Республике Башкортостан за период с 2003 по 2007 гг.

Продукция, ***j***	Цены реализации, руб./ц, p_{jcp}
Зерно, руб./ц	278,16
Посолнечник, руб./ц	563,32
Сахарная свекла, руб./ц	99,74
Картофель, руб./ц	486,86
Овощи, руб./ц	610,56
Молоко, руб./ц	551,21
Скот и птица (в живом весе), руб./ц	3376,12
Шерсть, руб./ц	2305,09
Яйца, руб./1000 шт.	1525,75

2. ***Выручку от реализации продукции*** в среднерегиональных ценах по административным районам по (3.3), исходя из данных реализации основной продукции по годам за 2003–2007 гг. в разрезе административных районов. Например, по зерну и подсолнечнику на масло расчет показан фрагментарно в данных таблицы 3.7.

Таблица 3.7. Расчет выручки от реализации зерна и подсолнечника за 2003–2007 гг. в целом по среднереспубликанским ценам, тыс. руб.

Административный район	Объем реализации зерна ($\Sigma_t v_{i1t}$), тыс. ц	Выручка от реализации зерна ($w_{i1} = p_{1cp} \Sigma_t v_{i1t}$)	Объем реализации подсолнечника ($\Sigma_t v_{i2t}$), тыс. ц	Выручка от реализации подсолнечника ($w_{i2} = p_{2cp} \Sigma_t v_{i2t}$)
1. Абзелиловский	1463,87	407 180,6	2,23	1 257,6
2. Альшеевский	1101,65	306 426,4	184,36	103 877,2
3. Архангельский	59,81	16 636,6	0,00	0,0
4. Аскинский	44,18	12 288,8	0,00	0,0
5. Аургазинский	2888,00	803 306,0	39,56	22 290,1
…	…	…	…	…
52. Чишминский	1050,32	292 149,1	129,44	72 931,4
53. Шаранский	499,08	138 820,5	25,99	14 645,8
54. Янаульский	879,19	244 548,3	0,00	0,0
По республике	50129,35	13943616,66	3505,11	1974956,27

3. ***Совокупную цену производства*** товарной продукции по административным районам по (3.2). Результаты расчетов себестоимости производства и реализации продукции по административным районам последовательно заносим в соответствующие таблицы, фрагмент одной из которых приведен в данных таблицы 3.8.

Таблица 3.8. Расчет себестоимости реализованного зерна

Административный район	Себестоимость реализованного зерна, тыс. руб.					
	за год, $s_{i1t} \times v_{i1t}$					за 2003–2007 гг., $\Sigma_t s_{i1t} \times v_{i1t}$
	2003	2004	2005	2006	2007	
1	2	3	4	5	6	7
1. Абзелиловский	52 658,0	62 358,0	75 218,0	68 204,0	63 049,0	321 487,0

Продолжение табл.3.8.

1	2	3	4	5	6	7
2. Альшеевский	40 696,0	46 006,0	45 997,0	67 708,0	60 642,0	261 049,0
3. Архангельский	1 562,0	2 801,0	2 350,0	2 331,0	1 742,0	10 786,0
4. Аскинский	4 338,0	1 746,0	1 896,0	1 509,0	1 588,0	11 077,0
5. Аургазинский	84 991,0	82 797,0	117 793,0	194 592,0	194 485,0	674 658,0
…	…	…	…	…	…	…
52. Чишминский	53 914,0	45 489,0	42 200,0	42 549,0	69 386,0	253 538,0
53. Шаранский	24 928,0	23 840,0	13 062,0	26 059,0	31 894,0	119 783,0
54. Янаульский	43 863,0	24 237,0	31 747,0	29 799,0	48 420,0	178 066,0
По республике	1 820 726,0	1 904 456,0	1 804 222,0	2 124 696,0	2 954 807,0	10 608 907,0

Цена производства рассчитывается умножением себестоимости продукции на коэффициент окупаемости затрат в нерентных отраслях экономики. По словам С.Ю. Глазьева «за исключением экспортно-ориентированных отраслей топливно-энергетического и химико-металлургического комплексов, рентабельность промышленности в среднем составляет лишь около 6%» [33, с. 33]. Тогда, если рентабельность производства в нерентных отраслях экономики составляет 6%, то коэффициент окупаемости затрат в них же составит 1,06, или 106%.

Этот показатель мы и возьмем в качестве основы для расчета цены производства сельскохозяйственной продукции в нашем регионе. Как вариант расчета цены производства также сделаем расчеты по коэффициенту окупаемости затрат равному 1,10, или 110%.

Если сравнить принятое в качестве норматива значение рентабельности производства в нерентных отраслях экономики с фактической среднегодовой рентабельностью производства сельскохозяйственной продукции в Республике Башкортостан за 2003–2007 гг. (таблица 3.9), то видно, что фактический уровень рентабельности как без субсидий, так и с субсидиями немного выше нормативного уровня в 6% (соответственно 8,5 и 12,7%).

Таблица 3.9 Расчет эффективности производства в сельском хозяйстве РБ по финансовым результатам от реализации продукции сельского хозяйства

Годы	Выручено, тыс. руб.	Себестоимость проданной продукции, тыс. руб.	Прибыль, тыс. руб.	Субсидии, тыс. руб.	Рентабельность, %	Прибыль + субсидии, тыс. руб.	Рентабельность с учетом субсидий, %
2003	9353926	9063228	290698	378253	3,2	668951	7,4
2004	10608923	9992940	615983	314845	6,2	930828	9,3
2005	11566062	10815545	750517	138221	6,9	888738	8,2
2006	13276385	12057536	1218849	510073	10,1	1728922	14,3
2007	15914463	14034616	1879847	1016658	13,4	2896505	20,6
2003-2007	60719759	55963865	4755894	2358050	8,5	7113944	12,7

Следовательно, в первом варианте расчетов с нормативом рентабельности равным 6% положительная дифференциальная рента должна превышать отрицательную, что и есть на самом деле (таблица 3.10). Во втором варианте (при уровне рентабельности 10%), наоборот, будет превышать величина отрицательной ренты над положительной (таблица 3.11), поскольку в выручке от реализации сельскохозяйственной продукции мы не будем учитывать субсидии, получаемые сельскохозяйственными товаропроизводителями.

4. ***Дифференциальную земельную ренту*** по административным районам по (3.6) и по республике в целом. Результаты расчетов по первому варианту (при коэффициенте окупаемости затрат равном 1,06) заносим в последний столбец таблицы 3.7, по второму варианту (при коэффициенте окупаемости затрат равном 1,10) – в последний столбец таблицы 3.11.

5. ***Площадь сельскохозяйственных угодий и пашни*** в среднем за год рассчитывается как средняя площадей по годам.

Таблица 3.10 Расчет совокупной себестоимости, цены производства по всем продуктам за 2003–2007 гг. в целом и земельной ренты в среднем за год по административным районам при коэффициенте окупаемости равном ***1,06***

Административный район	Совокупная себестоимость за 2003–2007 гг., $s_i = \Sigma_j \Sigma_t s_{i1t} \times v_{i1t}$, млн. руб.	Совокупная цена производства за 2003–2007 гг., $c_i = Q \times \Sigma_j \Sigma_t s_{i1t} \times v_{i1t}$, где ($Q = 1,06$), млн. руб.	Земельная рента $R_i = (w_i - c_i) / T$, где ($T = 5$), руб.
1. Абзелиловский	695,9	737,6	1 803 176,67
2. Альшеевский	1 034,5	1 096,5	-3 713 935,55
3. Архангельский	137,4	145,7	5 027 444,16
4. Аскинский	53,6	56,8	1 178 269,51
5. Аургазинский	2 289,9	2 427,3	-18 032 496,96
…	…	…	…
52. Чишминский	1 315,4	1 394,3	-30 474 738,90
53. Шаранский	623,4	660,8	-27 269 158,65
54. Янаульский	849,1	900,0	2 482 186,48
По республике	49 481,1	52 450,0	351 971 128,40

Таблица 3.11 Расчет совокупной себестоимости, цены производства по всем продуктам за 2003–2007 гг. в целом и земельной ренты в среднем за год по административным районам при коэффициенте окупаемости равном ***1,10***

Административный район	Совокупная себестоимость за 2003–2007 гг., $s_i = \Sigma_j \Sigma_t s_{i1t} \times v_{i1t}$, млн. руб.	Совокупная цена производства за 2003–2007 гг., $c_i = Q \times \Sigma_j \Sigma_t s_{i1t} \times v_{i1t}$, где ($Q = 1,1$), млн. руб.	Земельная рента $R_i = (w_i - c_i) / T$, где ($T = 5$), руб.
1. Абзелиловский	695,9	765,5	-3 763 855,33
2. Альшеевский	1 034,5	1 137,9	-11 989 743,55
3. Архангельский	137,4	151,2	3 928 084,16
4. Аскинский	53,6	58,9	749 549,51
5. Аургазинский	2 289,9	2 518,9	-36 351 992,96
…	…	…	…
52. Чишминский	1 315,4	1 446,9	-40 997 922,90
53. Шаранский	623,4	685,7	-32 256 230,65
54. Янаульский	849,1	934,0	-4 310 469,52
По республике	49 481,1	54 429,3	-43 877 967,60

6. ***Земельную ренту*** в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий и на 1 га пашни по административным районам и в среднем по республике (схема расчетов показана в таблице 3.12).

Таблица 3.12 Земельная рента на 1 га сельскохозяйственных угодий по административным районам Республики Башкортостан в среднем за 2003–2007 гг., подсчитанная на основе всей продукции сельского хозяйства

Административный район	Земельная рента (***Q = 1,06)***, руб.	Земельная рента (***Q = 1,10)***, руб.	Площадь сельхозугодий в среднем за 2003–2007 гг., га	Земельная рента в расчете на 1 га сельхозугодий (***Q=1,06***), руб./га	Земельная рента в расчете на 1 га сельхозугодий (***Q=1,10***), руб./га
1. Абзелиловский	1 803 176,67	-3 763 855,33	137252,0	13,14	-27,42
2. Альшеевский	-3 713 935,55	-11 989 743,55	154773,6	-24,00	-77,47
3. Архангельский	5 027 444,16	3 928 084,16	35428,8	141,90	110,87
4. Аскинский	1 178 269,51	749 549,51	55916,6	21,07	13,40
5. Аургазинский	-18 032 496,96	-36 351 992,96	128417,0	-140,42	-283,08
…	…	…	…	…	…
52. Чишминский	-30 474 738,90	-40 997 922,90	114619,0	-265,88	-357,69
53. Шаранский	-27 269 158,65	-32 256 230,65	85029,4	-320,70	-379,35
54. Янаульский	2 482 186,48	-4 310 469,52	127517,4	19,47	-33,80
По республике	351 971 128,40	-43 877 967,60	5577706,6	63,10	-7,87

7. ***Суммарную положительную земельную ренту*** по региону $\boldsymbol{R}^{+}$ по (3.7). Она оказалась равной по первому варианту расчета (указанному в пункте 4) 621,5 млн. руб., по второму – 398,6 млн. руб.

8. ***Суммарную отрицательную земельную ренту*** по региону $\boldsymbol{R}^{-}$ по (3.8). Она оказалась равной по первому варианту -269,5 млн. руб., по второму

– -442,5 млн. руб.

В итоге по первому варианту суммарная положительная и отрицательная рента оказалась равной 352 млн. руб., а по второму – -43,9 млн. руб.

9. ***Цену 1 га сельскохозяйственных угодий и пашни*** в административных районах, в которых образуется положительная земельная рента по (3.10). Ссудный процент принят нами в первом случае на уровне 3% с учетом срока капитализации земельной ренты в системе кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, во втором на уровне 10%, равном примерному текущему уровню ссудного процента. Результаты расчета фрагментарно приведены в таблице 3.13.

Таблица 3.13 Цена 1 га сельскохозяйственных угодий в административных районах Республики Башкортостан при расчете положительной земельной ренты по всей продукции сельского хозяйства (ссудный процент равен 0,03)

Административный район	Площадь сельхозугодий в среднем за 2003–2007 гг., га	Земельная рента в расчете на 1 га сельхозугодий (***Q=1,06***), руб./га	Земельная рента в расчете на 1 га сельхозугодий (***Q=1,10***), руб./га	Цена 1 га сельхозугодий (***Q=1,06***), руб./га	Цена 1 га сельхозугодий (***Q=1,10***), руб./га
1. Абзелиловский	137252,0	13,14		438	0
2. Альшеевский	154773,6			0	0
3. Архангельский	35428,8	141,90	110,87	4730	3696
4. Аскинский	55916,6	21,07	13,40	702	447
5. Аургазинский	128417,0			0	0
…	…	…	…	…	…
52. Чишминский	114619,0			0	0
53. Шаранский	85029,4			0	0
54. Янаульский	127517,4	19,47		649	0
По республике	5577706,6	63,10		2103	0

3.3. Анализ эффективности механизма оценки земли

Анализ результатов решения задачи показал возможность повышения эффективности механизма формирования земельных отношений на основе нашего подхода в оценке земли. Это подчеркивает осуществленный нами по результатам расчетов корреляционно-регрессионный анализ полученных показателей оценки земли. Мы проанализировали тесноту связи между

вариационными рядами, полученными по методикам наших предшественников М.И. Такумбетова (5 вариантов) и Яруллина и Яхиной и вариационными рядами земельной ренты по административным районам Республики Башкортостан, полученных нами по нашей методике. Между нашими вариантными расчетами по всей продукции сельского хозяйства и вариантами расчетов Такумбетова и Яруллина-Яхиной нет тесной связи (см.: первые две строки таблицы 3.14). Однако далее, при расчете ренты по продукции растениеводства и по зерну теснота связи заметно повышается.

Таблица 3.14 Коэффициенты корреляции между нашими вариантными расчетами и вариантами расчетов Такумбетова (1974 г.) и Яруллина-Яхиной

Варианты наших расчетов	Варианты М.И.Такумбетова					Вариант Р.Р.Ярул-лина-Р.Р.Яхиной
	1	2	3	4	5	
	По фактическим данным за 1966–1968 гг.		Нормативно – по зерну – с составлением		Путем оптимизации структуры производства	
	по растениеводству	по зерну	технологических карт	линейного уравнения		
1. По совокупной продукции сельского хозяйства						
при ***Q = 1,06***	0,069	0,073	0,187	0,167	0,078	0,200
при ***Q = 1,10***	0,044	0,036	0,138	0,126	0,058	0,124
2. По продукции растениеводства						
при ***Q = 1,06***	0,48	0,58	0,61	0,58	0,53	0,57
при ***Q = 1,10***	0,47	0,55	0,59	0,57	0,51	0,54
3. По продукции растениеводства (за минусом собранного земельного налога за 2007 г.)						
при ***Q = 1,06***	0,50	0,57	0,63	0,61	0,53	0,58
при ***Q = 1,10***	0,48	0,55	0,61	0,60	0,50	0,55
4. По зерну						
при ***Q = 1,06***	0,51	0,54	0,61	0,59	0,52	0,47
при ***Q = 1,10***	0,50	0,52	0,60	0,58	0,51	0,46
5. По зерну (за минусом собранного земельного налога за 2007 г.)						
при ***Q = 1,06***	0,53	0,53	0,64	0,62	0,52	0,48
при ***Q = 1,10***	0,52	0,51	0,62	0,61	0,50	0,47

Причем, надо заметить, что в расчетах по продукции растениеводства и зерну теснота связи с данными указанных предшественников практически одинаковая, хотя какое-то превышение по зерну все же наблюдается. Также надо отметить, что показатели тесноты связи по указанным последним вариантам усиливаются с учетом земельного налога. Это говорит о том, что в определенной мере земельный налог способствует большему расслоению товаропроизводителей по величине ренты на гектар и практически не имеет стимулирующего значения для эффективной их деятельности.

Рассмотренное положение с теснотой связи наших данных по земельной ренте и данных указанных нами предшественников можно объяснить рядом причин.

Во-первых, изменением структуры производства, в частности, в результате расформирования системы плановых государственных закупок, а также показателей урожайности в наше время по сравнению с 60-ми–70-ми годами прошлого столетия, когда производились расчеты земельной дифференциальной ренты Отделом экономических исследований под руководством профессора М.И. Такумбетова.

И эти изменения должны были быть достаточно радикальными, поскольку за это время в период перестройки произошли коренные трансформации в аграрной политике государства и субъектов Федерации, в том числе и Республики Башкортостан, что и подтверждают наши данные о тесноте связи.

Во-вторых, изменением ситуации в финансовых результатах сельскохозяйственных производителей в условиях новой аграрной политики по сравнению с прошлыми периодами развития сельского хозяйства в республике, в частности, вследствие перехода в аграрной сфере экономики к рыночным методам формирования стоимостных показателей – себестоимости продукции, цен реализации и т.п. И здесь большая корреляция данных Р.Р. Яруллина-Р.Р. Яхиной с результатами М.И. Такумбетова вызывает бóльшую настороженность к корректности их результатов, чем

наша слабая корреляция с теми же такумбетовскими результатами.

В подтверждение наших слов по обоим приведенным пунктам можно привести расчеты по тесноте связи с данными М.И. Такумбетова уже по результатам, полученным в более позднее время (таблица 3.15). Как видим, в этом случае значение коэффициентов корреляции по сравнению с данными таблицы 3.14 повышается, что говорит о приближении их к нашим результатам.

Таблица 3.15 Коэффициенты корреляции между вариантными расчетами М.И. Такумбетова и нашими вариантами расчета земельной ренты по продукции растениеводства

Показатель	Варианты наших расчетов земельной ренты на 1 га пашни			
	при ***Q=1,06***	при ***Q=1,10***	за вычетом земельного налога за 2007 г.	
			при ***Q=1,06***	при ***Q=1,10***
Вариант М.И. Такумбетова	0,64	0,60	0,64	0,60

В-третьих, отметим также зависимость величины земельной ренты по административным районам от значения параметра ***Q*** – коэффициента окупаемости затрат в нерентных отраслях экономики региона, который задается экзогенно. Это подчеркивает субъективный характер всякой методики оценки земель и необходимость законодательного утверждения основных принципов ее формирования и применения в производственной практике.

И, наконец, в-четвертых, отсутствие корреляции результатов расчетов земельной ренты по всей продукции сельского хозяйства по нашему варианту является результатом коренной трансформации методики наших расчетов по сравнению с методиками предшественников, в частности, проведением расчетов по всей продукции сельского хозяйства, а не только продукции растениеводства, как это осуществлялось у наших

предшественников.

В итоге надо отметить положительные стороны нашего подхода. Если следовать традиционной методике кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, то все итоговые показатели оценки земли надо сводить только к одной культуре – зерновым. То есть проблема стоимостной сопоставимости так и не решена в существующей методике кадастровой оценки земли. Технологии производства, конъюнктура рынков сбыта и другие факторы производства и реализации сельскохозяйственной продукции очень быстро меняются, поэтому результаты кадастровой оценки земли по настоящей методике устаревают уже в период проведения такой оценки, поскольку они не только громоздки и затратные по финансовым средствам, но и продолжительны. Получается, что пользователи результатов оценки в своей деятельности должны применять данные далекие от реально складывающейся конъюнктуры рынка земли и продукции, получаемой при ее использовании.

Наши расчеты по этой причине обладают большей корректностью и близки к истине потому, что они получены обработкой данных по единой методической схеме расчетов в едином стоимостном пространстве, построенном на средневзвешенных отраслевых ценах и охватывающем все основные виды производимой в сельскохозяйственных предприятиях товарной продукции. Это касается как продукции растениеводства, так и всего сельского хозяйства с учетом и продукции животноводства. Нами не использованы какие-либо условные единицы перевода отдельных видов сельскохозяйственной продукции в совокупную продукцию, на основе чего построены все предшествующие методики кадастровой оценки земли и которые искажают единое стоимостное пространство функционирования сельскохозяйственных субъектов.

Простота нашей методики позволяет автоматизировать расчеты и благодаря этому оперативно реагировать на все конъюнктурные изменения рынка земли и продовольствия с необходимой точностью.

Если говорить о доле земельной дифференциальной ренты в выручке от реализации сельскохозяйственной продукции и себестоимости произведенной продукции, то здесь также проявляются определенные закономерности (табл. 3.16).

Таблица 3.16 Величина совокупной среднегодовой земельной ренты за 2003–2007 гг. по вариантам расчета, тыс. руб.

Вариант	Среднегодовая величина, млн. руб.			Доля ренты, %, в	
	земельной ренты	выручки от реализации	себестоимости	выручке от реализации	себестоимости
По всей продукции сельского хозяйства					
1. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,06$	351,97	10870,30	9896,23	3,24	3,56
2. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,10$	-43,88	10870,30	9896,23	-0,40	-0,44
По продукции растениеводства					
1. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,06$	683,28	3751,64	2894,68	18,21	23,60
2. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,10$	567,49	3751,64	2894,68	15,13	19,60
По продукции растениеводства (без овощей)					
1. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,06$	672,42	3712,03	2867,56	18,11	23,45
2. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,10$	557,72	3712,03	2867,56	15,02	19,45
По зерну					
1. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,06$	539,58	2797,44	2130,06	19,29	25,33
2. При окупаемости затрат $Q_1 = 1,10$	454,38	2797,44	2130,06	16,24	21,33

Так, при расчете земельной ренты по всей сельскохозяйственной продукции ее величина в среднем по республике фактически равна нулю. Однако, если использовать данные только растениеводства без продукции животноводства, то здесь выступают другие показатели, представляя отрасль успешно развивающейся вопреки реальному положению дел. Особенно много возникает ренты при расчетах только по зерну при окупаемости затрат равной 1,06 (25,33% от величины себестоимости).

При расчете ренты по всей продукции сельского хозяйства получается, что она по значению меньше, чем рента по продукции растениеводства. Ясно, что в первом случае в расчетах оказываются убыточные отрасли

животноводства, которые «сжимают» ренту. Если еще и накладывать земельный налог, рассчитанный лишь по продукции растениеводства, то тем самым финансовое положение усугубляется, что и наблюдается на самом деле.

В целом, подытоживая результаты расчетов дифференциальной земельной ренты, можно заметить их во многом субъективный характер, зависящий от выбора методических особенностей расчета. В связи с этим надо сказать, что методика расчета земельной ренты должна быть законодательно оформленной в отношении применяемых подходов и условий ее расчета и производных от нее показателей. И в этом отношении мы предложили бы наш подход принять за основу в законодательном оформлении методики расчета земельной ренты. Такая рекомендация вытекает из следующих расчетов.

Нами расчеты земельного налога осуществлены в соответствии с кадастровой стоимостью земельных участков, то есть на базе современной методики, в двух вариантах. Расчет производится по формуле:

$$\boldsymbol{H_з = 0{,}003 \times Ц_i \times L_i},$$

где $\boldsymbol{H_{зi}}$ – земельный налог с ***i***-го земельного участка, руб.; ***0,003*** – 0,3% ставки налогообложения по кадастровой стоимости земли, доли ед.; $\boldsymbol{Ц_i}$ – цена 1 га сельскохозяйственных угодий по ***i***-му земельному участку, руб./га; $\boldsymbol{L_i}$ – площадь ***i***-го земельного участка, га.

Сравнивая фактически начисленный и фактически уплаченный земельные налоги в Республике Башкортостан за 2003–2007 гг. с двумя вариантами наших расчетов при $\boldsymbol{Q = 1{,}06}$: 1) по ренте и далее цены земли, подсчитанной по всей продукции сельского хозяйства; 2) по ренте и далее цены земли, подсчитанной по продукции растениеводства. Результаты сравнения представим в таблице 3.17.

Как видим по данным таблицы 3.17 (столбцы 5 и 6) особых различий (около 10%) в итоговой сумме налога по республике по указанным двум

вариантам нет, хотя имеются достаточно серьезные отличия по отдельным административным районам. В то же время данные таблицы 3.17 дают достаточную пищу для размышлений в том аспекте, что уплата земельного налога по отношению к начисленной сумме по республике в течение пяти лет – с 2003 по 2007 гг. за исключением аномального 2004 г. осуществляется примерно лишь наполовину (в сумме за 5 лет – на 56%). Аналогичная картина наблюдается по отношению расчетных вариантов расчета к начисленному налогу (см.: столбцы 7 и 8).

Таблица 3.17 Фактически начисленный и уплаченный земельный налог в Республике Башкортостан

Годы	Начисленный, тыс. руб.	Уплаченный, тыс. руб.	Уплачено в отношении к начисленному	Варианты налога по нашим расчетам, тыс. руб.		Расчетные варианты налога в отношении к начисленному		Расчетные варианты налога в отношении к уплаченному	
				I	II	I	II	I	II
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2003	146227	42315	0,29	62146	68606	0,42	0,47	1,47	1,62
2004	115671	147067	1,27	62146	68606	0,54	0,59	0,42	0,47
2005	194040	68436	0,35	62146	68606	0,32	0,35	0,91	1,00
2006	93481	50480	0,54	62146	68606	0,66	0,73	1,23	1,36
2007	76895	45445	0,59	62146	68606	0,81	0,89	1,37	1,51
Итого	626314	353743	0,56	310730	343030	0,50	0,55	0,88	0,97

Совсем по-другому обстоит дело с отношением расчетных вариантов расчета к уплаченным суммам земельного налога (см.: столбцы 9 и 10). Здесь имеется существенная близость, особенно за 2005–2007 гг. Это говорит о соответствии результатов наших расчетов реальному положению дел с уплатой земельного налога. Рассмотрим тесноту связи результатов наших расчетов по земельному налогу с фактическими данными (таблица 3.18 и 3.19).

Таблица 3.18 Характеристика тесноты связи между теоретическими показателями земельного налога и фактически начисленными его значениями за по административным районам Республики Башкортостан

Теоретические показатели земельного налога	Коэффициенты корреляции между теоретическими показателями земельного налога и фактически начисленными его суммами, тыс. руб.					
	2003 г.	2004 г	2005 г	2006 г	2007 г	Итого за 5 лет
Земельный налог при ***Q=1,06***, руб., по продукции сельского хозяйства	0,01	0,12	-0,10	0,10	0,16	0,03
Земельный налог при ***Q=1,10***, руб., по продукции сельского хозяйства	-0,09	-0,06	-0,08	0,00	-0,04	-0,09
Земельный налог при ***Q=1,06***, руб., по продукции растениеводства	0,47	0,65	0,23	0,30	0,52	0,55
Земельный налог при ***Q=1,10,*** руб., по продукции растениеводства	0,42	0,59	0,20	0,25	0,50	0,50

Из данных таблицы 3.18 видно, что наибольшая корреляция между теоретическими и фактическими показателями существует по показателям земельного налога, найденным по продукции растениеводства на базе норматива окупаемости затрат на уровне ***Q = 1,06.*** Это в первую очередь говорит о том, что вся существующая методическая схема налогообложения построена на базе расчетов по продукции растениеводства, а не всей продукции, что, как мы подчеркивали выше, говорит, скорее, о недостатках этой схемы, чем о ее достоинствах. Еще более ярко высказанное положение проявляется по фактически уплаченным данным земельного налога (таблица 3.19).

Таблица 3.19 Характеристика тесноты связи между теоретическими показателями земельного налога и фактически уплаченными его значениями по административным районам Республики Башкортостан

Теоретические показатели земельного налога	Коэффициенты корреляции между теоретическими показателями земельного налога и фактически уплаченными его суммами, тыс. руб., за год					
	2003	2004	2005	2006	2007	Итого за 5 лет
Земельный налог при ***Q=1,06***, руб., по продукции сельского хозяйства	-0,03	0,11	0,14	0,35	0,14	0,16
Земельный налог при ***Q=1,10***, руб., по продукции сельского хозяйства	-0,18	-0,05	-0,01	0,17	0,04	-0,02
Земельный налог при ***Q=1,06***, руб., по продукции растениеводства	0,55	0,63	0,55	0,50	0,77	0,73
Земельный налог при ***Q=1,10,*** руб., по продукции растениеводства	0,51	0,57	0,54	0,46	0,73	0,69

За 2007 г. теснота связи характеризуется самым высоким значением коэффициента корреляции, равным 0,77 (см.: таблицу). Да и по итоговым данным уплаченных сумм земельного налога теснота связи выше, чем по суммам начисленного налога (см.: последние столбцы таблиц 3.18 и 3.19).

В целом по результатам анализа результатов апробации нашей методики расчетов земельного налога следует сделать вывод, что в целом она отражает фактическое положение дел с начислением и особенно с уплатой земельного налога, но в соответствии с рентообразованием лишь в отраслях растениеводстве, тем самым, как бы, подтверждая основную концептуальную схему образования дифференциальной ренты в отечественной научной литературе. В то время как отрасли животноводства, якобы, тут не причем.

Однако по нашему приведенному выше обоснованию, поскольку все сельское хозяйство в целом является рентообразующей отраслью, то в методике расчета, как это было сделано нами, должны учитываться все производимые в отрасли сельскохозяйственные продукты, не исключая отдельные из них, будь они входящими в растениеводство, или входящими в животноводство. Именно построенная на этой основе методика расчета

дифференциальной ренты и на ее базе цены земли и, далее, земельного налога даст возможность обеспечить оптимальные условия для эффективного регулирования отрасли для создания в конечном итоге равновыгодных условий развития всех отраслей сельского хозяйства. Таковы основные механизмы формирования эффективных земельных отношений в сельском хозяйстве страны и в ее регионах.

Необходимо также отметить практически возможные случаи использования результатов экономической оценки земли при современном уровне эффективности сельскохозяйственного производства в рамках совершенствования механизмов формирования эффективных земельных отношений. Прежде всего имеется в виду случай, когда земельный участок не имеет в расчетах положительной земельной ренты, что согласно общепринятой методике расчета цены земли означает ее отсутствие, как производной от капитализации ренты. В этом случае мы предложили бы следующие подходы решения проблемы:

1. В случае, когда использование земельного участка не позволяет получить положительную земельную ренту, очевидно, что она цены, как производной от капитализации ренты, не имеет. Однако, если государственные органы власти считают нужным использование данного участка в целях продовольственного обеспечения, то для нормального воспроизводства продовольственных ресурсов на данном земельном участке его пользователю должна выплачиваться ежегодная компенсация за худшие условия производства по сравнению с лучшими участками земли. Эта компенсация должна быть равной величине отрицательной земельной ренты.

2. С целью выравнивания условий (не результатов) производства положительная земельная рента должна облагаться 100-процентым налогом. Если этого не позволяют делать разного рода конъюнктурные моменты, то средства для компенсации сельскохозяйственному товаропроизводителю, получающему отрицательную земельную ренту, должны быть изысканы из других межотраслевых источников. Наложение стопроцентного земельного

налога на дифференциальную ренту не должно возмущать товаропроизводителей по той причине, что если последняя не будет изыматься государством, то она будет отнята частным собственником земли.

3. При решении вопроса о налогообложении сельскохозяйственного производителя или выделения ему кредита необходимо исходить из фактически сложившихся цен реализации сельскохозяйственной продукции, по которым производится расчет земельной ренты.

4. Если же речь идет о реализации земельного участка необходимо очиститься от конъюнктурных моментов использования земли и иметь в виду долгосрочные перспективы его использования. Тогда, при расчете земельной ренты надо исходить из тех рыночных цен, которые должны сложиться при эффективном использовании земли по замыкающим ценам производства в данном регионе, а также трехпроцентной ссуды или 33-х лет эффективного использования земли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В соответствии с проведенными исследованиями нами получены следующие результаты:

1. В настоящее время в сельском хозяйстве сложилось весьма нестабильное положение, дифференцирующее и поляризующее сельскохозяйственных товаропроизводителей по уровню доходов и эффективности сельскохозяйственного производства. С одной стороны, сложилась огромная масса убыточных и низкорентабельных товаропроизводителей, занимающихся сельскохозяйственным производством на условиях маргинального ведения хозяйства. С другой стороны, выявилось относительно небольшое количество высокорентабельных хозяйств, имеющих в присвоении запасы не изъятой налогообложением положительной земельной ренты. В результате в отрасли не оказалось внутренних предпосылок эффективного развития, сохраняется диспаритет цен, продолжаю функционировать негативные тенденции в развитии экономики сельского хозяйства.

2. В нашем исследовании для преодоления негативных тенденций в развитии сельского хозяйства изучены основные условия механизмов формирования эффективных земельных отношений в отрасли. Соответственно определены существенные элементы значимости земли как производственного фактора агроэкономики: она и пространственный базис, и природная кладовая, и рекреационный объект, и материальный ресурс, способный восстанавливать и улучшать свое качество – почвенное плодородие. Многоцелевой характер использования усложняет проблему стоимостной сопоставимости результатов труда при различных способах ее использования, в частности, при оценке земли с целью вовлечения ее в рыночный оборот.

3. Выявлена положительная роль «отсутствующего собственника» земли как регулятора активной предпринимательской деятельности при использовании земли в сельском хозяйстве. С одной стороны, он изымает излишки ренты у предпринимателя, своими действиями выполняя общие задачи выравнивания экономических условий предпринимательства и предотвращения инфляции. С другой стороны, при ухудшении рыночной конъюнктуры он стимулирует предпринимателя, снижая арендную плату и способствуя наращиванию им экономической прибыли.

4. Разграничены понятия «земельная рента», «земельный налог», «арендная плата» и др. Это различающиеся понятия не только по содержательности своих определений, но и по принадлежности к разным областям экономических знаний. Категория ренты – это, прежде всего категория теоретическая, являющаяся одной из базовых понятий экономической теории. Категории же арендной платы, земельного налога, ипотечного процента и т.п. – это категории конкретных экономик, то есть областей практического приложения выводов и положений экономической теории. Поэтому их нельзя путать. Однако иметь в виду, что между ними существует тесная связь необходимо. Причем, понятие ренты – это базовая категория, а другие – производные, что и предполагает при определении нормативов и ставок конкретно экономических категорий изучение, в первую очередь, базовой категории.

5. Доказано, что современная система налогообложения является подавляющей для сельскохозяйственного товаропроизводителя, изымая в совокупности из состава его доходов вдвое больше размеров фактически образующейся положительной земельной ренты и никак не компенсируя ее отрицательную часть. С учетом того, что уровень рентабельности сельскохозяйственного производства в большинстве регионов России не превышает 10%, можно заметить, что система налогообложения сельскохозяйственного товаропроизводителя в отраслевом разрезе в настоящее время направлена не только на полное изъятие положительной

дифференциальной ренты, но и предпринимательского дохода, не оставляя практически никаких финансовых средств для обеспечения расширенного воспроизводства. Если соотнести долю земельной ренты, изымаемой в соответствии с Налоговым кодексом России в составе земельного налога у сельскохозяйственного товаропроизводителя, с фермерскими затратами, то она будет составлять 5,5%, что сопоставимо с уровнем налогообложения в сельском хозяйстве США. Однако, в США эти 3–4% приходятся на все виды налогов, а у нас лишь на земельный налог. Отсюда вытекает тяжесть налоговой нагрузки на отечественных сельхозтоваропроизводителей, поскольку их налоговое бремя увеличивается на величину налоговых выплат еще по ряду других налогов (НДС и др.).

6. В результате анализа зарубежного опыта земельно-кадастровых работ выявлено, что денежная оценка земель осуществляется в основном с использованием двух показателей: ежегодной земельной ренты и банковского процента. Однако рассмотрение исторических аспектов развития земельно-оценочных работ в России и опыта зарубежных стран в этом направлении также показало, что в каждой стране существует определенное изобилие разнообразных методических подходов в организации этих работ, методах классификации факторов, влияющих на результаты оценки земель, единицах учета и оценки и т.д., что позволяет сделать вывод в целом о недостаточно обоснованной, не устоявшейся системе экономической оценки земли как в рамках земельного кадастра, так и вне его. Фактически нет единых, унифицированных методик проведения земельно-оценочных работ, удовлетворяющих пользователей какой-либо группы стран или их большинства.

7. Такое разночтение в подходах к оценке земель, интерпретации ее целей и задач в настоящий период развития глобализационных тенденций, тенденций раскрытия государственных границ, объединения экономических пространств различных стран безусловно требует отыскания путей унификации земельно-оценочных работ во всем глобальном экономическом

пространстве всех государств на основе единообразия в раскрытии сущности таких работ, методических подходов с целью расширения возможностей анализа и практического применения с единых позиций на основе более или менее стандартизированной системы характеризующих параметров. Такие работы, на наш взгляд, надо вести, начиная с более глубокого изучения сущностных основ экономики, раскрытия экономических законов, касающихся проблем использования земли, нового осмысления теоретико-методологических аспектов экономической оценки земли.

8. Предложено для обеспечения стоимостной сопоставимости урожаев различных сельскохозяйственных культур осуществлять расчет выручки от реализации сельскохозяйственной продукции по единым средневзвешенным реализационным по каждому виду продукции с получением стоимостной константы – 1 рубля выручки в средневзвешенных ценах, или 1 рубля общественных экономических издержек, с которой сопоставляются все остальные показатели – себестоимость, цена производства продукции, земельная рента и т.п. на отдельных земельных участках.

9. Разработаны подходы совершенствования механизмов формирования эффективных земельных отношений в случае отсутствия в расчетах положительной земельной ренты как основания для капитализации ренты в методике экономической оценки земли:

– при необходимости использования данного участка в целях продовольственного обеспечения его пользователю должна выплачиваться ежегодная компенсация за худшие условия производства по сравнению с лучшими участками земли, равная величине отрицательной земельной ренты;

– с целью выравнивания условий производства положительную земельную ренту предложено облагать 100-процентым налогом;

– при решении вопроса о налогообложении сельскохозяйственного производителя или выделения ему кредита необходимо исходить из фактически сложившихся цен реализации сельскохозяйственной продукции, по которым производится расчет земельной ренты;

– при формировании рыночной цены на земельный участок необходимо очиститься от конъюнктурных моментов использования земли и иметь в виду долгосрочные перспективы его использования. Тогда, при расчете земельной ренты надо исходить из тех рыночных цен, которые должны сложиться при эффективном использовании земли по замыкающим ценам производства в данном регионе, а также трехпроцентной ссуды, или 33-х лет эффективного использования земли и т.д.

Библиографический список использованных источников

1. Авраменко А.И. Теоретическое обоснование дифференциации закупочных цен / Институт экономики АН БССР / Под ред. С.В.Санько. – Минск: Научка и техника, 1979. – 128 с.

2. Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан: Стат. сб. / Территор. орган Федеральной службы гос. статистики по Республике Башкортостан. – Уфа, 2005. – 100 с.;

3. Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан: Стат. сб. / Территор. орган Федеральной службы гос. статистики по Республике Башкортостан. – Уфа, 2006. – 103 с.;

4. Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан / Министерство сельского хозяйства Республики Башкортостан. – Уфа, 2007. – 71 с.

5. Агропромышленный комплекс Республики Башкортостан: Стат. сб. / Башкортостанстат. – Уфа, 2009. – 102 с.

6. Аскаров А.А., Аскарова А.А. Рыночные методы оценки стоимости сельскохозяйственных угодий: Препринт научного доклада. – Уфа: Изд-во БашГАУ, 2005. – 43 с.

7. Аскаров А.А., Аскарова А.А. Стоимость сельскохозяйственных угодий: виды, подходы, методы оценки (на материалах Республики Башкортостан). – Уфа: Изд-во БашГАУ, 2005. – 128 с.

8. Аскаров А.А. Устойчивое развитие экономики сельского хозяйства (на материалах Республики Башкортостан): Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. д.э.н. – Оренбург, 2008. – 40 с.

9. Аюпов А.А. Рентные платежи в системе регионального экономического механизма землевладения и землепользования (на примере сельского хозяйства Республики Башкортостан): Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. к.э.н. – Уфа, 1982. – 15 с.

10. Барцев А. Проблемы земельных отношений в области // АПК:

экономика, управление. – 1999. – №1. – С. 8–11.

11. Берсаев А. Современные тенденции оценки земель за рубежом // Аграрная наука. – 2000. – № 12. – С. 4–5.

12. Беспахотный Г. Новые механизмы приоритетного развития сельского хозяйства // Экономист. – 2008. – №7. – С. 90–96.

13. Бондаренко Т., Магомедов А.-Н., Оверчук Л. Методология оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в США // АПК: экономика, управление. – 2007. – №3. – С. 47–50.

14. Бороздин С.В. Земельные отношений и аграрные реформы: Монография. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Единство, 2002. – 239 с.

15. Борхунов Н. Проблемы ценообразования в АПК // АПК: экономика, управление. – 1995. – № 6. – С. 39–43.

16. Борхунов Н. Ценообразование на сельскохозяйственную продукцию // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 5. – С. 41–46.

17. Буздалов И. Земельная рента как категория рыночного хозяйства // АПК: экономика, управление. – 1997. – № 3. – С. 37–44.

18. Буздалов И. Природная рента – категория рыночной экономики // Вопросы экономики. – 2002. – № 3. – С. 28–29.

19. Булатов А. Какой земельный рынок нам нужен? // Российский экономический журнал. – 1998. – № 5. – С. 33–43.

20. Булгаков С.Н. Капитализм и земледелие. – СПб., 1900. – 342 с.

21. Варламов А.А. Земельный кадастр: Учебник. В 6 т. – М.: КолосС, 2003. – Т. 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. – 383 с.

22. Варламов А.А. Земельный кадастр: Учебник. В 6 т. – М.: КолосС, 2003. – Т. 2. Управление земельными ресурсами. – 528 с.

23. Варламов А.А. Земельный кадастр: Учебник. В 6 т. – М.: КолосС, 2003. – Т. 4. Оценка земель. – 463 с.

24. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр: Учебник. В 6 т. – М.: КолосС, 2003. – Т. 5. Оценка земли и иной недвижимости. – 265 с.

25. Волков С.Н., Хлыстун В.Н., Улюкаев В.Х. Основы землевладения и землепользования. – М.: Колос, 1992. – 144 с.

26. Волынникова Е. Совершенствование земельного налога в условиях перехода к рынку // Экономика сельского хозяйства России. – 1997. – №7. – С. 23.

27. Выскребенцев И. Плата за землю // АПК: экономика, управление. – 1995. – №8. – С. 38– 49.

28. Галятин М.Ю. США: правовое регулирование использования земель. – М.: Наука, 1991. 252 с.

29. Гвортни Т. Учет и оценка земли и природных ресурсов // Природные ресурсы – национальное богатство России. – М.: Изд-во РУДН, 2000. – С. 67–70.

30. Герасимович В.Н., Голуб А.А. Методология экономической оценки природных ресурсов. – М.: Наука, 1988. – 144 с.

31. Гершенгорен Т. Экономические основы оценки сельскохозяйственных угодий. – Уссурийск: ПГСХА, 2001. – 131 с.

32. Гилязов И.К. Организационно-экономический механизм формирования федеральных и региональных фондов зерна (на материалах Республики Башкортостан: Дисс. на соиск. уч. степ. к.э.н. – Уфа, 2003. – 193 с.

33. Глазьев С. О стратегии экономического развития России // Вопросы экономики. – 2007. – № 5. – С. 30–51.

34. Гордеев А. Повышать инвестиционную привлекательность сельского хозяйства // АПК: экономика, управление. – 2006. – №4. – С. 2–4.

35. Горемыкин В.А. Залог земельных участков // Достижения науки и техники АПК. – 1996. –№ 2 – С. 35–40.

36. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Республике Башкортостан / Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Республике Башкортостан. – Уфа: Изд-во «Мир печати», 2009. – 196 с.

37. Гусманов У.Г., Галиев Р.Р. Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий и ее использование (опыт и рекомендации). –

Уфа: Гилем, 2003. – 56 с.

38. Демина М. Теория ренты и рынок земли. – Иркутск: Изд-во ИГЭА, 2000. – 197 с.

39. Демченко А., Решетилова Н., Цыпкин Ю. Экономический потенциал при эффективной земельной реформе в России // АПК: экономика, управление. – 1998. – № 3. – С. 9–15.

40. Дифференциальная рента и эффективность сельскохозяйственного производства (круглый стол) // Экономика сельского хозяйства. – 1986. – №6. – С. 51–63; №7. – С. 66–72.

41. Дифференциальный доход и экономическая оценка земель: Сб. ст. /Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1974. – 246 с.

42. Дмитриев А.В. Совершенствование оценки земельных ресурсов сельских товаропроизводителей в Оренбургской области: Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. к.э.н. – Оренбург, 2006. – 23 с.

43. Добрынин В. Экономика и частная собственность на землю // АПК: экономика, управление. – 1997. – № 6. – С. 20–23.

44. Дугин П. Критерий оценки земли // Экономист. – 2007. – № 3. – С. 84–91.

45. Емелин В.С. Оценка экономического плодородия земли. – Минск: Университетское, 1985. – 175 с.

46. Ерохин С. Рынок земли: проблемы и пути формирования // АПК: экономика, управление. – 2007. – № 2. – С. 31–33.

47. Загайтов И.Б. Законы земельной ренты в условиях интенсификации земледелия. – Воронеж: Изд-во Воронежского ун-та, 1985. – 184 с.

48. Закон Республики Башкортостан «О плате за землю»: Официальное издание. – Уфа, 1996. – 18 с.

49. Закон Республики Башкортостан «Об ипотеке»: Официальное издание. – Уфа, 1998. – 55 с.

50. Залоговое кредитование: зарубежный опыт и российская

действительность. Система ипотеки за рубежом // Вопросы экономики. – 1995. – № 11. – С. 135–145.

51. Зволинский В.П. Об обеспечении продовольственной безопасности Российской Федерации // Достижения науки и техники АПК. – 1995. – №4. – С. 2–6.

52. Земельная собственность и рента в условиях современных аграрных преобразований. – М.: Агропромиздат, 1991. – 126 с.

53. Земельный кадастр. – М.: Экономика, 1967. – 358 с.

54. Земельный кодекс Российской Федерации (в ред. 27.12.2009 г. № 365-ФЗ).

55. Земельный фонд Башкирской АССР и его использование: Сб. ст. /Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1979. – 168 с.

56. Земля и право: Пособие для российских землевладельцев / Под ред. С.А.Боголюбова. – М.: Инфра, М-Норма, 1997. – 360 с.

57. Злобин Е. Реформирование земельных отношений в Орловской области // АПК: экономика, управление. – 1999. – №1. – С.40-44.

58. Зуфаров Р.М. Опыт оценки земель. – М.: Знание, 1971. – 32 с.

59. Иванова В.П. Принципы финансирования агропромышленного комплекса // Экономика с.х. и перераб. предприятий. – 1998. – № 1. – С. 25–30.

60. Ивановский С. Рента и государство (проблемы реализации рентных отношений в современной России) // Вопросы экономики. – 2000. – №8. – С. 84–97.

61. Игнатьева Э.П. Реализация платы за землю и ее экономическая оценка // Вестник Ленинградского университета. – Серия 5. Экономика. – 1991. – Вып. 2. – С. 84–87.

62. Ильдеменов В. Предпринимательство и рента. – М.: Пресс-сервис, 1997. – 166 с.

63. Ильдеменов В.И. Дифференциальная рента и выравнивание экономических условий воспроизводства. – М.: Экономика, 1981. – 136 с.

64. Карнаухова Е.С. Дифференциальная рента и экономическая оценка земли (вопросы методологии и опыт исследования). – М.: Экономика, 1977. – 256 с.

65. Касторнов Н.П. Механизм налогообложения в системе государственного регулирования АПК // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2007. – №2. – С. 46–48.

66. Качественная и экономическая оценка земель Башкирской АССР: Сб. ст. / Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1977. – 144 с.

67. Качественная оценка пахотных земель и сенокосов Башкирской АССР: Сб. ст. / Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР; Башкирский СХИ; Башкирский НИИ сельского хозяйства. – Уфа: РИСО БФАН СССР, 1972. – 268 с.

68. Киселев С. Сельское хозяйство и “отсутствующий” землевладелец (Из опыта Соединенных Штатов Америки) // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 2. – С. 65–68.

69. Комов Н. Государственное регулирование земельных отношений в условиях рыночной экономики // АПК: экономика, управление. – 1999. – № 3. – С. 3–7.

70. Кондратьев Н.Д. Особое мнение. В 2-х кн. – М.: Наука, 1993. – Кн. 2. – 719 с.

71. Корнеев А., Капитонов А. Оценка земельных участков сельхозугодий на основе рентных шкал // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – №5. – С. 61–66.

72. Коробейников М. Самоокупаемость предприятий АПК – основа их устойчивого финансового состояния // АПК: экономика, управление. – 2000. – №8. – С. 41–47.

73. Коссинский В.В. Стране необходима четкая земельная политика // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 3. – С. 4.

74. Крылатых Э.Н. Развитие земельных отношений в аграрном секторе и

сельской местности академик РАСХН // Достижения науки и техники АПК. – 1998. – № 4. – С. 30–35.

75. Курцев И.В., Михальченко А.К. Реформирование земельных отношений в Сибири // Экономика с.х. и перераб. предприятий. – 1996. – № 5. – С. 13–15.

76. Леппке О. Рациональное использование и охрана земельных ресурсов // АПК: экономика, управление. – 1998. – №3. – С. 3-8.

77. Леппке О.Б. Проблемы правового регулирования земельных отношений на современном этапе // Достижения науки и техники АПК. – 1998. – № 3. – С. 4–7.

78. Леппке О.Б. Регулирование земельных отношений и совершенствование земельного законодательства // Достижения науки и техники АПК. – 1998. – № 2. – С. 9–12.

79. Лещиловский П. Теоретические и практические особенности налогообложения земельных ресурсов в современных условиях. – Экон. вестник. – Вып. 3. – 2003. – № 4. – С. 668–684.

80. Лойко П.Ф. Переход к новым организационным формам управления землепользованием страны – задача сегодняшнего дня // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 3. – С. 5–16.

81. Лойко П.Ф. Проблемы земельной политики и государственного управления земельными ресурсами в Российской Федерации // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 2. – С. 5–19.

82. Лойко П.Ф. Экономические проблемы землепользования в европейских странах – членах СЭВ. – М.: Агропромиздат, 159 с.

83. Лукашев Н. Регулирование цен на продукцию и услуги агропромышленного комплекса // АПК: экономика, управление. – 2006. – №8. – С. 24–26.

84. Лукин Ю.Н. Земельные платежи и земельная рента. – М., 2004. – 14 с.

85. Лукманов Д.Д. Рыночные и нерыночные институты определения величины земельной ренты в современных арендно-рентных отношениях

агарной сферы экономики // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2007. – №6. – С. 47–53.

86. Лысов Е. Изменение рентных отношений в земледелии при переходе к рыночной экономике. – Самара: Изд-во Самарской гос. экон. акад., 1996. – 116 с.

87. Лысов Е.Е. В.И.Ленин о двух видах монополии в капиталистическом земледелии и двух видах земельной ренты: Учеб. пособие. – Куйбышев, 1970. – 127 с.

88. Маркс К. Отдел шестой. Превращение добавочной прибыли в земельную ренту // Маркс К. Капитал. Критика политической экономии. Т. 3. Кн. 3. Процесс капиталистического производства, взятый в целом. Ч. 2 / Издан под ред. Ф.Энгельса. – М.: Политиздат, 1989. – С. 669–885.

89. Методические рекомендации о порядке определения, взимания и использования рентных платежей / Сост. ВНИИЭТУСХ Главплана Госагропрома РСФСР. – М., 1990. – 30 с.

90. Методологические основы экономической оценки земли. – М.: Экономика, 1967. – 197 с.

91. Мещеров В. Институциональная стоимость и рентные доходы // Экономические науки. – 2004. – № 4 (17). – С. 45–55.

92. Мещеров В.А. Современные рентные отношения: теория, методология и практика хозяйствования. – М.: Экономические науки, 2006. – 312 с.

93. Мкртчян Г.М. Экономическая оценка природных ресурсов и моделирование их хозяйственного освоения (теоретические и методические проблемы): Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. д.э.н. – Новосибирск, 1985. – 38 с.

94. Налоги: Учеб. пособие / Под ред. Д.Г.Черника. – 3-е изд. – М.: Финансы и статистика, 1997. – 688 с.

95. Налоговый кодекс Российской Федерации: Части первая и вторая (по состоянию на 27.12.2009).

96. Новосельский В. Налоговые факторы государственного регулирования // Экономист. – 2007. – № 5. – С. 17–21.

97. Отто Роберт Дж. Избегайте частной собственности на землю //

Экономика и жизнь. – 1990. – № 35. – С. 3.

98. Оценка ресурсного потенциала Республики Башкортостан: Препринт / Уфимский научный центр РАН. – Уфа, 1995. – 35 с.

99. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий: Науч.-прак. реком-ции / Р.Р.Яруллин, А.Л.Лукманов. – Уфа: Изд-во БГАУ, 2007. – 56 с.

100. Папцов А. Общие черты налоговой политики в сельском хозяйстве зарубежных стран // АПК: экономика, управление. – 2008. – №1. – С. 48–53; №2. – С. 39–42.

101. Пикард Д.В. Земельная политика как инструмент преобразования сельского хозяйства // Экономика сельского хозяйства России. – 1997. – №9. – С. 23.

102. Писакина О.Ю. Собственность на землю и ее экономическая реализация в условиях рыночной системы хозяйствования: Автореф. на соиск. уч. ст. к.эн. – Самара, 2008. – 22 с.

103. Попов А. Об инвестировании АПК // Российский экономический журнал. – 1998. – № 4. – С. 76–83.

104. Попов Н., Попова Е. Особенности оценки внутрихозяйственных земель сельхозназначения // Междунар. с.х. журнал. – 2008. – №2. – С. 58–59.

105. Прибавочный продукт АПК / В.А.Тихонов, Ю.Е.Орликовская, В.Н.Соловьев. – М.: Наука, 1983. – 287 с.

106. Простерман Р., Джиоварелли Р. США как модель частного землевладения // ЭКО. – 1996. – № 1. – С. 11–13.

107. Пузиков Д.В. Земельная рента в условиях современного сельского хозяйства: Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. к.э.н. – Самара, 2006. – 22 с.

108. Рабинович Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективность инвестиций. – М.: Филин. – 1997. – 224 с.

109. Ратгауз М., Зенец Н. Регулирование земельных отношений в сельском хозяйстве // АПК: экономика, управление. – 1995. – №8. – С. 50–54.

110. Сагайдак А.Э. Земельная собственность и рента. – М.: Агропромиздат, 1991. – 80 с.

111. Сагайдак А.Э. Как рассчитать арендную плату за землю. – М.: Агропромиздат, 1990. – 47 с.

112. Садыков Р.Р. Земельный налог. – Уфа: ООО «Аквант», 2007. – 60 с.

113. Сайганов А.С., Германович Г.В. Обоснование цен на продукцию сельского хозяйства для регулирования межотраслевого эквивалентного обмена // Экономика с.х. и перераб. предприятий 1993. – №1. – С. 5–7.

114. Свободина М. Оценка состояния и развития сельскохозяйственного предприятия // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 12. – С. 64–68.

115. Свободина М. Оценка финансового положения сельскохозяйственного предприятия // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 7. – С. 72–77.

116. Сделки с землей в Российской Федерации / О.М.Оглоблина. – М., 1999. – 367 с.

117. Сельское хозяйство Республики Башкортостан: Стат. сб. / Террит. орган Федер. службы госстатистики по Республике Башкортостан. – Уфа, 2005. – 105 с.

118. Сельское хозяйство Республики Башкортостан: Стат. сб. / Террит. орган Федер. службы госстатистики по Республике Башкортостан. – Уфа, 2007. – 126 с.

119. Сельское хозяйство Республики Башкортостан: Стат. сб. / Башкортостанстат. – Уфа, 2009. – 118 с.

120. Серова Е. Реформа финансово-кредитного механизма в российском сельском хозяйстве // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 2. – С. 33–39.

121. Соловьев В.Н. Роль сельского хозяйства в формировании национального дохода: Методология и методы измерения. – М.: Наука, 1983. – 136 с.

122. Стариков И. Роль государства в регулировании деятельности АПК // АПК: экономика, управление. – 1996. – № 1. – С. 46–51.

123. Струмилин С.Г. О цене даровых благ природы. // Вопросы экономики. – 1967. – №8. – С. 60–72.

124. Такумбетов М.И. Методологические и методические вопросы оценки земель // Качественная оценка пахотных земель и сенокосов Башкирской АССР: Сб. ст. / Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР; Башкирский СХИ; Башкирский НИИ сельского хозяйства. – Уфа: РИСО БФАН СССР, 1972. – С. 6–57.

125. Такумбетов М.И., Султанов М.К. Методические вопросы экономической (денежной) оценки земель // Дифференциальный доход и экономическая оценка земель: Сб. ст. / Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1974. – С. 4–26.

126. Такумбетов М.И., Султанов М.К., Сенникова Т.Г. Экономическая (денежная) оценка пашни Башкирской АССР // Качественная и экономическая оценка земель Башкирской АССР: Сб. ст. / Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1977. – С. 67–86.

127. Такумбетов М.И., Султанов М.К., Стафийчук И.Д., Чиглинцева Г.А. Экономическая оценка пахотных земель Башкирской АССР по единой методике РСФСР // Земельный фонд Башкирской АССР и его использование: Сб. ст. /Отдел экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1979. – С. 52–74.

128. Тидерман Ф., Гэффин М. и др. Частный землевладелец против государства // ЭКО. – 1996. – № 9. – С. 128.

129. Ткачук С.А., Шевченко П.С., Мауль Я.Я. Эффективное использование земельных ресурсов (Вопросы управления земельными ресурсами). – М.: Экономика, 1983. – 80 с.

130. Трейси М. Сельское хозяйство и продовольствие в экономике развитых стран: Введение в теорию, практику и политику/Пер. с англ. – Спб: Экономическая школа, 1995. – 431 с.

131. Хабибуллин Р.Г. Рентная концепция инфляции: Дисс. на соиск. уч. ст. к.э.н. – Уфа, 2007. – 186 с.

132. Хайруллин А.Х. Дифференциальная рента при социализме // Дифференциальный доход и экономическая оценка земель: Сб. ст. /Отдел

экономических исследований Башкирского филиала АН СССР. – Уфа, 1974. – С. 177–231.

133. Хамитова Л.К. Экономический механизм государственного регулирования воспроизводства валового продукта в сельском хозяйстве: Автореф. дисс. на соиск. уч. ст. к.э.н. – М., 2008. – 23 с.

134. Хицков А. Совершенствовать системы кредитования аграрного сектора // АПК: экономика, управление. – 1999. –№1. – С. 75–77.

135. Хлыстун В. Земельная реформа в РСФСР // Экономист. – 1991. – №5. – С. 87–92.

136. Хлыстун В. Стабилизировать работу агропромышленного комплекса России // АПК: экономика, управление. – 1997. – № 4. – С. 3–16.

137. Холод Л.И. Политика цен, торговли и государственной поддержки АПК // Экономика с.х. и перераб. предприятий. – 1996. – № 1. – С. 4–8.

138. Черняков Б.А. Кто он – американский фермер // США: экономика, политика, идеология. – 1994. – № 9. – С. 101–107.

139. Черняков Б.А. Российское сельское хозяйство и мировой рынок // Экономика с.х. и перераб. предприятий. – 1998. – № 1. – С. 44–46.

140. Чешев А.С., Фесенко И.П. Земельный кадастр: Учебник. – М.: Изд-во ПРИОР, 2000. – 368 с.

141. Шагайда Н.И. Защита земель от изъятия из сферы сельскохозяйственного производства // ЭКО. – 2008. – №5. – С. 138–147.

142. Шелковников Н.И., Шелковников С.Н. Определение нормативной цены земельных ресурсов в сельском хозяйстве // Аграрная наука. – 2008. – №1. – С. 15–17.

143. Шишкин М.И., Павлов К. В., Ильин Ю.А. Интенсификация и эффективность использования основных фондов в сельском хозяйстве. – Ижевск: Издательство «Шеп», 2002. – 352 с.

144. Шишкин М.И., Ильин Ю.А. Реформирование агропроизводства в глубинных районах. – Ижевск: издательство «Шеп», 2002. – 211 с.

145. Шишкин М.И., Блохин С.А. Эколого-экономические механизмы

устойчивой экономики. – Ижевск: Ассоциация «Научная книга», 2008. – 185 с.

146. Шишкин М.И. Экономика агропроизводства Удмуртской Республики / Коллектив авторов под ред. проф. М.И.Шишкина. – Ижевск: Изд-во ИжГСХА, 2004. – 314 с.

147. Шишкин М.И. Экономика отраслей сельского хозяйства / Коллектив авторов под ред. проф. М.И.Шишкина. – Ижевск: ИжГСХА, 2005. – 195 с.

148. Шишкин М.И., Ильин Ю.А., Павлов К.В. Эффективность и интенсификация использования основных производственных фондов в агропромышленном комплексе. – Ижевск: ИжГСХА, 2004. – 250 с.

149. Шкатов В.К. Некоторые аспекты теории дифференциальной ренты в условиях развитой социалистической экономики и научно-технического прогресса // Рентные платежи в СССР: Сб. тр. / НИИ ценообразования. – М., 1977. – С. 3–89.

150. Шмелев Г. Возвращаясь к Марксовой теории земельной ренты // Власть, бизнес и крестьянство: механизм эффективного взаимодействия. – М., 2002. – 523–530 с.

151. Яруллин Р.Р., Каипов Р.С. Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий и ее использование для налогообложения. – Уфа: Изд-во БГАУ, 2006. – 91 с.

152. Яруллин Р.Р., Яхина Р.Р. Земельный налог с сельскохозяйственных угодий как регулятор их эффективного использования. – Уфа: Изд-во БГАУ, 2006. – 128 с.

Приложение 1

Таблица 1 Финансовые результаты деятельности сельскохозяйственных организаций Республики Башкортостан за 1991–2006 гг.

Показатели	Годы																		
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Рентабельность продукции сельского хозяйства, %	33,0	36,5	97,0	61,2	11,3	21,2	2,2	-8,2	-29,6	11,1	12,8	14,1	1,7	7,4	9,3	8,2	14,3	20,6	16,9
Общее количество организаций, ед.	909	943	986	998	1009	992	984	974	1012	997	990	1004	1030	1014	1086	1131	1117	1065	916
Число убыточных организаций, ед.	24	40	12	24	335	123	394	601	939	330	307	274	404	254	187	272	212	184	79
То же в % от общего количества	2,6	4,2	1,2	2,4	35,2	12,4	40,0	61,7	92,8	33,1	31,0	27,3	39,2	25,0	17,2	24,1	19,0	17,3	8,6

Рисунок 1 Финансовые результаты деятельности сельскохозяйственных организаций Республики Башкортостан за 1991–2008 гг.

Приложение 2

Таблица 2

Посевная площадь сельскохозяйственных культур в Республике Башкортостан в 1990–2008 гг.

Показатели	Годы																		
	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Площадь посева зерновых, тыс. га	2600	2583	2478	2452	2452	2482	2464	2386	2235	2086	2012	2001	2015	1659	1694	1690	1652	1679	1720
Вся посевная площадь, тыс. га	4310	4241	4285	4177	4188	4243	4282	4222	4004	3902	3739	3638	3571	3337	3171	3134	3104	3094	3023