

2. Статистический ежегодник. Алтайский край. 2005-2010: стат. сб. / Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю. – Барнаул, 2010. – 376 с.

3. Борисова О.В. Роль стратегического управления коммерческой деятельностью в развитии региональной пищевой промышленности // Сибирский вестник сельскохозяйственной науки. – 2008. – № 1. – С. 106-112.

4. Лобова С.В. «Аут» в современных технологиях управления персоналом // Вестник Алтайского государственного уни-

верситета. – 2011. – № 8 (82). – С. 111-114.

5. Аникин Б.А. Аутсорсинг: создание высокоэффективных и конкурентоспособных организаций. – М.: Инфра-М, 2003. – 192 с.

6. Жданов А.Ю. Корпоративный аутсорсинг как форма реструктуризации компании // Экономика и управление. – 2008. – № 6.

7. Андерсон Э., Тринко Боб. Аутсорсинг в продажах. – М.: Хорошая книга, 2006. – 416 с.



УДК 332:62.015.13

С.П. Воробьев,
А.И. Колобова

ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ В РЕГИОНЕ

Ключевые слова: земельные отношения, оборот земель сельскохозяйственного назначения, оценка земли, арендная плата.

Введение

Согласно Государственной программе «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2008-2012 гг.», перспективы аграрного сектора связаны с ростом реальных денежных доходов населения, растущими ограничениями протекционной защиты внутреннего рынка, а также с отсутствием длительного опыта эффективной государственной поддержки аграрного производства.

При экстенсивном развитии сельского хозяйства России, низкой конкурентоспособности отраслей исчерпание емкости доступных для российских сельхозтоваропроизводителей сегментов внутреннего и внешнего рынков сбыта негативно отражается на структурно-технологической модернизации сельского хозяйства, занятости населения, развитии социальной инфраструктуры, воспроизводстве ресурсов.

Исследования проводились с **целью** определения основных направлений совершенствования земельных отношений в сельском хозяйстве. Для достижения цели ставились **следующие задачи:** определить проблемы реализации земельных отношений в сельском хозяйстве Алтайского края, обосновать методику определения стоимости земли сельскохозяйственного назначения.

Объект и методы исследования

Объектом исследования выступают факторы и система отношений, определяющая эффективность реализации земельных отношений в сельском хозяйстве Алтайского края. В ходе исследования применялись такие общенаучные методы, как индукция, дедукция, синтез, анализ, а также специфические методы экономических исследований: экономико-статистический, балансовый, нормативный и другие. Информационную базу исследования составили материалы Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Алтайскому краю, годовые отчеты, данные первичного учета и статистической отчетности сельскохозяйственных предприятий Алтайского края; научные публикации по изучаемой проблеме.

Результаты исследования

Аграрное реформирование в России на современном его этапе, как показали наши исследования, выдвинуло на первый план земельные отношения как определяющий элемент производственных отношений в сельском хозяйстве, возникающие между субъектами земельного права, поскольку осуществление земельной реформы до последнего времени проходило без четкой научной концепции, сопровождалось неоправданными экономическими издержками, социальной напряженностью, формальными изменениями во владении, пользовании и распоряжении землей.

Право собственности оформлено надлежащим образом только на 11-13% российских земель сельскохозяйственного назначения. Все остальные земли нельзя использовать в качестве залога при получении банковских кредитов. Именно поэтому село до сих пор так и не дождалось инвестиционного бума, что и ограничивает качественные сдвиги и перемены в аграрной экономике. В странах с развитой рыночной экономикой банки выдают до 60% займов под залог земли, что позволяет развиваться не только крупным холдингам, у которых и помимо земли есть собственность, интересующая банкиров в качестве залога, но также средним и мелким товаропроизводителям. В результате региональный рынок сельскохозяйственной продукции в этих странах трудно разделить между собой двум-трем компаниям и регулировать его исключительно в собственных интересах, как это происходит в России.

Не сформирована сегодня и правовая база реформирования земельных отношений, адекватная рыночным принципам, о чем свидетельствует непрерывная корректировка соответствующих нормативно-правовых актов. В Федеральном законе № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятом 24 июля 2002 г., за 2003-2007 гг. изменено уже около 65% первоначального текста, а ответственность за землю сельскохозяйственного назначения была распределена между шестью федеральными ведомствами. В итоге, земля остается и без документов, и без межевания.

Совершенствование организационно-экономического механизма аграрной реформы предполагает завершение земельных преобразований в направлении создания многоукладной системы землепользования, способной обеспечить эффективное использование земли и превращение ее в один из факторов экономического развития. Для этого необходима всеобъемлющая реализация права частной собственности на землю, ликвидация имеющихся противоречий между собственниками земельных долей и сельскохозяйственными предприятиями. Механизмом дальнейшего развития земельных отношений станут аренда, купля-продажа, ипотека земель сельскохозяйственного назначения. При этом необходимо соблюдение следующих принципов: частная собственность на землю – неотъемлемый элемент эффективного аграрного сектора; оборот не только земельных участков, но и земельных долей; сохранение наиболее ценных, продуктивных сельскохозяйственных угодий, повышение экономического плодородия почв при соблюдении экологи-

ческих требований; недопущение излишней фрагментации земельных участков; развитие ипотечного кредитования и активизация инвестиционной политики; ведение земельного кадастра, открытого для всех экономических субъектов; мониторинг использования земель сельскохозяйственного назначения; обеспечение наиболее полной реализации прав граждан по выделению им земельных участков для ведения крестьянского (фермерского), личного подсобного хозяйства, других целей.

Как показывает мировая практика, там, где функционирует полноценный рынок земли, существуют две формы платы за нее – нормативная и рыночная. В современной методологии оценки земля отнесена к категории недвижимости, ее оценка осуществляется по принципам рыночной оценки. Однако, с нашей точки зрения, земли сельскохозяйственного назначения имеют свои особенности, вследствие которых к ним практически не применимы общераспространенные методы рыночной оценки недвижимости. Кадастровая оценка земли, например, проводилась в целях ее учета, вследствие чего были глубоко проработаны почвенные и физические свойства, тогда как экономическая сторона оценки оставалась поверхностной. Так, ставка ссудного процента в размере 3% не соответствует рыночным условиям хозяйствования сельскохозяйственных товаропроизводителей, а фактический уровень рентабельности производства не может обеспечить расширенное воспроизводство в сельском хозяйстве. Не отражает действительности и величина так называемого «абсолютного рентного дохода», определенного законодательством в размере 1% стоимости валовой продукции растениеводства в расчете на 1 га сельскохозяйственных угодий.

Выявленные недостатки в методике оценки кадастровой стоимости земли сельскохозяйственного назначения не позволяют учитывать в полной мере земельную ренту при установлении платы за землю, что, в конечном счете, негативно отражается на заинтересованности сельхозтоваропроизводителей в развитии аграрного производства, рациональном использовании земельных ресурсов.

Основными методами оценки земель сельскохозяйственного назначения выступают методы сравнительных продаж и капитализации земельной ренты. Наиболее точный метод рыночной оценки земель – метод сравнения продаж – не применим сегодня в условиях отсутствия земельного рынка как такового, доходный метод капитализации земельной ренты остается единственным методически обоснованным методом.

Цена земли (C) является капитализированной земельной рентой (P) и традиционно определяется по формуле [1]:

$$C = \frac{P}{K_k},$$

где K_k – коэффициент капитализации.

Расчетный рентный доход определяется как разность стоимости валовой продукции растениеводства и затрат на ее производство. Норма капитализации берется на уровне ссудного банковского процента. Высокая реальная процентная ставка при прочих равных условиях понижает цену земли, в то время как низкие процентные ставки ведут к увеличению ее стоимости.

По нашему мнению, в условиях рискованности земледелия в таких регионах России, как Западная Сибирь, цена земли должна корректироваться с учетом анализа системы рисков сельскохозяйственного производства. Для этого при определении расчетного рентного дохода нами обосновывается необходимость использовать в качестве исходной информации нормативный уровень рентабельности в размере 40% и нормативные затраты на производство продукции растениеводства, а коэффициент (норму) капитализации определять кумулятивным построением по адаптированной нами методике, предложенной П.М. Сапожниковым и Г.Б. Третьяковой [2], которая состоит:

- в определении базовой величины коэффициента капитализации для земель сельскохозяйственного назначения, равного ссудному проценту банка;
- в корректировке базовой величины коэффициента капитализации;
- в определении величины коэффициента капитализации.

Базовая величина коэффициента капитализации корректируется на риск инвестирования и риск ведения сельскохозяйственного производства в субъекте Российской Федерации.

Рассчитанный по предложенному алгоритму коэффициент капитализации в среднем по Алтайскому краю составляет 18% при его дифференциации по городам и районам края от 14 до 23%, а величина рыночной стоимости земли в среднем по природно-экономическим зонам края – 4,5 тыс. руб./га.

Необходимо отметить, что при низкой доходности большинства сельскохозяйственных предприятий Алтайского края по различным причинам, существенно занижающим валовую добавленную стоимость отрасли, фактическая (расчетная) величина земельной ренты также занижена, а при нулевом значении или при отрицательном

финансовом результате цена земли вообще не проявляется. По нашим расчетам, низкая величина земельной ренты в размере 23-165 руб./га сложилась в 6 административных районах края.

Данная методика применима для определения первичной цены земли, реальная же ее стоимость будет складываться на рынке под влиянием спроса и предложения. Сегодня в различных регионах она варьирует от 1-8 тыс. руб. за 1 сотку (Омская область, Кузбасс) до 25 тыс. руб. (Самара и др.).

С развитием рыночных отношений в аграрном производстве все большее значение приобретает аренда земли – форма договорного, срочного, возмездного владения и пользования. При аренде достигается объединение в единую систему трех важнейших типов мотивации к труду: хозяин – работник – собственник.

В настоящее время для расчета арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения используются следующие методы: 1 – нормативный (на основе процентных ставок от нормативной стоимости земельного участка); 2 – рыночных арендных ставок (на основе спроса и предложения); 3 – затрат собственника земли (на основе величины налогов и социальных отчислений, относящихся только в местный бюджет, в расчете на 1 га земли); 4 – долевого участия в чистом доходе.

Первые три метода применяются в основном при передаче земли из фонда перераспределения во временное пользование арендаторам, четвертый – при расчетах с собственниками земельных долей, имущественных паев [3].

Наибольший интерес из них вызывает **метод определения арендной платы на основе долевого участия в чистом доходе**, которая, по существу, является денежной формой земельной ренты с долевым участием землевладельца и арендатора как в доходах, так и в производственном риске. Уровень платежей при этом не фиксируется, а является функцией от урожая. Собственник получает денежный эквивалент своей доли полученного урожая. Для соизмерения доходности земли с величиной арендной платы устанавливается средняя фактическая урожайность за последние пять лет и по засушливым годам за этот же период. Это позволяет учитывать существенные колебания выхода продукции в зависимости от погодных условий. Для определения ставки арендной платы рассчитывается величина чистого дохода на 1 га в средний и худший годы. Затем устанавливается, сколько всего денежных средств причитается на земельный пай. В арендном договоре необходимо указать, какое количество зерна должно

распределяться между арендодателями в процентном отношении и в физическом исчислении от его валового сбора. Распределяемое зерно оценивается по цене реализации, сумма делится на число пайщиков. Таким образом, рассчитывается величина, которая приходится на одного арендодателя, и процент, который она составляет от чистого дохода.

В случае, если полученный доход арендатора, особенно в засушливый год, не позволяет ему выплатить арендную плату, он может по согласованию сторон числиться как должник и погашать ее из урожая будущего года. В связи с этим рассматриваемый метод имеет значительные недостатки, которые ограничивают его использование на практике – он неэффективен для убыточных и низкодоходных предприятий, поскольку арендная плата составляет всего 5-8 руб./га в различные годы.

Учитывая недостатки и достоинства каждого из вышеприведенных методов, нами обосновываются дополнения в методику определения арендной платы собственникам земельных паев на основе использования системы норм и нормативов, исключающих негативное влияние фактического уровня хозяйствования:

- объемов производства исходя из нормативной урожайности зерновых культур и оптимизации структуры пашни, обусловленных природно-экономическими условиями сельскохозяйственного производства;
- нормативных затрат на производство на основе составления технологических карт с учетом нормообразующих факторов.

Оборот земель сельскохозяйственного назначения в виде аренды должен предусматривать необходимость сохранения почвенного плодородия, в связи с чем важно разработать критерии оценки плодородия земель с целью определения ущерба при нерациональном использовании земельных угодий арендатором. Для контроля за использованием земель и динамикой изменения качественного состояния арендованных участков нами обосновывается введение «паспорта земельного участка», где отмечаются почвенное плодородие, состояние почвенного покрова, культуртехническое состояние участка, рекомендации по его рациональному использованию. Такие паспорта будут являться исходной базой для государственного мониторинга использования земли, а также служить доказательством того, что землепользователь (арендатор) в результате хозяйственной деятельности улучшил или ухудшил качественное состояние земельного участка.

Ущерб от нерационального использования земельных угодий предлагается оценивать по степени изменения плодородия земли и соответствующих затрат на компенсацию потерь.

Потребность в повышении эффективности использования сельскохозяйственных угодий вызывает необходимость развития наряду с институтом аренды и такого элемента земельного оборота, как ипотека земельных участков и прав их аренды. Институт ипотеки земель, равно как и институт арендных отношений, способен оказать активное влияние на привлечение источников инвестиционной деятельности в сельское хозяйство. Как показали проведенные нами исследования, основным ограничением развития ипотеки является особая структура собственности на земли сельскохозяйственного назначения. Преобладание общей долевой собственности диктует необходимость введения залога доли в праве общей собственности. Такая возможность не нарушает прав других собственников участка. В случае невозврата кредита доля в праве на участок (земельная доля) может быть выставлена на торги по месту расположения участка. При покупке доли другим лицом сменится участник общей собственности, а сам объект недвижимости не претерпит каких-либо изменений. Обеспечение права залога доли в праве на участок (земельной доли) позволит собственнику превратить свою собственность в потенциал развертывания производства, так как даст средства для выделения участка в счет доли, а это повысит цену собственности и обеспечит ее оборот. Доводом в пользу залога доли может служить законодательно разрешенный залог доли в квартире, здании.

Необходимо также в законодательном порядке разрешить залог части участка без его отделения и формирования отдельного участка, если эта, а также оставшая часть будут удовлетворять требованиям делимости участка по закону Российской Федерации. Достаточно при согласии залогодержателя нанести границу закладываемой части на карте и учесть при формировании залоговой цены затраты по ее отделению. Это существенным образом сокращает трансакционные издержки залогодателя, тем более что залог земли осуществляется все не для того, чтобы терять участок, значит, не всегда нужно его выделять, формировать, готовить к продаже.

Однако эти меры не достигнут своей цели, если не изменить:

- процедуру регистрации прав на участки, систему оплаты пошлины за регистрацию прав при отделении участка в счет земельных долей для залога;

- разработку стандартов требований к документам для постановки участков на кадастровый учет. Такие стандарты должны предусматривать возможные и разные по стоимости подходы к описанию границ участков, например, межевание (как процедура, имеющая более высокую стоимость) и описание границ на основании имеющихся в районных отделах краевых (областных) управлениях Роснедвижимости материалов (как процедура, имеющая более низкую стоимость). Критерием выбора того или иного подхода должны быть не ведомственные интересы, а согласие залогодателя и залогодержателя;

- современную систему кадастрового учета, когда отделение части участка влечет за собой ликвидацию исходного участка и возникновение двух новых. Эта практика не только удорожает работы – нужно межевать два участка, но и вносит путаницу в ранее выданные документы о праве на земельные доли. После ликвидации исходного участка требуется поставить участки на учет, обратиться за выдачей документов на земельную долю в новом участке. Только затем такой участок может стать объектом залога или иной другой сделки. Это приведет к негативным последствиям для тех, кто имеет свидетельства о праве собственности нового или старого образца на долю в праве на ликвидированный участок. Для активизации земельного оборота нами предлагается формирование системы земельных

ипотечных банков с участием государства в формировании первоначального уставного капитала.

Таким образом, для развития земельных отношений важно юридически закрепить права собственников и пользователей земельных паев, их оборот, обеспечивающий переход земельной собственности в руки эффективных собственников, становление реальной многоукладной экономики на селе. Земельный оборот позволит преуспевающим фермерам постепенно оттягивать земельные паи из крупных предприятий, а разоряющиеся фермеры смогут продать свою ферму эффективному крупному хозяйству или фермеру. В результате будет формироваться конкурентный рынок со свободным входом и выходом производителей, что значительно повысит привлекательность рынка земли для инвесторов, улучшит социальную ситуацию на селе за счет создания новых рабочих мест, увеличения занятости, повышения доходов сельского населения.

Библиографический список

1. Колобова А.И., Воробьев С.П. Аграрная реформа: теория и практика: монография. – Барнаул, 2008. – С. 149.

2. Сапожников П.М., Третьякова Г.Б. Особенности определения рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий // Доклады Российской академии сельскохозяйственных наук. – 2007. – № 3. – С. 3-5.

3. Лукьянова А.А., Демина Н.Ф., Булыгина С.А. Организационно-экономические основы развития земельных отношений в современных условиях. – Красноярск: Изд-во КГАУ, 2004. – 279 с.

