

# ЭКОНОМИКА АПК

УДК 332.33.003.13

А.И. Колобова,  
Д.В. Мусиенко

## ЗЕМЕЛЬНЫЕ ОТНОШЕНИЯ – ОСНОВА ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ АГРАРНОГО ПРОИЗВОДСТВА

**Ключевые слова:** земельные отношения, механизм финансово-экономического регулирования, управление, земельные ресурсы, экономический механизм.

Земельные отношения в современной России – это отношения по использованию и охране земель, где их регулирование осуществляется исходя из представлений о земле как природном объекте, основным производственным ресурсе в сельском и лесном хозяйстве, и одновременно как о недвижимом имуществе, объекте права собственности иных прав на землю. С началом аграрной реформы разработка концепций земельных преобразований проходила в острых дискуссиях. Разногласия сводились к вопросам, прежде всего, частной собственности, рыночном обороте земли, структуре землевладения и, соответственно, общей аграрной структуре, роли и месте в ней фермерского и других форм частного владения землей.

Земельные отношения включают в себя ряд элементов: формы прав на землю, способы и условия приобретения прав и операций по их реализации, способы и механизм финансово-экономического регулирования земельных отношений; методы государственного управления земельными ресурсами (рис.).

Основным элементом системы земельных отношений, коренным вопросом земельных преобразований являются отношения собственности на землю.

Собственник земли начал формироваться в России с конца XIX в. Отмена крепостного права (1861 г.) стала рубежом новой эпохи в истории российского земледелия. На селе образовалось два типа хозяйств – это крупное помещичье и мелкое крестьянское. За 40 лет после падения крепостного права население России увеличилось на 75,2%, а сбор зерна и картофеля – на 159%. По обеспеченности этими продуктами Россия заняла третье место в Европе после Дании и Швеции [1]. Однако не крестьянин стал собственником земли, а община.

Столыпинская аграрная реформа была направлена на реализацию личных интересов крестьян: «Личный собственник, по смыслу закона, властен распоряжаться своей землей, властен требовать отвода отдельных участков ее к одному месту, он может прикупить себе земли, может заложить ее в крестьянском банке, может, наконец, продать ее» [2]. Реформа П.А. Столыпина позволила выделиться классу крестьян-предпринимателей, которые сумели эффективно вести хозяйство вне общины. К 1914 г. столыпинские фермеры обгоняют общину по поставкам товарной продукции в город и на экспорт. Сибирские фермеры-переселенцы (4 млн хозяев-хуторян) сумели вывезти в Англию масла на 68 млн золотых рублей, что в 2 раза превышало стоимость годовой добычи сибирского золота в то время. Урожайность в стране с 1906 по 1915 гг. возросла на 14%, а в некоторых регионах на 20-25% [1].

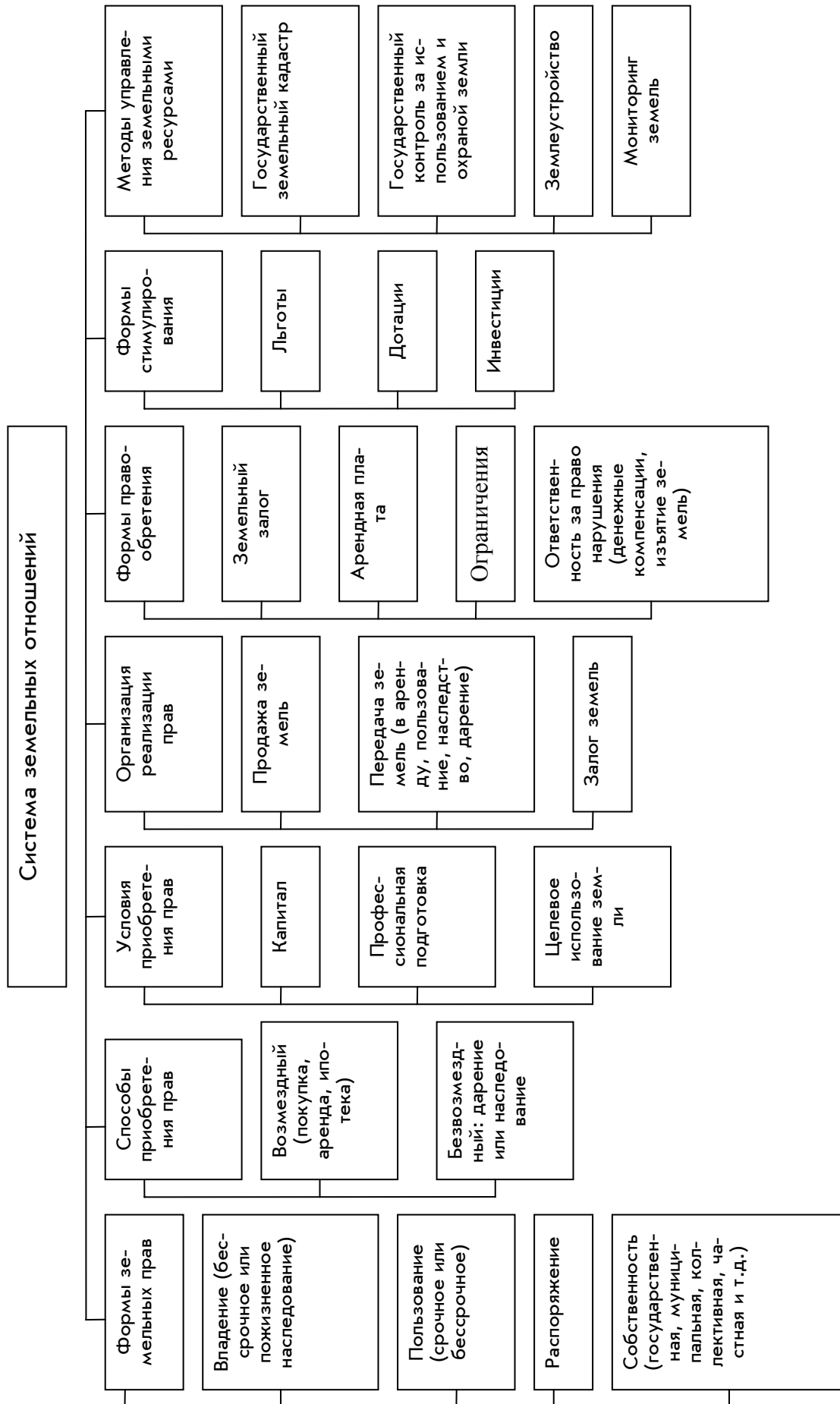


Рис. Основные блоки системы ведения земельных отношений

Однако путь реформ был прерван революционными преобразованиями 1917 г. Одним из первых декретов Советской власти был Декрет о земле, который отменил все виды частной собственности на землю и декларировал «божье право» на землю. Государство становится монополистом собственности, а граждане – наемными служащими у государства.

Доказательством эффективности свободного крестьянского труда являются результаты новой экономической политики (нэп), которая давала право свободного избрания каждым земельным обществом любой формы землепользования; крестьянам предоставлялось право выходить из общества с землей, избирать любую форму землепользования. Производство зерна в 1923 г. составило 212% к уровню 1921 г. – первого года нэпа.

Но тоталитарная система взяла верх над разумной экономической политикой. В 1929 г. пришла коллективизация, целью которой было: разгон «кулацких» хозяйств и создание крупных колхозов; разрушение крестьянина как производителя, организатора производства, превращение его в поденщика, отчуждение его от земли, средств производства и результатов своего труда. За период с 1928 по 1933 гг. объемы производства продукции, поголовье скота резко сократились: мяса – на 57%, молока – 66, яиц – 41, поголовье лошадей – 18, крупного рогатого скота – 57% [3].

Все земли в СССР принадлежали государству, а все сделки с землей – купля-продажа, аренда, залог и прочие – были запрещены.

В Советском Союзе, имевшем более половины мировых площадей черноземов, за 15 лет (с 1965 по 1980 гг.) при гигантских инвестициях в аграрную экономику, средняя урожайность зерновых возросла с 13,6 до 14,9 ц/га. Для сравнения: в США средняя урожайность зерновых возросла с 31,4 ц/га в 1970 г. до 47,4 ц/га в 1985 г., в ФРГ, соответственно, – с 33,4 до 52,9; в Венгрии – с 24,9 до 50,4 ц/га.

В течение двух-трех десятилетий, предшествовавших распаду СССР, катастрофически снижалась эффективность производства продовольствия. За 1970-1990 гг. отставание от США по производительности труда в сельском хозяйстве увеличилось с 4 до 10 раз. К 1990 г. в СССР затраты труда на производство 1 ц были выше, чем в США: по продовольст-

венному зерну (в основном пшенице) – в 4,3 раза, молоку – 11, говядине – 17, свинине – в 22 раза. К 1990 г. 1% прироста мощностей в сельском хозяйстве давал у нас в 9-10 раз меньший прирост производительности труда, чем в США [4].

К концу 80-х годов в экономической науке и правительственных кругах сформировалось понимание того, что все попытки частичной модернизации административной системы и возрастающие государственные вложения в аграрную сферу не дают должного эффекта. Административная система сковывала инициативу, самостоятельность, порождала иждивенчество и незаинтересованность. Назрела необходимость реформирования сложившейся системы аграрных, в том числе земельных отношений.

Аграрная реформа 90-х годов была нацелена на комплексное изменение всей системы аграрных отношений включая собственность на землю, систему ведения хозяйства и форм хозяйствования, социальные условия жизни на селе, рыночный механизм, преобразование межотраслевой и территориальной структуры агропромышленного производства, роль государства в регулировании экономики. Решив какой-то один вопрос реформы, например, возможность получения земли крестьянином в собственность, но не обеспечив при этом, к примеру, доступную финансово-кредитную политику, ход реформ затормаживается и усугубляется экономическая ситуация.

Аграрную и земельную реформы отождествлять нельзя, но и преуменьшать роль последней было бы неверно. А.В. Чаянов писал, что аграрный вопрос значительно шире земельного, хотя последний благодаря присущей ему социальной остроте может на долгое время вытеснить из общественного внимания все остальные. Современная земельная реформа направлена на изменение системы земельных отношений включая преобразование институтов земельной собственности, отношений хозяйственного использования земли, формы управления земельными ресурсами; способы и методы государственного управления земельными ресурсами.

В ходе земельной реформы проведены принципиальные изменения в формах собственности на землю: ликвидирована монополия государственной собственности на землю, проведена реорганизация 23,5 тыс. колхозов и совхозов, сформир-

рован значительный слой крестьянских фермерских хозяйств, введена платность землепользования. В октябре 2001 г. был принят Земельный кодекс, в июле 2002 г. – Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», дающие возможность формирования рынка земли [5]. Приняты также Федеральные законы «О землеустройстве», «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», которые детализируют те или иные подотрасли и институты земельного законодательства.

В систему земельных отношений включены не только формы собственности и их реализация, но и механизмы регулирования этих отношений.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Государственное регулирование создает организационный и правовой механизм, регламентирует экономические действия и ответственность субъектов земельного права. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда.

Система экономических рычагов регулирования земельных отношений в рыночных условиях включает: земельный налог, арендную плату, рыночную цену земли, залоговую цену земли, компенсационные платежи при изъятии земель, компенсационные выплаты при консервации земель, платежи за повышение почвенного плодородия, штрафные платежи за экологический ущерб, налогообложение при земельном обороте.

*Основной элемент экономического механизма – плата за землю.* С экономической точки зрения плата за землю – особый вид издержек, связанный с получением дохода в виде земельной ренты. Важным условием возникновения земельной ренты является факт ограниченности предложения земли, что обуславливает специфику ценообразования в сельском хозяйстве.

Одним из видов платы за землю является *арендная плата*. Необходимость активного развития арендных отношений продекларирована в Указе Президента РФ «О реализации конституционных прав граждан на землю» от 7 марта 1996 г. № 337. В связи с принятием Федерально-

го закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101 аренда земли остается одним из главных механизмов, способствующих обороту земли.

В процессе развития производительных сил и производственных отношений арендная плата приняла денежную форму и стала взиматься различными способами: в виде разницы между расчетными ценами, по которым арендатор передает свою продукцию арендодателю, и ценами, по которым товар фактически реализуется на рынке в виде фиксированных ставок с 1 га земли, деньгами или продуктами. Арендная плата для владельца земельного участка реализуется как потребительская стоимость его земли. Для него полезность земли заключается в том, что он получает ренту. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором.

В США арендная плата, рассчитываемая, как правило, на единицу площади, отражает стоимость земли и строений и зависит от плодородия земель, местоположения, а также от других факторов. Для налогообложения применяют оценку по доходности, но в некоторых штатах для этой цели используют и чисто рыночный подход (метод сравнения продаж), и сочетание подходов. Данные об оценке земель публикуются. Фермеры имеют право их оспаривать, защищая тем самым право на объективную оценку ценности земельного участка. Размер земельного налога устанавливается в процентах от величины денежной оценки земли, в пределах 3-4%, и может изменяться по годам.

В Германии, Испании, например, закон предусматривает установление властями размера арендной платы за землю. Во Франции, Италии, Португалии, Нидерландах и Бельгии закон предусматривает введение административных механизмов регулирования арендной платы, на основе денежной оценки потенциального урожая, но без связи с текущими ценами на сельскохозяйственную продукцию. Во Франции арендная плата устанавливается на основе стоимости основных сельскохозяйственных продуктов, прежде всего зерна, рассчитанной в среднем за 5 лет, с учетом региональных особенностей.

В реальной рыночной экономике земельный налог и арендная плата как формы выражения годовой земельной ренты должны исчисляться в виде доли цены земли. Кадастровая стоимость – ве-

личина достаточно стабильная, она может корректироваться через определенные временные периоды (через 5-7 лет по опыту США) и создает предсказуемость земельных платежей. Рыночная стоимость определяется спросом и предложением и в условиях развивающегося российского земельного рынка не может быть стабильной и предсказуемой, поэтому она имеет значение при совершении конкретных земельных сделок не может служить базой для налогообложения.

Попыткой перехода к прямому налогообложению было введение единого сельскохозяйственного налога (ЕСХН) в 2002 г. Налоговой базой становилась сопоставимая по кадастровой стоимости площадь сельскохозяйственных угодий. Этот налог не был введен повсеместно, так как во многих регионах не рассчитывалась кадастровая стоимость земель. С 1 января 2004 г. ЕСХН заменил 4 основных налога: на прибыль, добавленную стоимость, имущество, единый социальный налог. Налоговая ставка устанавливается в размере 6%, налоговой базой признается денежное выражение доходов, уменьшенных на величину расходов.

С 1 января 2005 г. вступили в силу изменения в Налоговом кодексе, согласно которым законодатель предусматривает механизм уплаты налога исходя из кадастровой стоимости земельного участка. Максимальная ставка равна 0,3% в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

Ведущее место в организации и осуществлении рационального использования и охраны земельных ресурсов занимают такие важные институты, как землеустройство, земельный кадастр, земельный контроль и мониторинг.

Необходим постоянный учет процессов, происходящих в различных экосистемах и биосфере в целом; что осуществляется в рамках государственного мониторинга земель. Постановлением Правительства «О мониторинге земель» № 491 от 15.07.1992 г. у нас в стране организована государственная система мониторинга земель. Для выполнения работ по реализации данной системы в 1991 г. создан Алтайский институт мониторинга земель и экосистем – единственный за Уралом институт, который в 2003 г. был ликвидирован. В настоящее время в Алтайском крае существуют организации, занимающиеся

мониторингом атмосферного воздуха, поверхностных вод, источников воздействия на окружающую среду, а мониторинг земель сельскохозяйственного назначения не осуществляется.

Основополагающим документом по организации внедрения Государственного земельного кадастра является Федеральный закон «О Государственном земельном кадастре» от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ. Основное звено кадастра – оценка земель.

Ученые рассматривают два подхода к экономической оценке земель: затратный и доходный. Затратная концепция была разработана С.Г. Струмилиным, который считал, что земельные ресурсы нельзя называть даровыми, все они приобретают цену своего освоения. П.Ф. Лойко при оценке земель исходит из величины затрат живого и овеществленного труда. Ряд экономистов не согласны с затратной концепцией, так как установить затраты труда на давно освоенные земли невозможно и что ввиду качественного различия земель вложение живого и овеществленного труда различно. Освоение же высокопродуктивных земель обходится дешевле.

При доходном методе экономической оценки за критерий оценки принимается урожайность зерновых культур и затраты на производство продукции. И.Р. Михасюк предлагает проводить экономическую оценку по эффективности производства наибольшего количества культур, выращиваемых в той или иной зоне.

В условиях формирования земельного рынка стало проблематично определение рыночной цены земли. Из-за просчетов в определении рыночной цены земли государство теряет значительные налоговые суммы, которые могли бы пополнить федеральный и местный бюджеты. В США, например, платежи за владение и пользование землей сельскохозяйственного назначения достигают 18% в общей сумме государственных доходов (муниципальный бюджет).

Рыночная стоимость может быть использована как отправная точка при передаче земли по наследству, дарении, получении кредита под залог участка, при расчетах кадастровой, залоговой и других стоимостей. Залоговая стоимость земельного участка необходима для развития ипотечного кредита, как наиболее доступного для широких масс населения, в том числе сельского, формы реализации рыночных кредитных отношений.



В России накоплен немалый опыт развития залоговых отношений. Так, в ходе Столыпинской земельной реформы значительно возрос удельный вес земель, заложенных в банках; если в целом по Российской империи в 1904 г. было заложено 49% земель, находившихся в частной собственности, то в 1914 г. их удельный вес достиг 60% [6].

На сегодняшний день в США ипотека составляет 53% ВВП, странах Европейского союза – 38, а в России – менее 1,5%.

Не менее важными элементами экономического регулирования земельных отношений являются компенсационные платежи и выплаты.

Компенсационные платежи при изъятии земель – это форма возмещения собственнику потерь и упущенной выгоды. Размер платежа должен определяться на основе рыночной цены земли, стоимости понесенных потерь и упущенной выгоды. При консервации земель должны осуществляться компенсационные выплаты; это форма возмещения собственнику земли или землепользователю потерь, вызванных консервацией соответствующих участков. Размеры компенсационных выплат определяются стоимостью упущенной выгоды включая ренту. Проблема расчета компенсационных выплат при консервации земель по государственным программам пока еще слабо развита и требует своего решения в конституционном порядке.

Важно практиковать и платежи за повышение качества земли. Они являются серьезным стимулом для собственников земли и землепользователей по осуществлению ими агротехнических и других мер, направленных на повышение почвенного плодородия.

Экономическими наказаниями собственников земли и землепользователей за ухудшение экологического состояния земли являются штрафные платежи. Закон РФ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает права и обязанности землепользователей всех видов прав, а также их ответственность за сохранение и воспроизводство плодородия земель. Однако штрафные санкции за нарушение земель-

ного законодательства мизерны, правонарушители их зачастую не платят по разным причинам.

Таким образом, экономический механизм регулирования земельных отношений должен строиться на принципах: равенства стартовых возможностей для всех сельхозтоваропроизводителей по осуществлению воспроизводственного процесса; системного подхода к земельным платежам на основе ренты; стимулирования рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства; усиления экологической защиты сельхозугодий.

Регулирование земельных отношений является одним из направлений повышения эффективности аграрного производства, так как изменение земельных отношений влияет на производственные отношения, отношения собственности, повышают мотивацию сельхозтоваропроизводителей к эффективному хозяйствованию на земле.

#### Библиографический список

1. Колобова А.И. Земля как фактор аграрного производства / А.И. Колобова, Д.В. Мусиенко // Аграрная наука – сельскому хозяйству: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. – Барнаул: Изд-во АГАУ, 2006. – Т. 3. – С. 152-155.
2. Бурлакова Л.М. Современное состояние плодородия почв Алтайского края / Л.М. Бурлакова // Повышение конкурентоспособности аграрного производства. – Барнаул, 2005. – С. 11-16.
3. Материалы к Государственному докладу «О состоянии и об охране окружающей среды в Алтайском крае в 2002 г.». – Барнаул, 2003. – 189 с.
4. Колобова А.И. Планирование в аграрных предприятиях: учебное пособие / А.И. Колобова. – 5-е изд. – Барнаул: Изд-во АГАУ, 2003. – 324 с.
5. Закон Алтайского края от 27 марта 1997 г. «Об основах ценообразования в крае» // Алтайская правда. – 1997. – № 61. – С. 3.
6. Петти В. Классика экономической мысли: сочинения / В. Петти, А. Смит, Д. Рикардо, Дж. Кейнс, М. Фридмен. – М.: ЭКСМО-Пресс, 2000. – 896 с.

