

УДК 332.33:338.43 (575.2) (04)

## ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ – ОСНОВА ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

**А. Исраилов** – канд. экон. наук, доцент, вице-консул  
Консульство Кыргызской Республики, г. Новосибирск

Изучен уровень использования земельных ресурсов с учетом важнейшего фактора, влияющего на результаты сельскохозяйственного производства – качество земли. Рассмотрены формы платы за землю, земельный налог и нормативная цена земли в Кыргызской Республике. Определена рыночная цена земли как капитализированной годовой земельной ренты.

*Ключевые слова:* кадастр; бонитировка; плата за землю; земельный налог; нормативная цена.

В сельскохозяйственном производстве земля является главным средством производства продуктов питания и сырья для перерабатывающей промышленности. Как специфическое средство производства земля имеет ряд особенностей. Все средства производства, за исключением земли, результат предшествующего человеческого труда, тогда как земля есть продукт самой природы.

Для объективной оценки уровня использования земельных ресурсов, особенно пашни, необходимо учитывать один из важнейших факторов, влияющих на результаты сельскохозяйственного производства – качество земли. В сельском хозяйстве используются земли различного качества, отличающиеся уровнем плодородия, рельефом и конфигурацией участков, климатических условий и т.д. Эти компоненты могут находиться в самых различных сочетаниях.

Под плодородием понимают свойство земли отдавать возделываемым растениям необходимые питательные вещества для получения урожая. Различают три вида плодородия: естественное, искусственное и экономическое.

Естественное (потенциальное) плодородие рассматривается как результат длительного почвообразующего процесса. Оно определяется запасами питательных веществ, их доступностью для растений, физическими свойствами (запасы гумуса, сумма поглощенных оснований в содержании фракции физической глины, а также карбонатность, переувлажненность, засоленность и другие свойства).

Искусственное плодородие – это результат воздействия человека на почву путем обра-

ботки, внесение минеральных и органических удобрений, осуществление мелиоративных и почвозащитных работ и т.п.

Экономическое (эффективное) – это единство естественного и искусственного плодородия, возникает в результате использования природных ресурсов почвы, пополнения недостающих питательных веществ, улучшения ее физических свойств. Экономическое плодородие в значительной степени зависит от уровня научно-технического прогресса [1].

В зарубежной экономической литературе плодородие рассматривается в виде системы, так как налицо все характеризующие ее признаки: а) наличие определенного состава таких компонентов, как вода, пища, свет, тепло, воздух, а также биологического компонента (например, зерно); б) взаимодействие элементов при определенном их соотношении, что приводит к появлению предметов с новым интегральным качеством, не присущим ее составляющим (растения); в) взаимозависимость, динамичность, функционирование.

При определении экономической эффективности земли надо учитывать данные ее оценки. Решению этой задачи помогает разработка и применение земельного кадастра [2].

Под земельным кадастром понимают совокупность достоверных сведений по учету, описанию и оценке земельных ресурсов. Он состоит из следующих частей:

- 1) государственная регистрация землепользования;
- 2) количественный учет площадей земель по землепользователям и угодьям;

- 3) бонитировка почв;
- 4) экономическая оценка земель;
- 5) кадастровые земельные карты.

Экономическая оценка земли характеризует производительную способность земли как средства производства в сельском хозяйстве. Отличие ее от бонитировки состоит в том, что земля оценивается не как природный объект, а как средство производства, в неразрывной связи с экономическими условиями производства. При экономической оценке земли учитывают не только качественную характеристику почв – бонитет, но и условия производства, количество работников на 100 га площади, стоимость силовых и рабочих машин на 1га, применение удобрений, количество осадков за вегетационный период и т.д. На основе уравнения регрессии, используя перечисленные выше факторы, рассчитывают урожайность и стоимость валовой продукции с 1 га. Оценка земли основывается на данных о фактической урожайности сельскохозяйственных культур и затратах на их производство за длительный период (не менее 5 лет). Экономическая оценка земли выражается в баллах. За один балл принимают урожайность культур в размере 0,5 ц корм. ед., или стоимость валовой продукции – 10 сом.

Существенное влияние на эффективность использования земельных ресурсов оказывают земельные отношения, которые включают отношения собственности на землю и отношения, возникающие в ходе ее оборота и в процессе взимания, распределения и использования платы за землю. При реформировании земельных отношений в Кыргызской Республике ставилась задача установить государственный монополизм на землю и передать это главное средство производства тем, кто ее обрабатывает. Это должно было обеспечить наиболее эффективное ее использование. В соответствии с законом “О земельной реформе” земельными долями были наделены не только работники бывших колхозов и совхозов, но и пенсионеры, а в дальнейшем и бывшие работники сельского хозяйства, работники социальной сферы и т.д. Следовательно, в данном законе были реализованы принципы социальной справедливости, но не экономической целесообразности, т.е. они не ориентированы на решение задачи роста экономической эффективности аграрного производства. Опыт многих стран мира свидетельствуют о том, что эффективное функционирование сельского хозяйства возможно при различных формах собственности, но оно не может быть обеспечено при низком уровне хозяйствования.

В настоящее время только третья часть земли и капитала сельскохозяйственных предприятий находится в собственности тех, кто на них эффективно работает. Анализ показывает, что на одну активную земельную долю приходится примерно 16 пассивных, а на один активный имущественный пай – 24 пассивных.

За период реформ из сельскохозяйственного оборота в республике выведено более 250–300 тыс. га земли, т.е. пашни. Считаем, что земельная политика должна быть подчинена не решению задачи повального изменения форм земельной собственности, а формированию комплекса факторов, обеспечивающих сохранность земель, их эффективное использование. Хозяин земли – это не обязательно субъект института частной собственности. В связи с этим в первую очередь следует уделять внимание не вопросам собственности на землю, а проблемам совершенствования управления земельными ресурсами.

Землевладение и землепользование в Кыргызстане – платные. Целью введения платы за землю является стимулирование рационального землепользования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества. Плата за землю взимается в трех формах: земельный налог, арендная плата, нормативная цена земли.

Ежегодным земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи, кроме арендаторов. На сельскохозяйственные угодья этот налог устанавливается с учетом их состава, качества и местоположения. Средние размеры земельного налога с 1 га пашни по республике и областям установлены Законом Кыргызской Республики “О внесении изменений и дополнений в Закон о плате за землю”.

Пока земельный налог не стал эффективным регулятором земельных отношений, так как составляет около 7% общей суммы налогов сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Арендная плата взимается за земли, переданные в аренду. Размер арендной платы устанавливается договором. Цена спроса на аренду земли зависит исключительно от размера дополнительной прибыли с арендуемого участка. Поэтому рента с земли не должна быть выше размера дополнительной прибыли, получаемой на данной земле. Однако такой вывод отражает только статичную оценку участков земли по размеру рентных платежей. Спрос на аренду участка земли будет выше, если признано, что дополнительные вложения капитала на таком участке имеют по-

вышающуюся отдачу: арендаторы, увеличивая спрос, увеличивают и размер рентных платежей с земли. Поэтому рентные платежи могут учитывать не только величину текущей дополнительной прибыли, но и будущий ее прирост (во времени) от дополнительных вложений капитала, т.е. ожидаемый прирост дополнительной прибыли.

Нормативная цена земли вводится для обеспечения экономического регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, установление коллективно-долевой собственности на землю, передачи по наследству, дарение и получение банковского кредита под залог земельного участка. Порядок определения нормативной цены земли устанавливается Правительством республики. В постановлении Правительства КР “О порядке определения нормативной цены земли” отмечено, что нормативная цена земли ежегодно определяется органами исполнительной власти субъектов республики для земель различного целевого назначения по оценочным зонам и административным районам. Органы местного самоуправления могут повышать или понижать нормативную цену земли, но не более чем на 25%. Нормативная цена земли не должна превышать 75% уровня рыночной цены.

При определении нормативной цены земли имеются определенные неясности. Ее количественное значение, как известно, не должно превышать 75% уровня рыночной цены. Не ясно, каким образом можно определить рыночную цену земли, если не проводятся аукционы по продаже земли. Статистические данные по купле-продаже земли отсутствуют. Например, при нормативной цене земли, превышающей 200-кратный размер ставки земельного налога на единицу площади земельного участка, нормативная цена на 1 га пашни составит 3812 сом., а рыночная цена земли – не менее 5083 сом./га. Учитывая сложившийся уровень цен на сельскохозяйственную продукцию, покупательную способность населения и тот факт, что ценность земли состоит в ее способности приносить доход, очевидно, что на эти земли не будет спроса.

Рассматривая вопросы, связанные с ценой земли, невозможно обойтись без такого понятия, как “рента”. Материальной субстанцией цены земли, земельного налога, арендной платы служит земельная рента, которая представляет собой доход, экономическую форму реализации земельной собственности в сельском хозяйстве. Весь земельный налог делится на две части: прибыль предпринимателя (арендатора) и рента (доход землевладельца).

Образуются две формы земельной ренты: абсолютная и дифференциальная. Сущность дифференциальной ренты сводится к различной производительности разных затрат и материальных средств, вложенных в равные по величине участки земли. Из ограниченности лучших и средних земель вытекает монополия хозяйств, владеющих этими землями. Поскольку объем продукции, получаемый с этих земель, не достаточен для удовлетворения спроса, то стоимость сельскохозяйственной продукции определяется условиями производства на худших землях. Таким образом, стоимость продукции хозяйств, находящихся в худших естественных условиях, становится общественной. Разность между общественной стоимостью продуктов, производимых на худших землях, и индивидуальной стоимостью продуктов, производимых на лучших и средних землях, образует дифференциальную ренту. В свою очередь, дифференциальная рента существует в двух видах: дифференциальная рента I и дифференциальная рента II.

Дифференциальная рента I возникает вследствие различия земельных участков по плодородию и местоположению по отношению к рынкам сбыта. Удовлетворение спроса на сельскохозяйственную продукцию осуществляется за счет возделывания не только лучших земель, но и худших по плодородию и местонахождению. Рыночная цена на сельскохозяйственную продукцию устанавливается на таком уровне, который обеспечивает рентабельное производство на худших по плодородию землях. Следовательно, дифференциальная рента I образуется в результате превышения рыночной цены над более низкими индивидуальными издержками на участках с лучшими и средними условиями производства.

Дифференциальная рента II возникает при последовательных вложениях капитальных затрат в один и тот же участок земли в процессе интенсификации производства. Мероприятия по интенсификации сельскохозяйственного производства увеличивают земельный доход. Вначале дополнительный доход от интенсификации получает арендатор, но по истечении срока арендного договора собственники повышают арендную плату в соответствии с возросшей доходностью земли. Этот вид дохода называют дифференциальной рентой II, которую можно получить и на худших по плодородию участках земли, если использовать передовые технологии производства.

Дифференциальная рента I в основном изымается у землепользователей в форме земельного налога и используется в интересах всего об-

щества; небольшая ее часть остается в распоряжении землепользователей для стимулирования производства. Дифференциальная рента II почти полностью остается землепользователю, за исключением части идущей на повышение плодородия почвы (эта часть изымается).

Абсолютную ренту получают земельные собственники в форме арендной платы. При этом арендная плата взимается земельным собственником с любого, даже самого худшего участка земли.

Экономическая теория различает два вида монополии на землю: монополия собственника и монополия предпринимателя, по которой земля рассматривается как объект хозяйствования. Абсолютная рента – это экономическая реализация монополии собственника на землю любого качества.

Рыночная цена земли формируется в процессе купли-продажи. Владелец земельного участка расстается с ним лишь в том случае, если полученная от продажи земли денежная сумма, будучи помещенной в банк, принесет процентный доход не меньший, чем получаемая им с этого участка рента.

Определяя цену земли как капитализированную годовую земельную ренту, получим:

$$P_T = \frac{R}{r},$$

где  $P_T$  – цена земельного участка, сом.;  $R$  – величина земельной ренты, сом.;  $r$  – рыночная ставка ссудного процента.

Эта формула может быть легко получена из следующих соображений. Цена земли ( $P_T$ ) представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты. Поэтому, учитывая, что цена земли – это бессрочное вложение капитала, получим:

$$P_T = \sum_{j=1}^{\infty} \frac{R}{(1+r)^j} = \frac{R}{r}.$$

Иначе говоря, при спецификации предмета оценки возникает необходимость установить,

что мы понимаем под землей в конкретном случае. Включаются ли в состав земли как предмета оценки расположенные на ней мелиоративные сооружения, элементы инфраструктуры, недр? Включает ли в себя данный показатель трансакционные издержки? Какие права по пользованию землей отражаются данным показателем?

Другой вопрос касается степени агрегированности показателя, которому соответствует уровень объекта оценки в системе иерархии – топографической, административной, организационной, временной и т.д.

Таким образом, отталкиваясь от концепции цены земли как цены земельной ренты, приходим к выводу, что о показателе земли можно говорить в том случае, если: 1) определена система целей; 2) полностью определен предмет оценки; 3) установлены степени агрегированности данного показателя относительно системы иерархии показателей цены земли и т.д.

Следовательно, экономическая эффективность использования земли как средства производства определяется путем сопоставления результатов производства с площадью или стоимостью земли. В современных условиях использования земли в сельском хозяйстве считается эффективным, рациональным, когда не только увеличивается выход продукции с единицы площади, повышается ее качество, снижаются затраты на производство продукции, но и когда при этом сохраняется или повышается плодородие почвы, обеспечивается охрана окружающей среды.

#### Литература

1. Жээнбаев Б.Ж. О проблемах залога земли сельскохозяйственного назначения // Право и предпринимательство. – 2002. – №4. – С. 13–18.
2. Абдымаликов К.А. Экономика Кыргызстана (на переходном этапе): Учебник. – Бишкек, 2007. – С. 560.