

ТЕОРИЯ И ОСНОВЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ РЕНТЫ

Харатьян Е.С., Демина Н.Ф.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

The article describes the land rent, the calculation and assessment of the land.

В настоящее время в России вообще, а в Красноярском крае в частности, сложилось тяжелейшее положение с продовольствием и его значительное количество завозится к нам из-за рубежа, решение проблемы рационального использования земли является острой необходимостью.

В сложившихся условиях задача состоит в том, чтобы каждый гектар земельных угодий использовался с учетом присущих ему качественных и пространственных свойств, что позволит решать вопросы рационального развития сельскохозяйственного производства.

По площади земель Россия выступает явным лидером, обладая самым обширным в мире земельным фондом в 1709,8 млн.га. Земли используются для разнообразных целей. Более половины всех земель приходится на лесные площади, которые составляют 1046,3 млн.га, или 62% земель РФ, и лишь 8,9% или 190,3 млн.га используется под пашню. Такая разница объясняется главным образом природно-климатическими условиями страны, ее географическим положением [1].

Земля при использовании претерпевает структурные и качественные изменения. Темпы, характер и направленность этих изменений определяется множеством факторов. Рыночная экономика, частная земельная собственность, новые формы хозяйствования выдвинули ряд проблем по созданию нашей российской модели землепользования и землевладения.

Для решения проблемы, рационального использования земли, нужно знать оценку земли. В основу оценки земли положена рента.

Земельная рента – это цена, уплачиваемая за использование земли и другие природные ресурсы, количество которых (их запасы) ограничено.

Дифференциальная рента существует в двух видах дифференциальная рента 1 и дифференциальная рента 2.

Дифференциальная рента 1 связана с различием в качестве земли. Она, в свою очередь, делится на ренту по плодородию, получаемую с более плодородных земель, и ренту по месту положения земельных участков, получаемую с земель, стратегически выгодно расположенных по отношению к материалам, труду и потребителям [2].

Дифференциальная рента 2 предполагает интенсивный метод земледелия, добавочное вложение капитала: повышение плодородия почвы, применение прогрессивных биотехнологии, использование сортов растений с повышенным потенциалом продуктивности и т. д. В результате повышается урожайность, быстрее окупаются затраты. Предприниматель получает дополнительную прибыль.

Формирование абсолютной ренты не связано с качеством земли или отдачей дополнительных затрат. Абсолютная рента представляет собой избыток прибыли на единицу вложенного в земледелие капитала над средней по всем отраслям нормой прибыли. Условием ее существования является монополия частной собственности на участки земли любого качества.

Особой формой земельной ренты является монополярная рента. Она образуется при продаже товаров по монополярной цене, превышающей их стоимость. В сельском хозяйстве эта рента появляется на участках земли, обладающих исключительными свойствами, позволяющими производить редкие культуры или особые сорта продукции, возможности, производства которых в значительной мере ниже потребительского спроса [1].

Часть российских и зарубежных экономистов доказывают, что собственник земли продаст ее лишь в том случае, если, положив в банк вырученные деньги, он будет получать ежегодно доход не меньший, чем рента. А это зависит не только от размера цены, но и от ссудного процента, т.е. от ставки банковского процента (учетной ставки). Значит, цена земли может быть рассчитана по формуле:

$$A = \frac{R}{N_s} * 100,$$

Где А – цена земли;

R – рента;

N_s – норма ссудного процента.

В связи с установленными проблемами, рассмотрим ситуацию, состояние земли на примере ЗАО агрофирмы «Маяк» Сухобузимского района.

Таблица 1.1 - Наличие земельных угодий

Показатели	Всего земли, га	Используется организацией, га	Не используется, га
Общая земельная площадь, всего:	24051	17745	6306
В т.ч :всего с.-х. угодий	17745	17745	-
Из них : пашня	14400	14400	-
Сенокосы	595	595	-
Пастбища (без оленьих)	2750	2750	-
Лесные массивы	5670	-	5670
Древесно-кустарниковые растения	269	-	269
Пруды и водоемы	81	-	81
Дороги(км)	90	-	-

Болота	237	-	237
Прочие земли	49	-	49
Арендованные земли	17745	17745	-

Данные таблицы свидетельствуют о том, что организация имеет общую земельную площадь в размере 24051 га, из которых 6306 га не используются вообще.

Структура сельскохозяйственных угодий представляет процентное соотношение отдельных видов угодий в общей их площади. Эффективность использования земли в определенной степени характеризуется структурой сельскохозяйственных угодий. Пашня и многолетние насаждения – наиболее продуктивные виды угодий, их удельный вес в структуре в значительной мере определяет уровень использования земли.

Таблица 1.2 - Состав и структура земельных угодий

Название угодий	2010г.			2011г.			2012г.		
	Площадь, га	Структура, %		Площадь, га	Структура, %		Площадь, га	Структура, %	
		Земельного фонда	Сельхоз. угодий		Земельного фонда	Сельхоз. угодий		Земельного фонда	Сельхоз. угодий
Общая земельная площадь	23381	100,0	-	23381	100,0	-	24051	100,0	-
в т.ч. сельхозугодий	16985	72,6	100,0	16985	72,6	100,0	17745	73,8	100,0
из них пашня	13640	58,3	80,3	13640	58,3	80,3	14400	60	81,1
Сенокосы	595	2,5	3,5	595	2,5	3,5	595	2,5	3,4
Пастбища	2750	11,8	16,2	2750	11,7	16,2	2750	11,4	15,5
Площадь леса	5670	24,2	33,4	5670	24,2	33,4	5670	23,6	32
Пруды и водоемы	81	0,3	0,48	81	0,3	0,48	81	0,3	0,46

Представленные результаты свидетельствуют о том, что общая земельная площадь в 2010 и 2011гг. оставалась без изменений, и составила 23381 га. И только в 2012г. увеличилась и составила 24051 га. Соответственно увеличилась и площадь сельхозугодий и пашни, и составила в 2012г. 17745 и 14400 га. соответственно.

Рассмотрев данные предприятия ЗАО агрофирмы «Маяк» Сухобузимского района, попробуем рассчитать стоимость и цену земли, для того чтобы задействовать не используемые земли.

Кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по объекту государственной кадастровой оценки определяется умножением расчетного рентного дохода на срок его капитализации, равный 33 годам. Расчетный рентный доход с 1га сельскохозяйственных угодий определяется сложением дифференциального абсолютного рентных доходов. Величина абсолютного рентного дохода определена в целом по России в размере 1% стоимости валовой продукции растениеводства и принята единой для всех объектов государственной кадастровой оценки в расчете на 1га сельскохозяйственных угодий [3].

Таким образом, можно рассчитать кадастровую цену 1га земли исследуемого предприятия.

Таблица 1.3 – Расчет кадастровой цены земли

Показатели	Стоимость ВП, руб./га	Дифференцированный рентный доход, руб./га	Абсолютный рентный доход, руб./га	Расчетный рентный доход, руб./га	Срок капитализации, лет	Цена, Руб./га
ЗАО «Маяк»	3113,13	238,23	31,13	269,36	33	8888,08

Из таблицы видно, что в ЗАО агрофирма «Маяк» кадастровая цена 1 га земли достаточно высока, что объясняется не только плодородными почвами, но и приближенностью земель к краевому центру.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена продажи участка на конкурентном и открытом рынках при осознанных и рациональных действиях в своих интересах покупателя и продавца, которые хорошо информированы и не испытывают давления чрезвычайных обстоятельств.

Рыночную цену земли можно рассчитать по формуле:

$$A = \frac{R}{S} * 100\%, \quad R = C * Q * (100 - d) * a/100,$$

Рассчитаем рыночную цену 1га земли.

Таблица 1.4 – Расчет рыночной стоимости 1 га земли

Показатели	ЗАО «Маяк»
Ставка ссудного процента, (S%)	12
Уровень цен на зерно, руб/тонн;(C)	3977,95

Урожайность зерновых, тонн/га(Q)	1,715
Доля издержек производства в стоимости зерна, %;(d)	48
Удельный вес ренты изымаемый государством, (a)	0,35
Земельная рента,руб (R)	1241,63
Рыночная цена земли, руб./га(A)	10346,92

Данные таблицы наглядно показывают, что рыночная стоимость 1 га земли превышает кадастровую стоимость на 1458,84 рублей. Разница рыночной и кадастровой цены.

Нормативная цена земли применяется при передаче земельных участков по наследству и дарению, получении банковского кредита под залог земельного участка, а так же при покупке и выкупе земельных участков.

Нормативная цена земли составляет 75% от рыночной цены земли. В нашем случае она будет равна: $0,75 * 10346,92 \text{ руб./га} = 7760,19 \text{ руб./га}$.

Залоговая цена земли рассчитывается по-разному. В некоторых странах она равна двадцати процентам от валовой продукции с 1 гектара, либо десяти процентам от кадастровой или рыночной стоимости. Используется она для того, чтобы предприятия могли брать кредиты в банках на приобретение средств производства под залог земли. В нашем случае она будет равна:

$$10\% * \frac{8888,08}{100} = 888,8 \text{ руб./га}; 10\% * \frac{10346,92}{100} = 1034,69 \text{ руб./га}$$

Из анализа земельных ресурсов предприятия видно, предприятие использует не все свои земли, остальные земли заняты лесными массивами и прочее. Поэтому можно рассчитать сколько предприятие могло бы выручить от использования этих земель.

Таблица 1.5 – Резерв увеличения эффективности использования земельных ресурсов предприятия

Показатели	ЗАО «Маяк»
Площадь земли , не используемой предприятием, га	6306
Выручка от реализации продукции растениеводства с 1 га, руб	4517,28
Выручка от сдачи в аренду 1 га земли, руб.	5379,28
Выручка от реализации продукции растениеводства тыс. руб	28486
Выручка от сдачи в аренду, тыс. руб	33921,40

Представленные результаты свидетельствуют, что предприятие теряет значительную сумму из-за не рационального использования земли. Можно предложить два способа решения проблемы, либо сдавать земли в аренду, либо обрабатывать ее и получать выручку от реализации продукции. Но, по данным

таблицы видно, что выгоднее сдавать неиспользуемую землю в аренду, чем получать выручку от реализации продукции, это будет выгоднее на 862 руб. за один гектар, и на 5435,4 руб. со всей площади.

Литература

1. А.А Лукьянова, Н.Ф Демина, С.А Булыгина, Земельные ресурсы и эффективность их использования в условиях рынка. – М.: Красноярск. - 2004.
2. М.И Козырь, Б.А Воронин, М.С Пашова, журнал «Аграрное и земельное право. – М.: Право и государство пресс - 2009. - №5(53)
3. Н.Ф Демина, Д.В Ходос, С.А Булыгина, Аграрная экономика. – М.: Красноярск . - 2008.