Подкова Иван Викторович. Совершенствование организационно-экономического механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения в России : Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 : Москва, 2000 181 c. РГБ ОД, 61:00-8/1705-3

**Содержание к диссертации**

Введение

**Глава 1. Теоретические положения земельно-аграрных преобразований в России 10-67**

1.1. Анализ зарубежного оныта проведения земельных и аграрных реформ 10-36

1.2. Совершенствование теоретических положений земельно-аграрного реформирования 36-47

1.3. Совершенствование теоретических положений и методов государственного регулирования земельных отношений в ходе земельно-аграрного реформирования 47-67

**Глава 2. Совершенствование организационно- экономического механизма формирования земельного оборота в России . 68-120**

2.1. Предпосылки земельно-аграрной реформы в России 68-79

22. Основные положения земельно-аграрной реформы в Российской Федерации в 1991-1999 годах 79-104

2.3. Совершенствование организационно- экономического механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения в России в условиях проведения земельно-аграрной реформы 104-120

**Глава 3. Формирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации 121-160**

3.1. Анализ методик оценки земли в СССР и России 121-133

3.2. Совершенствование методики оценки сельскохозяйственных угодий по зерновому потенциалу 133-148

3.3. Организация земельно-облигационного займа в России 148-160

Выводы и предложения 161-165

Список использованной литературы 166-171

Приложение 172-177

* [Совершенствование теоретических положений земельно-аграрного реформирования](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-organizacionno-jekonomicheskogo-mehanizma-oborota-zemel.html#818781)
* [Совершенствование теоретических положений и методов государственного регулирования земельных отношений в ходе земельно-аграрного реформирования](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-organizacionno-jekonomicheskogo-mehanizma-oborota-zemel.html#818782)
* [Основные положения земельно-аграрной реформы в Российской Федерации в 1991-1999 годах](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-organizacionno-jekonomicheskogo-mehanizma-oborota-zemel.html#818783)
* [Совершенствование методики оценки сельскохозяйственных угодий по зерновому потенциалу](http://www.dslib.net/zemle-ustrojstvo/sovershenstvovanie-organizacionno-jekonomicheskogo-mehanizma-oborota-zemel.html#818784)

**Введение к работе**

Одним из определяющих факторов эффективного развития аграрной отрасли является коренная трансформация системы земельных отношений междусубъектами сельскохозяйственного гфоизводстваи-государством. Это, в свою очередь предопределяет необходимость коренного изменения- аграрных отношений.

Целью земельно-аграрной- реформа является достижение устойчивого сощіадьногзкономического-развития-аграряогосекгора-зкономіші Российской Федерации. В ходе её реализации необходимо- обеспечить- ликвидацию тотальной государственной- собственности и\_ развитие- многоукладных форм собственности на землю (частной государственной коллективной, коллективно-долевой) создание- новых организационно-дравовьгх- форм сельскохозяйственных ггредттриятий др.

Целям» начальных этапов земельно-аграрных- іфеобразованийів- России являлись: отмена тотальной государственной собственности на-землю, развитие многоукладных ферм собственности на землю и новых организационно-правовых форм сельскохозяйственных, ізредариятий. В этот период- реформирования- была- осуществлена щзиватазация- Ї5 мпн. га-бывтттих колхозов и совхозов, 12 млн. их работников стал» собственниками земельных долей, еоздано 270 2 тыс. креетьянекнх (фермерских} хозяйств, в распоряжение которых передано \3& млнь Fa земелнг. В результате реформирование граждане получили в собственности 138 мл», гектаров земли (63% от всех сельск4)»эзяйственных угодий страны). Но, несмотря на ряд положительных результатов, достигнутых в ходе- первых этапов земельно-агоарных преобразований, до- настоящего момента не сформированы эффективные механизмы перехода от административного к экономическому перераспредедению сельскохозяйственных угодий между эффективно хозяйствующими субъектам земельных отношений. Это подтверждается принятием Федеральной целевой программы "О развитии земельной реформы в

Российской Федерации на 1999-2002 годы», утвержденной Постановлением Правительства РФ от 26 июня 1999 г., в соответствии с которой главным направлением реформы является совершенствование законодательных и экономических механизмов государственного регулирования земельных отношений, в том числе: проведение денежной оценки земельного фонда страны для целей налогообложения, развитие ипотечного кредитования и формирование связи между земельным рынком и рынком ценных бумаг; совершенствование ведения государственного земельного кадастра, землеустройства, мониторинга земель и т.п.

Создание экономически обоснованного механизма эффективного земельного оборота - одна из сложных проблем переходного периода. Это обусловлено тем, что в результате реорганизации колхозов и совхозов бывшие работники не получили реальных прав собственности на предоставленные им земельные участки, атак же не было создано соответствующей организационно-правовой и экономической базы реализации этих прав. Кроме того, существовавший на тот момент институт государственного земельного кадастра как один из основных механизмов реализации многоукладности прав собственности и государственного регулирования земельных отношений, не был приведен в соответствие с новыми экономическими условиями хозяйствования в стране. Поэтому для реализации субъектами земельно-аграрных отношений прав по распоряжению землёй необходимо дальнейшее совершенствование механизма перераспределения земельных ресурсов, позволяющее обеспечить привлечение инвестиций в сельскохозяйственное производство.

Решение вышеперечисленных проблем на разных стадиях развития земельных отношений нашли отражение в исследованиях А.А.Варламова, С.Н.Волкова, Н.В.Комова, П.ФЛойко, А.Мендины, Р.Простермана, Б.Н. Рабиновича, Е.В.Серовой, КР.Оффори и ряда других ученых российских и зарубежных ученых и практиков. Отмеченные выше проблемы

формирования эффективного оборота сельскохозяйственных угодий в РФ определили актуальность темы исследования и его практическую значимость.

Цель и задачи исследования Целью исследования является разработка теоретических и методических положений совершенствования механизма оборота земель сельскохозяйственного назначения в РФ, формирование методических подходов денежной оценки сельскохозяйственных угодий и исследование взаимосвязи рынка ценных бумаг и земельного рынка. Для реализации поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Определить содержание экономического механизма регулирования земельных отношений в РФ на основе анализа тенденций и эффективности земельно-аграрных преобразований в зарубежных странах.

2. Уточнить теоретические и методические положения проведения земельно-аграрного реформирования в РФ.

3. Разработать организационно-экономические положения формирования оборота сельскохозяйственных угодий в РФ.

4. Уточнить теоретические и методические положения совершенствования системы ведения государственного земельного кадастра в условиях формирования земельного оборота.

5. Усовершенствовать методические положения денежной оценки сельскохозяйственных угодий и земельного налога.

6. Исследовать теоретические и практические положения формирования связи рынков земли и ценных бумаг.

Объектом исследования являются земли сельскохозяйственного назначения Российской Федерации, используемые субъектами земельных отношений для ведения сельскохозяйственного производства.

Предметом исследований является процесс формирования земельного оборота в условиях земельно-аграрной реформы в европейской части России, анализ его социально-экономических тенденций и закономерностей.

Исходные материалы. В процессе исследования были использованы

законы Российской Федерации, постановления. Правительства. Российской Федерации, Государственной думы и Совета Федерации, земельно-учетная и статистическая информация, данные по экономическому- и экологическому состоянию земель сельскохозяйственного назначения. РФ, нормативно-справочные материалы, научная литература, указания и методические рекомендации Государственного комитета- РФ по земельной политике, Министерства финансов РФ и Министерства сельского хозяйства и продовольствия РФ.

Методология и методика исследования. Методологией исследования являются теоретические и методологические положения макро- и микроэкономики, аграрной экономики, земельно-аграрных- преобразований, формярования земельного оборота

В работе использованы основные методы исследования, в том числе: абстрактно-логический, аналитический, статистический; расчетно-конструктивный, экономико-математический и монографический методы исследования.

Научная новизна исследования заключается в следующем:

1. Усовершенствован] ы теоретические положения земельно-аграрной реформы в России.

2. Уточнено содержание экономического механизма регулирования земельных отношений.

3. Уточнены теоретические положения создания единой общефедеральной земельно-информационной базы.

4. Усовершенствованы методические положения использования данных бонитировки почв и экономической оценки земель при определении цены сельскохозяйственных угодий.

5. Предложены новые методы стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения в европейской части России.

6. Определена взаимосвязь земельного рынка и рынка ценных бумаг на основе

земельно-облигационного займа.

На защиту выносятся следующие основные положения диссертации:

1. Теоретические положения о последовательности проведения земельно-аграрной реформы в РФ.

2. Усовершенствованные экономические методы регулирования земельных отношений в процессе реформы.

3. Методика формирования земельного оборота сельскохозяйственных угодий путем консервации сельскохозяйственных угодий и организации эмиссии государственного земельно-облигационного займа.

4. Разработанные теоретические и методические положения определения цены земель сельскохозяйственного назначения с использованием данных бонитировки почв и экономической оценки земли;

5. Уточнённые ставки земельного налога на сельскохозяйственные угодья в России.

Практическая значимость заключается в использовании методики определения цены земли для целей налогообложения, организации аукционных продаж земельных участков, развития ипотечного кредитования, обоснования компенсационных выплат при изъятии земельных угодий из оборота. Ряд положений по организации земельно-облигационного государственного займа возможно использовать для разработки государственных инвестиционных программ, которые позволят увеличить продуктивность сельскохозяйственных земель.

Полученные в результате исследования выводы и предложения позволят уточнить пути земельно-аграрных преобразований и развития аграрного сектора производства, реализация которых будет способствовать социально-экономической стабилизации аграрного сектора экономики РФ.

Разработанные в исследовании теоретические и методические положения возможно применять в производственной и научно-методической деятельности научных и проектных организаций, для подготовки специалистов.

1999 Апробация работы. Основные положения диссертации докладывались на международных, всероссийских и зональных конференциях, семинарах и круглых столах в Государственном университете по землеустройству (1992-2000 гг.); в Институте экономических проблем переходного периода (1994 гг.); на 75-ой регулярной сессии Института земельных реформ, Тайвань (1998 г.); в Стокгольмском королевском политехническом институте (1999 гг.).

Публикации. По теме работы было опубликовано 7 работ общим объемом 6,5 п.л.

Структура и объем работы. Диссертационная работа состоит из введения, трех глав, выводов и предложений, библиографического списка (121 наименование, в т.ч. 39 - иностранных авторов) и двух приложений. Общий объем работы 181 страниц машинописного текста, в т.ч. 165 страниц основного текста, содержащего 34 таблицы, 15 рисунков, 2 графика и 2 формулы.

## Совершенствование теоретических положений земельно-аграрного реформирования

Авторами многих научных трудов по проблематике земельного реформирования высказывается мнение, что земельная и аграрная реформы являются синонимами и, с практической точки зрения, решают одни и те же задачи. По нашему мнению, земельная реформа в области использования земельных ресурсов охватывает значительно больший круг вопросов. Говоря о земельной реформе, необходимо четко представлять её отличие от аграрной и их общие точки соприкосновения.

Во-первых, в общий круг земельной и аграрной реформ входят вопросы, связанные с системой земельных отношений, а именно: собственности на землю, формирования нового класса собственников, землеустройство, земельный кадастр и мониторинг земель, сохранения и повышения плодородия почв, охраны и освоения земель, государственного контроля их использования.

Во-вторых, аграрная реформа осуществляется на землях сельскохозяйственного назначения, в то время как земельная реформа может охватывать земли городов, промышленного, природно-охранного, транспортного назначения и т.д. Аграрная реформа, кроме совершенствования земельных отношений, затрагивает проблемы создания рынка продовольствия, формирования инвестиционной политики и структурной перестройки АПК, управления и государственного регулирования экономических отношений, социального развития, создания условий для повышения мотивации труда и эффективности производства.

Здесь необходимо сделать уточнение, что при проведении земельной реформы в сельскохозяйственной отрасли изменяются не только земельные отношения, но и социально-экономические (аграрные). Поэтому справедливо утверждать, что в ходе земельной реформы изменяются земельно-аграрные отношения, и, следовательно, комплексное их трансформирование происходит при земельно-аграрной реформе.

Осуществление земельно-аграрных преобразований, как мы уже отмечали выше, происходит с целью совершенствования аграрного развития. Под аграрным развитием необходимо понимать стратегию улучшения экономического и социального стандарта жизни крестьянства, то есть той прослойки населения, которая обеспечивает производство сельскохозяйственного продукта и продовольственную безопасность любой страны.

Одной из главных составных частей аграрного развития страны является проведение земельной реформы, в ходе осуществления которой необходимо решить экономические, правовые, социальные и экологические проблемы, направленные на структурное изменение общества, совершенствование земельных отношений, создание условий для освоения эффективных форм хозяйствования и обеспечения граждан и предприятий земельными участками для ведения сельскохозяйственного и несельскохозяйственного производства. Другой целью реформирования является обеспечение рационального и экологически безопасного использования земель. В результате проведения земельной реформы создается база для аграрной реформы.

Аграрная реформа, в свою очередь, затрагивает вопросы комплексного переустройства сельскохозяйственного производства на основе многообразия форм хозяйствования и равноправия различных форм собственности на землю и другие средства производства, создания конкурентной среды в агропромышленном комплексе и развития аграрного рынка. Проведение поэтапного реформирования схематично представлено на рисунке 3.

Проведение земельно-аграрных преобразований направлено на укрепление агропромышленного производства и социальной инфраструктуры села, сближение уровней доходов работников сельского хозяйства и промышленности, формирование новой институционной, отраслевой и региональной структуры аграрного сектора для обеспечения потребностей страны в продовольствии и сельскохозяйственном сырье на основе интенсификации производства, использования достижений научно-технического прогресса, обновления производственного потенциала сельского хозяйства и сферы переработки, кооперации, эффективной предпринимательской деятельности, адаптации к работе в рыночных условиях.

Из вышесказанного следует, что круг задач, решаемых земельной и аграрной реформами достаточно широк, поэтому, по нашему мнению, наиболее рациональным представляется проведение земельно-аграрных реформирований одновременно и комплексно - объединив в одно целое круг проблем, решаемых земельной и аграрной реформами (рис.4).

## Совершенствование теоретических положений и методов государственного регулирования земельных отношений в ходе земельно-аграрного реформирования

Законодательная и исполнительная функции государства образуют составные части общего понятия государственного регулирования земельных отношений. Методы государственного регулирования, используемые в СССР, когда за государством признавалось неограниченное право вмешательства в хозяйственную деятельность землепользователей, не отвечали целям и задачам земельной и аграрной реформ, начатых в России в 90-х годах. В этих условиях роль и значение государственного регулирования возрастают. По нашему мнению, роль государства на современном этапе развития новых земельных отношений выражается в создании благоприятных правовых и экономических условий земельно-аграрных преобразований.

По мнению ряда отечественных и зарубежных экономистов-аграрников, основная задача государственного регулирования земельных отношений -улучшение использования земли как главного средства производства, обеспечение устойчивого существования различных организационно-правовых форм хозяйствования и организация цивилизованного оборота земель, а также решение экологических проблем, с чем мы согласны.

В мировой практике существует два основных метода государственного регулирования земельных отношений: законодательное и экономическое. Государственное регулирование обеспечивает организационно-правовой базис, регламентирует экономические взаимоотношения субъектов земельного права.

Экономическое регулирование осуществляется на основе взаимодействия спроса и предложения на землю как объект недвижимости в рамках существующей правовой базы с учетом условий производительного использования земельных участков [33]. По нашему мнению, законодательный и экономический методы регулирования должны функционировать в тесном взаимодействии. Применительно к России под государственным регулированием необходимо понимать комплекс организационных, правовых, экономических мероприятий государственной деятельности, основанных на учете государственных и рыночных интересов, обеспечивающих равноправие многообразных форм собственности, владения и пользования землей и равноправное развитие разнообразных форм хозяйствования на ней, самостоятельность субъектов земельных отношений и рациональное, эффективное использование земельного фонда России.

Государственное регулирование земельных отношений необходимо осуществлять при проведении земельно-аграрных преобразований по следующим направлениям: формирование отношений прав собственности, владения и аренды земли, создание благоприятных правовых и экономических условий для производственной деятельности новых организационно-хозяйственных структур производства, формирование аграрных и земельных рынков и их взаимодействие в условиях рыночной конъюнктуры, внедрение достижений научно-технического прогресса, обеспечение социальной защиты населения и развития территорий, охрана окружающей среды. Вышеперечисленные направления государственного регулирования, выработанные мировой практикой, применимы и к российским условиям.

Осуществляя государственное регулирование земельных отношений, необходимо ориентироваться не только на решение правовых и экономических задач, но и принимать во внимание сложившиеся духовные ценности населения, социальные и этнические особенности территорий. К законодательным методам государственного регулирования относится протекционизм и программность. Программы в области регулирования земельных отношений представляют собой методы воздействия на оборот земли, включая гражданский оборот земли (земельный рынок), тем самым смягчая возможные негативные последствия от противоречивых процессов общества, государства и отдельного субъекта земельных отношений.

Экономические методы государственного регулирования земельных отношений в общем виде включают: создание экономического механизма регулирования земельных отношений на единой методологической основе; формирование различных экономических рычагов; создание благоприятных условий для оптимального применения экономических регуляторов в процессе их воздействия на производственный процесс.

Рассматривая экономические методы государственного регулирования земельных отношений, можно выделить сггедующие:

Земельный налог. Мировая практика показывает, что эффективным механизмом управления экономикой является фискальное регулирование. Во многих странах земельный налог входит в единую систему финансового регулирования воспроизводительных процессов. Налог на землю, на операции с земельными участками является надежным и постоянным источником финансирования государственного бюджета. В России методику исчисления земельного налога необходимо привести в соответствие с новыми условиями хозяйствования. Система налогообложения является одним из сильнейших рычагов государственного регулирования в области управления и планирования использования земельных ресурсов. В связи с этим многие эксперты по налогам считают, что годовым земельным налогом должны распоряжаться местные органы власти по нескольким причинам: Во-первых, суммы, получаемые от земельного налога незначительны для федерального бюджета, в то время как для местного весьма ощутимы. Во-вторых, местные власти заинтересованы в размерах и целях расходования получаемого годового земельного налога. Федеральные органы часто не используют бюджетные средства на выполнение тех или иных программ, ответственность за выполнение которых лежит на местных органах власти. В-третьих, местные органы власти получают свободу в проведении эффективной земельной и аграрной политики, принимая решения о порядке взимания налога и его ставке. Такая система дает возможность аккумулировать средства для проведения разнообразных программ по аграрному развитию муниципальных образований. Данные программы выполняются на средства самих участников программ, что гарантирует заинтересованность в их участии. Подобное налоговое регулирование дает возможность проведения более эффективных государственных программ, которые в этом случае определяют стратегические цели регулирования земельных отношений. Решение тактических задач лежит на местных органах власти, которые должны иметь больше свободы в принятии решений и не должны быть связанны финансированием из центра.

Арендная плата за землю. В большинстве развитых и развивающихся стран ставки арендной платы регулируются законодательно. Например, в Германии и Испании ставки арендной платы определяются законодательно. В Нидерландах дифференцируются в зависимости от вида сельскохозяйственных угодий и почвенных групп. Ставки арендной платы пересматриваются каждые 3 года [41, с.67]. В США арендная плата рассчитывается на единицу площади и отражает стоимость земли и сооружений, плодородие земель, места их расположения и регулируется законодательством штатов. В среднем арендная плата колеблется от 40 до 100 долларов за 1 акр сельскохозяйственных угодий [96, с. 14]. Во Франции принята иная система регулирования ставок арендной платы. Она рассчитывается на основе стоимости основных сельскохозяйственных продуктов (пшеницы, винограда и т.п.) за пять последних лет. Решение о ставках арендной платы выносятся префектурой округа [96, с.68].

## Основные положения земельно-аграрной реформы в Российской Федерации в 1991-1999 годах

Несмотря на вышеизложенные проблемы развития сельского хозяйства на рубеже 90-х годов Россия располагает огромными ресурсами земли и богатейшим потенциалом развития сельского хозяйства. У России не было проблем, связанных с земельной и аграрной реформами, как в других странах, особенно в развивающихся.

В условиях государственной собственности на землю в стране был создан механизм планового распределения и централизованного управления, высокоэффективная база для производства сельскохозяйственной продукции, система улучшения и повышения плодородия почв, эффективные системы земледелия, разработана и внедрена концепция единой системы организации сельскохозяйственного производства, система эффективного института земельного кадастра. Основным недостатком этих институтов была направленность и подчиненность целям и задачам планово-централизованной экономики.

В поисках дальнейшего возможного пути развития аграрных отношений было разработано и предложено большое количество моделей по реформированию аграрной отрасли и аграрных отношений. Значительная часть экономистов считала, что реформирование сельского хозяйства невозможно без реформирования экономики в целом. На основе мирового опыта, было определено, что эффективное развитие агропромышленного комплекса возможно только на основе оазвития рыночных механизмов.

Для этого была разработана комплексная программа по реформированию всей экономики, в которой реформа сельского хозяйства являлись составной частью.

К концу 1990 года была принята стратегия проведения земельно-аграрных преобразований, состоящая из трех блоков.

Проведение земельной реформы, реорганизация колхозно-совхозной собственности, формирование новых социально-экономических типов сельскохозяйственных гфеднриятий, которые могли бы стимулировать мотивацию труда.

Обеспечение государством необходимых экономических условий функционирования сельскохозяйственных предприятий в период становления рыночных отношений регулирование паритета цен, кредитной, инвестиционной и налоговой политики, поддержки сельскохозяйственной кооперации и т.п.

Формирование социального развития села, его производственных и социальных инфраструктур - дорог, жилья, образования и др.

Успешное решение этих задач должно было обеспечить развитие аграрного сектора экономики страны. Одной из основных целей земельной реформы было формирование условий равноправного доступа всех субъектов земельных отношений (крестьянско-фермерских хозяйств, личных подсобных хозяйств и др.) к земельным и материальным ресурсам сельскохозяйственного производства, принадлежавшим ранее государству.

Конец 1990 год можно считать стартовой точкой реформирования сельского хозяйства. Основной задачей в этот период было разгосударствление (приватизация) земельных ресурсов для формирования условий равноправного доступа и распоряжения земельными ресурсами всем лицам, желающим заниматься сельским хозяйством, включая занятия фермерством. Было принято решение о смене статуса крупных сельскохозяйственных предприятий-колхозов и совхозов с учетом двух причин.

Во-первых, совхозы и колхозы фактически являлись государственными предприятиями, зачастую нерентабельными и малоэффективными и только благодаря государственной дотационной политике оставались "на плаву". К началу 90-х годов субсидировать убыточные предприятия стало непомерной обузой для бюджета. Поэтому колхозы и совхозы были преобразованы в акционерные общества без долевого участия государства, что позволяло высвободить средства, используемые ранее на поддержку неэффективного аграрного сектора.

Во-вторых, совхозы и колхозы не могли вести полноценное товарное производство в рыночно-огжентированной экономике, так как являлись фактически государственными предприятиями. При реорганизании колхозов и совхозов в акционерные предприятия, товарищества и т.п. будущие члены должны были внести пай, который мог быть земельным участком или имуществом. У сельских жителей появилась возможность получить земельный и имущественный пай и распорядится им по своему усмотрению: вступить в акционерное общество или создать свое собственное фермерское хозяйство. Для получения земельного пая было необходимо провести демонополизацию земельных ресурсов, что и являлось одной из целей земельной реформы.

В 1991 году был изданы два указа Президента РФ "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы" и О порядке реорганизации колхозов и совхозов", которые юридически закрепляли схему реформирования аграрного сектора, определяли сроки и порядок реорганизации колхозов и совхозов. В этих указах можно выделить следующее ключевое положение: в отличии от классической схемы земельной реформы, когда земельные участки выкупаются у государства или крупных землевладельцев при перераспределении земельных ресурсов, в России закрепление права собственности на землю осуществлялось на бесплатной основе. В России выкуп был невозможен по юридическим, экономическим (население не располагало достаточными материальными и финансовыми ресурсами) и политическим условиям.

Бесплатно передавались все участки, предназначенные для ведения садоводства, личного подсобного хозяйства и для организации крестьянского хозяйства. Ответственность за проведение земельной реформы возлагалась на местную администрацию. Была создана реальная экономическая заинтересованность в перераспределении земель, местная администрация получила право на частичную продажу фонда перераспределения земель или сдачу его в аренду. Это должно было помочь формированию оптимальных по размеру крестьянских хозяйств, так как они имели право взять в аренду или купить дополнительное количество земли, продать её при выходе на пенсию, переезде на новое место жительства.

В конце 1991 года начинает формироваться законодательная база по проведению земельно-аграрной реформы. Все колхозы и совхозы должны были реорганизоваться в различные по форме предприятия. К 1 марта 1995 году было реорганизовано 95%, колхозов и совхозов. В результате к 1996 году в государственном секторе осталось 13,4% сельхозугодий, коллективные хозяйства имели 61,8%, хозяйства граждан - 11,5%, остальные 13,3% сельхозугодий использовались вне сельского хозяйства [68]. Произошло уравнительное и бесплатное перераспределение земли из государственной в частную собственность. Данные по образованию новых организационно-правовых форм хозяйствования представлено в таблице 15.

## Совершенствование методики оценки сельскохозяйственных угодий по зерновому потенциалу

По нашему мнению, методика оценки сельскохозяйственных угодий должна строится на двух основополагающих условиях: капитализация фактического и капитализация ожидаемого доходов от использования сельскохозяйственных угодий. Теоретические положения этих подходов были разработаны в ряде работ Джорджа Рикардо и Адама Смита и, впоследствии, более детально обоснованы К. Марксом в работе «Капитал» [54]. Предлагаемая нами методика определения цены земли для государственного обеспечения устойчивости раз вития земельного рынка основывается на комбинированном использовании показателей капитализации фактического и ожидаемого доходов от использования сельскохозяйственных угодий и данных экономической оценки угодий. Методика состоит из двух методов: определение цены сельскохозяйственных угодий по фактическому доходу (метод 1) и определение цены сельскохозяйственных угодий по ожидаемому чистому доходу (метод 2). В основу первого метода положен принцип продажи объекта недвижимого имущества. Продавец рассчитывает получить такую сумму, которая приносила бы ему доход по процентам в банке не менее дохода, получаемого от использования продаваемого объекта недвижимого имущества. Для определения цены сельскохозяйственного угодья в первом методе используются следующие показатели: - величина фактического чистого дохода, получаемого при производстве зерновых; - ставка капитализации, отражающая уровень инфляции и риска в российской экономике и ставку рефинансирования Центрального банка РФ; - урожайность зерновых культур, фактическая, ц/га; - средняя рыночная цена центнера зерна, руб./ц. Мы предлагаем следующую последовательность исчисления цены сельскохозяйственных угодий: 1. Определение ставки кашггализации.

Эта ставка включает в себя ставку на доход капитала (вложенные средства) и норму возврата, учитывающую возмещение превоночально вложенных средств. В размере ставки капитализации должны учитываться: ставка рефинансирования (Дреф), показатель инфляции (Иинфл) и ставка риска вложения средств в актив (Криск). Сумма этих составляющих и определяет размер ставки капитализации. Так, в 1999 году ставка рефинансирования по депозитам составляла в среднем 23% годовых [120], уровень инфляции - 36% [121], а составляющая риска инвестиций колеблется от 2% до 5% [120]. Соответственно, ставка капитализации, используемая в наших расчетах равна 66% (25%+36%+5%=66%). 2. Расчет величины чистого дохода, получаемого от производства зерновых. Величина чистого дохода определяется как разница между фактическим валовым доходом (Цзерн) и затратами (Цпроизв) на производство центнера зерна.

Совокупные расходы на производство центнера зерна в среднем по европейской части России составляют 350 рублей, включая дотации на производство. Рыночная цена 1 центнера зерна равна 612 рублям [98]. Соответственно, величина чистого дохода равна 262 рубля (612-350=262) от реализации центнера зерна. 3. Расчет цены сельскохозяйственных угодий на основе капитализации фактического чистого дохода, получаемого при производстве центнера зерна. Цена земли при использовании следующих данных исчисляется по предлагаемой нами формуле: Ц= [Ур х(Цзерн.- Цпроизв.)]/ 0Креф.+ Яриск+Иинфл.), (1) где : Ц- цена гектара сельскохозяйственного угодья, руб./га.; Ур- фактическая урожайность зерновых, ц/га; Цпроизв.- расходы на производство центнера зерновых, ц/руб. Цз - средняя цена центнера зерна, ц/руб.; R- ставка капитализации, %.

Проведем расчет цены земли по вышеизложенной методике для экономических районов европейской части России. Исходные данные и расчет цены гектара сельскохозяйственных угодий приведены в таблице 27.