

Сторожко С.

АНАЛИЗ МЕТОДИК РЕНТНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

В условиях развития рыночных отношений всё больше возрастает значимость экономико-географической оценки природных ресурсов. В ней заинтересованы как появившиеся собственники природных ресурсов, так и государственные органы, которым необходимо установить объективные налоги за право пользования естественными ресурсами. Наиболее актуальна эта проблема при решении вопросов оптимального использования земельного фонда. Несомненно, что ценовая и налоговая политика, кроме целей пополнения доходов областного и районных бюджетов, должна преследовать и цели оптимального управления землепользованием, сохранения плодородия почв и экологической безопасности территории. Совершенно очевидно, что на сегодняшний день, когда экологическая обстановка в отношении природных ресурсов очень накалена, методика оценки земли должна включать показатели экологической загрязнённости территории. Причём не только начальные показания должны приниматься во внимание, а также те, которые возникнут в процессе производства и после его прекращения. При несоблюдении норм экологической чистоты, собственник земли должен быть привлечён к административной ответственности. На данный момент принятая Кабинетом Министров Украины методика оценки земельных ресурсов не привлекает во внимание такого важного аспекта.

А как печальный результат последние годы показали, что в Крыму наметилась устойчивая тенденция к ежегодному сокращению земель сельскохозяйственного назначения на 31,96 тыс. га, [9]. Вместе с тем содержание гумуса за последние 20-25 лет уменьшилось с 2,9% до 2,5%, а 75% сельскохозяйственных земель являются дефляционно опасными [1].

Произошедшее паевание земель и принятие Земельного кодекса наделило собственника правом продажи и обмена своего земельного участка, что даёт предпосылку для становления рынка земли в Украине. Денежная оценка земли необходима для определения размера земельного налога, который в виде земельной ренты должен взиматься с землепользователя. Земельные ресурсы должны стать основным источником формирования бюджета. Подсчёты показывают, что к устойчивому развитию человечество сможет перейти лишь в том случае, если будет формировать свой бюджет за счёт платы за землю и другие природные ресурсы [1].

В мировой и отечественной науке и практике известны разные методические подходы к определению денежной оценки земли, но мы рассмотрим лишь основные из тех, которые базируются на рентном подходе. Некоторые авторы приравнивают денежную оценку к цене земли. Это абсолютно не верно, так как согласно принятой программе об оценке земельных ресурсов Украины, различают денежную и экспертную оценку. Денежная оценка, применяется при налогообложении, а экспертная оценка - это рыночная стоимость, зависящая от спроса на землю. Сейчас экспертная оценка во многих случаях ниже денежной, так как рынок земли ещё не сформирован. Но со временем это изменится.

Так, для определения условной денежной оценки земли Д. И. Гнатковичем была рекомендована формула:

$$Д = \frac{ЧД \cdot КД}{Ен} = \frac{ЧД(1+К)^t}{Ен}$$

где Д – Условная денежная оценка земли, ЧД – чистый доход с единицы земельной площади, Ен – Нормативный коэффициент затрат, Кд – коэффициент дисконтирования, К – темп роста чистого дохода, t – год, к которому приводится значение показателя (год приведения).

Гнатковичем была предложена величина периода равная 25-ти годам. Данному периоду должен соответствовать нормативный коэффициент эффективности затрат, равный 0,04. [3]

Практическое использование этой формулы натолкнулось на сильные колебания ежегодного роста чистого дохода за период с 1970 – 1980 гг. в Украине от 0,99 до 1,22 по годам, а в период с 1981 по 1990 гг. колебания увеличились от 0,82 до 1,21. А в период с 1991 по 1995 гг. характеризовалась падением темпов его роста. [9].

В условиях перехода к рыночным отношениям используемый Гнатковичем показатель – нормативный коэффициент затрат Ен – может быть заменён величиной банковского процента. Сущность формулы – это определение денежной оценки земли как капитализированной ренты, хотя используется весь чистый доход, а не рента. Эта формула не включает в себя величину ренты, не зависящую от колебаний дохода, ведь земля всегда имеет стоимостную оценку – даже тогда, когда земельный участок не приносит прибыли.

Очень важно при оценке земли опираться на корректные базовые данные, оперируя которыми В.Я. Месель-Веселяк и М.М. Фёдоров в своей статье «Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь» [6] приводят пример расчёта рентного дохода за 1986-1990 гг. и за 1995 г. В расчёте и для одного и для другого периода неверно взята равная урожайность 31,5 ц/га. Положив в основу расчётов технологическую карту 1986-1990 гг., авторы увидели, что в 1995 г. не все операции были выполнены, что естественно должно было повлиять на урожайность. Это в действительности и произошло, но авторы заранее заложили равенство в урожайности, что не совсем корректно. [9] Неверно и использовать производственные затраты уровня 1986-1990 годов, так как резко изменилось соотношение

цен.

В статье Н. Быстрой «Определение цены земли в условиях рыночной экономики» отмечается, что в условиях рынка земля связана с дифференциальной земельной рентой, с земельным налогом и арендной платой. Величина дифференциального рентного дохода рассчитывается как разница между чистым и необходимым доходом. Последний определяется из величины производственных затрат плюс нормативная рентабельность, равная 35%. Удельный вес дифференциального дохода составляет 50% стоимости продукции, хотя это и не доказано. Поэтому в приведённой таблице типов почв величину чистого дохода делят пополам и объявляют земельной рентой. Делением земельной ренты на банковский процент находят цену земли. Для расчётов взяты 5%, то есть 20 лет капитализации ренты. Н. Быстрая признаёт, что эта методика имеет существенный недостаток: неточное определение дифференциального дохода. [2] .

Несмотря на пёстрое разнообразие предлагаемых методик, денежная оценка земельных ресурсов Украины продолжается и должна быть закончена к 2005 г., [10], а порядок проведения денежной оценки земель сельскохозяйственного значения устанавливается общим приказом ряда ведомств зарегистрированным в Минюсте Украины 13.04.1995г. под № 105/641. Пункт 2.1.1., этого приказа устанавливает порядок определения денежной оценки земли согласно формулы:

$$P_{дн} = \frac{(Y \times Ц - З - З \times K_{нр})}{Ц}$$

где $P_{дн}$ - дифференциальный рентный доход с гектара пахотных земель (ц/га); Y - урожайность зерновых с гектара (в центнерах); $Ц$ - цена реализации центнера зерна; $З$ - производственные затраты на гектар; $K_{нр}$ - коэффициент нормы рентабельности.

Помимо дифференциального рентного дохода ($P_{дн}$), в сельском хозяйстве создаётся абсолютный рентный доход ($P_{ан}$), на землях худшего качества и установленный по Украине на гектар пашни, - 1,6 центнера зерна.

Итого размер земельного налога:

$$(P_{дн} + P_{ан} \times Ц) \times 0,1\%$$

значительно занижен по отношению к действительному размеру дифференциальной ренты [8].

Денежная оценка земли (Доз) определяется по формуле:

$$Доз = P \times Ц \times T_k$$

где Доз – денежная оценка земли, долл/га; P – общий рентный доход, ц/га; $Ц$ – цена центнера зерна, долл; T_k – срок капитализации рентного дохода, год. T_k – устанавливается равным 33 годам.

Надо заметить, что данная методика обладает рядом спорных положений. Так, спорным является срок капитализации 33 года, отвечающий банковскому проценту 3,3%. Дело в том, что при распределении денежных средств владелец не будет вкладывать их в землю, в сельское хозяйство под 3% и предпочтёт хранить их в банке под 6-10% (в валюте).

Данная методика определения стоимости производства сельскохозяйственной продукции, создаёт мизерную плату за пользование землей, а следовательно и низкие закупочные цены на сельхозпродукцию, и как следствие – вынуждает сельскохозяйственного производителя продавать урожай всякого рода посредникам по низким ценам.

Но некоторые авторы наряду с собственной методикой хотят дать свою трактовку общепринятым понятиям. Из-за этого происходит окончательная путаница в излагаемом материале. Так например доценты Института леса СО РАН, ВАСХНИЛ - Росновский И.Н. Хмельёв В.А. и Росновская Т.Н. в своей работе «Методология дифференциальной экономической оценки земель сельскохозяйственного фонда» [7], используя «собственные» термины, допускают слияние абсолютно различных с экономической точки зрения понятий как дифференциальная рента I и дифференциальная рента II. Так у К. Маркса определение дифференциальной ренты I звучит так: «это рента, которая связана с различиями в производительности труда в зависимости от плодородия и местоположения отдельных участков», а дифференциальная рента II это «рента связанная с различиями в производительности отдельных участков в зависимости от дополнительных вложений капитала» [5].

В дальнейшем будет произведена сравнительная оценка худших и лучших земельных участков. Лучшие, естественно, принесут дифференциальную ренту I, которая на худших землях равна нулю. На худших же землях необходимо создать условия для получения дифференциальной ренты III, или как её называл К. Г. Гофман, - «рента в максимальном исчислении». [4] Суть этого понятия заключается в том, что земли худшего качества, использование которых дополнительного дохода над средней прибылью не принесут, смогут принести прибыль лишь в том случае, если в пределах данного земельного участка сменить тип природопользования, и прибыль, которая при этом образуется, и является дифференциальной рентой III, механизм образования которой должен оптимизировать современную схему землепользования. Земельные ресурсы используются не только в сельском хозяйстве, но и в других отраслях промышленности, в том числе в горнодобывающей, как основа возведения зданий и сооружений, строительства дорог, извлечения минерально-сырьевых ресурсов из недр и т.д. Для Крыма же приоритетным направлением в использовании земельных ресурсов является курортно-рекреационное хозяйство и виноградарство. Испол-

зование земель для этих целей во многих случаях обеспечивает значительно более высокую дифференциальную ренту, чем в сельском хозяйстве [1].

Источники и литература

1. Багров Н. В. Региональная геополитика устойчивого развития. – К.: Лыбидь, 2002.-256 С.
2. Быстрая Н. Определение цены земли в условиях рыночной экономики.// Экономика Украины.-1995.-%9.-С. 67-72
3. Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика землепользования. Львов: Вища школа, 1986. – С. 41-45
4. Гофман К. Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики // Вопросы теории и методологии М., 1977. – С. 236.
5. Маркс К. Капитал., т.-3. С. – 768.
6. Мессель-Васеляк В.Я., Фёдоров М.М. «Методологічні і методичні принципи грошової оцінки сільськогосподарських угідь»././ Экономика АПК-1995.-№9.-С.67-71
7. Росновский И.Н., Хмелёв В.А., Росновская Т.Н. «Методология дифференциальной экономической оценки земель сельскохозяйственного фонда» // Ростов., Издательство Ростовского Университета, 1999. – С. 124
8. Статистичний щорічник України за 1997 рік. К.; Украинская энциклопедия, 1999г., с.210
9. Типакова Е.В. Выводы из анализа методик денежной оценки земли . Культура народов причерноморья 1998.-№3.-С. 41-43
10. Третьяк А.М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. - Київ, 1998. – 224