

*На правах рукописи*

СВЕТЛОВ Николай Михайлович

УДК 631.164.25

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ  
СИСТЕМЫ ЦЕН НА ЗЕМЛЮ

Специальность 08.00.05 – экономика, планирование  
и организация управления народным хозяйством  
и его отраслями (сельское хозяйство)

Автореферат  
диссертации на соискание учёной степени  
кандидата экономических наук

МОСКВА 1995

Работа выполнена в Московской ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени сельскохозяйственной академии им. К.А. Тимирязева.

Научный руководитель – доктор экономических наук, профессор **Гатаулин А.М.**

Официальные оппоненты: доктор экономических наук, профессор Добрынин В.А., кандидат экономических наук Старченко В.В.

Ведущая организация – Главное управление по аграрной политике Министерства сельского хозяйства и продовольствия Российской Федерации.

Защита состоится "...".1995 г.  
в ..... часов на заседании специализированного совета К-120.35.05 в Московской ордена Ленина и ордена Трудового Красного Знамени сельскохозяйственной академии им. К.А. Тимирязева.

Адрес: 127550, Москва И-550, ул. Тимирязевская, 49. Сектор защиты диссертаций ТСХА.

С диссертацией можно ознакомиться в ЦНБ ТСХА.

Автореферат разослан "...".1995 г.

Учёный секретарь  
специализированного совета –  
кандидат экономических наук,  
доцент

**В.Н. Солопова**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

В силу своих естественных свойств и определяемой ими роли в системе общественных отношений земля представляет собой исключительную ценность для человека. Она является необходимым условием его существования.

Роль земли как главного средства сельскохозяйственного производства вытекает из её абсолютного значения для существования человека. Однако конкретный участок земли, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, характеризующийся площадью, уровнем плодородия, местоположением, умениями и навыками обрабатывающих его людей, обладает относительной ценностью, сопоставимой с другими благами. Мерой относительной ценности земли является её цена.

Целью данной работы является обоснование системы цен на землю на примере конкретного региона, в котором проблемы землепользования до крайности обострены и требуют скорейшего решения, – Московской области. Эта цель вытекает из проблем, стоящих не только перед сельскохозяйственным производством, но и перед обществом в целом.

Во-первых, из необходимости полнее, более всесторонне и системно представлять функцию земли как главного средства сельскохозяйственного производства, чтобы обеспечить возможность наиболее целесообразного её использования.

Во-вторых, из настоятельной потребности в решении конкретных проблем землепользования, как существующих объективно, так и порождённых экономической реформой.

В-третьих, из постоянно возобновляющейся необходимости выбора конкретных организационно-технологических способов производственного использования земли.

В-четвёртых, из необходимости обеспечить гарантии возможности использования земли будущими поколениями.

Указанные причины в совокупности определяют актуальность проблемы обоснования системы цен на землю.

В соответствии с целью исследования поставлены и решены следующие задачи:

– изучить сущность и семантическую структуру экономической категории цены земли;

– разработать систему показателей цены земли, отражающую как экономические интересы производителей сельскохозяйственной продукции, так и цели общественного производства;

– разработать систему моделей для определения цены земли, учитывающую специфику современных условий функционирования сельского хозяйства Московской области;

– на основе определения цен земли, отражающих интересы производителей сельскохозяйственной продукции, с одной стороны, общества в целом, с другой, провести анализ степени соответствия и причин расхождения стимулов, касающихся использования земли, на уровне предприятий и народного хозяйства;

– установить зависимость цен от плодородия почвы и экономического потенциала сельскохозяйственных предприятий;

– оценить возможный размер экономического эффекта от совершенствования сельскохозяйственного землепользования;

– дать практические рекомендации по организации управления перераспределением земли.

Предметом исследования является цена земли как экономическая категория и как система экономических показателей. Объект исследования – совокупность сельскохозяйственных предприятий Московской области.

Система методов исследования определяется спецификой предмета. В основу проводимого исследования положен диалектический метод как наиболее отвечающий противоречивому и динамическому характеру проблемы. Для структуризации проблемы и возникающих в ходе её решения подпроблем применён метод системного анализа. Для решения конкретных задач использовались следующие методы: абстрактно-логический (в том числе аналитико-синтетический и дедуктивный), экономико-математический (в том числе метод моделирования), экономико-статистический.

Теоретико-методологический фундамент исследования составили: теории стоимости, издержек и цены (К. Маркс, Л.В. Канторович, В.С. Немчинов, А.М. Гатаулин и др.), земельной ренты (К. Маркс, Д. Рикардо), экономической оценки земли (В.В. Докучаев, С.С. Сергеев, В.А. Тяпкин, С.Д. Черёмушкин и др.).

Информационную базу исследования составили материалы годовых отчётов сельскохозяйственных предприятий области за 1988..1993 гг., материалы выборочных обследований Государственного комитета РФ по статистике, данные Всемирного банка реконструкции и развития, результаты, опубликованные другими исследователями.

В ходе исследования получены следующие результаты, обладающие научной значимостью и новизной:

- раскрыта системная природа проблемы обоснования системы цен на землю, изучена структура проблемы;
- вскрыты противоречия, присущие экономической категории цены земли и специфические, обусловленные современными проблемами сельскохозяйственного использования земли в Московской области;
- показано, что цена земли есть сложное явление, которое может быть вполне охарактеризовано только системой показателей;
- предложена система показателей цены земли, отражающая как известные, так и новые характеристики;
- разработаны методы определения новых показателей цены земли, отражающих экономические интересы производителей сельскохозяйственной продукции, с одной стороны, цели общественного производства – с другой;
- в ходе апробации предложенных методов рассчитаны оценочные значения показателей цены земли для Московской области в целом и её районов;
- выявлены закономерности и противоречия формирования цены земли и возможного перераспределения сельскохозяйственных земель, характерные для исследуемого региона в настоящее время;
- определён размер возможного экономического эффекта от перераспределения земли.
- разработан экономический механизм перераспределения земли, отвечающий целям общественного производства и не противоречащий интересам хозяйствующих на земле субъектов.

Практическая значимость полученных результатов определяется необходимостью применения показателей цены земли:

- при выборе способа производственного использования конкретного участка;
- для экономической оценки инвестиционных проектов, связанных с использованием земли;
- для определения арендной платы за землю;
- для исследования противоречий рыночных стимулов и народно-хозяйственных интересов;
- для определения ожидаемого экономического эффекта от перераспределения земель;
- в целях изучения факторов, формирующих предельную эффективность земельных угодий;

– при выработке стратегии управления перераспределением земли и т.п.

Основные результаты проведённого исследования доложены на научных конференциях молодых учёных МСХА в 1993 и 1994 гг. и опубликованы в 2 статьях.

Структура диссертации. Работа состоит из введения, 3 глав, выводов и предложений, списка литературы, включает 28 таблиц, 11 рисунков, 12 приложений. Список использованной литературы содержит 144 наименования, в т.ч. 21 зарубежный источник.

Во введении формулируется ядро проблемы: её сущность, актуальность, цель и задачи исследования, новизна и значимость полученных результатов.

В первой главе "Структура проблемы обоснования системы цен на землю" показано, что данная проблема отражает сложную семантическую структуру научной категории цены земли, рассмотрены теоретические основы определения характеризующих её показателей.

Во второй главе "Методика обоснования системы цен на землю" разработана система моделей, предназначенная для обоснования земельных цен, и результаты её апробации на материале совокупности сельскохозяйственных предприятий Московской области.

Третья глава "Применение показателей цены земли для совершенствования её использования" посвящена анализу обоснованной в предыдущей главе системы цен на землю, раскрытию противоречий, связанных с использованием земли для сельскохозяйственного производства, выработке рекомендаций по их преодолению.

#### ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Сущность любой цены состоит в том, что она является денежным выражением стоимости, то есть воплощённого в товаре общественно необходимого труда. Земля – главное и специфическое средство сельскохозяйственного производства – не имеет стоимости, однако капиталистическая система отношений перераспределения общественного труда, реализующаяся через механизм частной собственности на землю в процессе взаимодействия спроса и предложения, приводит к возникновению цены земли как цены земельной ренты.

Рыночная цена объективно играет роль хозяйственного норматива эффективности, так как предприятие, стремящееся к максимизации прибыли, принимает решение о степени использования данного ресурса путём сопоставления эффекта от использования дополнительной единицы ресурса с его ценой.

Необходимость социально оправданных цен на продовольствие требует ограничить свободу перераспределения земли, в противном случае земельные угодья будут изыматься из сельскохозяйственного пользования, что приведёт к ухудшению продовольственного обеспечения. В современных условиях сельскохозяйственные земли не могут быть вовлечены в рыночный оборот без тяжёлых социальных и экологических последствий.

Недопустимость вовлечения земли в рыночный оборот не означает отсутствия резервов совершенствования землепользования. Современное его состояние скрывает значительные резервы повышения экономического эффекта как для предприятий (не менее 387.16 млрд.руб. в Московской области по состоянию на апрель 1994 г.), так и для народного хозяйства (не менее 96.55 млрд.руб.).

Поскольку в Российской Федерации земля сельскохозяйственного пользования, как правило, не является предметом купли-продажи, рыночной цены на неё не существует. Встаёт задача разработки альтернативного норматива хозяйственной эффективности (далее – *хозяйственной цены земли*), помогающего хозяйствам принять эффективное решение об использовании земли, либо об её консервации, либо о передаче земли в пользование другого сельскохозяйственного предприятия.

Нормативы хозяйственной и общественной эффективности совпадают только в условиях модели рынка совершенной конкуренции, поэтому для решения вопроса об общественной целесообразности использования земли показателей хозяйственной цены недостаточно, требуется норматив общественной эффективности её использования (*народнохозяйственная цена земли*). В силу ограниченной изученности целей общественного производства необходима система нормативов этого вида, способная характеризовать общественную целесообразность эксплуатации земли с различных точек зрения.

Существующие показатели денежной оценки земли, являясь важной характеристикой экономического плодородия, не могут быть нормативом эффективности, поскольку не учитывают имеющихся альтернативных вариантов производственного использования конкретного участка. Не удаётся применить для этой цели показатели рыночной цены земли (как это делается в большинстве капиталистических стран) в связи с малочисленностью сделок.

В качестве показателя хозяйственной цены земли можно использовать величину объективно обусловленной оценки земельных угодий в

состоянии оптимума по критерию капитализованного эквивалента<sup>1)</sup> чистой прибыли после налогообложения (критерий I). В качестве показателей народнохозяйственной цены земли могут использоваться объективно обусловленные оценки по критериям капитализованных эквивалентов полных общественных издержек производства сельскохозяйственной продукции (критерий II) и дополнительного совокупного общественного благосостояния (критерий III).

Для определения значений искомых показателей автором предложена четырёхуровневая система моделей. Она включает на первом уровне модели предельной эффективности использования пашни сельскохозяйственным предприятием, на втором – модели зависимости предельной эффективности пашни от её площади, на третьем – модель перераспределения сельскохозяйственных земель (ядро системы моделей), на четвёртом – модели цены конкретных участков. Система моделей реализует принцип модульности и допускает замену любого элемента на семантически эквивалентный, учитывающий специфику конкретного объекта и степень изученности проблемы.

Для получения значений народнохозяйственной и хозяйственной цены пашни среднего качества для Московской области и её районов использованы наиболее простые варианты элементарных моделей, обеспечивающие практически приемлемые результаты. Первое звено системы моделей построено на основе теоретически обоснованной связи между предельной и средней эффективностью, проявляющейся в достаточно представительных совокупностях сельскохозяйственных предприятий. Модель второго звена позволяет определить площадь хозяйства, при которой (при прочих равных условиях) предельная эффективность будет равна наперёд заданной величине. В качестве модели третьего звена использована классическая модель равновесия. Расчёты по первым трём звеньям системы моделей осуществляются посредством разработанного автором комплекса программ.

Четвёртое звено системы моделей, позволяющее перейти от цены пашни среднего качества к цене конкретного участка или других видов угодий, основано на соотношении величин дифференциальной ренты I с конкретного участка (вида угодий) и с пашни среднего качества, определяемых по методикам других авторов.

---

<sup>1)</sup> Капитализованный эквивалент систематически получаемого дохода – величина капитальной стоимости, способной в существующих условиях приносить данный доход.

Решение системы моделей относительно различных критериев достигается применением соответствующего требуемому критерию варианта модели первого звена.

В табл. 1 представлены полученные результаты в целом по области в сопоставлении с показателями оценочной стоимости земли и цен предложения, определёнными АО "Земельные ресурсы". Различия в величине показателей определяются различиями в их семантике. Первый вид оценочной стоимости предназначен для отражения стоимости земельных угодий в балансе сельскохозяйственных предприятий, второй близок по смыслу к показателям хозяйственной цены, но свободен от влияния конъюнктурных факторов и поэтому пригоден для обоснования стратегических решений по использованию земельных ресурсов. Цены предложения характеризуют ситуации, связанные с выбытием земли из сельскохозяйственного пользования.

Хозяйственная цена земли оказывается почти на порядок ниже цен предложения, что подтверждает необходимость правовых гарантий целевого использования земли в сложившейся экономической ситуации.

На основе результатов решения системы моделей проведён анализ противоречий между стимулами для сельскохозяйственных предприятий и народнохозяйственными интересами. Эти противоречия проявляются (1) в различиях уровней хозяйственных и народнохозяйственных цен;

Таблица 1

Показатели цены земли в Московской области  
(млн.руб./га, апрель 1994 г.)

Виды цен	Пашня	Сенокосы	Пастбища
Хозяйственная цена земли	2.45	0.79	0.99
Народнохозяйственная цена земли:			
по критерию полных издержек	7.76	2.51	3.12
по критерию совокупного общественного благосостояния	4.32	1.40	1.74
Оценочная стоимость земли:			
соразмерная стоимости других видов имущества	4.87	1.63	2.33
характеризующая землю как средство производства	8.45	2.73	3.40
Цена предложения земельных участков при выводе их из сельскохозяйственного оборота:			
при последующем использовании в АПК	11.29	11.29	11.29
для других сфер использования	20.29	20.29	20.29

(2) в различиях тенденций изменения цен двух видов под влиянием одних и тех же факторов; (3) в разнице экономических эффектов для народного хозяйства и сельскохозяйственных предприятий, возникающих вследствие принятия управленческого решения на основе хозяйственных цен.

Анализ уровней цены пашни по районам области показал, что наиболее высокий уровень присущ народнохозяйственным ценам, определённым по II критерию, затем – по III, наконец, наиболее низкими являются хозяйственные цены. Эта закономерность характерна как в целом для области, так и для большинства районов. Таким образом, народнохозяйственный экономический эффект, получаемый от производственного использования дополнительного гектара пашни, значительно превышает эффект для сельскохозяйственных предприятий. В ряде районов отмечен прямой конфликт интересов: предельный гектар пашни приносит значительный экономический эффект народному хозяйству, будучи убыточным для тех, кто его обрабатывает.

Выявлены следующие причины подобной ситуации: (1) перераспределение части вновь созданной в сельском хозяйстве стоимости в бюджет; (2) косвенное перераспределение части вновь созданной стоимости в другие отрасли через систему цен; (3) различный уровень затрат общественно необходимого труда для равного прироста совокупного общественного благосостояния в разных отраслях народного хозяйства. Первые две причины формируют разницу между ценами, определёнными по критериям I и III, третья – между ценами по критериям III и II. Первая причина повышает народнохозяйственную цену (в целом по области) по сравнению с хозяйственной на 2.28 млн.руб./га, вторая снижает на 0.15 млн.руб./га, третья повышает на 3.51 млн.руб./га (без учёта взаимодействия между причинами). Все три причины действуют опосредованно, через влияние на эффективность использования земельных угодий.

В большинстве случаев тенденции изменения хозяйственных и народнохозяйственных цен сонаправлены. Таким образом, можно ожидать, что управленческие решения, касающиеся как землепользования, так и технологий производства сельскохозяйственной продукции, связанные с ростом хозяйственной цены земли (то есть выгодные для сельскохозяйственных предприятий), будут, как правило, приводить к росту народнохозяйственной цены земли (что выгодно для экономики в целом).

Вследствие несовпадения интересов предприятий и народного хозяйства соответствующие размеры экономического эффекта от совершенствования землепользования оказываются различными. Принятие решений, связанных с перераспределением земельных угодий, сельскохозяйственными предприятиями на основе их собственных интересов приведёт к тому, что объём перераспределения пашни составит 164% от величины, оправданной с народнохозяйственной точки зрения, превысив её на 248 тыс.га. В результате возникнет убыток для народного хозяйства в размере 26.5% возможного экономического эффекта (по критерию II), а сам этот эффект составит только 74.5% от потенциально возможного.

Установлено, что все рассмотренные виды цен на пашню проявляют слабую связь с уровнем экономического потенциала объекта оценки и практически не проявляют связи со средним для объекта уровнем плодородия. Группировка хозяйств Московской области по предельной эффективности пашни позволила установить, что относительная независимость цены пашни от названных факторов обусловлена рядом причин, в том числе различиями в закономерностях формирования эффективности использования пашни в разных типических группах (табл. 2).

В первой группе с преобладанием животноводческих хозяйств индустриального типа (как правило, убыточных) большому уровню плодородия и экономического потенциала соответствует больший объём продукции и больший убыток, отсюда тесная обратная связь между предельной эффективностью, с одной стороны, плодородием и экономическим потенциалом, с другой.

Во второй группе, объединяющей типичные для области хозяйства молочно-картофелеводческого направления, рассматриваемая зависимость не проявляется. Это объясняется специфическими для отечественного АПК приёмами планирования, сформировавшимися в условиях хронической убыточности животноводства. Отрасли товарного производства планируются таким образом, чтобы (а) в максимальной степени обеспечить потребность отраслей животноводства в кормах собственного производства; (б) выйти на приемлемый уровень рентабельности для хозяйства в целом. В этих условиях эффективность пашни практически не зависит от её плодородия, обеспеченности трудом и капиталом, меняется лишь структура продукции отраслей растениеводства.

В третьей группе сосредоточены преимущественно овощеводческо-молочные хозяйства, в которых за счёт развитого товарного растениеводства существует слабая положительная зависимость предельной эффективности пашни от рассматриваемых факторов.

В четвёртой группе преобладают тепличные хозяйства, для которых характерна тесная положительная связь факторов с предельной эффективностью в силу высокой рентабельности овощной продукции.

В результате по всей совокупности хозяйств данная связь оказывается настолько слабой, что не допускает установления аналитической формы зависимости между предельной эффективностью и рассматриваемыми факторами.

Связь показателей предельной эффективности, а через их посредство и цены, с факторами производственного потенциала значительно более тесна, чем с естественным плодородием. Это естественно в условиях характерной для области высокой степени интенсивности сельскохозяйственного производства. Поэтому показатели оцен-

Таблица 2  
Корреляция хозяйственной предельной эффективности пашни и факторов плодородия и экономического потенциала в типических группах хозяйств Московской области (1994 г.)

Группы по хозяйственной предельной эффективности	Составляющие экономического потенциала	Коэффициенты корреляции составляющих экономического потенциала		
		с хозяйственной предельной эффективностью	с затратами труда на 1 га пашни	со средним баллом почв
1 (до -6.000 млн.руб/га)	Затраты труда на 1 га пашни	-0.99	×	×
	Средний балл почв	-0.28	0.33	×
	Капиталооснащённость 1 га пашни	-1.00	0.99	0.30
2 (-6.001... 10.000 млн.руб/га)	Затраты труда на 1 га пашни	-0.01	×	×
	Средний балл почв	0.25	0.17	×
	Капиталооснащённость 1 га пашни	-0.10	0.92	0.14
3 (10.001... 36.000 млн.руб/га)	Затраты труда на 1 га пашни	0.23	×	×
	Средний балл почв	0.32	0.24	×
	Капиталооснащённость 1 га пашни	0.23	0.95	0.35
4 (свыше 36.001 млн.руб/га)	Затраты труда на 1 га пашни	0.87	×	×
	Средний балл почв	0.08	0.17	×
	Капиталооснащённость 1 га пашни	0.86	0.99	0.07

ки земли, расчёт которых предполагает предварительное выравнивание экономических условий (основанные на нормальной урожайности, нормальном валовом продукте и т.п.) не могут в этом случае характеризовать цены (нормативы эффективности), поскольку отражают только различия в плодородии.

Аналогичные результаты получены путём группировки хозяйств области по показателям предельной эффективности, определённым по народнохозяйственным критериям.

Данные табл. 3 подтверждают вывод о слабой связи естественного потенциала с предельной эффективностью. В каждом из 6 почвенных районов области, выделенных Почвенным институтом РАН им. В.В. Докучаева, распределение хозяйств по типическим группам

Таблица 3

Удельный вес хозяйств типических групп по предельной эффективности пашни относительно критерия прибыли в общей численности хозяйств почвенных районов Московской области<sup>2)</sup>

№ группы	границы групп по предельной эффективности пашни относительно критерия прибыли, млн.руб./га	Удельный вес хозяйств группы в общем числе хозяйств почвенного района, %				
		1 район	2 район	3 район	4 район	5 и 6 районы
1	до -6.000	3.1	10.2	7.1	8.8	-
2	-6.001 ... 10.000	87.5	68.8	58.6	66.6	89.2
3	10.001 ... 36.000	9.4	12.3	24.2	15.8	8.1
4	36.001 и более	-	8.7	10.1	8.8	2.7
Количество хозяйств в почвенном районе		32	138	99	57	37

примерно одинаково, хотя их естественный потенциал существенно отличается.

Сложные противоречия между хозяйственными стимулами и народнохозяйственными интересами являются источником социальной напряжённости. Система перераспределительных отношений, в совокупности снижающих хозяйственный эффект с дополнительного гектара пашни – источник претензий крестьянства к органам управления. Кроме того, эта же причина вынуждает сельскохозяйственные предприятия получать

<sup>2)</sup> Без учета Химкинского и Серпуховского районов. Границы групп по состоянию на апрель 1994 г.

прибыль средствами, неоправданными с точки зрения общества, что порождает претензии к ним со стороны органов управления. В подобной ситуации компромисс, устраивающий обе стороны, вряд ли может быть найден. Корень проблемы кроется в характере перераспределительных отношений. Значит, её адекватное решение состоит в их пересмотре таким образом, чтобы обеспечить максимально возможную степень согласованности интересов предприятий и общества без ущерба (или с приемлемым ущербом) для третьих сторон, в первую очередь для населения, потребляющего продукты питания, и бюджетов – федерального и местных.

Для решения данной задачи требуется комплекс методов, обеспечивающих выработку оптимальной стратегии разрешения противоречий уровня "предприятия – народное хозяйство". На уровне моделей можно выделить следующие принципы построения подобного комплекса.

1) Управляемыми параметрами модели являются параметры перераспределительных отношений (налоги и субсидии, условия кредитования, возможно, регулируемые цены и т.п.).

2) Все прочие параметры являются зависимыми и устанавливаются на уровне, обеспечивающем максимум хозяйственного эффекта. Это означает, что в условиях, задаваемых управляемыми параметрами, предприятия в полной мере являются свободными хозяевами.

3) Цель управления – достичь в указанных условиях максимально возможного народнохозяйственного эффекта, воздействуя только на управляемые параметры и через их посредство – на интересы предприятий.

В результате получаем вектор оптимальных управляемых параметров. После соответствующего анализа эти параметры могут быть введены в действие нормативными актами органов управления.

Разработка подобной методологии управления актуальна не только по отношению к управлению земельными ресурсами, но к другим задачам управления как в АПК, так и во всём народном хозяйстве.

Другая сторона проблемы управления земельными ресурсами состоит в том, чтобы в условиях сохраняющихся противоречий между интересами предприятий и общества обеспечить конкретные инструменты управления на уровне хозяйств. В качестве такого инструмента автор предлагает систему финансирования сельскохозяйственного производства под залог земли, основанную на следующих принципах: (1) принимать землю в залог имеют право только специально созданные для этой цели государственные ипотечные банки; (2) процентная ставка по кредитам под залог является нормативно регулируемой; (3)

объектом залога является не сама земля, а те права на её использование, которыми наделён землепользователь; при передаче под залог эти права оцениваются по хозяйственной цене; (4) ипотечные банки продают свои права на невыкупленный земельный участок только по хозяйственной цене, только для сельскохозяйственного пользования победителю конкурса проектов на использование этого участка (критерием оценки проектов является народнохозяйственный эффект от использования участка согласно проекту при условии финансовой состоятельности последнего и недопустимости нанесения ущерба плодородию); (5) если условия проекта нарушены во время срока его действия без согласования с банком, передавшим права на землю под проект, участок автоматически без компенсации поступает в распоряжение банка; (6) прибыль ипотечных банков может быть направлена только на увеличение уставного капитала и кредитование сельскохозяйственных предприятий и проектов, а также на финансирование мероприятий по консервации земли, находящейся в ведении банка и не пользующейся спросом. Сельскохозяйственное предприятие должно иметь свободу выбора одного из нескольких подобных банков.

Наделение ипотечных банков статусом единственного законного покупателя и продавца прав на использование земли позволило бы найти удовлетворительное решение проблемы её купли-продажи. Цены покупки и продажи должны основываться на величине хозяйственной цены земли.

Правовой статус находящихся на заложенной земле сооружений, многолетних насаждений и т.п. может быть установлен договором о займе.

Подобная система обладает следующими преимуществами. Во-первых, она гарантирует использование сельскохозяйственной земли по целевому назначению. Во-вторых, обеспечивает отчуждение земли у несостоятельных пользователей и передачу её наиболее состоятельным. В-третьих, открывает возможность вовлечения дополнительных крупных народнохозяйственных активов – земельных ресурсов – в качестве источников финансирования сельскохозяйственного производства. В-четвёртых, обеспечивает возможность получения оперативной информации о цене земли.

Функционирование системы государственных ипотечных банков не снимает всех проблем, связанных с использованием земли, поэтому наибольшего эффекта следует ожидать от использования системы мер, включающих внедрение научных основ управления перераспределитель-

ными процессами, с одной стороны, создание широкой сети государственных ипотечных банков – с другой.

### Выводы и предложения

1. Цена земли как экономическая категория обладает сложной семантической структурой. Соответственно, решение проблемы обоснования цен на землю требует разработки системы показателей, адекватных структуре категории цены земли.

2. Специфика Московской области, имеющей большой дефицит земельных ресурсов, требует скорейшего научного решения проблемы сельскохозяйственного землепользования. Для обеспечения такого решения необходимо располагать системой показателей цены земли.

3. Показатели денежной оценки земли, в основе которых лежит оценка плодородия почвы, имеют большое аналитическое значение, но не могут быть приняты в качестве общественного норматива эффективности использования земли. Учитывая значение противоречия между экономическими интересами предприятий и общества в целом, необходимо определять показатели цены земли, отражающие обе группы интересов. Недостаточный уровень изученности интересов общества требует применения системы критериев для их формализации. В качестве критериев могут быть выбраны полные общественные издержки производства сельскохозяйственной продукции и совокупное общественное благосостояние. Каждый из критериев, отражающих народнохозяйственные интересы по поводу земли, должен включать стоимостную оценку затрат на сохранение и восстановление плодородия почвы.

4. Установлено, что хозяйственная цена 1 га пашни среднего качества составляет в Московской области 2.45 млн.руб (апрель 1994 г.). Народнохозяйственная цена, определённая на основе полных общественных издержек производства сельскохозяйственной продукции, составляет 7.76 млн.руб/га, а определённая на основе совокупного общественного благосостояния – 4.32 млн.руб./га.

5. Показатели хозяйственной и народнохозяйственной цены земли могут использоваться в качестве нормативов эффективности её использования и применяться при экономической оценке инвестиционных проектов, связанных с использованием земли, для определения арендной платы за землю, исследования противоречий рыночных стимулов и народнохозяйственных интересов, определения экономического эффекта от перераспределения земель, в целях изучения факторов предельной

эффективности земельных угодий, при выработке стратегии управления перераспределением земли и т.п.

6. Для Московской области характерна независимость различий в ценах и предельной эффективности пашни от различий в уровне плодородия почвы и слабая связь с показателями, характеризующими экономический потенциал. Это явление имеет в своей основе различия в механизме формирования предельной эффективности пашни в разных типах хозяйств.

7. Система моделей эффективных цен на землю позволяет оценить размер возможного экономического эффекта от перераспределения земли. Минимальная оценка эффекта для сельскохозяйственных предприятий составляет 387 млрд.руб. по перераспределению 642 тыс.га пашни, для народного хозяйства – 97 млрд.руб. по перераспределению 385 тыс.га (по результатам расчётов на основе полных общественных издержек), 169 млрд.руб. по перераспределению 580 тыс.га (по результатам расчётов на основе совокупного общественного благосостояния).

8. Показано, что источником противоречий по поводу использования земли между народным хозяйством и предприятиями является система отношений перераспределения общественного продукта, а именно (1) бюджетное перераспределение, (2) ценовое перераспределением и (3) неодинаковость производительной силы общественно необходимого труда по отношению к совокупному общественному благосостоянию. Смягчение противоречий возможно путём оптимизации комплекса перераспределительных отношений, связанных с использованием земли.

9. В качестве инструмента управления землепользованием следует использовать вектор параметров процессов перераспределения общественного продукта, как-то налоги, субсидии, условия кредитования и т.п., обеспечивающий поведение хозяйствующих субъектов, максимизирующее народнохозяйственный эффект.

10. Важным средством нормализации земельных отношений, повышения эффективности использования земли, гарантии сохранения её целевого назначения и плодородия, обеспечения надёжных источников финансирования производства может стать система государственного ипотечного кредитования сельскохозяйственного производства.

По теме исследования опубликованы следующие работы:

Светлов Н.М. Рынок как информационный процесс и целесообразность сельскохозяйственного производства // Труды научной конференции молодых учёных 2-4 июня 1993 г. М., 1993.

Светлов Н.М. Обоснование цены земли в Московской области в период перехода к рынку // Труды научной конференции молодых учёных 7-8 июня 1994 г. М., 1994.