

УДК 332.122

DOI: 10.35330/1991-6639-2019-6-92-157-162

## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ В СУБЪЕКТАХ СКФО\*

М.В. ИСРАИЛОВ<sup>1</sup>, З.З. ИВАНОВ<sup>2</sup>

<sup>1</sup>ФГБОУ ВО «Чеченский государственный университет»  
364907, Чеченская Республика, г. Грозный ул. А. Шерипова, 32  
E-mail: chesu@mail.ru

<sup>2</sup> Институт информатики и проблем регионального управления –  
филиал ФГБНУ «Федеральный научный центр  
«Кабардино-Балкарский научный центр Российской академии наук»  
360000, КБР, г. Нальчик, ул. И. Арманд, 37-а  
E-mail: iipru@rambler.ru

*Проанализированы конкретные недостатки методики Госкомзема РФ, которая не имеет достаточно объективной научной основы с точки зрения современных достижений агроэкономической науки. Попытки систематизировать экономическую оценку земель в АПК в зависимости от качественных характеристик участка не привели к положительным результатам. Это один аспект исследуемой нами проблемы. Второй аспект заключается в неразработанности проблемы с точки зрения базовой экономической науки. В рыночную стоимость сельскохозяйственной продукции автоматически включается положительная дифференциальная рента. Третий аспект – это формирование налога и арендной ставки на земли сельскохозяйственного назначения в прямой корреляционной связи с кадастровой стоимостью.*

*В результате отмеченных проблем возникает научно-исследовательская задача объективной оценки ограниченных сельскохозяйственных угодий в АПК.*

**Ключевые слова:** земельные отношения, продовольственная безопасность, сельскохозяйственные угодья, землепользование.

В статье проводится анализ практикуемой методики экономической оценки земель (ЭО) сельскохозяйственного назначения при земельной реформе в малоземельном регионе. ЭО ограниченных пахотных угодий в АПК отражает их количественную (производительную) возможность как основного средства производства посредством системы натуральных (не стоимостных, балло-га), условных (коэффициенты) и стоимостных (денежных, руб.) показателей. Земельные ресурсы как необходимое средство производства в АПК характеризуются разным плодородием и производительной возможностью. Даже схожие участки по агробиологическим показателям могут иметь разную производственную ценность в зависимости от экономико-географических и ландшафтно-экологических показателей.

Экологический нигилизм, охватил всех сельхозтоваропроизводителей субъектов Северного Кавказа, они извлекают быструю выгоду, не заботясь о благополучии будущих поколений. Непринятие экстренных мер грозит далеко идущими непоправимыми последствиями. Основными исходными тезисами землепользования в био- и экосистемах Северного Кавказа являются следующие:

\*При поддержке гранта РФФИ № 19-010-00578 А

1. Особая природная ценность и биосферная роль регионов Северного Кавказа, научное и практическое значение в глобальном плане.

2. СКФО располагает в основном ограниченными благами, имеющими высокую потребительскую привлекательность, но не имеющими продажной ценности. Земельные ограниченные ресурсы имеют не только сельскохозяйственное значение, но широкую рекреационную ценность. Задача сводится к безущербной для природы и будущих поколений коммерциализации сельхозземель, имеющих и рекреационное значение.

3. Горные экосистемы, составляющие большую часть республик СКФО, отличаются легкой ранимостью и трудной восстанавливаемостью. При этом традиционное земледелие – один из самых разрушительных факторов природы горных экосистем. Неправильные технологические операции в процессе возделывания сельскохозяйственных культур и горный рельеф вызывают «быструю эрозию». В результате состояние ландшафтного покрова несет на себе следы существенной деградации. Обозначился ряд территорий и объектов особо конфликтного землепользования.

4. Многочисленные контролирующие природоохранные органы местного и федерального уровня, попытки проведения земельной реформы не обеспечивают должной защиты ограниченных сельскохозяйственных угодий.

ЭО земель требуется при сравнении сельскохозяйственных полей и формировании рынка земель в АПК. Она направлена на создание условий для повышения природоохраны и эффективного землепользования, совершенствования экономического механизма распределения и перераспределения ограниченных сельскохозяйственных ресурсов [1].

Результаты оценки сельхозземель могут иметь стоимостное (денежное) и нестоимостное (натуральное) выражение. Стоимостное выражение измеряется в национальной валюте на единицу площади (1 га) исходя из данных ее бонитета, учета местоположения, доступности орошения и других факторов производства. Доходы от землепользования, размер арендной платы, налог на землю и земельная рента являются показателями проявления ЭО земли. Натуральная оценка включает показатели биологического плодородия, рельефа местности, климатических особенностей и уровня урожайности земли при достигнутом уровне научно-технического прогресса в АПК. Нестойкая оценка участков необходима при выборе сельхозкультур и технологии их выращивания, оптимизации землеоборота.

Возникает вопрос о причине утверждения кадастровой стоимости в общем по сельхозугодиям без разбивки на пашню, сады и кормовые угодья, значительной разницы в стоимости отдельных участков, находящихся как по соседству, так и на небольшом расстоянии друг от друга. Все это ощутимо снижает качество и уровень проделанной работы по ЭО земель сельхозназначения.

Считаем целесообразным при проведении очередной актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения пересмотреть действующую методику определения кадастровой стоимости земель сельхозназначения, что как следствие отразится и на размере арендной платы. В СССР каждые 5 лет проводили оценку с/х угодий по биологическому, агрохимическому и экономическому плодородию участков и на основе этих анализов составлялись сельскохозяйственные (агрономические) карты – карты землепользования, по которым были видны изменения плодородия почвы, толщины гумусового слоя и уровень ветровой и дождевой эрозии. Рекомендуются

возобновление такой работы на постоянной государственной основе с использованием передовых информационных технологий. Предлагается создать автоматизированную картографическую эколого-агро-экономическую информационно-консультационную систему землепользования в регионах СКФО – автоматизированную систему ведения государственного земельного кадастра. Без размежевания и оценки земельных участков невозможен сбор налогов на имущество, составляющих основу местных бюджетов, при этом местные власти практически не занимаются этой проблемой [2].

Для достижения справедливости в земельной реформе необходимо изучить агротехническую характеристику сельхозугодий и разработать систему коэффициентов, с помощью которой можно оценить и сравнить с эталонным экономическое и биологическое плодородие любого участка (перевести все с\х угодья в усл. га). В качестве эталона можно брать самый распространенный тип почвы в данном муниципальном образовании [3].

В СКФО 37 типов почв, которые имеют разную экономическую ценность в зависимости от глубины гумусового слоя. Например, 1 га орошаемого чернозема с глубиной гумусового слоя в 1 м по экономическому и биологическому плодородию равен 2 га луговых почв с глубиной гумуса 0,5–0,6 м или 10 га пастбищных угодий.

Попытки систематизировать ЭО земель в АПК в зависимости от качественных характеристик участка не привели к положительным результатам. Это *один аспект* исследуемой нами проблемы.

*Второй аспект* заключается в неразработанности проблемы с точки зрения базовой экономической науки. В стоимость реализации продукции отраслей сельского хозяйства автоматически включается положительная дифференциальная рента.

*Третий аспект* – это формирование налога на земельные ресурсы сельхозназначения в прямой корреляционной связи с кадастровой стоимостью. В результате отмеченных проблем возникает научно-исследовательская задача объективной оценки ограниченных сельскохозяйственных угодий в АПК.

Российскими учеными неоднократно были сделаны попытки доработать методику Госкомзема РФ, которая не отвечает современным реалиям экономической науки. Покажем основные положения методики ЭО сельхозугодий [5]:

$$R_i = n_i l_i / t, \quad (1)$$

где  $R_i$  – значение ренты за 1 год по  $i$ -му земельному участку, руб.;

$n_i$  – доля дифференциальной земельной ренты в валовой (товарной) продукции  $i$ -го поля;

$l_i$  – суммарная выручка от реализации валовой продукции с  $i$ -го участка в средних ценах за год по региону за оценочный период, руб.;

$t$  – продолжительность лага оценки  $i$ -го поля, годы.

В выражении (1) вес дифференциальной земельной ренты в валовом производстве  $i$ -го участка определяется следующим образом:

$$n_i = 1 - c_i / l_i, \quad (2)$$

где  $c_i$  – общая себестоимость валовой (или товарной) продукции с  $i$ -го участка за анализируемый период, руб.

Выручка от реализации продукции в среднерегionalных ценах по  $i$ -му полю за анализируемый период определяется по следующей формуле [2]:

$$l_i = Y_i Y_{ip_{kp}} \times v_{ijt}, \quad (3)$$

где  $p_{kp}$  – средние цены реализации по субъекту СКФО  $j$ -й сельскохозяйственной продукции за период  $t$  ( $j=1, 2, \dots, N$  – номер вида товарной продукции), руб./ц;

$v_{ijt}$  – количество продукции по  $i$ -му участку  $j$ -го товара за один вегетационный период, т.

В свою очередь

$$p_{kp} = Y_i Y_t p_{jit} \times v_{ijt} / Y_i Y_t v_{ijt}, \quad (4)$$

где  $p_{jit}$  – цена реализации  $j$ -го товара по  $i$ -му полю в  $t$ -м году, руб./ц.

В (2) общие издержки производства валовой продукции с  $i$ -го земельного участка за базисный период находятся по формуле

$$c_i = Q Y_j Y_i s_{ijt} \times v_{ijt}, \quad (5)$$

где  $Q$  – коэффициент окупаемости издержек производства в нерентных секторах регионального народного хозяйства;

$s_{ijt}$  – себестоимость выращивания  $j$ -го вида товара в  $t$ -м году на  $i$ -м земельном участке, руб./ц. В результате преобразований получаем

$$R_i = [1 - Q(Y_j Y_i s_{ijt} \times v_{ijt}) / l_i] l_i / t. \quad (6)$$

И если разделить полученное значение на производственную площадь, получим результат на 1 га.

Очевидно, что в (9) при превышении  $l_i$  над  $c_i$  рента будет больше нуля ( $R_i^+$ ), при превышении  $c_i$  над  $l_i$  рента будет меньше нуля ( $R_i^-$ ).

Положительная рента по региону  $R^+$  подсчитывается по формуле

$$R^+ = Y_i R_i^+. \quad (7)$$

Отрицательная  $R^-$  – по формуле

$$R^- = Y_i R_i^-. \quad (8)$$

Если говорить о цене  $i$ -го земельного участка  $Z$ , то она находится по известной формуле

$$Z_i = R_i^+ / I, \quad (9)$$

где  $I$  – ставка ссудного %.

Поскольку ставка ссудного процента в кризисный период нестабильна, то экономисты-аграрники предлагают использовать при расчете цены земли другую формулу:

$$Z_i = R_i^+ \times 33, \quad (10)$$

где 33 – срок капитализации, годы.

ЭО учитывает экономическую и природную продуктивность земель сельскохозяйственного назначения, которая необходима для достижения справедливых результатов земельной реформы в субъектах СКФО. Для повышения эффективности использования ограниченных сельскохозяйственных угодий также необходимо осуществить ряд мероприятий:

1. Провести на всей территории республик СКФО размежевание земель федерального, республиканского и муниципального ведения, составить реестры и кадастры земель.

2. Разработать при участии научного сообщества и с учетом интересов гражданского населения регионов программу земельной реформы.

3. Сформировать при широком участии сельхозтоваропроизводителей, научного сообщества, и институтов гражданского общества концепцию долговременной политики землепользования регионов СКФО с определением системы целевых индикаторов состояния и оценки сельхозземель, системы регулярного мониторинга, нормативно-правового обеспечения санкций и поощрений.

4. Необходимо разработать с привлечением научных институтов систему коэффициентов сельхозугодий на основе их агротехнических характеристик для оценки экономического и биологического плодородия сельхозземель.

## ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный кодекс Российской Федерации. Часть 1 [Электронный ресурс]: [от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 28.12.2013 г.)].

2. Гуртуев А.О., Деркач Е.Г., Иванов З.З. Принципы развития земельных отношений в аграрной сфере // Известия КБНЦ РАН. 2017. № 4(78). С. 59-62.

3. Гуртуев А.О., Деркач Е.Г., Иванов З.З. Анализ современной практики арендных отношений в системе землепользования КБР // Известия КБНЦ РАН. 2017. № 4(78). С. 54-58.

4. Гуртуев А.О., Деркач Е.Г., Иванов З.З. Совершенствование земельных отношений как предпосылка устойчивого развития АПК КБР // Известия КБНЦ РАН, 2013. № 1(51). С. 111-113.

5. Нусратуллин В.К., Фаррахова Ф.Ф. Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения // Аграрный вестник Урала. 2009. № 6(60). С. 19-22.

## REFERENCES

1. *Zemel'nyy kodeks Rossiyskoy Federatsii. Chast' 1. [Elektronnyy resurs]: [ot 30.11.1994 N 51-FZ (prinyat GD FS RF 21.10.1994) (red. ot 28.12.2013 g.)].* [The Land Code of the Russian Federation. Part 1. [Electronic resource]: [dated November 30, 1994 N 51-F3 (adopted by the State Duma of the Federal Assembly of the Russian Federation on October 21, 1994) (as amended on December 28, 2013)].

2. Gurtuev A.O., Derkach E.G., Ivanov Z.Z. *Printsipy razvitiya zemel'nykh otnosheniy v agrarnoy sfere* [Principles of development of land relations in the agricultural sector] // *Izvestiya KBNTS RAN* [News of the KBSC RAS]. 2017. No. 4. P. 59-62.

3. Gurtuev A.O., Derkach E.G., Ivanov Z.Z. *Analiz sovremennoy praktiki arendnykh otnosheniy v sisteme zemlepol'zovaniya KBR* [Analysis of modern practice of rental relations in the land use system of the KBR] // *Izvestiya KBNTS RAN* [News of the KBSC RAS]. 2017. No. 4. P. 54-58.

4. Gurtuev A.O., Derkach E.G., Ivanov Z.Z. *Sovershenstvovaniye zemel'nykh otnosheniy kak predposylka ustoychivogo razvitiya APK KBR* [Improving land relations as a prerequisite for the sustainable development of the agro-industrial complex of the KBR] // *Izvestiya KBNTS RAN* [News of the KBSC RAS]. 2013. No. 1 (51). P. 111-113.

5. Nusratullin V.K., Farrakhova F.F. *Ekonomicheskaya otsenka zemel' sel'skokhozyaystvennogo naznacheniya* [Economic valuation of agricultural land] // *Agrarnyy vestnik Urala* [Agrarian Bulletin of the Urals]. 2009. No. 6 (60). P. 19-22.

## ECONOMIC ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND IN THE SUBJECTS OF THE NORTH CAUCASUS FEDERAL DISTRICT

M.V. ISRAILOV<sup>1</sup>, Z.Z. IVANOV<sup>2</sup>

<sup>1</sup> The Chechen State University  
364907, Chechen Republic, Grozny, Sheripov street, 32  
E-mail: chesu@mail.ru

<sup>2</sup> Institute of Computer Science and Problems of Regional Management –  
branch of Federal public budgetary scientific establishment "Federal scientific center  
"Kabardin-Balkar Scientific Center of the Russian Academy of Sciences"  
360000, KBR, Nalchik, 37-a, I. Armand St.  
E-mail: iipru@rambler.ru

*The specific shortcomings of the methodology of the State Land Committee of the Russian Federation, which does not have a sufficiently objective scientific basis from the point of view of modern achievements of agroeconomic science, are analyzed. Attempts to systematize the economic valuation of land in the agro-industrial complex, depending on the qualitative characteristics of the site, did not lead to positive results. This is one aspect of the problem we are investigating. The second aspect is that the problem is not developed from the point of view of basic economic science. Positive differential rent is automatically included in the market value of agricultural products. The third aspect is the formation of tax and rental rates for agricultural land in direct correlation with cadastral value.*

*As a result of the noted problems, the research task of an objective assessment of limited agricultural land in the agricultural sector arises.*

**Keywords:** land relations, land use, referendum, food security, agricultural land.

*Работа поступила 03.12.2019 г.*