

ЦЕНА ЗЕМЛИ КАК СИСТЕМНАЯ ЭКОНОМИЧЕСКАЯ КАТЕГОРИЯ

Гатаулин А.М., Светлов Н.М.

Народнохозяйственная значимость проблемы цены земли

Главным вопросом происходящих в аграрном секторе страны в конце XX века преобразований вновь является вопрос о земле. История свидетельствует, что всякий раз, когда к решению этого вопроса подходили с чисто политических позиций, результат в лучшем случае отсутствовал.

Не исключено, что третьей русской земельной реформе уготована худшая участь. Факты свидетельствуют, что процессы земельного передела сопровождаются разрушением производственного потенциала аграрного сектора, которое ряд исследователей считает катастрофическим.

В настоящее время различные политические силы готовятся представить в Федеральное собрание РФ пакеты документов по дальнейшему ходу преобразований на селе. На наш взгляд, единственно верный ориентир земельной реформы может быть выработан посредством строго экономического подхода. В основе его должно лежать верное представление о ценности земли как народнохозяйственного ресурса.

Значимость проблемы цены земли обусловлена следующими причинами.

Во-первых, цена земли оказывает влияние на всю систему стоимостных показателей сельскохозяйственной продукции, как промежуточной, так и конечной.

Во-вторых, в условиях перехода к рыночным основам хозяйствования всё большее значение приобретает проектный подход к принятию экономических решений. Он является важнейшим средством достижения

максимального экономического эффекта для народного хозяйства. Необходимость всестороннего анализа проектов, предусматривающих использование земли, с позиций экономических интересов народного хозяйства и сельскохозяйственных предприятий предполагает существование адекватных показателей цены земли.

В-третьих, проблема собственности, ставшая главной проблемой реформы, не может найти справедливого и эффективного решения, если неизвестна цена объекта собственности.

В-четвёртых, в условиях переходного периода особую важность приобретают проблемы учёта и мониторинга земель. Существующая учётная система, ориентированная преимущественно на количественные и качественные показатели, характеризует землю как объект учёта неполно. Раз цена земли неизвестна, нельзя её застраховать или использовать в качестве имущественного гаранта, в какой бы форме собственности она ни находилась.

Система показателей цены земли

Разнообразие подходов к проблеме цены земли, различных, зачастую непримиримых точек зрения привело авторов к убеждению, что данная проблема является по сути своей системной. Поэтому адекватным методом её исследования является метод системного анализа. Как и любое явление, обладающее системной природой, цена земли в принципе не может обладать единственной, полностью определённой количественной характеристикой. Возникает объективная необходимость в построении системы показателей, обеспечивающих полное описание данного явления в соответствии с требованиями практики.

Возможны различные подходы к построению системы показателей цены земли. Любой подход (если он логически безупречен) объективно позволяет получить тождественную систему показателей.

Покажем, каким образом можно получить систему показателей цены земли, следуя двум различным концепциям. Одна из них, связанная с именами А. Смита, Д. Рикардо, К. Маркса, – концепция цены земли как цены земельной ренты. Благодаря трудам К. Маркса эта концепция воспринимается ныне как неотъемлемая часть трудовой теории стоимости. Другая, связанная с работами Л.В. Канторовича, рассматривает цену земли как её объективно обусловленную оценку, то есть как дополнительный эффект, возникающий вследствие использования дополнительного малого участка земли.

Следуя первому подходу, мы должны признать, что земля не имеет стоимости, поскольку не является продуктом труда. Однако поскольку земля приносит ренту, равную по величине проценту, приносимому денежным капиталом определённой величины, она имеет цену, равную цене этого денежного капитала. Таким образом, цена земли возникает как результат объективно существующих отношений перераспределения общественно необходимого труда.

Категория общественно необходимого труда допускает двойное рассмотрение. Во-первых, это научная абстракция. В этом смысле данная категория имеет необходимую степень строгости и определённости. Во-вторых, это системная категория. Второе утверждение не столь очевидно, как первое. Однако обратим внимание на то, что общественно необходимый труд есть по определению целесообразный труд. Поэтому как только становится существенным вопрос о том, в чём состоит целесообразность труда, вместо единой и неделимой, логически однозначной категории мы получаем категорию системную, обладающую специфической содержательной структурой. Вводя в рассмотрение различные системы целей, обнаруживаем, что приносимый землёй эффект становится равен количественно разным капитальным стоимостям, воплощает в себе разное количество общественно

необходимого (с точки зрения соответствующей системы целей) рабочего времени.

Другой вопрос, не возникающий при теоретическом рассмотрении проблемы стоимости, но встающий при разработке показателей цены, состоит в спецификации предмета оценки. Иначе говоря, возникает необходимость установить, что мы понимаем под землёй в конкретном случае. Включаются ли в состав земли как предмета оценки расположенные на ней мелиоративные сооружения, элементы инфраструктуры, недра? Включаются ли в данный показатель транзакционные издержки (т.е. издержки, связанные с оформлением сделки)? Какие права по использованию земли отражаются данным показателем?

Третий вопрос касается степени агрегированности либо детальности показателя. Степень агрегированности соответствует уровню объекта оценки в системе иерархий – топографической, административной, организационной, временной и т.д.

Таким образом, отталкиваясь от концепции цены земли как цены земельной ренты, приходим к выводу, что о показателе цены земли можно говорить только тогда, когда 1) определена система целей; 2) полностью определён предмет оценки; 3) установлены степени агрегированности данного показателя относительно системы иерархий показателей цены земли.

К аналогичной системе показателей можно прийти на основе рассмотрения цены земли как объективно обусловленной оценки. В отличие от предыдущего случая, связь объективно обусловленной оценки с системой целей очевидна; остальные смысловые составляющие показателей обосновываются аналогично.

Значение любого показателя цены земли не зависит от того, какой подход – рентный или экономико-математический – взят за основу. Действительно, объективно обусловленная оценка наилучшего

участка (относительно заданной системы целей) равна нулю. Рента с 1 га равна разнице в доходе с данного и наихудшего участка, то есть дополнительному доходу с этого гектара – его двойственной оценке.

Это не значит, что методики, построенные на основе различных подходов, будут обеспечивать одинаковые значения семантически эквивалентных показателей, поскольку результатом любого алгоритма расчётов становится только более или менее точное приближение к объективному значению показателя, искажённое в силу специфических для данного алгоритма причин.

Из вышесказанного следует, что система показателей цены земли включает бесконечно большое число показателей. В зависимости от цели исследования для расчёта и анализа выбирается та или иная её подсистема.

Использование показателей хозяйственной и народнохозяйственной цены земли при анализе инвестиционных проектов

В настоящее время преобладает волевой подход к проблеме распределения земель. Соответствующие решения принимаются местными органами власти (иногда на демократической основе) или собственниками земли. Проектный подход является серьёзной альтернативой существующей практике. Он позволяет установить, действительно ли принятые решения по поводу землепользования экономически эффективны.

В соответствии с принципами проектного подхода право на использование земельного участка получает исполнитель наилучшего состоятельного проекта из числа проектов, претендующих на участок. Понятие состоятельности включает соответствие проекта юридическим, техническим и экологическим требованиям, его финансовую

состоятельность, включая наличие источников финансирования и возможность выполнения всех условий соглашений о кредитовании, выгодность для непосредственного исполнителя и его подрядчиков. Выбор наилучшего из числа состоятельных проектов обычно осуществляется на основе коммерческих соображений, поэтому его основой обыкновенно служит критерий *финансовой* чистой текущей стоимости (financial net present value [3, с.]). Если проект осуществляется целиком либо в значительной степени за счёт бюджетных средств или с использованием государственного имущества (каковым, в частности, является значительная часть сельскохозяйственных земель), органы государственного управления могут оказать существенное влияние на выбор проекта для реализации. Поэтому открывается возможность использования для принятия решения критерия *экономической* чистой текущей стоимости [3, с.], отражающего экономические интересы народного хозяйства.

Оценка по первому критерию проекта, связанного с использованием земли, требует использования показателей хозяйственной цены земли, по второму – народнохозяйственной. Под *хозяйственной ценой* земельных угодий понимается цена угодий данного типа вместе с материальными благами, которые с ней неразрывно связаны (вроде ирригационных сооружений, недр, внесённых удобрений), характеризующая цели сельскохозяйственных предприятий. *Народнохозяйственная цена* подобна хозяйственной, но характеризует цели народного хозяйства.

В мировой практике значения данных показателей определяются на основе рыночной цены земли либо капитализованного эквивалента земельной ренты. Однако использование данного приёма возможно лишь тогда, когда существует развитый рынок земли или хотя бы её аренды

и практически отсутствуют конкурентоспособные альтернативы использования земли, не связанные с сельскохозяйственным производством.

В нашей стране в современной ситуации первое условие не выполняется повсеместно, второе – в большинстве промышленно развитых регионов. Поэтому возникает необходимость в разработке методов определения данных показателей, учитывающих российские особенности.

В основе разработанной на кафедре экономической кибернетики ТСХА системы моделей для определения показателей цены земли лежит экономико-математический подход. Ядром системы моделей является классическая модель равновесия на рынке одного товара. Система моделей в принципе применима для получения сколь угодно широкого спектра показателей цены земли, соответствующих уровню агрегирования, позволяющему использовать в качестве исходных данных материалы от 7 до 400 крупных сельскохозяйственных предприятий. Это может быть область, район, почвенный район и т.п. Система моделей была апробирована путём определения показателей хозяйственной и народнохозяйственной цен пашни среднего качества для Московской области в целом и её районов.

Цели сельскохозяйственных предприятий довольно точно выражаются критерием чистой прибыли после налогообложения и обслуживания кредитов. Формализация народнохозяйственных целей представляет собой сложную научную проблему, которая к настоящему времени не имеет общепринятого решения. При определении народнохозяйственной цены земли использовались два критерия: совокупное общественное благосостояние [2, с. ; 3, с.] и полные общественные издержки производства сельскохозяйственной продукции [1, с.].

Анализ противоречий экономических интересов сельскохозяйственных предприятий и народного хозяйства

В табл. 1 представлены показатели хозяйственной и народнохозяйственной цены земли в Московской 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 абстрагируется от конъюнктурных факторов и поэтому пригоден для обоснования стратегических решений по поводу управления землепользованием. Цены предложения характеризуют ситуации, связанные с выбытием земли из сельскохозяйственного пользования.

Таблица 1

Показатели цены земли в Московской области (млн.руб./га)¹⁾

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 приложения	20.29	20.29	20.29

Данные таблицы свидетельствуют о существовании целого комплекса противоречий в экономических интересах, касающихся использования земли.

Во-первых, хозяйственная цена земли оказывается почти на порядок ниже цен предложения. В основе этого явления лежит низкая рентабельность и выраженная цикличность сельскохозяйственного производства при одновременной высокой народнохозяйственной значимости его продукции. В этих условиях хозяйственные цены отражают объективно низкую степень заинтересованности крестьянства в возделывании земли. Следовательно, необходимы правовые гарантии использования земли по целевому назначению в сложившейся экономической

¹⁾ Значения показателей хозяйственной и народнохозяйственной цены земли относятся к апрелю, остальные – к июлю 1994 г.

ситуации. Иначе значительная часть сельскохозяйственных угодий будет куплена и использована для целей, не связанных с производством сельскохозяйственной продукции. Это значительно осложнит и без того напряжённую ситуацию с продовольственным обеспечением населения.

Во-вторых, даже при условии использования земли только по целевому назначению возникают различия в хозяйственной и народнохозяйственной ценах. Поскольку хозяйственные цены ниже, существуют земельные угодья, которые в соответствии с интересами народного хозяйства должны использоваться для производства сельскохозяйственной продукции, но предприятиям это невыгодно.

Наиболее высокий уровень присущ народнохозяйственным ценам, определённым по критерию полных издержек. Наиболее низкими являются хозяйственные цены. Эта закономерность характерна как в целом для Московской области, так и для большинства районов. Следовательно, экономический эффект, приносимый производственным использованием дополнительного гектара пашни народному хозяйству в целом, значительно превышает эффект для сельскохозяйственных предприятий. В ряде районов отмечен прямой конфликт интересов: предельный гектар пашни приносит значительный экономический эффект народному хозяйству, оставаясь убыточным для хозяйств.

Причины подобной ситуации следующие: (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) неэквивалентность затрат общественно необходимого труда, необходимого для одинакового прироста совокупного общественного благосостояния в разных отраслях народного хозяйства. Первые две причины формируют разницу между народнохозяйственными ценами, определёнными по критерию полных издер-

жек, и хозяйственными, третья – между народнохозяйственными ценами по критерию совокупного общественного благосостояния и хозяйственными. 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).

Помимо разницы в уровнях хозяйственных и народнохозяйственных цен, существуют различия в тенденциях изменений цен двух видов под влиянием одних и тех же факторов. 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 владеющих ей хозяйств), будут, как правило, приводить к росту народнохозяйственной цены земли (что выгодно для народного хозяйства).

Вследствие несовпадения интересов предприятий и народного хозяйства различны размеры резервов повышения экономического эффекта, связанных с совершенствованием землепользования. В соответствии с интересами сельскохозяйственных предприятий объём перераспределения пашни должен составить 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 полных издержек), а сам этот эффект составит только 74.5% от потенциально возможного. Таким образом, даже при условии строгого контроля за сохранением целевого назначения земли свободный её рыночный оборот между сельскохозяйственными предприятиями влечёт существенные потери для народного хозяйства.

В этих условиях объективно необходима разработка системы мер по регулированию земельного рынка. В основе этих мер, по нашему мнению, должен лежать проектный подход: законной основой изменения юридического статуса земельного участка сельскохозяйственного назначения должен быть наилучший состоятельный проект, предполагающий его использование. Задача выбора проекта на основе народнохозяйственных приоритетов существенно облегчается при преимущественном сохранении государственной собственности на землю, поскольку в этом случае появляются реальные гарантии реализации именно того варианта проекта, который обеспечивает (при условии состоятельности) наибольший экономический эффект для народного хозяйства.

Предпосылкой постепенной либерализации земельных отношений должно стать существенное смягчение противоречий в сфере землепользования. В противном случае подобная мера может вызвать серьёзные экономические потери.

Список литературы

1. Гатаулин А.М. Издержки производства сельскохозяйственной продукции (Методология измерения и пути снижения). М.: Экономика, 1983.
2. Debreu G. Theory of Value: An Axiomatic Analysis of Economic Equilibrium. N.Y., J.Wiley & Sons, Inc, L., Chapman & Hall, Ltd, 1959.
3. Gittinger, J.Price. Economic analysis of agricultural projects. Baltimore: Johns Hopkins University Press, 1984.