

ЗАКОНОМЕРНОСТИ ФОРМИРОВАНИЯ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Светлов Н.М.

Результаты проведённой кафедрой экономической кибернетики работы по обоснованию системы цен на землю в Московской области обеспечили возможность впервые рассмотреть условия и факторы формирования земельных цен в специфических условиях периода перехода к рынку.

Под хозяйственными ценами далее понимаются цены, складывающиеся под влиянием деятельности сельскохозяйственных предприятий, имеющей целью максимизацию прибыли, при условии сохранения целевого назначения земель; народнохозяйственные цены могли бы сложиться вследствие деятельности, направленной на достижение максимума некоторого критерия, отражающего народнохозяйственные интересы.

В табл. 1 представлены цены 1 га различных угодий в целом по области. Хозяйственная цена земли оказывается почти на порядок ниже цен участков для дачного строительства, что подтверждает необходимость правовых гарантий целевого назначения земли в сложившейся экономической ситуации.

Наиболее высокий уровень присущ народнохозяйственным ценам, определённым по критерию полных издержек производства сельскохозяйственной продукции, затем – по критерию совокупного общественного благосостояния, наиболее низкими являются хозяйственные цены. Эта закономерность характерна как в целом для области, так и для

Таблица 1

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

Виды цен	Пашня	Сенокосы	Пастбища
Хозяйственная цена земли	2.45	0.79	0.99
Народнохозяйственная цена земли:			
по критерию полных издержек производства	7.76	2.51	3.12
по критерию совокупного общественного благосостояния	4.32	1.40	1.74

большинства районов. Значит, экономический эффект, приносимый производственным использованием дополнительного гектара пашни народному хозяйству в целом, превышает эффект для сельскохозяйственных предприятий. В ряде районов отмечен прямой конфликт интересов: предельный гектар пашни приносит экономический эффект народному хозяйству, оставаясь убыточным для хозяйств.

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) неодинаковость затрат общественно необходимого труда, необходимого для равного прироста совокупного общественного благосостояния в разных отраслях народного хозяйства. 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. Поэтому управленческие решения, касающиеся землепользования, 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 соответствующие размеры экономического эффекта от совершенствования землепользования оказываются различными. Принятие соответствующих решений 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 млн.га. В результате возникнет убыток для народного хозяйства в размере 26.5% возможного экономического эффекта (по критерию полных издержек производства), а сам этот эффект составит только 74.5% от потенциально возможного.

Цены на пашню проявляют слабую связь с уровнем экономического потенциала объекта оценки и практически не связаны с уровнем плодородия. Группировка хозяйств Московской области по предельной эффективности пашни для сельскохозяйственных предприятий (табл. 2, 3) позволила установить, что относительная независимость цены от названных факторов обусловлена рядом причин, в том числе различиями в закономерностях формирования эффективности использования пашни в разных типических группах (табл. 4).

В первой группе с преобладанием животноводческих хозяйств индустриального типа (характеризующихся отрицательной предельной эффективностью пашни) большому уровню плодородия и экономического потенциала в расчёте на единицу площади пашни соответствует большой убыток от её дополнительного гектара, отсюда тесная обратная связь между предельной эффективностью, с одной стороны, плодородием и экономическим потенциалом, с другой. В этой группе противоречие между интересами предприятий и народного хозяйства по поводу использования дополнительного гектара пашни проявляется наиболее явно, так как с народнохозяйственной точки зрения предельная эффективность пашни в хозяйствах данного типа положительна и колеблется от 0 до 50.51 млн.руб./га.

Таблица 2

Группировка хозяйств по предельной эффективности пашни относительно критерия прибыли

№ группы	границы групп по предельной эффективности пашни относительно критерия прибыли	Кол-во хозяйств в группе	% к итогу	средняя площадь пашни на 1 х-во, га	средний объем реализации с.-х. продукции, млн.руб.	средняя фондооснащённость пашни, млн.руб./га
1	до -6.000	43	11.85	986	33603	24.53
2	-6.001 ... 10.000	260	71.63	3156	10804	5.07
3	10.001 ... 36.000	38	10.47	2623	19247	7.50
4	36.001 и более	22	6.05	742	24415	28.46
Итого		363	100.00	2697	15213	6.55

Во второй группе, объединяющей типичные для области хозяйства молочно-картофельно-овощеводческого направления, рассматриваемая зависимость не проявляется. Это объясняется специфическими для отечественного АПК приемами планирования, сформировавшимися в условиях хронической убыточности животноводства. Отрасли товарного производства планируются таким образом, чтобы сначала в максимальной степени обеспечить потребность отраслей животноводства в кормах собственного производства, затем 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. Отметим, что данная закономер-

ность характерна для любого достаточно представительного подмножества данной группы, что подтверждает её типическую однородность.

Таблица 3

Структура товарной продукции сельскохозяйственных отраслей в типических группах хозяйств по предельной эффективности пашни относительно критерия прибыли, %

№ группы по предельной эффективности пашни	Растениеводство					Животноводство
	Всего	в том числе:				
		зерно	картофель	овощи открытого грунта	овощи защищенного грунта	
1	2.9	0.2	1.3	0.2	0.2	97.1
2	18.5	4.5	9.6	2.1	0.6	81.5
3	58.8	3.5	13.2	28.9	10.1	41.2
4	73.5	0.1	2.8	11.8	51.4	26.5
В среднем	26.6	3.0	7.6	6.5	5.9	73.4

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

В четвертой группе преобладают тепличные хозяйства, для которых характерна тесная положительная связь в силу высокой рентабельности овощной продукции.

Таблица 4

Корреляция хозяйственной предельной эффективности пашни и факторов плодородия и экономического потенциала в хозяйствах Московской области в разрезе типических групп по предельной эффективности

Группы по предельной эффективности	Составляющие экономического потенциала	Коэффициенты корреляции составляющих экономического потенциала		
		с 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

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

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

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

Аналогичные результаты получены для сенокосов и пастбищ. Таким образом, типические различия между сельскохозяйственными предприятиями области играют решающую роль при формировании цены земли сельскохозяйственного пользования в современных условиях.

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 (по сравнению с другими регионами РФ) степени интенсивности сельскохозяйственного производства.

Как показало проведённое исследование, 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 прибыль средствами, неоправданными с точки зрения общества, что порождает претензии к ним со стороны органов управления. В этой ситуации следует искать не компромиссное решение, а решать проблемы, которые порождают противоречия в интересах. Перераспределительные отношения должны обеспечивать максимально возможную степень

согласованности интересов предприятий и общества с приемлемым ущербом для третьих сторон, участвующих в перераспределении, в первую очередь для населения, потребляющего продукты питания, и бюджетов – федерального и местных.