

Светлов Н.М.

ОБОСНОВАНИЕ ЦЕНЫ ЗЕМЛИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ПЕРИОД ПЕРЕХОДА К РЫНКУ

Переход сельского хозяйства к рынку сопровождается серьёзными проблемами в области использования и перераспределения земельных ресурсов. Продолжается безвозмездное отчуждение земель сельскохозяйственных предприятий для целей промышленности, строительства и рекреации. Формы собственности на землю, остающуюся в сельскохозяйственном пользовании, меняются без необходимого экономического обоснования, с нарушениями принципа взаимовыгодности, лежащего в основе рыночной системы хозяйствования. Особую остроту подобные явления приобрели в областях с острым дефицитом земельных ресурсов, в первую очередь в Московской области.

Целями статьи являются экономическое обоснование системы цен на землю для Московской области и краткий сравнительный анализ процессов перераспределения земельных ресурсов, а) отвечающих интересам производителей сельскохозяйственной продукции, б) отвечающих интересам народного хозяйства.

Для обоснования системы цен на землю применена модель равновесия [1]. Цена пашни среднего качества принимается равной капитализованному эквиваленту её предельной эффективности. Предельная эффективность хозяйственного использования земли, то есть изменение чистой прибыли сельскохозяйственного предприятия вследствие малого изменения площади его земельных угодий, есть цена, отражающая интересы производителей сельскохозяйственной продукции. Предельная эффективность сельскохозяйственного использования земли для народного хозяйства, которую можно оценить изменением разности альтернативных стоимостей сельскохозяйственной продукции и затрат на её производство вследствие малого изменения площади земельных угодий сельскохозяйственного пользования, есть цена, отражающая интересы народного хозяйства [2]. Для определения народнохозяйственной цены земли могут быть использованы и другие критерии, например, изменение затрат совокупного труда на производство сельскохозяйственной продукции [3].

Расчёты по модели были произведены по состоянию на апрель 1994 года. Получены следующие результаты. На областном рынке земли сельскохозяйственного пользования цена 1 га пашни среднего качества должна составлять 2.45 млн.руб. (табл. 1), что на 1-2 порядка выше цены той же самой земли, продаваемой для целей рекреации и строительства. Поэтому необходимы мероприятия по защите рынка земель сельскохозяйственного пользования, гарантирующие сохранение целевого назначения земли. В противном случае по мере становления рынка земли внеэкономическое перераспределение из аграрной сферы в другие, идущее вразрез с интересами сельскохо-

зяйственных предприятий, дополнится перераспределением экономическим, хозяйства сами будут продавать землю.

Таблица 1

Цена пашни среднего качества в районах Московской области,
млн.руб./га

Районы	Для хозяйства	Для народного хозяйства	Районы	Для хозяйства	Для народного хозяйства
Балашихинский	52.26	59.17	Наро-Фоминский	18.60	24.80
Волоколамский	1.21	2.03	Ногинский	0.18	1.99
Воскресенский	4.55	6.71	Одинцовский	1.90	4.13
Дмитровский	7.07	8.13	Озерский	0.20	0.62
Домодедовский	0.83	3.57	Орехово-Зуевский	3.30	5.26
Егорьевский	3.16	5.47	Павлово-Посадский	1.08	2.44
Загорский	2.69	4.22	Подольский	1.39	3.94
Зарайский	2.26	3.13	Пушкинский	0.09	0.87
Истринский	7.94	10.01	Раменский	7.96	10.20
Каширский	17.41	21.24	Рузский	0.92	2.42
Клинский	47.93	54.36	Серебряно-Прудский	0.38	1.51
Коломенский	1.21	1.93	Солнечногорский	6.62	8.17
Красногорский	2.48	3.29	Ступинский	-	0.36
Ленинский	16.30	21.13	Талдомский	2.88	3.89
Лотошинский	0.41	1.32	Чеховский	7.01	8.27
Луховицкий	1.28	1.82	Шатурский	-	1.08
Люберецкий	4.31	6.13	Шаховской	0.73	2.47
Можайский	4.30	5.81	Щелковский	0.80	2.07
Мытищинский	2.10	3.37			
В целом по области				2.45	4.32

Значения цены пашни среднего качества для районных рынков земли применимы для тех сделок, в которых рассматриваются альтернативные варианты покупки и продажи в рамках района. Большой разброс цен от района к району объясняется различиями в экономическом потенциале хозяйств соответствующих районов.

Для конкретного участка цена земли должна рассчитываться с учётом степени его плодородия относительно пашни среднего для данного района качества.

Таблица 2

Равновесный объём потенциального спроса/предложения земли сельскохозяйственного пользования в Московской области, га

Районы	Для хозяйства	Для народного хозяйства	Районы	Для хозяйства	Для народного хозяйства
Балашихинский	1524	1524	Наро-Фоминский	4564	3685
Волоколамский	32180	32180	Ногинский	4882	2734
Воскресенский	6488	6488	Одинцовский	28163	24656
Дмитровский	31653	31339	Озерский	12527	9759
Домодедовский	20032	15124	Орехово-Зуевский	34131	33029
Егорьевский	28987	23649	Павлово-Посадский	8100	10526
Загорский	14966	13855	Подольский	12129	8895
Зарайский	26517	25729	Пушкинский	28759	27859
Истринский	22547	21337	Раменский	5022	5022
Каширский	1605	1951	Рузский	14992	13258
Клинский	4763	4722	Серебряно-Прудский	12470	9622
Коломенский	21809	21809	Солнечногорский	19919	19101
Красногорский	26770	28234	Ступинский	-	28155
Ленинский	9504	9504	Талдомский	10236	7859
Лотошинский	46611	38641	Чеховский	10507	10236
Луховицкий	5825	5825	Шатурский	-	14472
Люберецкий	12246	10186	Шаховской	1690	2381
Можайский	20253	18776	Щелковский	16457	16457
Мытищинский	6593	6260			
В целом по области				642030	580487

По Серпуховскому и Химкинскому районам расчёты не проводились из-за отсутствия данных. В Ступинском и Шатурском районах предложение земли хозяйствами превышает спрос при любой положительной

цене. Это значит, что относительно используемых технологий количество вовлечённой в сельскохозяйственное производство земли избыточно во всех хозяйствах этих районов.

Данные табл. 2 свидетельствуют о том, что для оптимального использования земельных угодий значительная часть их (часто более половины) должна поменять хозяина. Для того, чтобы определить, где именно должен использоваться данный участок, следует сопоставить предельную эффективность его в различных хозяйствах и выбрать вариант, обеспечивающий максимальное значение.

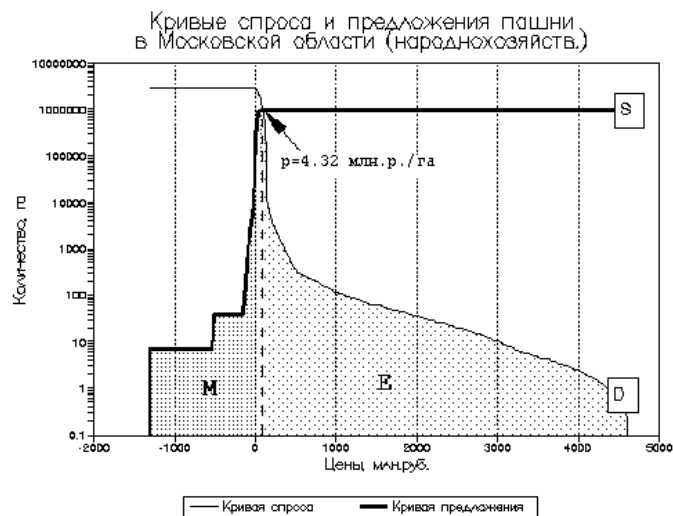


Рис. 1. Графическое представление модели равновесия на рынке сельскохозяйственных земель

Применение модели равновесия позволяет оценить размер экономического эффекта от перераспределения земли. Численно он равен сумме площадей фигур M и E (рис.1). В силу того, что участок кривой спроса D вправо от точки пересечения с кривой

предложения S недостаточно достоверен, в табл.3 в приведено значение, численно равное площади фигуры M. Это нижняя граница возможного экономического эффекта от перераспределения земли: реальное значение может оказаться только больше.

Таблица 3
Оценка минимального экономического эффекта от перераспределения земли сельскохозяйственного пользования в Московской области, млн.руб.

Районы	Для хозяйств	Для народного хозяйства	Районы	Для хозяйств	Для народного хозяйства
Балашихинский	8269	7622	Наро-Фоминский	12471	8573
Волоколамский	8394	12895	Ногинский	991	953
Воскресенский	2932	4210	Одинцовский	9378	15642
Дмитровский	57522	34503	Озерский	5279	6974
Домодедовский	12800	10007	Орехово-Зуевский	44016	33846
Егорьевский	8793	14708	Павлово-Посадский	4636	5615
Загорский	29626	31512	Подольский	5790	5205
Зарайский	25317	26079	Пушкинский	2775	3879
Истринский	22754	21348	Раменский	19501	18589
Каширский	951	1399	Рузский	5503	5436
Клинский	15218	15100	Серебряно-Прудский	6498	3885
Коломенский	6497	3092	Солнечногорский	18385	21741
Красногорский	50082	46965	Ступинский	-	26511
Ленинский	23477	34525	Талдомский	26795	25758
Лотошинский	9314	7425	Чеховский	8930	8636
Луховицкий	12333	15467	Шатурский	-	22738
Люберецкий	26314	24500	Шаховской	8	212
Можайский	68936	32511	Щелковский	3381	5362
Мытищинский	10107	9715			
В целом по области				387162	168830

Размер экономического эффекта от перераспределения земли составляет в среднем по области 21.08% от чистой прибыли, получаемой

всеми хозяйствами-объектами наблюдения за год. Таким образом, в перераспределении земли скрыты значительные резервы роста эффективности сельскохозяйственного производства в области и улучшения финансового состояния хозяйств.

Сопоставление показателей, рассчитанных по хозяйственному и народнохозяйственному критериям, даёт следующие результаты. С одной стороны, стимулы к использованию земли для сельскохозяйственного производства не соответствуют интересам народного хозяйства, поскольку предельный продукт 1 га для хозяйств во всех районах меньше народнохозяйственного предельного продукта. В некоторых случаях (как, например, в Ступинском и Шатурском районах) сельскохозяйственное использование части земли совершенно невыгодно для хозяйств, но выгодно для народного хозяйства. С другой, существует тесная корреляция между обоими видами цен (коэффициент корреляции для совокупности районов составляет 0.998). Поэтому можно утверждать, что изменения в выгодности использования земли вследствие технологических, организационных и других изменений будут иметь, как правило, одинаковую направленность для предприятия и народного хозяйства. Итак, если гарантируется сохранение целевого назначения земли, то рыночные цены не обеспечивают соответствия хозяйственных и народнохозяйственных интересов в статике, но обеспечивают в динамике. Государственное регулирование перераспределения земли должно учитывать эти свойства рыночных стимулов и по возможности опираться на них.

Одна из сторон противоречия в стимулах проявляется в табл. 2. Объём перераспределения земли, отвечающий интересам хозяйств, заметно больше, чем отвечающий общенародным интересам. По-видимо-

му, это последствие "нажимной" специализации, ориентировавшейся на народнохозяйственные интересы в большей степени, чем на хозяйственные. Различие в объёме перераспределения земли определяет превышение получаемого хозяйствами эффекта от перераспределения над народнохозяйственным (табл. 3).

Основной формой перераспределения земли должна быть аренда, поскольку для покупки 642 тыс.га земли по рыночным ценам необходимо 1.57 трлн.руб. свободных финансовых средств.

Выводы.

1) Равновесная цена земли на областном рынке сельскохозяйственных угодий составляет 2.45 млн.руб./га.

2) Необходимо строго сохранять целевое назначение сельскохозяйственных земель.

3) Экономические интересы сельскохозяйственных предприятий и народного хозяйства противоречивы относительно сложившегося использования земли и сравнительно согласованны относительно возможных изменений способов её эксплуатации.

4) В области перераспределения земель скрыты существенные резервы увеличения прибыли хозяйств и народнохозяйственного эффекта.

5) Перераспределение земли рекомендуется осуществлять посредством аренды.

ЛИТЕРАТУРА

1. Фишер С., Дорнбуш Р., Шмалензи Р. Экономика: Пер. с англ. со 2-го изд. М.: Дело ЛТД, 1993. - с. 178-181.

2. Gittinger, J.Price. Economic analysis of agricultural projects. Baltimore.: Johns Hopkins University Press, 1984. - p. 140.

3. Гатаулин А.М. Издержки производства сельскохозяйственной продукции: (Методология измерения и пути снижения). М.: Экономика, 1983. - стр. 45-47.