

## ОРГАНИЗАЦИОННО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА АГРОМЕЛИОЛАНДШАФТНОЙ ОСНОВЕ

*В.В. Поляков*

*Донской государственный технический университет*

*Организация использования и охраны земельных ресурсов в условиях формирования эффективных агроmeliоландшафтов является одной из важнейших задач экономической политики государства. Кроме того, создание благоприятных условий в рамках действующего земельного законодательства для улучшения земельно-ресурсного потенциала конкретной территории может оказать положительное влияние на устойчивое развитие экономики и на формирование эффективной системы охраны окружающей природной среды в рамках агроmeliоландшафта. Существенное влияние на использование земельных ресурсов, как показывает практика, оказывают экономические условия конкретного хозяйства или региона, поэтому исследование этого процесса приобретает большое значение в рамках многоукладной экономики и при внедрении новых форм хозяйствования.*

*В этой связи анализ и обоснование организационно-экономических подходов к улучшению использования земельных ресурсов на агроmeliоландшафтной основе имеет высокую степень актуальности.*

*Ключевые слова: земля, ресурс, организация, экономика, использование, ландшафт, потенциал, эффективность, мелиорация, система.*

*The organization of use and protection of land resources in the conditions of forming of effective agromeliolandshaft is one of the most important tasks of economic policy of the state. Besides, the creating favorable conditions within the existing land legislation for improvement of land and resource potential of the specific territory can exert positive impact on a sustainable development of economy and on forming of effective system of protection of surrounding environment within an agromeliolandshaft. Render to one of the conditions having significant effect on use of land resources as practice shows economic conditions of specific economy or the region therefore research of this process purchases extremely important value within multistructure economy, i.e. implementation of new forms of managing.*

*In this regard, the analysis and reasons for organizational and economic approaches on improvement of use of land resources on an agromeliolandshaftny basis has high degree of relevance.*

*Key words: earth; resource; organization; economy; use; landscape; potential; efficiency; melioration; system.*

В рыночных условиях для обеспечения рационального использования и охраны земельных ресурсов в системе агроmeliоландшафтов механизмы экономического регулирования земельных отношений приобретают особое значение.

В условиях развития рыночных отношений в аграрной сфере система экономических регуляторов земельных отношений включает определение

- кадастровой стоимости земельных участков,
- налогооблагаемой базы и величины земельного налога,
- арендной платы за землю,
- рыночной стоимости земельных ресурсов,
- залоговой цены земли,
- компенсационных выплат при консервации земель,

- компенсационных платежей при изъятии земель,
- стимулирования повышения качества земли,
- штрафных платежей за экологический ущерб и т. д.

В то же время экономический механизм регулирования земельных отношений в системе агроландшафтов должен отвечать следующим требованиям:

- обеспечение относительно равных стартовых возможностей по осуществлению воспроизводственного процесса для всех субъектов земельных отношений;
- разграничение объективных и субъективных факторов этого процесса;
- использование земельной ренты в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействие рентных регуляторов с другими экономическими рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т. д.);
- стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства;
- усиление экологической защиты земельных угодий.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений на агроландшафтах является платность землепользования, которая призвана обеспечить определение объективных стоимостных показателей, создающих равные условия землевладельцам и землепользователям всех форм собственности и хозяйствования для повышения заинтересованности в организации рационального и эффективного использования земельных ресурсов.

В условиях формирования рыночных отношений получили дальнейшее развитие кадастровые работы, в соответствии, с чем повсеместно проведена кадастровая оценка стоимости земельных участков.

Это, в свою очередь, позволит значительно улучшить поступление земельного налога в местные бюджеты (рис. 1).

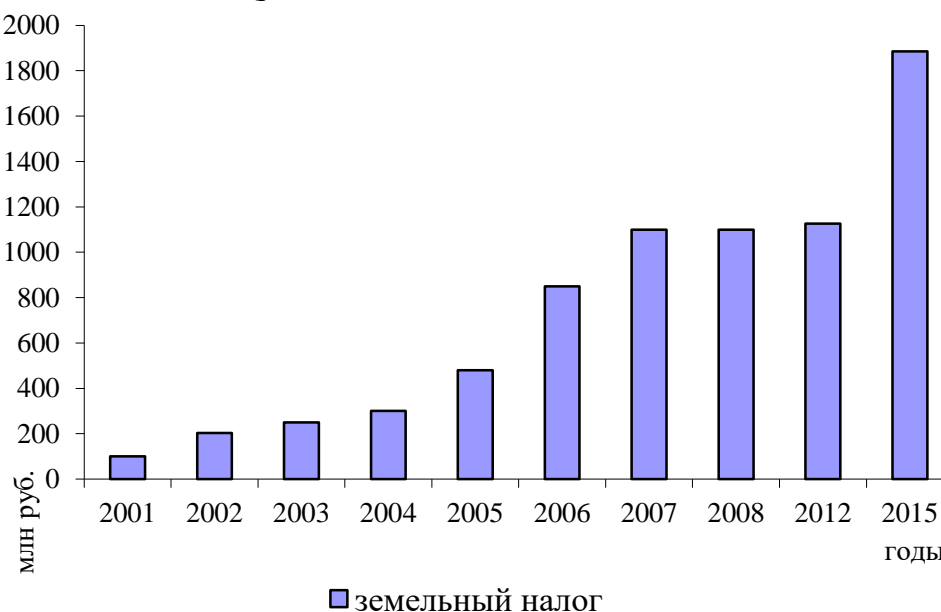


Рис. 1 Динамика поступления земельного налога

На современном этапе проведения земельной, аграрной и экономической реформ на первый план выдвигается задача разработки и внедрения механизма эколого-экономического регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами. Именно в условиях формирования рыночной экономики и земельного рынка возникает необходимость в объективной реализации принципа экономической заинтересованности и ответственности землевладельцев и землепользователей за качественное состояние агроландшафтов и их рациональное использование. Введение платного землепользования явилось мощным рычагом в разработке механизма

экономического воздействия на регулирование и управление земельными ресурсами в системе агроландшафтов в современных условиях.

В то же время сложившаяся система платежей за землю в сфере экономического регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами не носит комплексного характера и не имеет тесного взаимодействия всех ее составляющих.

Такие важнейшие элементы этой системы, как налогообложение, плата за приобретение прав на земельную собственность, штрафные денежные санкции за нарушение земельного законодательства, компенсационные выплаты за снижение плодородия земель, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы, страхование земли и иной недвижимости и связанных с ними прав собственности и аренды, взимание сборов и доходов от сделок с земельными участками, пока не образуют единой системы.

Плата за земельные ресурсы должна быть связана с ее дефицитностью и расти с повышением спроса, не выходя при этом за рамки финансовых возможностей землепользователей. Земельные платежи, взимаемые в оптимальных размерах, оказывают весьма положительное влияние на использование и охрану всех категорий земель.

Анализ системы земельных платежей показал, что она не отвечает современным требованиям, предъявляемым к системам эффективного экономического регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами в агроландшафтной системе. Существующие тенденции прогрессирующей деградации являются одним из примеров отсутствия экономического механизма стимулирования рационального использования земельных ресурсов.

В этой связи усиливается роль земельных платежей как инструмента, обеспечивающего создание и управление агроландшафтами и как единственного механизма выравнивания условий хозяйствования на землях, различных по качеству, в пределах всего региона.

Установление научно обоснованной и социально ориентированной системы земельных платежей в виде земельного налога и арендной платы возможно только на основании экономической и кадастровой оценки стоимости земельных ресурсов агроландшафтных систем, учитывающей всю совокупность природных, экономических, экологических, мелиоративных, технологических и пространственных условий земельных участков.

Земельный налог и арендная плата выражают разные экономические отношения, однако их численная и содержательная части тесно взаимосвязаны с земельной рентой. В рыночных условиях выявление и постановка на кадастровый учет земельных участков и их стоимостная оценка на рентной основе земельно-ресурсного потенциала в составе общего земельного фонда страны и ее регионов является ключевой проблемой земельных преобразований в России.

Кадастровая стоимость земельных ресурсов, входящих в агроландшафт, не всегда соответствует их реальной стоимости, так как сама методика кадастровой оценки пока не совершенна, она не учитывает, как правило, экологическое состояние мелиоративных систем в полном объеме и окружающей среды и ряд других факторов технологического и пространственного характера. В настоящее время показатели кадастровой стоимости земельных участков положены в основу создания налогооблагаемой базы, что создает объективные предпосылки для устойчивости налогообложения.

Центральным вопросом экономического механизма регулирования земельных отношений в системе агроландшафтов является стимулирование рационального использования сельскохозяйственных угодий.

Разработка и применение системы экономических стимулов должно осуществляться на уровне субъектов РФ, так как наличие, качество и эффективность использования земельных ресурсов на территории региона являются показателем его экономического развития.

Таким образом, установление стоимости мелиорированных земель и введение различных видов платежей в условиях формирования рыночных отношений создают условия для успешного осуществления экономического механизма рационального использования земельных ресурсов. С этой целью необходимо сочетать методы прямого государственного управления с методами экономического регулирования.

Изучение существующей структуры экономического механизма охраны окружающей природной среды показало, что ее можно использовать в качестве основы при разработке структуры экономического механизма рационального использования агроландшафтов (рис. 2).

Предлагаемая структура не отвергает элементы административного управления (административная ответственность за экологические нарушения) и в то же время позволяет выявить и новые экономические стимулы: плата за нерациональное использование земельных ресурсов, экологические фонды, применение системы экономических стимулов, экологическое страхование и т. д.

Одновременно с этим предлагаемая структура экономического механизма, обеспечивающего решение проблемы рационального использования земельных ресурсов, в полной мере согласуется с основными положениями экономической стратегии природоохранной деятельности в России, изложенной в Законе РФ «Об охране окружающей природной среды». Предложенная структура рационального использования земельных ресурсов включает в себя пять основных частей: плата за пользование земельными ресурсами, экологические фонды, экономические стимулы рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, субсидии и экологическое страхование.

Плата за пользование земельными ресурсами входит в ряд основных источников пополнения бюджетов различных уровней и в особенности местных. Основной целью платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества.

Плата за нерациональное использование земельных ресурсов представляет собой форму экономической ответственности субъекта земельных отношений за ущерб, причиненный в результате нерационального использования сельскохозяйственных угодий.

Система экономического стимулирования рационального использования земельных ресурсов позволит не только сохранить и восстановить плодородие почв, защитить агроландшафты от негативных последствий производственной деятельности, но и стать также источником для образования экологических фондов. Средства экологических фондов необходимо направлять на выплату грантов и льготное кредитование, часть средств может быть направлена на научно-исследовательские разработки в области охраны земельных ресурсов.

Неотъемлемой частью предлагаемой структуры рационального использования земельных ресурсов является их экологическая составляющая, для наиболее эффективного функционирования предложенной структуры необходимо усовершенствовать методические подходы к оценке земель с учетом экологических факторов.



Рис. 2. Структура экономического механизма рационального использования земельных ресурсов в системе агроландшафтов

В современных рыночных отношениях земельные ресурсы наравне с другими основными средствами производства в экономике должны иметь стоимость, отражающую их потребительские свойства, соответствующие условиям производства. В этой связи возникает необходимость в дальнейшем совершенствовании механизма стоимостной оценки мелиорированных земель и в разработке альтернативных вариантов показателей земельного налога и арендной платы за пользование землей по различным регионам.

Для определения, насколько одни земли лучше или хуже других, необходимо рассчитать средневзвешенный балл качества земель. Совокупные почвенные баллы каждого сельскохозяйственного предприятия и в целом по земельно-оценочному району используются при кадастровой оценке стоимости земельных участков по каждому хозяйству, их рыночной стоимости, на основе которых определяется величина земельного налога и др. платежи за землю.

Индивидуальная цена производства определяется через норму прибыли, полученной соотношением показателей от реализации продукции, полученной на мелиорированных землях агроландшафтных систем, к наличию основных оборотных фондов.

Стоимостные показатели объектов недвижимости, входящих в агроландшафтную систему, можно установить путём расчёта почвенно-экологического индекса (ПЭИ):

$$ПЭИ = 12.5 \times (2 - V) \times n \frac{\sum t^0 \geq 10 \times (KY - 0.15)}{KK + 100}, \quad (1)$$

где  $V$  – объемная масса почвы в среднем для метрового слоя, г/см<sup>3</sup>;

$n$  – полезный (безбалластный) объем почвы в метровом слое;

$\sum t \geq 10$  – среднегодовая сумма температур более 10°C;

$\hat{E}\hat{O}$  – коэффициент увлажнения (по Н.Н. Иванову);

$\hat{E}\hat{E}$  – коэффициент континентальности.

Величина  $\hat{E}\hat{O}$  представляет собой отношение среднегодового количества осадков к среднегодовой испаряемости и определяется по формуле, предложенной Н.Н. Ивановым:

$$I = 0.0018 \times (t^0 + 25) \times (100 - d), \quad (2)$$

где  $t^0$  – среднемесячная температура воздуха;

$d$  – среднемесячная относительная влажность воздуха (по справочным данным).

Число 0,15 вычитается из величины  $\hat{E}\hat{O}$  в связи с тем, что при величине  $\hat{E}\hat{O}$ , равной 0,85 (наиболее сухие регионы, пустыни), растительная масса не образуется из-за полного отсутствия в почве доступной влаги, и в этом случае экологический индекс равен нулю. При расчете ПЭИ для орошаемых почв  $\hat{E}\hat{O}$  принимается равным единице.

Величина стоимости мелиорированных земельных участков определяется по результатам их кадастровой и рыночной оценки, показатели которой применяются при расчете земельного налога и других платежей за землю.

Кроме того, стоимостные показатели земельных участков могут быть определены путем произведения величины земельного налога на оптимальный срок аренды конкретного участка, а размер ежегодного земельного налога можно определить по формуле

$$C_i = (R_d \times K^{ПЭИ}) + (R_d \times K^{OH}) + R_D, \quad (3)$$

где  $K^{ПЭИ}$  – поправочный коэффициент на условия климата;

$K^{OH}$  – поправочный коэффициент на нормальную урожайность.

В условиях развития современных земельных отношений, базирующихся на принципах рыночной экономики, для определения стоимостных показателей используется методические подходы для установления размера чистого дохода с единицы площади мелиорированных земель.

Следует отметить, что проблема определения показателей стоимости мелиорируемых угодий, входящих в агроландшафтные системы, установления величины земельного налога и арендной платы за пользование земельными ресурсами является не только экономической, но и политической, поскольку в условиях многообразия форм собственности и организации производства она связана с характером производственных отношений, с организацией регулируемого рынка в его взаимосвязи с мировым, а также государственной финансовой политикой и решением важнейших социально-экономических задач.

Стоимостная оценка мелиорированных земельных ресурсов, по районам Ростовской области должна базироваться на основе трех методических подходов, результаты которых позволят сделать вывод, что все три методических подхода могут быть приемлемы для практических расчетов по определению цены земли, размера земельного налога и арендной платы за пользование землей в условиях рыночной экономики. Однако сложившаяся практика в сфере оборота мелиорированных земель показала, что процедуры по определению стоимостных показателей на основе средневзвешенных баллов ее качества наиболее целесообразно проводить на районном уровне. Применение методик по определению стоимостных показателей за землю на основе размера дифференциальной ренты, нормальной урожайности и почвенно-экологического индекса давали наиболее устойчивые достоверные результаты на региональном уровне.

В связи с этим, в современных условиях при определении величины ставок земельного налога в первую очередь стали учитываться или положены в основу показатели экономической оценки и кадастровой оценки стоимости земельных ресурсов, которые определяются с учетом плодородия почв, местоположения земель, в том числе и мелиорированных участков, с учетом экологических показателей.

Процедура проведения расчетов многоступенчата. Вначале на основе макроанализа формируются ценообразующие элементы и доходорегулирующие параметры, затем строится оценочная база на основе качественных характеристик земельных ресурсов входящих в агроландшафтную систему разновидностей, прогнозируются необходимые денежные потоки.

Процедура формирования удельных показателей стоимости во многом сопряжена с определением уровня общественно необходимых затрат (ОНЗ):

$$ОНЗ = \frac{C_{П}}{C_{ПР}} \geq 1,0 \quad (4)$$

где  $C_{П}$  – цена продаж, руб./ц;

$C_{ПР}$  – цена производства, руб./ц.

Цена производства ( $C_{П}$ ) в точке равенства с ценой продажи характеризует верхнюю границу «худших земельных ресурсов», точка, где совпадают значения совокупных денежных потоков и цены продажи, соответствует нижней границе «худших земельных ресурсов». Земли, для которых величина авансируемых денежных потоков превышает цену продажи ( $C_{ПР}$ ), являются убыточными и должны изменять вид использования.

Оценка «худших земельных ресурсов» осуществляется, исходя из величины денежных потоков, авансируемой по верхней границе. Оценка же земель, находящихся за нижней границей, осуществляется по параметрам для других видов использования.

Алгоритм формирования удельных показателей стоимости доходным методом выглядит следующим образом:

$$C = (C_{ПР} - (K_{ПЕР} + K_{ПОСТ} + D_{П} + D_{ПЕР})) \times Y_{П} \times K, \quad (5)$$

где  $C$  – удельный показатель стоимости, руб./га;

$C_{II}$  – цена продажи;  
 $K_{ПЕР}$  – капитал переменный в среднегодовом исчислении, руб./ц;  
 $K_{ПОСТ}$  – капитал постоянный в среднегодовом исчислении, руб./ц;  
 $D_{II}$  – предпринимательский доход, руб./ц;  
 $D_{ПЕР}$  – доход на погашение банковского процента, руб./ц;  
 $У_{II}$  – потенциальная продуктивность, ц/га;  
 $K$  – срок капитализации.  
 Величина капитала ( $K_{ПЕР}$ ) определяется по следующей формуле:

$$K_{ПЕР} = \frac{3П + M_3 + TP_1 + TP_2}{\frac{K_p}{1,0 + K_{19}}}, \quad (6)$$

где  $3П$ ,  $M_3$ ,  $TP_1, TP_2$  – полные денежные потоки, авансируемые в сельскохозяйственном производстве;

$K_{19}$  – норма предпринимательского дохода, индекс;

$K_p$  – внутренняя норма прибыли (рентабельность с учетом инфляционной индексации).

Величина постоянного капитала ( $K_{ПОСТ}$ ) определяется по формуле:

$$K_{ПОСТ} = \frac{C_{ПР} - (3П + M_3 + TP_1)}{K'_{РЕН}}, \quad (7)$$

где  $C_{ПР}$  – цена продажи возделываемых культур, руб./ц;

$3П$ ,  $M_3$ ,  $TP_1$  – внутренние денежные потоки, авансируемые в сельскохозяйственном производстве;

$K'_{РЕН}$  – внутренняя норма прибыли.

Величина предпринимательского капитала ( $K_{ПРЕДПР}$ ) определяется так:

$$K_{ПРЕДПР} = K_{ПОСТ} \times K_{19} \times K_{20}, \quad (8)$$

где  $K_{ПОСТ}$  – капитал постоянный в среднегодовом исчислении;

$K_{19}$  – норма предпринимательского дохода;

$K_{20}$  – скорость обращения капитала.

Сформированные в виде региональной (оценочного или административного района) оценочные шкалы с удельными показателями стоимости вбирают в себя общие ценообразующие и доходоприносящие отраслевые почвенные параметры. При этом индивидуальные характеристики вносятся на этапе оценки конкретных земельных участков.

В общем виде оценочная стоимость земельного участка может быть выражена следующей формулой:

$$C_{3У} = \left\{ \left[ \sum_{j=1}^n C_{pj} \times П_{pj} \times \left( \prod_{i=1}^k PKn_{ij} \right) \right] \times K_k \times K_p \times K_{КОНТ} - K_{УД} \times \Gamma \times P \times T \times K \times \left[ \sum_{j=1}^n Пp_j \right] \right\} \times K_{Э}, \quad (9)$$

где  $C_{3У}$  – оценочная стоимость участка, р.;

$C_{pj}$  – оценочная стоимость  $j$ -й почвенной разновидности участка (в зависимости от модели цены), р/га;



$P_{P_j}$  – площадь j-ой почвенной разновидности участка, га;  
 $n$  – число почвенных разновидностей на участке;  
 $K_{n_{ji}}$  – i-ый поправочный коэффициент на специфические свойства j-ой почвенной разновидности участка;  
 $k$  – число поправок на специфические свойства почв;  
 $K_K$  – коэффициент каменистости участка;  
 $K_P$  – коэффициент рельефности участка;  
 $K_{КОНТ}$  – коэффициент контурности участка;  
 $K_{уд}$  – коэффициент удаленности по местоположению;  
 $\Gamma$  – грузоемкость перевозок, т/га;  
 $P$  – эквивалентное расстояние перевозок, км;  
 $T$  – тариф на грузоперевозки, руб./т – км;  
 $K$  – срок капитализации (в годах);  
 $K_{\text{э}}$  – коэффициент эластичности спроса.

Расчет оценочной стоимости участка ведется в соответствии с данной формулой по такой схеме:

- обрабатываются данные по почвенному составу участка с накоплением общей площади ( $P_{P_j}$ ) и оценочной стоимости почв ( $P_{P_j} \times C_{P_j}$ ) с учетом поправок на специфические свойства;
- учитываются технологические свойства участка, помноженные на соответствующие коэффициенты ( $K_K, K_P, K_{КОНТ}$ );
- учитывается местоположение участка ( $K_{уд} \times \Gamma \times P \times T \times K \times (\sum P_{P_i})$ );
- полученная оценочная стоимость корректируется в зависимости от состояния рыночного спроса ( $K_{\text{э}}$ ).

Показатели оценки земельных ресурсов могут быть использованы в широком диапазоне планово-экономических, финансовых, кредитных, залоговых и проектных мероприятий.

## Литература

1. Чешев, А.С., Сухомлинова, Н.Б. Земельные ресурсы Ростовской области и их хозяйственное использование. – Ростов н/Д : СКНЦ ВШ, 2006.
2. Использование и охрана природных ресурсов в рамках агроландшафтных систем/ В.В. Поляков [и др.]. – Ростов н/Д; Москва : Вузовская книга, 2015.
3. Мещанинова, Е.Г., Чешев, А.С., Ткачева, О.А. Основы рационального использования и оценки земельных ресурсов Ростовской области. – Ростов н/Д : СКНЦ ВШ, 2007. – 198 с.
4. Иванов, А.И. Воспроизводство плодородия почв в адаптивно-ландшафтном земледелии // Земледелие. – 2002. – № 2. – С. 14.
5. Тарасов, А.С., Напольских, Н.В. Оценка стоимости и эффективного использования сельскохозяйственных угодий. – Новочеркасск : НПО «Темп», 2006. – 142 с.
6. Поляков, В.В. Разработка эколого-экономических критериев обоснования использования и охраны земельных ресурсов на агроландшафтной основе: автореф. дис. ... к.э.н., 2012.

**Вячеслав Владимирович Поляков** – кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

**Vyacheslav Vladimirovich Polyakov** - is Candidate of Economic Sciences, the associate professor "Economy of environmental management and the inventory" of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1  
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kfkadastra@yandex.ru](mailto:kfkadastra@yandex.ru)

---

---