
Оценку реформ Столыпина затрудняет то обстоятельство, что реформы никогда не были осуществлены полностью. **Аграрная реформа Столыпина** была великим проектом, закончить который помешала смерть её автора.

Литература

1. Витте С.Ю. Записка по крестьянскому делу. – СПб.: Тип. В.Ф. Киршбаума. – 1904. – 101 с.
2. Горемыкин М.И. Аграрный вопрос. Некоторые данные к обсуждению его в Государственной Думе. – СПб.: Тип. В.Ф. Киршбаума. – 1907. – 171 с.
3. Прокопович С.Н. Аграрный вопрос в цифрах. – СПб.: Тип. В.Ф. Киршбаума. – 1907. – 126 с.
4. Челинцев А.Н. Русское сельское хозяйство перед революцией. – М.: Новый агроном. – 1928. – 239 с.

УДК 332

ЗЕМЕЛЬНАЯ РЕНТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ РЕГУЛЯТОРЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ

***И. А. Кузьмина, 5 курс, агрономический факультет
Научный руководитель – к.э.н., доцент С.В Басенкова
ФГОУ ВПО «Ульяновская ГСХА»***

Важнейшим источником пополнения бюджетов органов власти местного самоуправления являются земельные платежи в виде земельного налога и арендной платы за использование земель, что и определяет актуальность данной темы.

Земельная реформа дала толчок и создала условия для интенсивного развития института права собственности на землю. Главной причиной такого развития стало появление в системе правоотношений собственности нескольких форм права собственности, заменивших исключительную государственную собственность на землю.

Собственность – это отношение лица к принадлежащей ему вещи как к своей, которое выражается во владении, пользовании и распоряжении ею, а также в устранении вмешательства всех третьих лиц в сферу власти собственника.

Земельная собственность – исторически определенная общественная форма присвоения земли как предмета природы. Собственность на землю бывает нескольких видов: государственная, муниципальная, частная, общая.

Тот, кто владеет землей или пользуется ею, имеет определенные преимущества, связанные с получением особого вида дохода от земли – земельной ренты. Но чтобы получить доход от земли (ренту) необходимо использовать ее эффективно. Земля – ограниченный ресурс, и конкуренция с целью предпринимательства на земле является неременным условием эффективного ее использования.

Рента (лат. *reddita* – отданная назад, возвращенная) – особый вид относи-

тельно устойчивого дохода, непосредственно не связанного с предпринимательской деятельностью. Имеется несколько видов рент, получаемых с капитала, имущества, земли.

Земельная рента – доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков. Земельная рента выступает в форме абсолютной ренты, дифференциальной ренты и монопольной ренты [8].

Абсолютная земельная рента – один из видов дохода от собственности на землю, плата собственнику за разрешение применять капитал к земле; уплачивается арендатором абсолютно со всех участков земли независимо от плодородия (отсюда название этого вида ренты).

Дифференциальная рента – дополнительный доход, получаемый за счет использования большей плодородности земли и более высокой производительности труда.

В сельском хозяйстве земля как средство производства играет решающую роль. Ее присвоение и хозяйственное использование составляет существо земельных отношений. Исходным условием для образования ренты является аренда земли. Аренда земли – вид землепользования, при котором собственник передает свой участок на определенный срок другому лицу (арендатору) для ведения хозяйства. В арендном договоре предусматривается вознаграждение землевладельцу – арендная плата.

Арендная плата за землю во всех странах учитывает процент на капитал (основные фонды), вложенный в имущество землевладельцем, и главным образом – ренту. В силу этого возникают рентные отношения между землевладельцем и предпринимателем и арендатором.

Рентные отношения представляют собой отношения между собственником земли и арендатором по распределению прибыли. Одна ее часть – в виде обычной прибыли – достается предпринимателю, а другую долю – в форме сверхприбыли – получает земельный собственник. Земельная рента возникает в силу тех особых экономических отношений, которые складываются по присвоению и использованию земли

Цена земли - англ. price of land; нем. Bodenpreis. Это денежная сумма, получаемая земельным собственником за единицу площади при ее реализации.

В хозяйственной практике возникает необходимость в оценке земли, ее недр, водных ресурсов и растительного покрова.

При этом сложились два подхода к оценке таких ресурсов. Один из них – сравнительный, когда надо выявить преимущества, например, одного участка земли по сравнению с другим [2].

Мировая практика давно уже использует метод денежной оценки земли, который представляет собой рентную оценку их, т. е. способность обеспечивать определенную величину дохода. Будучи капитализированным, рентный доход и составляет основу денежной оценки земли [2]. Смысл капитализации заключается в определении суммы годовых рентных доходов, которые, будучи вложенными в банк, могут приносить доход в виде банковского процента, равный годовой ренте. Именно этим механизмом порождено выражение: цена земли есть капитализированная рента или сумма покупаемых годовых рентных доходов. Этот принцип можно выразить формулой:

где ЭОЗ — экономическая оценка земли; ЗР — земельная рента; БП — ставка банковского процента (в %) [1].

В условиях перехода к рыночной экономике особое значение приобретают проблемы механизма экономического регулирования земельных отношений, его содержания на конкретных этапах земельной реформы.

Экономические интересы государства, землевладельцев и землепользователей реализуются в процессе государственного и рыночного регулирования земельных отношений. Рыночное регулирование осуществляется на основе спроса и предложения на земельные участки, а также на труд, средства производства и результаты труда.

Механизм экономического регулирования земельных отношений характеризуется системой мер экономического воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей, установление социально справедливых платежей за землю, экономическое стимулирование рациональной, и эффективного землепользования и другое.

Система экономических регуляторов земельных отношений в условиях перехода к рынку включает:

- земельный налог;
- арендную плату за землю;
- рыночную цену земли;
- залоговую цену земли;
- компенсационные платежи при изъятии земель;
- компенсационные выплаты при консервации земель;
- платежи за повышение качества земли;
- штрафные платежи за экологический ущерб;
- налоговое обложение при гражданском земельном обороте;
- плату за право аренды и т.д.

Экономический механизм регулирования земельных отношений должен обеспечивать равные возможности хозяйствования для всех субъектов земельных отношений; использовать земельную ренту в качестве основы для формирования системы экономических регуляторов, взаимодействия рентных регуляторов с другими рыночными рычагами (ценами, ссудным процентом, подоходным налогом и т.д.); учет интересов и равноправие различных социальных групп населения в реализации прав земельной собственности и различных форм землепользования; стимулирование рационального размещения и специализации сельскохозяйственного производства; усиление экологической защиты земельных угодий.

Одним из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений является механизм платы за землю (земельный налог). С его помощью государство воздействует на экономические интересы землевладельцев и землепользователей, побуждая их повышать эффективность использования земли, находящейся в их распоряжении. С экономической точки зрения плата за землю является особым видом издержек, связанным с получением дохода в виде ренты.

Серьезной проблемой при выборе адекватной модели арендной платы является наличие достоверной информации о предоставлении земельных участков в

аренду, рыночных ставках арендной платы, реальных доходах арендаторов, в том числе при аренде земель, находящихся в частной собственности. Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости и единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним позволит в ближайшем будущем решить проблему создания единого информационного пространства для построения рыночных моделей арендной платы на землю.

Размер арендной платы за земельные участки рассчитывается по следующей формуле [3]:

$$\text{АП} = \text{П} * \text{Б} * \text{Ки} \quad (2)$$

где АП – размер арендной платы;

П – площадь земельного участка;

Б – базовая ставка арендной платы;

Ки – коэффициент, учитывающий категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

При этом следует отметить, что площадь земельного участка (П) при расчете арендной платы устанавливается в целом, без выделения застроенной и незастроенной частей.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок устанавливается на уровне средней ставки арендной платы, утвержденной для соответствующей категории земель решением Правительства РФ.

Базовая ставка арендной платы за земельный участок (Б) рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{Б} = \text{Сап} * \text{К} \quad (3)$$

где Сап – средняя ставка арендной платы;

К – коэффициент дифференциации средней ставки арендной платы по территориально-экономическим зонам в соответствии с градостроительным регламентом.

Таким образом, в условиях рынка сущность ренты проявляется в земельном налоге, отражающем отношения по поводу владения землей между обществом и ее собственниками, в арендной плате за землю как выражении отношений по поводу использования земельных угодий между собственниками земли и арендаторами; в цене земли, характеризующей процесс купли – продажи земельных участков; в возмещении ущерба сельскохозяйственным производителям при отчуждении их земель и т.д. Основой оценки земли и расчета земельных платежей должна быть земельная рента, которая представляет собой денежное выражение тех благ, которые получают люди, занимая землю.

Литература

1. Варламов А.А. Оценка земли и иной недвижимости. – М.: КолосС. – 2006. – 460 с.
2. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости. – М.: Кнорус. – 2010. – 750 с.
3. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой. – М.: Финансы и статисти-

стика. – 2005. – 492 с.

4. Современное содержание земельного кадастра. / Под ред. М.А. Сулина – СПб.: Проспект Науки. – 2010. – 270 с.

УДК 631

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ ПРОИЗВОДСТВА ЗЕРНА В ООО ПСК «КРАСНАЯ ЗВЕЗДА»

*М.С. Малькова, 4 курс, экономический факультет
Научный руководитель – ассистент Севастьянова В. М.
ФГОУ ВПО «Ульяновская ГСХА»*

Производство зерна – традиционно базовая отрасль сельского хозяйства России, от состояния и уровня развития которой зависит социально-экономическое положение и продовольственная безопасность страны. Зерновая отрасль в ООО ПСК «Красная Звезда» не занимает ведущей позиции, но все же играет не последнюю роль в экономике предприятия, являясь не только источником кормов для животноводства, но и товарной продукцией.

Чтобы определить степень достижения основных целей хозяйства по выращиванию зерна необходимо изучить экономическую эффективность его производства.

Таблица 1 – Показатели экономической эффективности производства зерна в ООО ПСК «Красная Звезда»

Показатели	2007 г.	2008г.	2009г.	2009 г. в % к 2007 г.
Урожайность, ц/га	10,6	17,8	23,4	220,75
Затраты труда на 1ц, чел.-час.	0,53	0,21	0,12	22,64
Производственная себестоимость 1ц, руб.	617,52	403,00	381,00	61,69
Полная себестоимость 1ц, руб.	651,88	429,23	420,25	64,47
Цена реализации 1ц, руб.	327,31	456,82	276,86	84,59
Прибыль + (убыток -) в расчете на 1 ц, руб.	-324,57	27,59	-143,39	44,18
Уровень рентабельности + (убыточности-) производства, %	-49,79	6,43	-34,12	-15,67п.
Уровень рентабельности + (убыточности-) продаж, %	-99,16	6,04	-51,79	-47,37п.

По данным таблицы 1 можно сделать вывод, что, несмотря на рост урожайности в 2 раза и сокращение как производственной так и полной себестоимости от реализации зерна, хозяйство несет убытки. Однако к 2009 году наблюдается положительная динамика снижения размера убытка на 55,82%. Надо отметить, что в 2008 году от реализации зерна были получены наилучшие результаты, так в результате