

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ ФОНДОМ В РФ

Методологический семинар
Профессор СПбГАУ, д.экон.н. Ефимова Галина
Анатольевна

Обсуждаемые проблемы

Источник: В Кеникстул, Г Носкова, М. Бекетова Земельным ресурсам России – Эффективную систему управления и контроля// АПК: экономика, управление, №6 -2012 С.22-27 Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства

- Система перераспределения земельных ресурсов в РФ между категориями, угодьями и правообладателями нарушена и подчинена административным нуждам региональных властей и финансовым интересам доминирующих субъектов, что обесценивает перспективы их полноценного производственного использования.
- Нерегулируемое нормотворчество в субъектах РФ, массовые нарушения законных прав и интересов собственников, практика одностороннего присвоения прав распоряжения землями.
- По данным Контрольного Управления при Президенте РФ ежегодный недобор растениеводческой продукции 350 млрд рублей.

Причина - разбалансированность рентных доходов и платежей. Рента, локализуясь в крупном бизнесе, становится фактором перераспределения земель в ущерб производству. В рыночной экономике все рентные доходы тяготеют к равновесному состоянию.

Бюджетно-рентные критерии сбалансированности рентных доходов и платежей

- Предмет регулирования – РЕНТНЫЕ ОТНОШЕНИЯ

Дифференциальная рента II – инновационный ресурс

Дифференциальная рента I – инвестиционный ресурс

- 1. Эквивалентность налоговой и рентной нагрузки;**
- 2. Согласованность объёмов погектарного субсидирования с дефицитом капитала по причине его относительно низкого органического строения;**
- 3. Эквивалентность ценовых пропорций в динамике;**
- 4. Другие, в том числе эквивалентность социальной ренты и социальных платежей, масштабов региональной ренты и доли субсидий из регионального бюджета;**

- Исследования профессора Кубанского государственного аграрного университета имени И.Т. Трубилина по материалам организаций Краснодарского края подтверждают логическую связку равенства соотношений предельного продукта и земельного налога.

- Источник: Научный журнал КубГАУ №126(02), 2017

Показатель по организациям Краснодарского края	Группы организаций с разным баллом бонитета почв					Итого и в среднем
	<75	от 75 до 79	от 80 до 84	от 85 до 89	от 90 до 100	
Количество организаций, ед.	19	33	30	30	49	161
Средний балл бонитета почв	71	77	82	87	93	84
Фактическая средняя в группе площадь с.-х. угодий организации, га	7317	6798	6673	7382	6732	6920
Условная средняя в группе площадь с.-х. угодий организации, га	6230	6278	6291	7887	7455	6915
Средняя стоимость валовой продукции с 1 условного га, тыс. руб.	32,8	40,7	45,1	56,3	47,7	46,03
Предельный продукт по земельному фактору с 1 услов. га, тыс. руб	6,4	8,5	8,8	10,3	8,9	8,7
Кадастровая стоимость 1 услов. га, тыс. руб.	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7	95,7
Земельный налог с 1 услов. га, тыс. руб.	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Доля земельного налога в средней стоимости валовой продукции с 1 условного га, %	0,91	0,74	0,67	0,53	0,63	0,65
Доля земельного налога в предельном продукте с 1 условного га, %	4,69	3,53	3,41	2,91	3,37	3,45

Тревожные факты

Виктор Николаевич Хлыстун, Валерий Владимирович Алакоз Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, №11 2016 С.38-42.

В.В.Алакоз председатель коллегии Национального Совета по кадастровой деятельности

- Две трети сельскохозяйственных земель остаётся в государственной и муниципальной собственности;
- На кадастровый учёт поставлено не более 15% земель сельхоз. назначения;
- До 70% договоров аренды государственных и муниципальных земель заключаются на срок до 1 года и не регистрируются;
- По данным Росреестра, в 2014 году предоставлено для использования 46,1 млн. га сельскохозяйственных земель, в том числе 3,5 млн. га пашни, отнесённых к фондам перераспределения и находящихся в ведении местных властей;
- Площадь невостребованных долей 18,2 млн.га находится в управлении местных властей
- В числе приобретателей земельных долей доминируют несельскохозяйственные структуры;
- Рост земельных активов крупнейших агрохолдингов.

Фрагмент из списка **200** крупнейших частных компаний России — **2015, 2016** (Forbes, №10(151) 2016 С.65)

Место в рейтинге 2015/2016	Название компании, сфера деятельности	Выручка за 2014 год, млрд руб.	Выручка за 2015 год, млрд. руб	Выручка за 2016 год, млрд. руб	Изменение, 2015 К 2014
1/1	Лукойл, Москва Нефтяная и нефтегазовая промышленность	4697,5	5173,5	4743,7	+476
2/4	Сургутнефтегаз, Сургут Нефтяная и нефтегазовая промышленность	890.57	1002,6	1005,9	+112,0 3
3/2	Магнит, Краснодар Розничная торговля	763.5	950,6	1074,8	+187,1
27/22	Еврохим, Москва Удобрения	196.4	278,4	292,4	+8,2
107/97	Русагро, Москва Агропром	59.1	72,4	84,3	+13,3
113/120	ГК Агро-Белогорье Агропром, Белгород	57.6	68,9	67	+11,3
162/153	Группа компаний «Орими Трейд», Лен.область	34.97	45,8	52,9	+10,83

Земельная площадь угодий на 1 января 2017 года (Госкомстат)

3.1. ЗЕМЕЛЬНАЯ ПЛОЩАДЬ¹⁾ (на начало года)

	2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2001	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Всего земель,								поверхностные							
млн. га	1709,8	1709,8	1709,8	1709,8	1709,8	1712,5 ²⁾	1712,5	воды, включая							
в том числе:								болота							
сельскохозяйствен-								млн. га	219,0	225,0	225,1	225,1	225,0	225,0 ³⁾	226,8
ные угодья								в процентах от							
млн. га	221,1	220,4	220,3	220,2	220,2	220,2 ³⁾	222,1	общей площади	12,8	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2	13,2
в процентах от								другие земли							
общей площади	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	12,9	13,0	млн. га	398,2	393,4	393,2	392,7	392,8	392,9 ³⁾	392,9
лесные земли								в процентах от							
млн. га	871,5	871,0	871,2	871,8	871,8	871,8 ³⁾	870,7	общей площади	23,3	23,0	23,0	22,9	22,9	23,0	23,0
в процентах от															
общей площади	51,0	50,9	50,9	51,0	51,0	51,0	50,8								

¹⁾ По данным Росреестра.

²⁾ Включая сведения по г. Севастополю, с учетом данных Министерства имущественных и земельных отношений Республики Крым о площади территории Республики Крым.

³⁾ Без учета Республики Крым.

Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

(млн. га) Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году.

№ п/п	Наименование категорий земель	на 1 января 2015 г.	на 1 января 2016 г.	2015 г. к 2014 г. (+/-)	Изменения в процентах
1	Земли сельскохозяйственного назначения	385,5	383,7	-1,8	-0,47
2	Земли населенных пунктов, в том числе:	20,1	20,3	0,2	0,99
2.1	городских населенных пунктов	8,3	8,3	–	–
2.2	сельских населенных пунктов	11,8	12,0	0,2	1,67
3	Земли промышленности и иного специального назначения	17,2	17,4	0,2	1,15
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов	47,0	47,0	–	–
5	Земли лесного фонда	1122,6	1126,3	3,7	0,33
6	Земли водного фонда	28,0	28,1	0,1	0,36
7	Земли запаса	89,5	89,7	0,2	0,22
<i>Итого земель в Российской Федерации</i>		1709,9	1712,5	2,6	0,15

Сведения о фонде перераспределения земель в Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения (2014–2015 годы) (тыс. га)

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году.

№ п/ п	Состав земель	2014 год	2015 год	2015 г. к 2014 г. (+/-)
1	2	3	4	5
1	Земли фонда перераспределения,	46 122,1	43 713,0	-2409,1
2	из них: сельскохозяйственные угодья	11 822,7	11 895,2	+72,5
3	в том числе пашня	3 489,8	3 510,7	+20,9

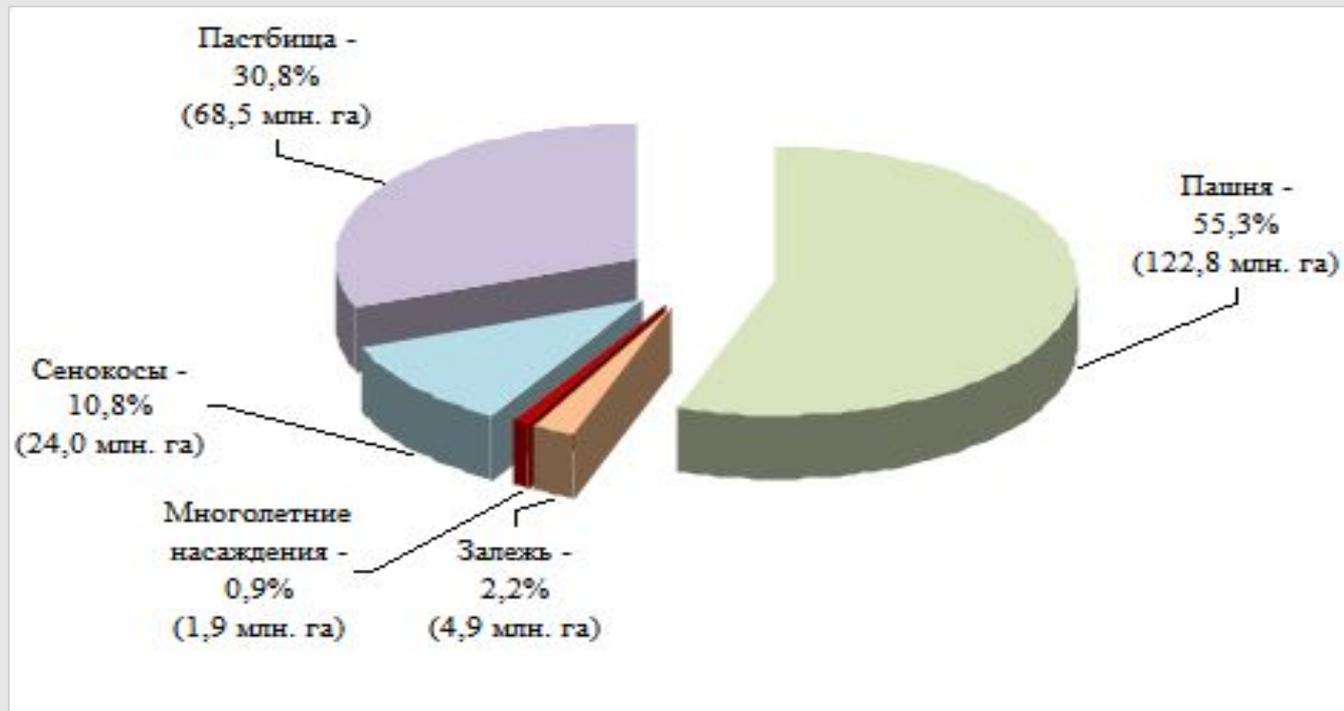
Пояснения

- За отчетный период фонд перераспределения уменьшился на 2409,1 тыс. га и на отчетную дату составил 43,7 млн. га (срочное пользование не входит, переведено в категорию земель лесного фонда 3307,0 тыс. га земель);
- при этом площадь сельскохозяйственных угодий, вошедших в фонд перераспределения, увеличилась на 72,5 тыс. га и составила 11,9 млн. га, в том числе площадь пашни увеличилась на 20,9 тыс. га и составила 3,5 млн. га (добровольный отказ, ликвидация предприятий и изъятие)
- Значительные площади сельскохозяйственных угодий были вовлечены в сельскохозяйственный оборот на территории Забайкальского края (13,6 тыс. га), Республики Северная Осетия-Алания (13,3 тыс. га), Пензенской области (6,6 тыс. га).
- Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий переведены в фонд перераспределения земель в Республике Тыва (33,3 тыс. га), Свердловской (17,7 тыс. га), Новгородской и Псковской (12,2 тыс. га в каждом субъекте Российской Федерации) областях.

Структура сельскохозяйственных угодий Российской Федерации на 1.01 2016 (222,1млн.га)

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году

В структуре сельскохозяйственных угодий площадь пашни составила 122,8 млн. га, залежи – 4,9 млн. га, многолетних насаждений – 1,9 млн. га, сенокосов – 24,0 млн. га, пастбищ – 68,5 млн. га



Использование сельскохозяйственных угодий организациями на 1.01. 2016

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году

Использование сельскохозяйственных угодий организациями

(тыс. га)

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья					
	всего	в том числе:				
		пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7
Хозяйственные товарищества и общества	60526,9	42930,5	935,4	216,9	4380	12064,1
Производственные кооперативы	43100,5	25064	1043	78,8	3972,4	12942,3
Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	6116,5	2779,7	80,8	45,1	597	2613,9
Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	1713,5	1309,4	19,8	13,4	108,2	262,7
Подсобные хозяйства	923,9	572,6	22,8	3,5	108,2	216,8
Прочие предприятия	4405,2	2818,8	71,4	13,8	309,4	1191,8
Общинно-родовые хозяйства	15,8	0,3			8,8	6,7
Казачьи общества	89,5	60,4	0,1	0,1	6	22,9
Итого земель	116891,8	75535,7	2173,3	371,6	9490	29321,2

**Использование сельскохозяйственных угодий гражданами и
объединениями граждан**

(тыс. га)

Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Сельскохозяйственные угодья					
	всего	в том числе:				
		пашня	залежь	многолетние насаждения	сенокосы	пастбища
1	2	3	4	5	6	7
Крестьянские (фермерские) хозяйства	23901,7	16424,7	124,8	18,1	1074	6260,1
Индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство	2737,1	2029	32,3	13,5	117,7	544,6
Личные подсобные хозяйства	7439,7	5116	71,6	215	1010,1	1027
Граждане, имеющие служебные наделы	53,4	10,7		0,4	37,5	4,8
Садоводы и садоводческие объединения	1109,7	49,8	1,5	1053,7	1,5	3,2
Огородники и огороднические объединения	271,4	270	0,7	0,4		0,3
Дачники и дачные объединения	79,6	63,2	1,3	6,9	2,8	5,4
Граждане, имеющие земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства	559,6	466,9	0,6	63,2	9,3	19,6
Животноводы и животноводческие объединения	319	45,7	0,1	0,1	65,8	207,3
Граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота	15134,2	1239	108,8	8,2	3198,9	10579,3

Продолжение таблицы 1.12

Граждане, занимающиеся северным оленеводством и промыслом	0	0	0	0	0	0
Граждане, собственники земельных участков	10679,8	7983,4	159,4	23,5	616,9	1896,6
Собственники земельных долей	13508	7417,7	904,9	31,1	1475,2	3679,1
Итого использовалось земель гражданами	75793,2	41116,1	1406	1434,1	7609,7	24227,3

2016г.

Земельные доли составляют 87707,7 тыс. га, в том числе не востребованные 17175,3 тыс. га

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году

Сведения о земельных долях на 1.01. 2010г.

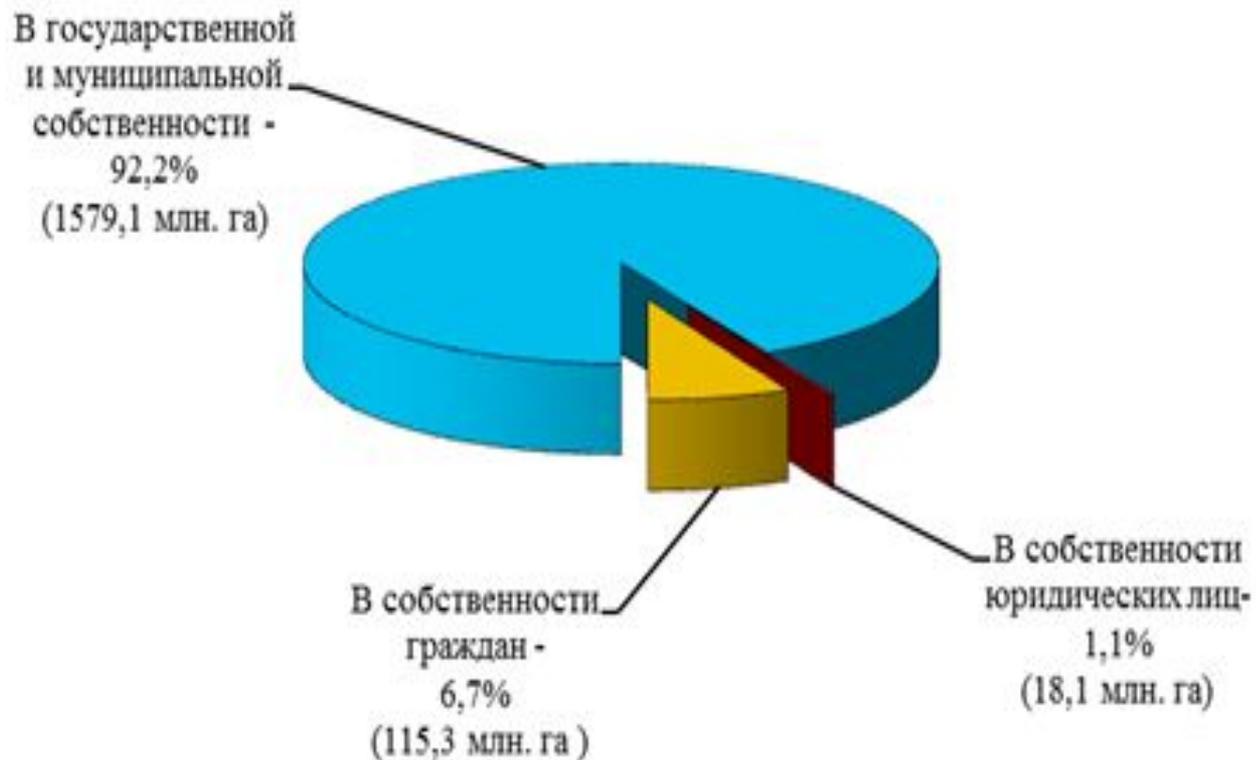
Сведения о земельных долях

№ п/п	Наименование	1998 год	2009 год	1998 г. к 2009 г. (+ \-)
1	Земли реорганизованных сельскохозяйственных предприятий, переданные гражданам с правом собственности на земельную долю:			
	– общая площадь земельных долей (млн. га)	115,4	104,3	-11,1
	– количество граждан – собственников земельных долей (млн.)	11,8	9,8	-2,0
2	Из них земельные участки общей долевой собственности, сформированные и зарегистрированные после вступления в силу Федерального Закона от 24.07.2007 № 101-ФЗ:			
	– общая площадь (млн. га)	–	19,1	–
	– количество (млн.)	–	0,4	–

Примечание. В строку 2 вошли площади, зарегистрированные в качестве доли в праве общей собственности на землю, принадлежащей гражданам, юридическим лицам или Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям.

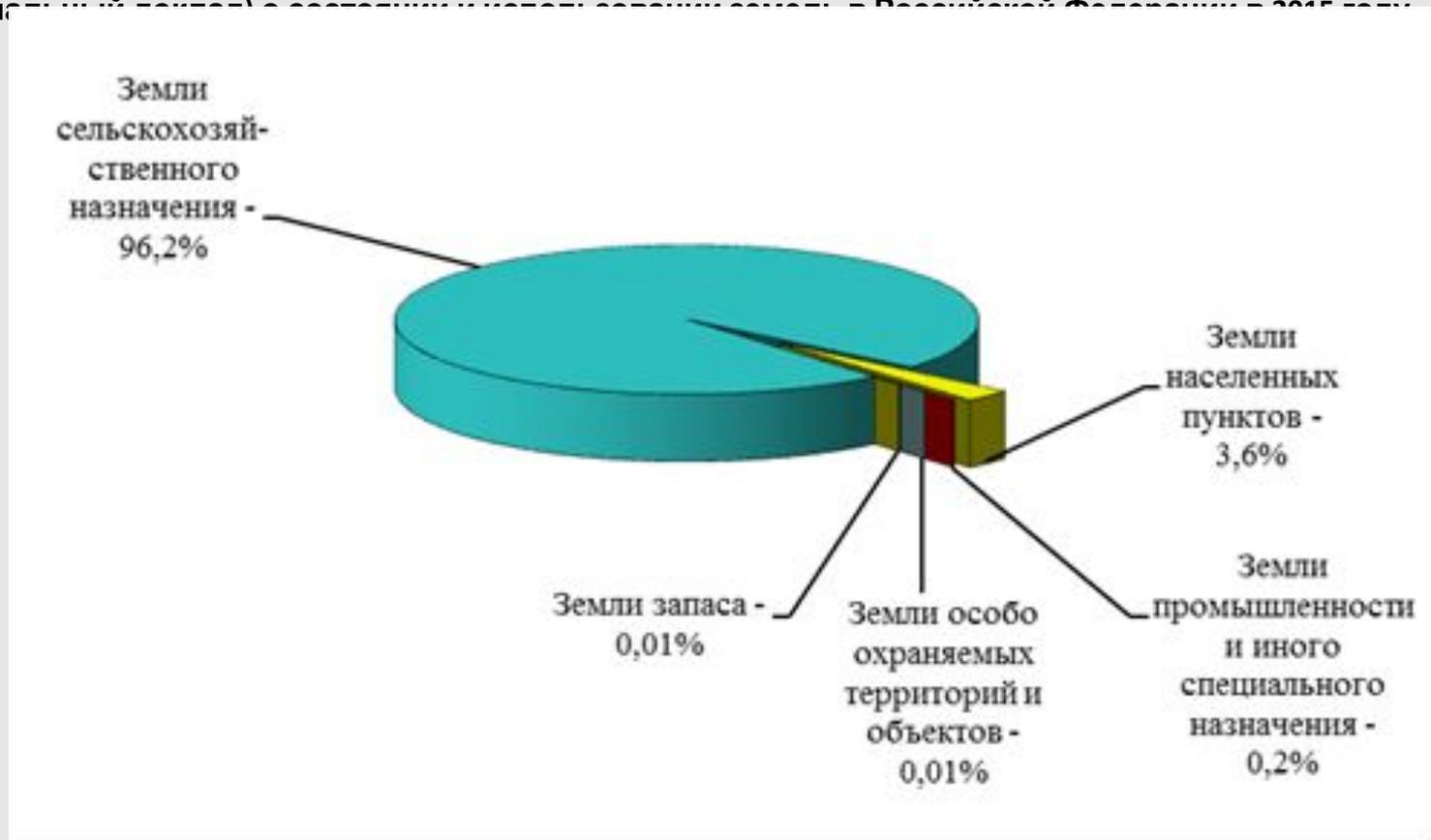
Структура земель Российской Федерации по формам собственности на 1.01.2016

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году



Структура земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по категориям земель

Источник: Государственный (национальный центр) статистического учета земель в Российской Федерации в 2015 году

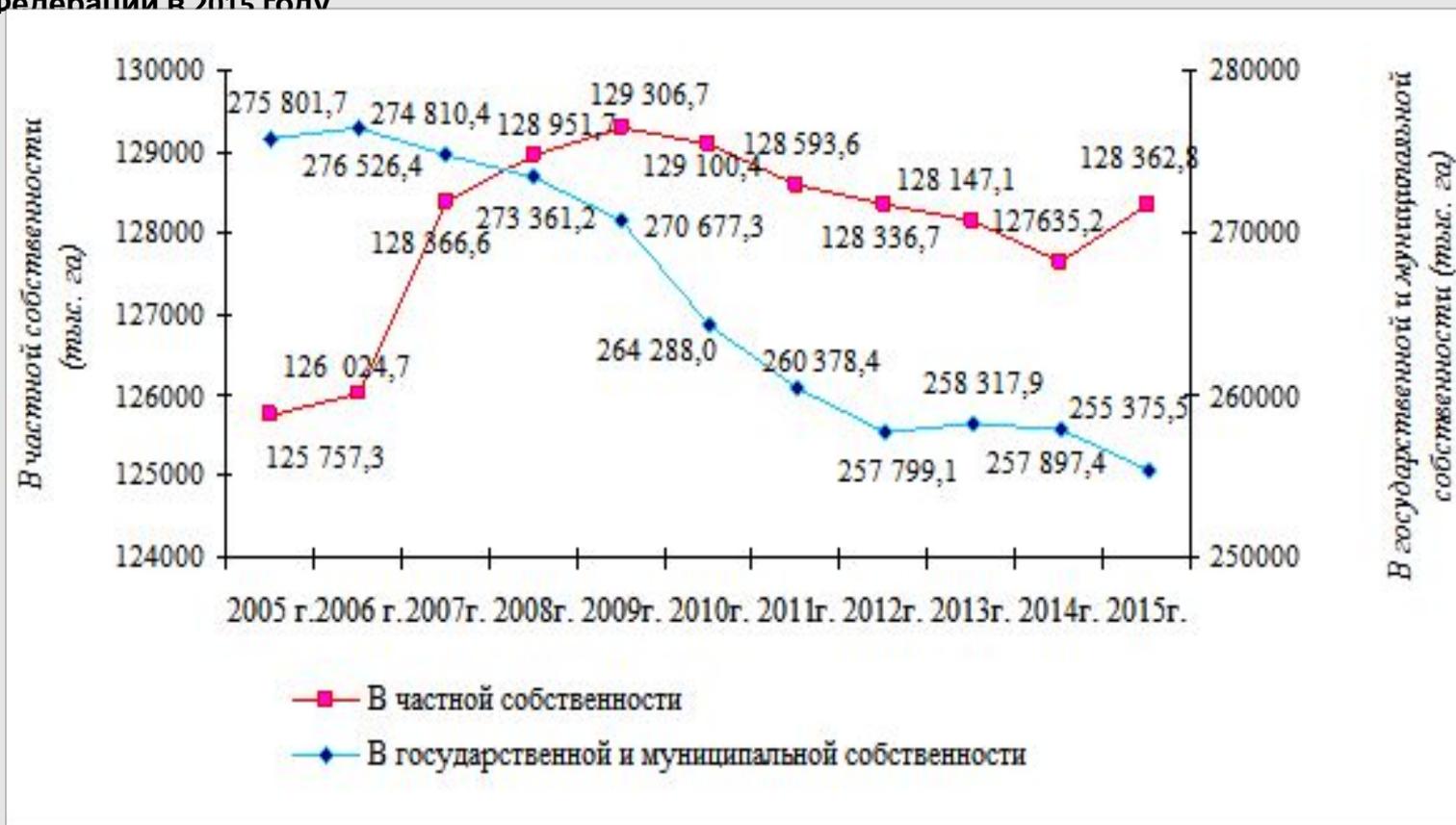


- По данным на 1 января 2016 года в государственной и муниципальной собственности – 255,3 млн. га, или 66,5% земель сельскохозяйственного назначения, в собственности граждан – 111,1 млн. га (29,0% площади категории), в собственности юридических лиц – 17,3 млн. га (4,5%).
- Из всех земель России, находящихся в частной собственности (133,4 млн. га), на долю земель сельскохозяйственного назначения приходилось 96,2% (128,4 млн. га), из них 68,7% (88,3 млн. га) составили земельные доли граждан в общей собственности на землю.
- В результате мероприятий по разграничению государственной собственности на землю в собственности Российской Федерации зарегистрировано земельных участков на площади 5,8 млн. га, в собственности субъектов Российской Федерации – 11,2 млн. га, в муниципальной собственности – 9,1 млн. га.
- Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году

- Земельные участки, отнесенные к категории земель сельскохозяйственного назначения и находящиеся в собственности граждан (111,1 млн. га), в том числе 79,5% (88,3 млн. га) состояли из земельных долей, в том числе не востребуемых (17,2 млн. га).
- Более 89% земель, принадлежащих юридическим лицам, являлось собственностью сельскохозяйственных организаций, 10% (1,7 млн. га) – собственностью крестьянских (фермерских) хозяйств.
- На землях данной категории имеются земельные участки, выкупленные приватизированными несельскохозяйственными предприятиями, на 1 января 2016 года их площадь составляла 38,6 тыс. га.
- Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году

Динамика распределения площади земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности

Источник: Государственный (национальный доклад) о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году



Посевные площади сельскохозяйственных культур во всех категориях хозяйств, включая КФХ и хозяйства населения в РФ, тыс га

Источник: Виктор Николаевич Хлыстун, Валерий Владимирович Алакоз Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, №11 2016 С.38-42.

Показатели	1970г.	1980г.	1990г.	2000г.	2005г.	2010г.	2015г.
Вся посевная площадь	121912	124815	117705	84670	75837	75188	79290
Изменение посевных площадей сельхозкультур по сравнению с 1990 годом				-33,0	-41,9	-42,5	-38,4
То же в %				-28,1	-35,6	-36,1	-32,6

Регионы России с наибольшей площадью неиспользуемой пашни,

Источник: Виктор Николаевич Хлыстун, Валерий Владимирович Алакоз Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, №11 2016 С.38-42.

Регион	Площадь неиспользуемой пашни	
	тыс. га	%
Смоленская область	879 из 1261	70
Ивановская область	281 из 543	52
Новгородская область	228 из 451	51
Астраханская область	147 из 269	55
Кировская область	1023 из 2296	45
Республика Бурятия	498 из 701	71
Приморский край	229 из 701	33
Амурская область	365 из 1508	24

Некоторые показатели деятельности сельскохозяйственных предприятий, РФ (Росстат)

Показатели	2005	2008	2009	2012	2014	2015	2016
Число с/х организаций (на конец года), тыс.	300,7	233,6	207,6	169,4	149,6	146,8	133,1
Среднегодовая численность работников, млн. чел.	7,4	6,7	6,6	6,4	6,2	6,297	6,286
Посевная площадь, млн. га.	75,8	76,9	77,8	76,3	78,5	79,3	79,9
Продукция сельского хозяйства с/х-х организ. (в фактически действовавших ценах) млрд. руб.	615,6	1183, 7	1141,5	1491,2	4319,1	5165,7	5626,0
Рентабельность проданной продукции, товаров, услуг, %.	6,7	10,0	7,8	11,7	17,4	16,8	6,8

Инвестиции в основной капитал и органическое строение капитала в сельском хозяйстве, РФ

	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год
Инвестиции в основной капитал (сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство), млрд. руб.	476,4	516,6	510,3	505,8	611,2
Органическое строение капитала в сельском хозяйстве	0,305	0,290	0,296	0,283	0,304

Органическое строение капитала некоторых стран ЕС и России

Страна	Доля сельского хозяйства, %		
	ко всему основному капиталу (а)	ко всему работающему населению (в)	(а) по отношению к (в)
Франция	2,7	4,4	0,614
ФРГ	2,0	2,8	0,714
Швеция	2,4	3,1	0,774
Великобритания	1,5	1,7	0,882
Россия, 2004г.	3,7	10,3	0,359
Россия, 2008г.	3,2	9,7	0,329
Россия, 2009г.	3,1	9,7	0,320
Россия, 2010	2,9	9,6	0,302
Россия, 2011	2,9	9,7	0,299
Россия, 2012	2,9	9,5	0,305
Россия, 2013	2,7	9,3	0,290
Россия, 2014	2,7	9,1	0,296
Россия, 2015	2,6	9,2	0,283

**ЧИСЛЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ С ДЕНЕЖНЫМИ ДОХОДАМИ НИЖЕ
ВЕЛИЧИНЫ ПРОЖИТОЧНОГО МИНИМУМА
И ДЕФИЦИТ ДЕНЕЖНОГО ДОХОДА (Росстат)**

26

	2000	2005 ²⁾	2010	2011	2012	2013 ³⁾	2014
Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума:							
млн. человек	42,3	25,4	17,7	17,9	15,4	15,5	16,1
в процентах от общей численности населения	29,0	17,8	12,5	12,7	10,7	10,8	11,2
Дефицит денежного дохода:							
млрд. руб.	199,2	288,7	375,0	424,1	370,5	417,9	478,7

Коэффициенты дифференциации по доходам в разрезе регионов (Росстат)

Субъект РФ	Коэффициент Джини		Коэффициент фондов, раз		Децильный коэффициент, раз	
	2009	2014	2009	2014	2009	2014
Тюменская область (УФО)	0,456	0,439	21,6	19,0	9,0	8,2
Ленинградская область (СЗФО)	0,378	0,382	12,2	12,5	5,9	6,0
Липецкая область (ЦФО)	0,388	0,398	13,1	14,1	6,3	6,6
Новгородская область (СЗФО)	0,401	0,394	14,3	13,7	6,7	6,4
Краснодарский край (ЮФО)	0,414	0,424	15,8	17,0	7,2	7,6
Курская область (ЦФО)	0,377	0,394	12,1	13,6	5,9	6,4
Ингушетия(СКФО)	0,330	0,367	8,7	11,3	4,6	5,6

Проблема колебаний цен (Василий Якимович

Узун Оценка эффективности закупочных и товарных интервенций на рынке зерна в России//Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий, №10 2016 С.7-17.) Центр агропродовольственной политики РАНХ и ГС)

- Практика регулирования рынка зерна в РФ:

Объединённая зерновая компания (ОЗК) осуществляет закупочные и товарные интервенции;

Правительство определяет правила осуществления государственных товарных и закупочных интервенций.

Государство устанавливает предельные уровни колебаний цен (не ниже минимальных и не выше максимальных – регулятор Минсельхоз (Закон о развитии сельского хозяйства ст 14).

Пример: В начале 2011 г. производители зерна ждали повышения цен, чтобы продать подороже запасы, получив средства для модернизации отрасли.

22 февраля 2011 года максимальная цена на фуражный ячмень 6 тыс. руб за тонну, фактическая биржевая 7372 руб/т, рыночная -7190 руб/т., а Правительство перешли к прямому распределению ячменя по цене 4200 руб/т., что

Верхняя граница цены сельскохозяйственной продукции

В формуле 1 представлена модель установления верхнего предела цены сельскохозяйственной продукции в растениеводстве.

$$W_i \approx P_i \times 1 + \left(1 - \frac{\Phi B_{c.x}}{\Phi B_{cp}} \right), \text{ где:} \quad (1)$$

W_i - стоимость условной единицы сельскохозяйственной продукции, рублей (максимальный уровень цены);

P_i - средняя закупочная цена единицы продукции сельского хозяйства по РФ за определённый период, рублей;

Нижняя граница цены сельскохозяйственной продукции

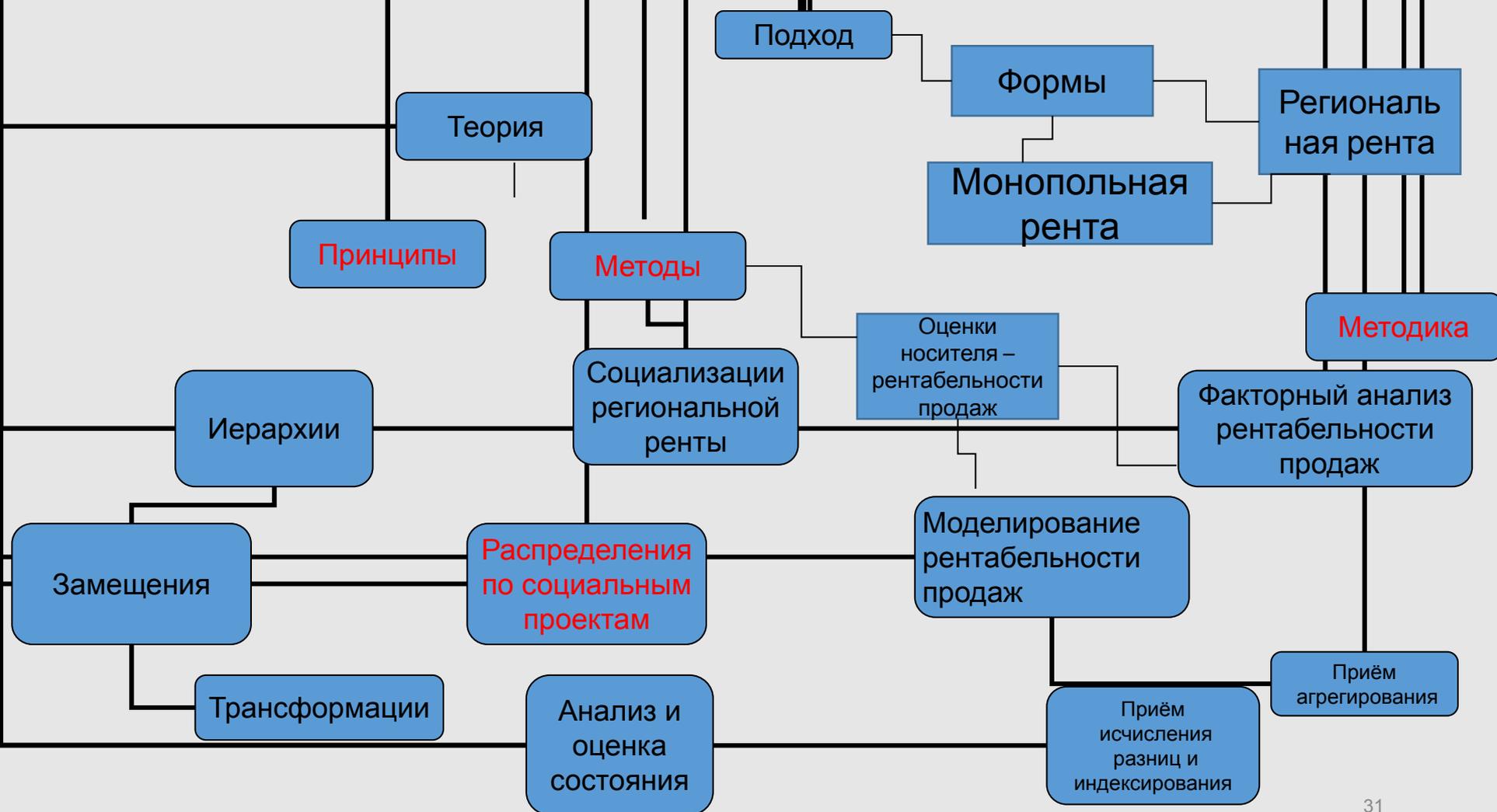
В формуле 2 представлена модель установления нижнего предела цены сельскохозяйственной продукции в растениеводстве.

$$W_i \approx P_i \times 1 + \left(1 - \frac{\Phi B_{c.x}}{\Phi B_{cp}} \right), \text{ где:} \quad (2)$$

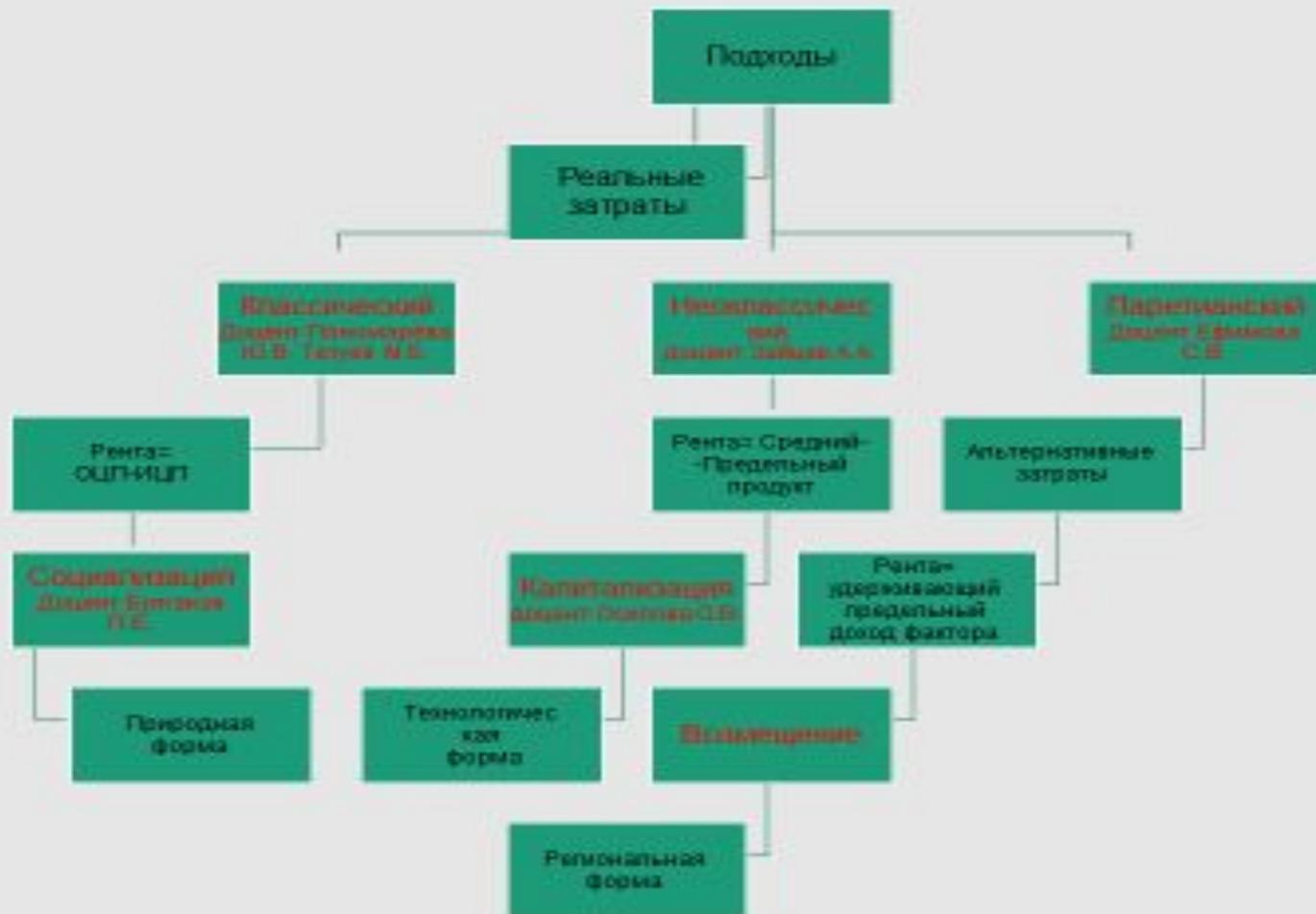
W_i - стоимость условной единицы сельскохозяйственной продукции, рублей (максимальный уровень цены);

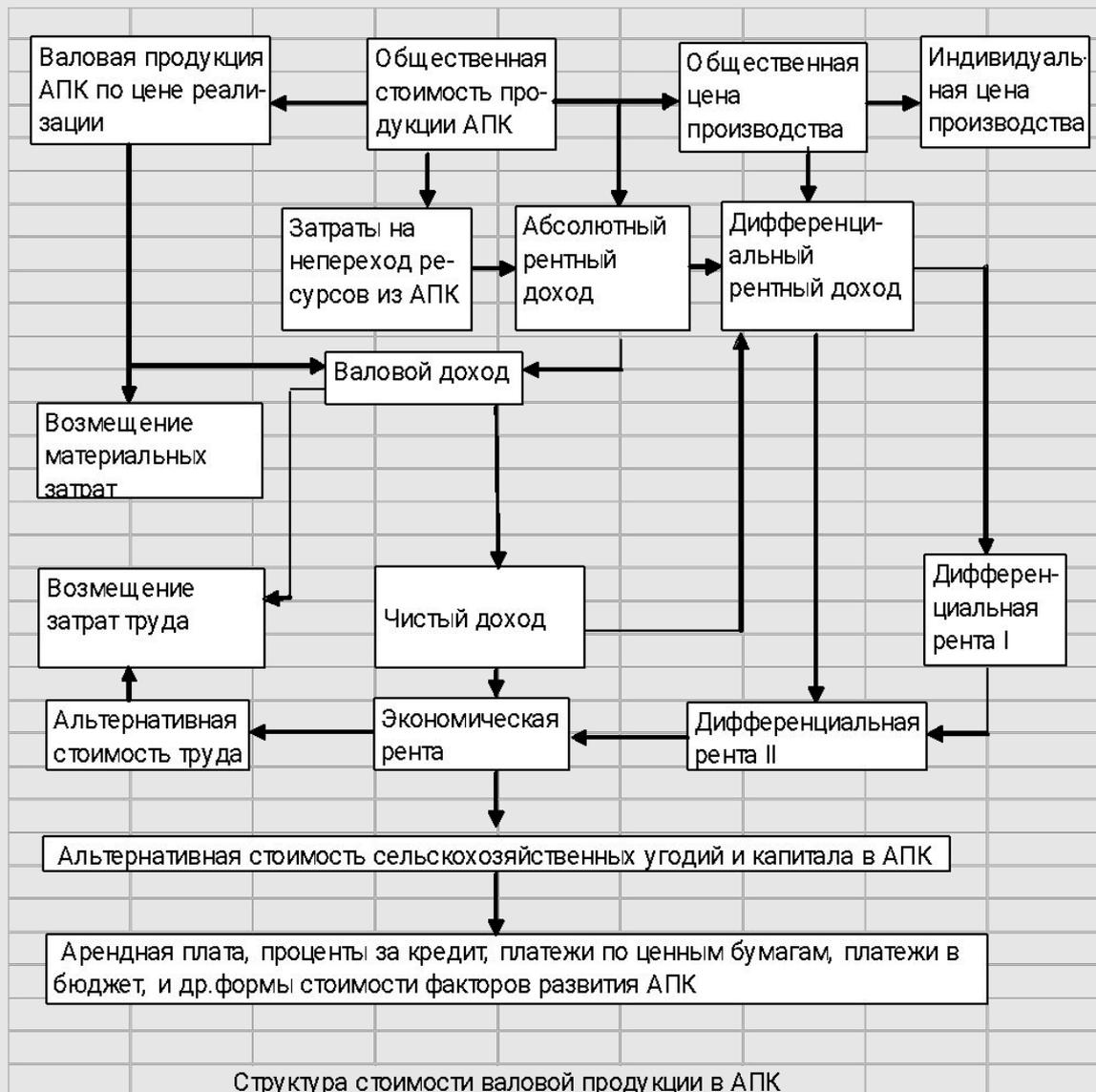
P_i - минимальная закупочная цена единицы продукции сельского хозяйства за определённый период, рублей;

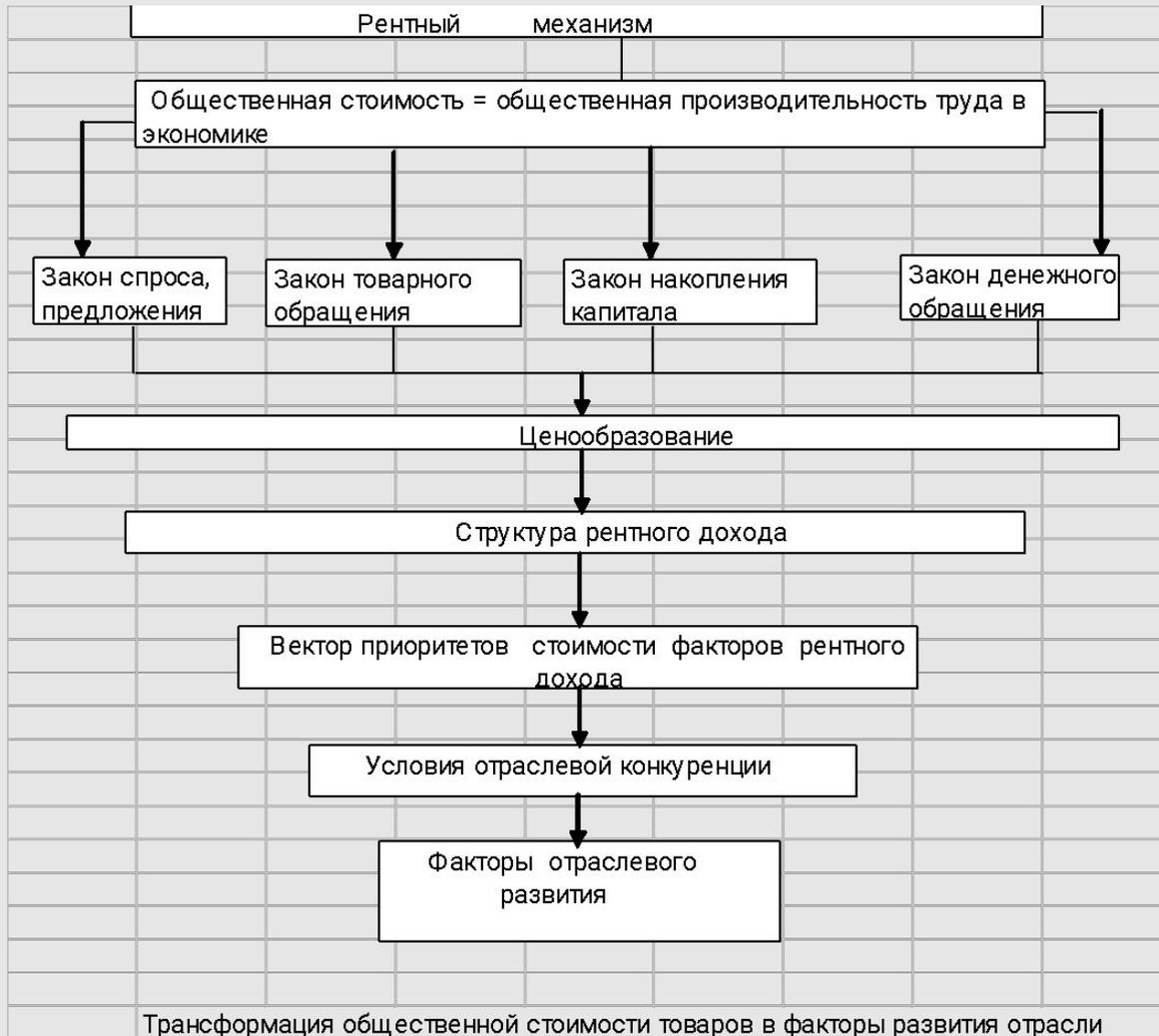
Теоретические и методические приёмы рентного подхода к сглаживанию социально-экономической дифференциации



Разработки сотрудников кафедры по теме плана НИР







Структура рентного дохода по зерновым культурам в Новгородской области, 2005 год, ц/га

РЕНТА, ц/га	ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ФАКТОРЫ								
	Минимальные значения			Средние значения			Максимальные значения		
ДРІ	Почвенные факторы			Почвенные факторы			Почвенные факторы		
	Мин.	Ср.	Макс.	Мин.	Ср.	Макс.	Мин.	Ср.	Макс.
	нет	2,98	6,65	нет	2,98	6,65	нет	2,98	6,65
ДРІІ	нет	нет	нет	2,23	2,23	2,23	22,59	22,59	22,59

Земельная рента как результат сочетаний экономических и почвенных факторов в модели нормальной урожайности зерновых культур Ленинградской области за 2006 год, ц/га

Рента ц/га	Экономические факторы								
	Минимальные значения			Средние значения			Максимальные значения		
	Почвенные факторы			Почвенные факторы			Почвенные факторы		
	Мин.	Ср.	Макс.	Мин.	Ср.	Макс.	Мин.	Ср.	Макс.
	ДРІ	0,00	2,04	2,61	0,00	2,04	2,61	0,00	2,04
ДРІІ	0,00	0,00	0,00	10,94	10,94	10,94	32,72	32,72	32,72

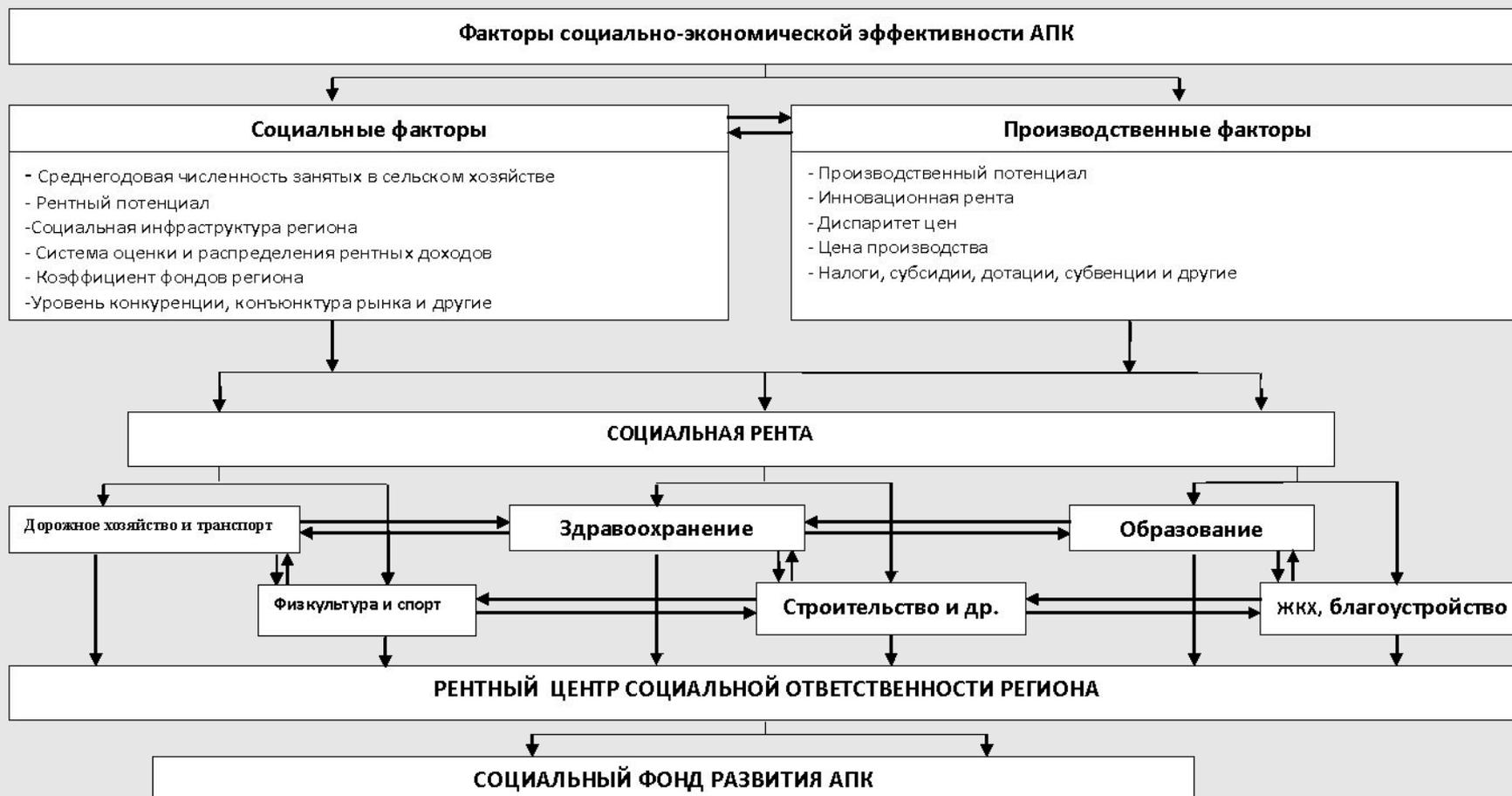
Распределение рентного дохода в молочном скотоводстве (докторант Зайцев А.А.), 2013 год

Рентный механизм		Фактическое поголовье коров, тыс. гол.	Фактическая цена молока без учёта субсидий, руб./т	Расчётная (паритетная) цена молока, руб./т	Показатели рентного дохода			
					кг на 1 корову в год	Общий объём, тыс. т молока	Общий объём, млн. руб.	Итого, млн. руб.
Минимальный уровень (уровень худшего хозяйства)		74,53	8159,00	14510,00	2576,59	192,04	2786,48	2786,48
Зелёный	Дифференциальная рента II	74,53	8159,00	14510,00	2967,17	221,15	3208,87	3208,87
Жёлтый	Дифференциальная рента I по плодородию	74,53	8159,00	14510,00	431,07	32,13	466,18	759,24
	Дифференциальная рента I по местоположению (инфраструктурная рента)	74,53	8159,00	14510,00	270,98	20,20	293,05	
Расчётная стоимость, созданная в аграрном производстве		74,53		14510,00	6245,81	465,51	6754,59	6754,59
Фактическая рыночная оценка созданной стоимости в аграрном производстве		74,53	8159,00		6245,81	465,51	3798,12	3798,12
Оранжевый и красный	Ренты: абсолютная, монополия, монополии	74,53	8159,00	14510,00	2733,78	465,51	2956,47	2956,47
Расчетная стоимость, потерянная аграрным производством в результате диспаритета цен		74,53	8159,00	14510,00	2733,78	465,51	2956,47	2956,47

Схема формирования рентных центров повышения социально-экономической эффективности АПК (докторант Булгаков П.Е.)



Факторы социальной ренты, докторант Булгаков П.Е.



МОДЕЛЬ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ ПРОДАЖ, ВИД ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРОМЫШЛЕННОСТЬ ПО МАТЕРИАЛАМ НОВГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ, 2011 ГОД.

Исследование доцента Ефимовой С. В.

$$\bar{y}_x = 12,6091 - 0,006765x_1 + 5,6775 \times 10^{-3}x_2 - 4,4017 \times 10^{-6}x_3 - 2,89446 \times 10^{-3}x_4$$

Где:

У- Уровень рентабельности, убыточности (-), в %

x1- Количество организаций, единиц

x2- Прибыль, убыток (-) от продаж, рублей

x3- Затраты на производство проданных товаров,
продукции, работ, услуг

x4- Коммерческие и управленческие расходы, рублей

Формула расчёта региональной ренты

Исследование доцента Ефимовой С.В

$$RR = T \times (V_{pi} - V_{pt}) \times \frac{K_{up}}{K_{им}} \quad , \text{ где}$$

RR -региональная рента, руб

T -товарооборот в отрасли, руб

V_{pi} -фактическое значение рентабельности продаж в отрасли за оценочный период в регионе, %;

V_{pt} -теоретическое значение рентабельности продаж за оценочный период при среднем количестве предприятий в отрасли в данном регионе, %.

K_{up} -коэффициент инфраструктуры оцениваемой территории;

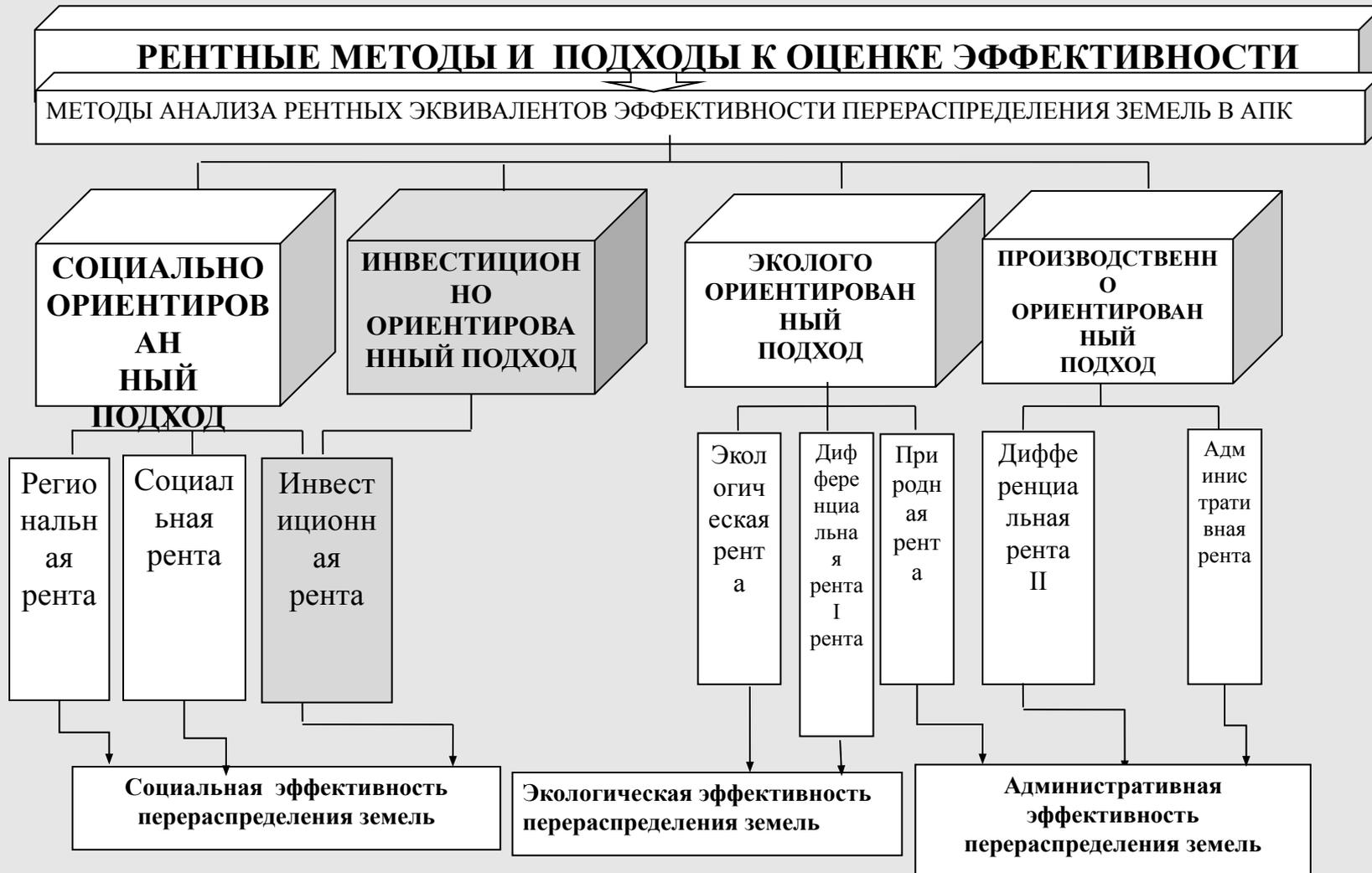
$K_{им}$ -минимальный коэффициент инфраструктуры по области, в который входит оцениваемый регион

Пример расчета региональной ренты по материалам Новгородской области
Ефимова С.В.

Доцент

Организации, в том числе:	Кол-во	Рентабельность продаж, факт, %	Теоретический уровень рентабельности продаж, %	Региональная рента: монопольная (абсолютная) рента, %
Промышленности, всего, в том числе:	713	14,5	16,7	(-2,2)
химической промышленности	17	21,9	16,9	5,0
электроэнергетики	21	2,8	4,1	(-1,3)
Сельского хозяйства	286	-1,3	4,9	(-3,6)
Торговли оптовая	460	5,1	0,5	4,6
Гостиничного хозяйства	6	10,1	8,3	1,8
Финансовые	20	43,6	35,9	7,7
Туристские	26	5,4	24,9	(-19,5)
Бытового обслуживания населения	39	-20	32,3	(-52,3)

РЕНТНЫЕ ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ В АПК



**Спасибо за
внимание!**