

## Стратегия повышения эффективности инвестиций в использование земель сельскохозяйственного назначения

© 2013 Огневцев Сергей Борисович

доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник  
Всероссийский институт аграрных проблем и информатики им. А.А. Никонова  
105064, г. Москва, Б. Харитоньевский пер., 21/6, стр. 1  
E-mail: zeldner@inecon.ru

Приведена классификация инвестиций в целевое использование земель сельскохозяйственного назначения по происхождению инвестиций и их направлениям. Предложена методика оценки эффективности инвестиций в сельскохозяйственные земли. Представлен анализ эффективности инвестиций в изменение юридического статуса земель, в повышение плодородия земель, в мелиорацию, в технологии производства сельскохозяйственной продукции, в инженерную и социальную инфраструктуру сельского хозяйства, в научное, законодательно-нормативное, информационное и маркетинговое обеспечение сельского хозяйства. Обоснованы практические рекомендации по повышению эффективности инвестиций в использование сельскохозяйственных земель.

*Ключевые слова:* земли сельскохозяйственного назначения, инвестиции, эффективность.

Инвестициями в целевое использование участка земель сельскохозяйственного назначения можно считать вложение денег и других активов с целью повышения стоимости этого участка.

Сравнение различных методов оценки стоимости сельскохозяйственных земель показывает, что стоимость участка земель сельскохозяйственного назначения фактически определяется доходом, который может принести ее использование по целевому назначению. Для сельскохозяйственных угодий валовой доход зависит от урожайности сельскохозяйственных культур и их рыночной стоимости. Урожайность, в свою очередь, непосредственно связана с естественным плодородием почв этого земельного участка.

Эффективность инвестиций можно рассчитывать путем оценки прироста стоимости земельного участка в результате тех или иных вложений средств в целевое использование этого участка, отнесенного к величине инвестиций.

$$E_{\text{пл}} = (S_1 - S_0) / I,$$

где  $E_{\text{пл}}$  - эффективность инвестиций;

$S_0$  - стоимость земельного участка до начала инвестиций;

$S_1$  - стоимость земельного участка после осуществления инвестиций;

$I$  - величина инвестиций.

По происхождению вкладываемых средств инвестиции можно разделить:

- на инвестиции собственных средств собственника земельного участка;
- инвестиции средств пользователя (например, арендатора) земельного участка;
- инвестиции заемных и кредитных средств;

- инвестиции государственных и муниципальных средств.

По направлениям вложений в целевое использование земли инвестиции можно классифицировать как:

- инвестиции в изменение юридического статуса земель сельскохозяйственного назначения (выделение земельных долей и оформление земельного участка, изменение разрешенного использования земель и т.д.);
- инвестиции в повышение плодородия земель (внесение органических и неорганических удобрений, специальные обработки почв, гипсование и т.д.);
- инвестиции в мелиорацию (орошение, осушение, лесомелиорация и т.д.);
- инвестиции в технологии производства сельскохозяйственной продукции (сельскохозяйственная техника и технологии);
- инвестиции в инженерную инфраструктуру сельского хозяйства (дороги, элеваторы, склады, порты и т.д.);
- инвестиции в социальную инфраструктуру (больницы, школы, детские сады, Дома культуры и т.д.);
- инвестиции в научное, законодательно-нормативное, информационное и маркетинговое обеспечение сельского хозяйства.

Для того чтобы корректно оценить прирост стоимости земельных участков, необходимо дать приблизительный прогноз потенциалу естественного роста стоимости земли сельскохозяйственного назначения в России, т.е. росту, не связанному с инвестициями. Сравнение цен сельско-

хозяйственных угодий с аналогичными ценами в развитых зарубежных странах приводит многих экспертов к выводу о существенной недооцененности большей части российских земель. Например, средняя стоимость пашни составила: в 2012 г. в США 6800 долл. за 1 га<sup>1</sup>, в ФРГ - 10 000 евро за 1 га, в Великобритании 14 000 евро за 1 га, во Франции 5400 евро за 1 га<sup>2</sup>, в Канаде около 4000 долл. за 1 га, в Австралии около 3500 долл. за 1 га. Анализ показывает, что в большинстве развитых стран цены на сельскохозяйственные земли в 4-25 раз превосходят стоимость земель в Российской Федерации. В большинстве развивающихся европейских стран цены сельскохозяйственных угодий в 2-4 раза выше, чем в России (например, в Польше - 4,5 тыс. евро, в Болгарии - 1,5 тыс. евро за 1 га). Отсюда, казалось бы, можно сделать вывод о значительном потенциале роста цен на российские сельскохозяйственные угодья. Однако во многих развивающихся странах с большими земельными ресурсами и лучшим по сравнению с Россией биоклиматическим потенциалом цена на сельскохозяйственные земли заметно ниже российских. Например, в Бразилии цена сельскохозяйственных земель колеблется вокруг 500 долл. за 1 га. В канадских прериях Саскатчевани в настоящее время весьма плодородные земельные участки продаются по 1,7 тыс. долл. за 1 га, т.е. примерно по цене кубанских земель. В связи с этим при оценке долгосрочных инвестиций в использование земель следует ориентироваться на относительно небольшую скорость роста цен на сельскохозяйственные угодья, примерно равную темпу инфляции.

Перейдем к анализу инвестиций по обозначенным выше направлениям инвестирования.

**1. Инвестиции в изменение юридического статуса земель сельскохозяйственного назначения.** В основном эти инвестиции осуществляют частные лица на собственные средства. Самым распространенным направлением инвестирования долгое время было приобретение земельных долей и их выдел в земельные участки. После оформления земельные участки приобретали значительно большую стоимость<sup>3</sup>, чем соответствующие им по площади земельные доли. Эффективность таких инвестиций колеблется от 0,5 в сельскохозяйственных регионах до 5 в Московской и Ленинградской областях. Велика также эффективность инвестиционных вложений в изменение разрешенного использования с «в сельскохозяйственные угодья» на «для садоводства» или «под дачное строительство». Эффективность таких инвестиций в земельные участки, находящиеся относительно недалеко от крупных городов, достигает 7-8. Выделяются государственные и муниципальные инвестиции в оформление

невостребованных земельных долей. Эффективность таких вложений в черноземных районах превышает 3-4.

**2. Инвестиции в повышение плодородия земель.** Сельскохозяйственные угодья, выбывшие из оборота за последние 15 лет, составили более 15 млн га; более 56 млн га пашни характеризуются низким содержанием гумуса. Среднегодовой дефицит гумуса в пахотном слое за последние годы по Российской Федерации составил 0,52 т на 1 га. Вносимые дозы минеральных и органических удобрений не компенсируют потерю (при сборе урожая) питательных веществ почв<sup>4</sup>. К сожалению, инвестиции в плодородие почв осуществляет в настоящее время, в основном государство. Так, указанная Программа предусматривает уменьшение степени кислотности почв путем проведения их известкования на площади 2037,5 тыс. га и фосфоритования на площади 475 тыс. га и снижение степени солонцеватости почв путем проведения гипсования солонцов на площади 162,5 тыс. га и мелиоративной обработки солонцов на площади 233 тыс. га. Программа предусматривает увеличение объемов внесения в почву минеральных удобрений в субъектах Российской Федерации с возмещением на цели Программы части затрат (до 30 %) за счет средств федерального бюджета. При реализации мероприятий Программы предполагается обеспечить прирост урожайности на 3 ц с 1 га для I и II классов почв, 2 ц с 1 га для III и IV классов почв и на 1 ц с 1 га для V класса почв, а также позволит получить дополнительно не менее 100 млн т сельскохозяйственной продукции (в зерновом эквиваленте). Это дает возможность оценить эффективность инвестиций в мероприятия по увеличению плодородия почв на уровне 0,3-1,1.

**3. Инвестиции в мелиорацию.** В настоящее время мелиоративные системы устроены на площади 9,3 млн га, из них 4,5 млн га орошаемых и 4,8 млн га осушенных земель с балансовой стоимостью мелиоративных систем всех форм собственности более 307 млрд руб. Эти земли занимают 7,5 % от общей площади пашни, на них производится 65-70 % овощей, более 20 % грубых и сочных кормов, весь рис, значительное количество другой продукции растениеводства. По данным проведенной инвентаризации водохозяйственных объектов, в АПК подлежат реконструкции и восстановлению сооружения 72 водохранилищ, 240 регулирующих гидроузлов, 1,2 тыс. км защитных дамб и валов и другие сооружения, имеющие износ основных фондов более 50 %. Основная проблема заключается во внутривозрастных мелиоративных системах. Большая их часть не используется и факти-

чески полностью выведена из строя. Часто неизвестно, кому принадлежат эти мелиоративные системы – сельскохозяйственным предприятиям, муниципальным образованиям или государству. Российское сельское хозяйство имеет в зоне неустойчивого и недостаточного увлажнения около 80 % пашни и свыше 10 % в зоне избыточно увлажнения. Засуха 2010 г. наглядно показала, что альтернативы мелиорации как средства повышения устойчивости российского сельского хозяйства не существует. Однако неправильно пытаться возродить советскую мелиоративную систему на старых технологических основах. Она не была эффективной 20–30 лет назад в момент ее расцвета и безнадежно устарела сейчас. Нужно создавать современные мелиоративные системы на основе технологий передовых в этом вопросе стран. Инвестиции в мелиорацию в настоящее время берет на себя государство. Эффективность инвестиций по этому направлению довольно высока. Так, агролесобустройство способствует улучшению гидротермического режима, сокращению более чем в 4 раза поверхностного стока, обеспечению полноводности рек и водоемов, чистоты воды, а также оптимизации фитосанитарного состояния агроландшафтов. Средняя урожайность сельскохозяйственных культур под защитой лесных полос выше, чем на открытых полях: на 18–23 % по зерновым культурам; на 20–26 % по техническим культурам; на 29–31 % по кормовым культурам. С учетом имеющегося невысокого уровня технологий водной мелиорации общую эффективность инвестиций по этому направлению можно оценить на уровне 0,4–0,8.

**4. Инвестиции в технологии производства сельскохозяйственной продукции.** Начиная с этого направления, мы переходим от прямых инвестиций в использование сельскохозяйственного участка к косвенным инвестициям, связанным с технологиями и приобретением новой сельскохозяйственной техники. Не вызывает сомнений, что усовершенствование технологий производства приводит к росту доходов с 1 га площади земельного участка и, следовательно, к повышению его стоимости<sup>5</sup>. Технологические инвестиции обычно делают собственники земельных участков с использованием банковских кредитов и финансового лизинга, а также компенсации государства определенной доли процентных ставок. Прирост стоимости земельного участка можно оценивать по приросту урожайности сельскохозяйственных культур, вызванному внедрением новых технологий. Так, если в результате использования новых технологий и новой техники продуктивность с 1 га выросла с  $Y_0$  руб. в год на 1 га до внедрения технологии до  $Y_1$  руб. в год на 1 га

после внедрения технологии, то прирост стоимости может быть оценен по формуле

$$\delta S = \sum_{i=0}^n \frac{(Y_1 - Y_0)}{(1 - d)^i},$$

где  $\delta S$  – прирост стоимости участка в результате внедрения технологии;

$d$  – коэффициент дисконтирования;

$i$  – номер года.

В качестве примера приведем проект создания нетельного мясного комплекса. Задействованные в проекте 2000 га дают доход от производства кормов в размере примерно 34 млн руб., или около 17 тыс. руб. на 1 га. Если считать, что ранее, производя зерновые, собственники участка имели доход примерно 10 тыс. руб. с 1 га, прирост дохода можно оценить в 7 тыс. руб. с 1 га. При коэффициенте дисконтирования 20 %, что примерно соответствует ставке банковского кредита, прирост стоимости составит около 35 тыс. руб. Исходя из экспертной оценки необходимых для организации кормового производства инвестициям на 1 га, мы получим эффективность инвестиций примерно на уровне 0,9–1. Таким уровнем эффективности в среднем характеризуются инвестиции по этому направлению.

**5. Инвестиции в инженерную инфраструктуру сельского хозяйства.** Строительство автомобильных и железных дорог, морских и речных портов, элеваторов, складов и других элементов инженерной инфраструктуры могут существенно повысить стоимость земельных участков, находящихся в их зоне обслуживания. Эксперты единодушны во мнении, что цена земли вблизи федеральных трасс может вырасти в несколько раз. Однако рост цен уменьшается с расстоянием от новых дорог примерно как квадрат расстояния от них. Численная оценка влияния строительства дорог и других объектов «общественных благ» на стоимость земельных участков и других объектов недвижимости пока не решена экономической наукой. Однако экспертно это влияние оценивается примерно на уровне технологических инвестиций. Поэтому эффективность инвестиций в инженерную инфраструктуру может быть принята на уровне 0,2–1 в зависимости от расстояния до объектов инфраструктуры.

**6. Инвестиции в социальную инфраструктуру (больницы, школы, детские сады, Дома культуры и т.д.)** оказывают заметное влияние на цену земельных участков. Однако численная оценка их еще более затруднительна, чем объектов инженерной инфраструктуры.

**7. Инвестиции в научное, законодательно-нормативное, информационное и маркетинговое обеспечение сельского хозяйства.** Инвестиции в научное обеспечение сельского хозяйства достига-

ют 15 млрд руб. в год. Однако их эффективность, по мнению компетентных экспертов, пока не велика. Инвестиции в законодательно-нормативное обеспечение часто недооцениваются по объемам, хотя над федеральными и региональными законами и подзаконными актами работают тысячи квалифицированных специалистов. Воздействие законов и подзаконных актов на стоимость земельных участков чрезвычайно велико. Они могут попросту обвалить земельный рынок или поднять его на огромную высоту<sup>6</sup>. В этом случае мы можем только констатировать трудности в прогнозировании влияния отдельных актов на земельный рынок и призвать к крайней осторожности в изменении действующей законодательно-нормативной базы. Проведенный нами анализ многочисленных законопроектов, которые прямо или косвенно касаются инвестиций в использование земель сельскохозяйственного назначения, показывает, что большинство предложенных законопроектов не ведет к увеличению инвестиционной привлекательности земель сельскохозяйственного назначения.

Весьма важными для повышения инвестиционной привлекательности сельского хозяйства являются научное и информационное обеспечение. Например, было бы весьма полезно за счет государства разработать и широко распространить в предпринимательской среде различные проекты прибыльных инвестиционных проектов в сельское хозяйство.

Оценки эффективности инвестиций по направлениям приведены выше. Далее даны рекомендации по повышению эффективности инвестиций.

Анализ показывает, что государственные инвестиции в сельское хозяйство, отнесенные на 1 га посевных площадей, в целом вполне соответствуют аналогично оцениваемому уровню поддержки, характерному для развитых стран с большими ресурсами сельскохозяйственных земель: США, Канада, Австралия. Однако большая часть этих средств тратится на компенсацию части банковских процентных ставок. Бюджетные расходы на финансирование этой компенсации доходят до 70 % всех бюджетных расходов на поддержку АПК.

То есть фактически государственные средства идут на поддержание неоправданно высоких банковских кредитных ставок и приносят сверхдоходы банкам. Крупные банки занимают деньги на зарубежных рынках под 4-5 % годовых. Затем они продают деньги сельскохозяйственным товаропроизводителям по 15-18 %, а те получают от государства 6-7 % компенсации. Фактически государство поддерживает сверхвысокие процентные ставки банков и стимулирует раскрутку инфляции<sup>7</sup>.

Предлагается использовать другой механизм финансирования. По определенной программе Рос-

сельхозбанк занимает средства на зарубежных рынках под 4-5 % годовых и без прибыли для себя выдает займы сельскохозяйственным кредитным кооперативам и непосредственно сельскохозяйственным товаропроизводителям. Россельхозбанк хеджирует валютные риски и осуществляет банковскую проверку выданных займов. Средства на эти операции в размере 2-3 % от заемных средств (компенсацию расходов на хеджирование и другие операции) Россельхозбанк будет получать из бюджета в форме дополнительного вклада в уставный капитал. Таким образом, расходы бюджета на компенсацию части процентной ставки по банковским кредитам уменьшатся более чем вдвое, и значительные средства могут использоваться по другим статьям поддержки сельского хозяйства. Сельскохозяйственные производители получают займы по почти вдвое меньшим ставкам и таким образом добудут дополнительные ресурсы для развития. Этот механизм будет одновременно антиинфляционным и антикоррупционным.

Освободившиеся средства предлагается направить на прямые инвестиции государства в повышение плодородия сельскохозяйственных земель и обеспечение сельскохозяйственного производства. Например, на базе бывшей Россельхозакадемии можно создать специализированный комплекс по производству и поставкам в хозяйства за счет государства гумусных смесей для обогащения почв. Аналогично можно организовать семеноводческий холдинг по поставкам элитных семян в хозяйства. Эти меры, по всей вероятности, в значительной степени можно будет отнести к «зеленой корзине», как направленные на научное обеспечение сельского хозяйства.

<sup>1</sup> National Agricultural Statistics Service.

<sup>2</sup> Savills Research using Eurostat & various data/estimates.

<sup>3</sup> *Осинов В.С.* Затраты и полезность versus стоимость и ценность (к проблеме единства экономической науки) // Вопросы экономики и права. 2013. □ 4. С. 85-89.

<sup>4</sup> Программа «Сохранение и восстановление плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения и агроландшафтов как национального достояния России на 2006-2010 годы и на период до 2013 года».

<sup>5</sup> *Мещеров А.В.* Рента: ретроспективный анализ и современность // Вестник Самарского финансово-экономического института. 2012. □ 2 (14). С. 4-10.

<sup>6</sup> *Зельднер А.Г.* Сущность и истоки деструктивных тенденций в экономической системе России // Экономические науки. 2013. □ 4 (101). С. 7-13.

<sup>7</sup> *Грязнова А.Г.* Роль экономической науки и образования в создании институциональных предпосылок долговременного подъема в России // Вестник Финансового университета. 2001. □ 1. С. 6-17.