Экономическая целесообразность вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий

Аннотация

В статье рассматривается проблема вовлечения в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения. Определены критерии эффективности использования сельскохозяйственных угодий на примере муниципальных образований Пермского края. Предложена методика определения целесообразности вовлечения сельскохозяйственных угодий в производство.

Ключевые слова: балльная оценка сельхозугодий, земли сельскохозяйственного назначения, невостребованные земельные доли, неиспользуемые земельные участки, развитие сельского хозяйства

Желясков Александр Любомирович
канд. экон. наук, профессор, декан факультета землеустройства и кадастра
pfie@mail.ru

Денисова Надежда Сергеевна
канд. экон. наук, доцент кафедры земельного кадастра
pfie@mail.ru

Сетуридзе Давид Элгуджаевич
ст. преподаватель кафедры земельного кадастра
pfie@mail.ru

Пермская государственная сельскохозяйственная академия им. Д.Н. Прянишникова

Повышение результативности использования земельных возможностей остается одной из наиболее важных задач. Данное требование особенно значимо для земель сельскохозяйственного назначения. После проведения земельных преобразований в начале 90-х годов земли сельскохозяйственного назначения перестали использоваться надлежащим образом. К сожалению, не дал быстродействующих результатов перевод сельскохозяйственных земель из государственной собственности в другие формы собственности.

Причины и факторы снижения используемых земель сельскохозяйственного назначения

На основании немногочисленных исследований и данных мониторинга различных служб происхо-

значительная часть угодий, находящихся у граждан, приходится на невостребованные земельные доли, в результате чего получается, что эти земли перешли в разряд имущества, у которого отсутствует хозяин

дит сокращение используемых земель сельскохозяйственного назначения, а именно масштабное уменьшение площадей продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота. Существенная причина данного негативного фактора выражается в завершении хозяйственной деятельности большого количества сельскохозяйственных организаций. Причиной послужило отсутствие экономических и трудовых возможностей по поддержанию угодий в надлежащем состоянии.

Эффективное применение земельных массивов зависит от интегральных характеристик. Анализируя данные Управления Росреестра по Пермскому краю, можно сказать, что за последние десять лет площадь земель сельскохозяйственного назначения, в т.ч. сельскохозяйственных угодий, претерпевает незначительное изменение. В разрезе категорий на территории Пермского края происходит незначительное колебание общей площади земель сельскохозяйственного назначения. Это связано, в основном, с переводом земель из одной категорию в другую *(см. табл. 1).*

Однако за этот же промежуток времени видно сокращение посевных площадей сельскохозяйственных культур во всех хозяйствах Пермского края, которое составляет около 43 тыс. га. Это можно сказать, основываясь на данных Министерства сельского хозяйства и продовольствия Пермского края [7] (см. *табл. 2*). В результате исключения пашни из оборота по ряду причин ухудшаются ее качественные характеристики, снижается плодородие.

При положительной динамике сельскохозяйственных угодий в Пермском крае, по данным государственного кадастра недвижимости, использование соответствующих земельных участков в сельскохозяйственном производстве достигает чуть более 40% (см. *рис. 1*).

Интенсивность вовлечения сельскохозяйственных угодий в оборот в муниципальных районах Пермского края различна. В таких районах, как Краснокамский, Добрянский, Лысьвенский, Кочевский используется менее 40% сельскохозяйственных угодий. В Карагайском, Очерском, Березовском, Куединском и других районах в сельскохозяйственный оборот вовлечено более 81% пашни.

используемых сельскохозяйственных угодий

Таблица 1

Динамика земель сельскохозяйственного назначения Пермского края, тыс. га*

Вид угодий	1999*	2001*	2003*	2005*	2007*	2009	2010	2012
Земли сельскохозяйственного назначения	3 693,3	3 617,0	3 567,1	3 732,9	3 736,4	4 330,8	4 329,7	4 317,5
в том числе сельскохозяйственные угодья	2 057,6	1 995,4	1 989,1	2 074,3	2 074,9	2 411,2	2 410,2	2 413,7
в том числе пашня	1 578,7	1 541,6	1 535	1 557,6	1 554	1 786,5	1 789,1	1 791,6

*Без территории Коми-Пермяцкого округа
Источник: по данным Управления Росреестра по Пермскому краю.

Таблица 2

Посевные площади сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий Пермского края, тыс. га

Показатели	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2010	2012
Вся посевная площадь	1 137,6	1 117,3	1 005,8	908,4	843,2	867,7	795,2	741,5
в том числе зерновые культуры	556,3	554,1	442,9	409,3	333,2	305,9	285,3	254,1

Источник: по данным Министерства сельского хозяйства и продовольствия Пермского края.

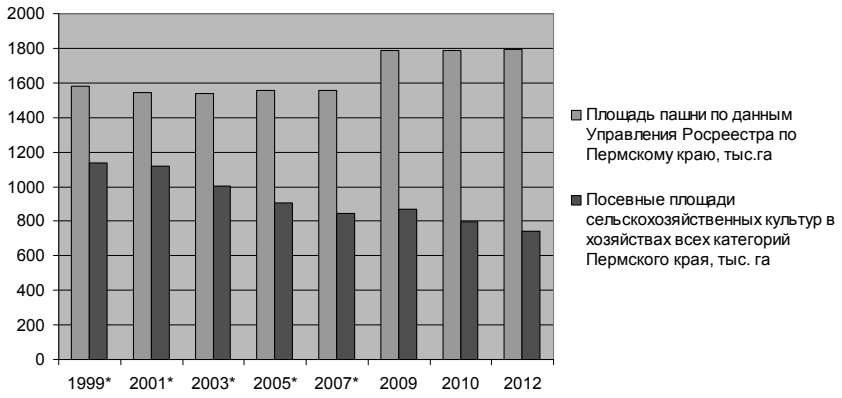

Рис. 1. Интенсивность вовлечения пашни в сельскохозяйственный оборот в хозяйствах всех категорий Пермского края

возникшая ситуация во многом вызвана отсутствием адекватной государственной земельной политики и надлежащего государственного учета некоторых категорий земель

Основные проблемы земель сельскохозяйственного назначения

Высокий процент неиспользуемых земель, отрицательная динамика посевных площадей основных сельскохозяйственных культур, зарастание земель кустарником и мелколесьем свидетельствует о необходимости принятия мер по улучшению качественных характеристик земельных ресурсов и возврата высокопродуктивных сельско-хозяйственных угодий в оборот [7, 8, 9]. При решении задачи по вовлечению земель в сельскохозяйственное производство должны быть учтены природно-климатические, почвенные, пространственные условия, хозяйственная целесообразность, наличие трудовых ресурсов и другие факторы.

Другой немаловажной проблемой земель сельскохозяйственного назначения является наличие невостребованных земельных долей. Значительная часть угодий, находящихся у граждан, приходится на невостребованные земельные доли, в результа-

Рис. 2. Мероприятия, направленные на вовлечение в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий

те чего получается, что эти земли перешли в разряд имущества, у которого отсутствует хозяин. Подавляющая часть площадей сельскохозяйственных угодий в настоящее время не может быть вовлечена в производство, поскольку для этого необходимо наличие собственника, участок должен быть оформлен в государственном кадастровом учете, а права на него должны быть зарегистрированы. В свою очередь, для многих предприятий выполнение этих требований становится практически невозможным по причине их слабого финансового состояния.

Возникшая ситуация во многом вызвана отсутствием адекватной государственной земельной политики и надлежащего государственного учета некоторых категорий земель. В виду того, что на территории Пермского края, как и многих других субъектов РФ, из сельскохозяйственного оборота выведена существенная часть угодий, возникает вопрос о целесообразности их возврата и возможности дальнейшего использования в отрасли АПК.

Мероприятия, способствующие вовлечению в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий

Для решения указанной задачи нужно организовать ряд мероприятий, способствующих корректировке действий при использовании земельных возможностей (см. *рис. 2*).

Начальным этапом является проведение проверки площадей, задействованных и незадействованных в производстве. Для этого необходима классификация земель: по категориям, угодьям, качественному состоянию, формам собственности. Процесс проверки земель сельскохозяйственного назначения поспособствует выявлению множества собственников, арендаторов, землепользователей, осуществляющих производственную деятельность. Эффективным инструментом выявления неиспользуемых земель является создание системы дистанционного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения, совмещенной с наземными обследованиями сельскохозяйственных угодий.

Проведением балльной оценки подтвердятся аргументы зависимости интегральных характерис-

...необходима классификация земель: по категориям, угодьям, качественному состоянию, формам собственности

тик (местоположение неиспользуемых угодий, плодородие, площадь зарастания) и зарастания неиспользуемых земель, появляется возможность получить объективную картину использования сельскохозяйственных угодий. При этом определяются причины, влияющие на ту или иную степень зарастания. Рассматриваемая методика оценивает существующие показатели, определяющие применение участков в производстве. Общая оценка выражается совокупным баллом, величина которого определяется с учетом влияния каждого из факторов. В результате появляется возможность определить качественные и количественные характеристики земельных массивов для дальнейшего использования их в сельскохозяйственной деятельности [1, 2, 3, 4].

После чего следует рассчитать вероятную экономическую эффективность и целесообразность финансирования культуртехнических мероприятий, с помощью экономико-математического моделирования определить оптимальные площади сельскохозяйственных угодий, которые возможно вовлекать в сельскохозяйственный оборот.

При составлении модели за основную переменную берется *Xij* – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания.

В процессе составления модели на неизвестные накладываются следующие ограничения.

1) Ограничения, характеризующие изменения площадей.

Общий вид ограничений:

$$\sum_{j=1}^{n} X_{ij} \le Yj\,, \qquad (1)$$

где X_{ij} – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, которое необходимо устранить, га; *Oj* – фактическая площадь сельскохозяйственных угодий *j*-го вида зарастания.

2) Ограничения, характеризующие категории качества.

$$\sum_{j=1}^{n} X_{ij} = Sij\,, \qquad (2)$$

где *Xij* – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, га;

вовлечение заросших ранее земельных массивов в производство даст возможность сформировать севообороты, что позволит получать высокие и устойчивые урожаи и увеличит прибыль

используемых земельных участков

Sij – площадь *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания.

3) Ограничения ресурсов на раскорчевку.

3.1. Потребности в капиталовложениях:

$$\sum_{j=1}^{n} d \cdot X_{ij} \le D, \qquad (3)$$

где d – затраты капитальных вложений на раскорчевку *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, руб./га; X_{ij} – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, которые необходимо раскорчевать, га; D – объем капитальных вложений выделяемый для раскорчевки, руб.

3.2. Трудовые ресурсы, необходимые для раскорчевки:

$$\sum_{j=1}^{n} t \cdot X_{ij} \le T, \qquad (4)$$

где t – затраты трудовых ресурсов на раскорчевку *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, чел./час; X_{ij} – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, которое необходимо раскорчевать, га; T – наличие трудовых ресурсов, необходимых для проведения корчевки, чел./час.

Следует учитывать требование производства тех или иных видов продукции, выпускаемой в объемах не меньше средних по хозяйству.

В ограничение включаются те площади угодий, которые подверглись раскорчевке и намечены на использование в производстве. Запись в общем виде:

$$\sum_{j=1}^{n} y \cdot X_{ij} \ge Y, \qquad (5)$$

где y – урожайность зерновых культур с X_{ij}-ой площади, где произведена раскорчевка, ц/га; *Xij* – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, которые необходимо раскорчевать, га; Y – объем гарантируемого производства зерна, ц.

Функция цели – получение максимального дохода с вновь вовлеченных земель. В общем виде функция цели записывается следующим образом:

...в результате внедрения предложенной технологии существует возможность вовлечения в оборот более 2000 га сельскохозяйственных угодий

введение земельных участков, подвергшихся зарастанию древесно-кустарниковой растительностью, в сельскохозяйственный оборот позволит увеличить площади сельскохозяйственных угодий

$$\sum_{j=1}^{n} C_j \cdot X_{ij} \rightarrow MAX \quad , \qquad (6)$$

где *Cj* – доход, руб. в расчете на 1 га сельхозугодий; *Xij* – площадь сельскохозяйственных угодий *i*-ой группы качества, *j*-го вида зарастания, га.

Представленная модель может помочь эффективному вовлечению в сельскохозяйственный оборот земель, заросших древесно-кустарниковой растительностью, а также с ее помощью возможно рассчитать, насколько экономически выгоден данный процесс. Для определения эффективности мероприятий можно применить показатель срока окупаемости, который может быть определен по формуле:

$$T = \frac{K}{Д}, \qquad (7)$$

где *Т* – срок окупаемости, лет; *К* – объем капиталовложений на улучшение качественного состава сельхозугодий, руб.; *Д* – дополнительный доход от проведения мероприятий, руб.

Обратная величина является коэффициентом эффективности. Коэффициент эффективности сравниваем с нормативным коэффициентом. В сельскохозяйственных отраслях нормативный коэффициент эффективности принимается равным 0,08–0,12 (или 8–12 лет как срок окупаемости). Если полученные результаты укладываются в эти пределы, то мероприятия принято считать выгодными [5, 6].

Вовлечение заросших ранее земельных массивов в производство даст возможность сформировать севообороты, что позволит получать высокие и устойчивые урожаи и увеличит прибыль.

Вовлечение большего количества земель в сельскохозяйственный оборот обеспечит рабочими местами население, повысит инвестиционную привлекательность территории, вызовет рост доходов населения. Таким образом, более полное использование земель сельскохозяйственного назначения и вовлечение ранее неиспользуемых земель даст положительные результаты не только в сельскохозяйственной отрасли, но и в смежных отраслях.

Рассмотрим мероприятия по вовлечению неиспользуемых земель в оборот на примере одно-

использования земельных угодий

го из муниципальных районов Пермского края. Так, в результате внедрения предложенной технологии существует возможность вовлечения в оборот более 2000 га сельскохозяйственных угодий. Затраты на формирование рассматриваемых земельных участков составят 217 тыс. руб., а прибыль от задействования в производстве – 258 тыс. руб. Рассчитана окупаемость затрат в муниципальном районе, которая составляет 1,19 руб./руб. Реализация мероприятий по оптимизации использования земель сельскохозяйственного назначения способствует увеличению размера земельного налога на 4,9 тыс. руб. ежегодно. При осуществлении мероприятий в муниципальном районе увеличится объем валовой продукции в среднем на 15%, т.е. на 16 млн руб., появится возможность дополнительного обеспечения рабочими местами 116 человек.

Выводы

Подытоживая, можно сделать следующий вывод: введение в сельскохозяйственный оборот земельных участков, подвергшихся зарастанию древесно-кустарниковой растительностью, позволит увеличить площади сельскохозяйственных угодий. Такие земельные участки после введения их в оборот начнут использоваться по их прямому назначению, а это, в свою очередь, является целесообразным и действенным применением ресурсов.
Увеличение обрабатываемых площадей повлечет рост урожайности сельскохозяйственных культур, что положительно отразится на обеспечении населения продовольствием. Правильное целевое использование земельных ресурсов приведет к увеличению экономической прибыли и количеству рабочих мест для трудоспособного населения, желающего работать в сельскохозяйственной отрасли.

Литература

1. Варламов А.А. Земельный кадастр: в 6 томах. Т. 4: Оценка земель. – М.: КолосС, 2006. – 463 с.
2. Варламов А.А., Волков С.Н. Повышение эффективности использования земли. – М.: Агропромиздат, 1991. – 143 с.
3. Волков С.Н. Землеустройство: в 9 томах. Т. 5: Экономика землеустройства. – М.: Колос, 2001. – 457 с.

4. Волков С.Н. Экономическая эффективность внутрихозяйственного землеустройства. – М.: Колос, 1990. – 125 с.
5. Желясков А.Л., Шалдунова Н.П. Экономико-математические методы и моделирование в землеустройстве: методические указания и задачи к лабораторным занятиям и курсовому проекту. – Пермь: ПГСХА, 1996. – 45 с.
6. Математическое моделирование экономических процессов в сельском хозяйстве / под ред. А.М. Гатаулина. – М.: Агропромиздат, 1990. – 432 с.
7. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства и продовольствия Пермского края. – Режим доступа: http://www.agro.perm.ru.
8. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Пермскому краю. – Режим доступа: http://permstat.gks.ru.
9. Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – Режим доступа: http://rosreestr.ru.

pn

Aleksandr L. Zheliaskov
Candidate of Science, Economics, Professor, Dean of the Faculty of Land Management and Cadaster, Perm State Agricultural Academy

Nadezhda S. Denisova
Candidate of Science, Economics, Associate Professor, Department of Land Registry, Perm State Agricultural Academy

David E. Seturidze
Senior lecturer, Department of Land Registry, Perm State Agricultural Academy

Economic feasibility of the involvement of unused agricultural land

Abstract

The article discusses the problem of involvement of unused agricultural land. It defines efficiency criteria for the use of agricultural land on the example of the municipal formations in Perm region. It also offers feasibility analysis technique for the involvement of the agricultural land in farm production.

Keywords: points-based appraisal of farmlands, agricultural lands, unclaimed land shares, unused plots of land, agricultural development