

quality of healthcare and the formation, testifying about deterioration of a situation is resulted.

**Keywords:** Rural poorness, unemployment, education, health defention, rural social infrastructure.

## **ЗЕМЕЛЬНЫЙ ФОНД И ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЕ В СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОМ ПРОИЗВОДСТВЕ РФ**

*Н. Г. Вожаева, к.э.н., доцент кафедры «Организация и менеджмент», НГИЭИ*

**Аннотация.** В статье рассмотрены вопросы использования земельных угодий России, их структура, проблемы управления.

**Ключевые слова:** продовольственная независимость, сельскохозяйственные ресурсы, мировое производство зерна, мировой кризис, собственность, аренда.

Земля решает главную проблему любой страны – обеспечение ее продовольственной независимости. Продовольственной безопасности, как неотъемлемой части национальной безопасности, принадлежит особая роль, поскольку продовольствие служит базовым показателем жизнедеятельности человека. Проблема обеспечения продовольствием населения как отдельно взятой страны, так и населения всей планеты становится всё более актуальной. В первую очередь это связано с ростом населения планеты и ограниченностью сельскохозяйственных ресурсов. Страны с развитым сельским хозяйством будут оказывать всё большее и большее влияние на мировые политические и экономические процессы. И в данной ситуации России просто необходимо стремиться к повышению уровня продовольственной безопасности, чтобы создать условия для

ведения независимой международной политики и занять более уверенные позиции в обеспечении национальной безопасности в целом [1].

Основа продовольственной безопасности в любой стране обеспечивается производством зерна. Показатель запасов зерна, равный объему его двухмесячной потребности, используется как критический предел утраты продовольственной безопасности. Мировое производство зерна за последние три года увеличилось почти на 85 млн т или на 4 %. Только в Америке оно снижено более чем на 36 млн т или на 5,8 %, в Европе и Африке увеличилось на 18,3 и 13,2 % соответственно. Тем не менее наибольшие объемы зерна производятся в Америке – около 30 % мирового уровня, в пределах 20 % – в Европе, в Африке – ниже 7 % [табл. 1].

Таблица 1

Производство зерна по крупным зернопроизводящим регионам мира

Территория	2007		2008		2009	
	млн т	%	млн т	%	млн т	%
Мировое производ-во	2132,4	100	2289,1	100	2217	100
Страны СНГ	148,7	7,0	199,6	8,7	177,4	8,0
Америка	632,4	29,7	633,9	27,7	596	26,9
Европа	389,7	18,3	502,1	21,9	460,9	20,8
в т.ч. страны ЕС	260,1	12,2	314,9	13,8	297,0	13,4
Африка	133,7	6,3	151,3	6,6	151,3	6,8

Мировой кризис заставил многие страны пересмотреть направления аграрной политики, чтобы сохранить

свой зерновой ресурс. С этой целью возвращают в сельскохозяйственное производство заброшенные или законсервированные земли, уделяют больше внимания внедрению научно-технических достижений, организации поиска земель сельскохозяйственного назначения в других государствах.

Россия – одна из тех стран, которая не реализует эти направления. По прогнозам, к 2030 г. урожайность зерновых культур на юге Африки из-за наступления засухи снизится на 47 %, в Северной Африке – на 15 %, в Азии и Южной Америке – на 3 – 10 %. В России ожидается рост более чем на 10 %.

На долю России в мировых сельскохозяйственных ресурсах приходится 8,9 % пашни, 2,6 – пастбищ, 1,6 % – крупного рогатого скота; она производит 3,4 % зерновых, 3,1 % – зернобобовых, 1,6 % – семян масличных культур, 1,4 % – сахарной свеклы, 5 % – корнеплодов и клубней, 1,9 % – мяса, 5,1 % – молока, 3,2 % – яиц. Это говорит о том, что она обладает огромным аграрным потенциалом, который необходимо развивать для достижения полного удовлетворения самообеспеченности продуктами питания. В настоящее время развитие отечественного сельского хозяйства отстает от нарастающих потребностей населения. Потребление основных продуктов питания населением ниже рекомендуемых норм на 25 % по мясу, почти на 40 % – по молоку и только потребление картофеля находится в норме.

По данным Росгосстата, земельный фонд Российской Федерации на 1 января 2009 г. составил 1709,8 млн га, что составляет 12,5 % мировой территории, из них на долю пахотных угодий приходится около 3 %.

Чуть более половины земель России приходится на лесные земли, площадь поверхностных вод, включая болота, несколько превышает площадь сельскохозяйственных

угодий (соответственно 225 и 221 млн га); земли, занятые древесно-кустарниковой растительностью и прочие, занимают 23 % – около 400 млн га.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, предоставленные для нужд сельского хозяйства и предназначенные территориальным планированием для этих целей. Земли данной категории расположены вне границ населенных пунктов, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв, а также на сохранение их площади.

В категорию земель сельскохозяйственного назначения согласно статьям 77 и 78 Земельного кодекса РФ включены земли, расположенные вне границ населенных пунктов и предоставленные или предназначенные для сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей. Большая часть земель этой категории выступает как основное средство производства продуктов питания, кормов для скота, сырья для перерабатывающей промышленности.

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям, организациям: товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским и учебным заведениям. В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса скота.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают 23,6 % от общей площади земельного фонда России. Из

этой площади для сельскохозяйственного производства фактически используется 359 млн га или 89,2 %, а 43,6 млн га земель находятся в фонде перераспределения и практически не участвует в сельскохозяйственном производстве.

Из общей площади земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья занимают 220,6 млн га. Наибольшую долю в общей структуре сельскохозяйственных угодий занимает пашня, площадь которой составляет 121,6 млн га или 7,1 % от общего земельного фонда страны, 41,7 % приходится на кормовые угодья, из которых пастбища составляют 68 млн га, сенокосы – 24,0 млн га.

По данным Роснедвижимости, в течение 1991 – 2007 гг. площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 1,8 млн га, площадь пашни – на 10,7 млн га или со 132,3 млн га до 121,6 млн га, то есть на 8,1 %.

Реальное выбытие продуктивных земель из сельскохозяйственного оборота более масштабно. По данным Всесоюзной сельскохозяйственной переписи 2006 г., необрабатываемая площадь сельскохозяйственных угодий составляет 41,5 млн га. Ввиду отсутствия в стране системы управления земельными ресурсами, оборот сельскохозяйственных земель приобретает неконтролируемый характер.

За рассматриваемый период, по оценкам специалистов Государственного университета по землеустройству, площадь земель сельскохозяйственного назначения, перераспределенная и изъятая для различных целей, достигает 42,1 млн га, 15,5 % земель сельскохозяйственного назначения переведены в другие категории земель или без необходимого землеустроительного оформления изменили вид разрешенного использования. Так только за 2007 г. 14,3 млн га земель ликвидированных сельскохозяйственных предприятий переведены в фонд перераспределения земель; 81,9 тыс. га земель сельскохозяйственного назна-

чения было изъято для целей промышленности, транспорта, энергетики, из которых более 77 % являются сельскохозяйственными угодьями [2].

Основу в обеспечении устойчивого развития сельскохозяйственного производства, рационального использования и охраны имеющихся земель составляют земельные отношения, которые, в свою очередь, зависят от складывающихся в сельском хозяйстве форм и структуры земельной собственности, землевладения и землепользования.

По состоянию на 1 января 2007 г. в государственной и муниципальной собственности находилось около 276 млн га (68,7 %), в частной собственности – около 126 млн га, из них 120 млн га в собственности граждан и 5,7 млн га – в собственности юридических лиц.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации все имущество коммерческих организаций должно принадлежать им на праве собственности или аренды, однако в действительности сельскохозяйственные организации использовали землю на праве общей (долевой или совместной) земельной собственности, принадлежащей гражданам, а также на иных видах права (аренда, постоянное бессрочное пользование и др.).

В 2008 г. в общей структуре сельскохозяйственных угодий на долю сельскохозяйственных предприятий приходилось 65,6 % от общей площади, крестьянские хозяйства занимали 11,2 % и хозяйства граждан – 14,5 %.

В целом по Российской Федерации доля земель граждан в общей площади земель сельскохозяйственных организаций составила 20,4 %, а доля сельскохозяйственных угодий в общей долевой или совместной собственности – 70 %.

Таблица 2

Распределение земельных долей в составе различных предприятий и организаций России на 1 января 2009 г.

Хозяйствующие субъекты	Площадь, тыс. га		Наличие земельных долей	
	сельскохозяйственных угодий	в т.ч. пашни		
			тыс. га	%
Хозяйственные товарищества и общества	43516	29575	35498,9	70,7
Производственные кооперативы	56430	34634	51451,1	79,1
Государственные и муниципальные унитарные сельскохозяйственные предприятия	10121,2	5270,3	437,0	4,5
Научно-исследовательские и учебные учреждения и заведения	1865	1445	6,5	0,3
Прочие предприятия, организации и учреждения	13352,9	9798,2	524,2	3,9
Итого земель	125286,1	80722,5	87917,7	70,2

Такая структура сложилась в результате ликвидации нерентабельных сельскохозяйственных организаций, когда собственники земельных долей этих организаций в соответствии с законодательством сдавали свои земли в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам или сами становились на путь предпринимательства. Однако после ликвидации предприятий часть земель оставалась без хозяина [табл. 2].

Как видно, в общей площади сельскохозяйственных угодий земли хозяйствующих субъектов составляют более 70 %. Основная их часть сосредоточена в хозяйственных

товариществах и обществах, а также в производственных кооперативах.

Частная собственность на землю решительно вступает в свои права (исключением являются те хозяйственники, которые занимаются огородничеством). Максимальную заинтересованность в частном землевладении демонстрируют прежде всего фермеры, которые владеют в стране клином земли – 15,1 млн га, более 13 млн га из них (87 %) находятся в равной доле или в частной собственности, или на правах аренды.

В личных подсобных хозяйствах такая же тенденция, но более ярко выражена. При значительно меньшем клине (6,9 млн га), которым владеют почти 16 млн хозяйств, более двух третей (67,7 %) находятся в частной собственности. Частнособственническую инициативу активно проявляют садоводческие объединения и «дачники» – у тех и других в частном владении более половины земельной площади – 66,1 % и 59,8 % соответственно.

Таким образом, 31 % хозяйств граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, нуждаются в переоформлении документов, удостоверяющих права на землю, и постановке этих земельных участков на государственный кадастровый учет.

В сельскохозяйственных предприятиях и организациях 96,4 млн га сельскохозяйственных угодий из 137,9 млн га используются на различных видах права, но не выделены в натуре и не зарегистрированы в установленном порядке.

Примерно 80 % земель сельскохозяйственного назначения требуют проведения землеустроительных работ по закреплению в собственности или аренде с постановкой их на государственный кадастровый учет. Это означает, что большая часть земель сельскохозяйственного назначения в настоящее время находится в обороте без юридического



оформления и затрудняет стабильное ведение сельскохозяйственного производства.

Сокращение сельскохозяйственных угодий и прежде всего пашни, сопровождается уменьшением и посевных площадей. Общая посевная площадь земель в РФ за годы реформ снизилась на 40 млн га, в том числе под зерновыми – на 16,4 млн га, под картофелем – на 1,1 млн га, под кормовыми культурами – в 2,4 раза. И только площади под техническими культурами вследствие их сырьевого характера выросли на 43 %.

Следует отметить, что урожайность всех сельскохозяйственных культур остается невысокой, хотя в последние годы наметилась некоторая положительная тенденция. Урожайность зерновых выросла с 15,6 ц/га в 2000 г. до 23,8 в 2008-м. По данным Росстата за 2009 г., урожайность зерновых составила 22,7 ц/га и по сравнению с развитыми странами мира она может спорить разве что с Канадой. Средняя урожайность зерновых в этих странах на 10 ц/га выше, чем в России.

Картофеля последние три года собирали в пределах 130 – 138 ц/га, по сравнению с 1992 г. рост составил 31 %. Урожайность овощей приблизилась к 200 ц/га, самый высокий прирост дали технические культуры: сахарная свекла – в 1,9 раза, лен-долгунец – в 2,5 раза. Урожайность подсолнечника практически не изменилась.

Мировой опыт рыночных отношений показывает, что земля во многих странах вовлечена в сферу экономических отношений, как надежный, неиссякаемый, количественно увеличивающийся источник финансовых средств, пополняющий государственный бюджет, способствующий обеспечению развития территорий. Эта задача решается реализацией одного из принципиальных положений системы управления земельными ресурсами – обеспечением платности землепользования [3]. В России в зависимости

от поставленных целей применяются следующие формы оценки земли:

- кадастровая стоимость устанавливается на основе государственной кадастровой оценки земли для целей налогообложения;

- нормативная цена устанавливается исходя из потенциального дохода за расчетный срок окупаемости, для регулирования земельных отношений при передаче земли в собственность, дарении, наследовании, выплате компенсаций в случае изъятия земли для государственных или общественных нужд;

- рыночная (договорная) цена устанавливается в момент купли-продажи земельного участка и зависит от его качества, удаленности от транспортных магистралей, торговых центров;

- залоговая цена устанавливается договором между залогодателем – заемщиком и кредитным учреждением, применяется в ипотечном кредитовании.

Государственный земельный кадастр ведется для обеспечения рационального использования и охраны земель, защиты прав собственников земель, землепользователей и арендаторов, создания объективной основы для установления цены земли, земельного налога, арендной платы.

Кадастровая стоимость 1 га объекта кадастровой оценки определяется умножением расчетного рентного дохода с 1 га оцениваемого объекта на срок его капитализации, равный 33 годам. Средняя кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по РФ установлена в размере 29570 руб. Максимальная стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий отмечается в Краснодарском крае – 83,6 тыс. руб., минимальный показатель кадастровой стоимости 1 га в ряде регионов составляет 400 руб.

Нормативная цена земли служит регулированию земельных отношений при передаче земли в собственность, дарении, наследовании, выплате компенсаций в случае изъятия земли для государственных или общественных нужд. Порядок ее определения устанавливается правительством РФ.

Рыночная цена земли – это капитализированная годовая земельная рента, которая представляет собой доход от земельной собственности и является экономической формой ее реализации.

Многие авторы предлагают определять размер земельного налога через рыночную стоимость участка. Однако рыночная стоимость – наиболее вероятная цена в условиях открытой конкуренции, когда стороны сделки действуют рационально, располагая необходимой информацией и на ее величине не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. В то же время рыночная стоимость не всегда зависит от качества и местоположения земельного участка, на нее воздействует множество внешних факторов спроса и предложения, которые могут существенно ее изменить. Поэтому размер земельного налога, по нашему мнению, в целях выравнивания условий хозяйствования землепользователей должен определяться на основе кадастровой стоимости.

Мировой и отечественный опыт свидетельствует, что высокая и устойчивая продуктивность земледелия возможна лишь при соблюдении всех агротехнических и экологических требований с целью создания оптимальных условий для роста и развития растений, формирования урожая и его качества, недопущения деградации земель.

Таким образом, сокращение пахотных угодий и посевных площадей, наличие значительного количества деградированных земель, отсутствие регулярно проводимого мониторинга сельскохозяйственных угодий наносят непо-

правимый урон отрасли сельского хозяйства и требует незамедлительного решения этих проблем.

*Литература*

1. Алтухов, А. И. Продовольственная безопасность страны и ее оценка / А. И. Алтухов // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2008. – № 5. – С. 1 – 5.

2. Волков, С. Н. Землеустроительное обеспечение управления землями сельскохозяйственного назначения / С. Н. Волков // Проблемы экономического роста и конкурентноспособности сельского хозяйства России: материалы Третьего Всероссийского конгресса экономистов-аграрников. – М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2009. – С. 37.

3. Крестникова, Н. Изменения в регулировании оборота земель сельскохозяйственного назначения / Н. Крестникова // АПК: экономика, управление. – 2009. – № 3. – С. 64.

**AGRARIAN FUND AND ITS USE  
IN AN AGRICULTURAL PRODUCTION  
OF THE RUSSIAN FEDERATION**

*N. G. Vozhdaeva, the candidate of economic sciences, the docent of the chair «Organization and management», NGIEI*

**Annotation.** In article questions of use agrarian funds of Russia, their structure, managerial problems are considered.

**Keywords:** food independance, agricultural resources, world grain production, world crisis, the property, rent.