

**НАПРАВЛЕНИЯ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ
ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ВЛАДИМИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**DIRECTIONS FOR IMPROVING THE EFFICIENCY OF
AGRICULTURAL LAND MANAGEMENT IN THE VLADIMIR REGION**

УДК 332.3

Дуденков Егор Дмитриевич, аспирант 2-го года обучения, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Столяров Виктор Михайлович, канд. экон. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», г. Москва

Dudenkov E.D., vetralet75@gmail.com

Stolyarov V.M., vms88@inbox.ru

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы экономической безопасности использования земель сельскохозяйственного назначения Владимирской области, эколого-экономическая обстановка исследуемого региона по итогам 2020 года, некоторые аспекты эколого-экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Annotation

The article discusses the issues of economic security of the use of agricultural land in the Vladimir region, the ecological and economic situation of the region under study by the end of 2020, some aspects of the ecological and economic assessment of agricultural land.

Ключевые слова: эколого-экономическая оценка, защита и охрана земель, управление сельскохозяйственными землями, экологическое состояние сельскохозяйственных земель

Keywords: ecological and economic assessment, protection and protection of lands, management of agricultural lands, ecological condition of agricultural lands

В настоящее время вопросы поддержания национальной экономики и мер стимулирования по развитию сельскохозяйственного сектора особо актуальны. Несмотря на внешние факторы, оказываемые посредством ввода санкций в отношении Российской Федерации, выполняется задача продовольственной безопасности. По итогам прошедшего 05.04.2022 совещания по вопросу увеличения выпуска доступных продуктов питания для внутреннего рынка президентом Российской Федерации В.В. Путиным обозначены несколько мер поддержки аграриев, такие как:

- выделение из государственной казны средств не менее 153 млрд руб на льготные краткосрочные и инвестиционные кредиты;
- потребности российских аграриев в приоритете при снабжении удобрениями;
- для поддержки центров селекции и семеноводства, снижения импортной составляющей в российской сельхозпродукции, будет выделено не менее 5 млрд. рублей;
- увеличение производства сельскохозяйственной техники в короткие сроки;
- обновление к 07.2022 стратегии развития агропромышленного комплекса [17].

В целях поддержания земель сельскохозяйственного назначения для обеспечения базовых потребностей населения, а также обеспечения экологической безопасности, необходимо грамотное управление такими землями, предусматривающее комплекс мероприятий по улучшению качеств почв, охране и защите земель, снижению антропогенной нагрузки и восстановлению.

Однако для разработки таких комплексов нужно владеть информацией о качественном и количественном состоянии земель, прочих факторах.

Земельные ресурсы выступают основным средством производства в аграрном секторе экономики и их устойчивое использование является

естественной потребностью.

Поддержание и развитие системы комплексной оценки земель сельскохозяйственного назначения с учётом эколого-экономических особенностей одна из задач рационального землепользования, с помощью которого должна достигаться устойчивость землепользования. Нужно это для того, чтобы получать баланс между выгодой и убытками от использования земли. Вопросы эколого-экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения начали широко исследоваться в конце прошлого столетия. Специалистами в области управления землями сельскохозяйственного назначения разрабатываются и описываются различные подходы к оценке, методология и практика [13].

Оценка земельных ресурсов при землепользовании должна быть ориентирована на экологические факторы окружающей среды региона – плодородие почв, рельеф, климат, эрозионные процессы и прочее.

Помимо природных факторов при оценке используются исследований землеустроительной, экономической, социологической наук.

Комплексная эколого-экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения включает в себя разнообразные показатели:

- качество окружающей среды (наличие загрязняющих веществ, питательных веществ, развитие эрозионных процессов);
- ландшафтная экология (земельные недостатки, риски возникновения негативных процессов разрушения);
- экономические (стоимость земельных участков, доходы от получения сельскохозяйственной продукции).

С помощью такого инструмента как эколого-экономическая оценка можно провести анализ состояния земель с учётом критериев безопасности и определить или спрогнозировать возникновение рисков. Но главное, если риски выделены и обозначены, появляется возможность реализации превентивных мероприятий по недопущению угроз, а в случае их наступления

действовать по ранее разработанному плану реагирования на них.

На текущий момент нельзя сказать, что эколого-экономическая оценка в России сильно развита. Экономические преобразования в России в 90-х годах прошлого века оказали воздействие на развитие и поддержание экологического мониторинга, к сожалению, не в лучшую сторону. В различных регионах нашей страны за последние десятилетия данные о состоянии земельных ресурсов фрагментированы, устарели или отсутствуют вовсе [11].

Несмотря на это за эти десятилетия уже имеется накопленная некоторая теоретическая база проведения эколого-экономической оценки земель с учётом региональных особенностей и природных условий.

В работах по эколого-экономической оценке земель сельскохозяйственного назначения обычно выделяют две группы показателей. Экономический включает доходы, расходы, стоимость земельных участков. Экологический шире и включает загрязнение почв, негативные процессы, земельные недостатки и другие недостатки, определяющие наносимый землям ущерб.

Экономическая составляющая вышеуказанного метода базируется на основе кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Экологическая может оцениваться в зависимости от разных типов экологических факторов и методов их оценки. В целом эколого-экономическая оценка земель может проводиться разными методами, но действует в рамках трех оценочных подходов: сравнительном, доходным и затратным.

Далее в рамках статьи будет кратко проанализировано состояние земель, в том числе и сельскохозяйственного назначения, Владимирской области согласно ежегодному докладу Департамента природопользования и окружающей среды Владимирской области за 2020 год.

Владимирская область имеет выгодное расположение в Центральном федеральном округе и граничит с Московской, Нижегородской, Ярославской, Ивановской и Рязанской областями.

По состоянию на 01.01.2020 площадь земельного фонда Владимирской области составляет 2 908,4 тыс. га. В исследуемом регионе преобладают земли лесного фонда, доля таких земель составляет порядка 54%. Около трети (982,3 тыс. га) составляют земли сельскохозяйственного назначения. Согласно данным учета земли сельскохозяйственного назначения на 2005 год занимали 990,8 тыс. га, по итогам 2020 года площадь земель данной категории составила 982,4 тыс. га, то есть можно сделать вывод о систематическом сокращении земель данной категории [16].

Исходя из данных отчета по Владимирской области за период с 2015 по 2020 годы основная причина снижения площади земель сельскохозяйственного назначения – зарастание кустарниками и лесом.

В отношении почв главной проблемой является потеря плодородного слоя, в следствие истощения земель, нехватки удобрений, эрозионных процессов антропогенного воздействия.

Насыщение почв фосфором, кальцием, магнием, азотом и прочими необходимыми элементами находится на нижних границах предельных значений или близки к средним значениям. По состоянию на 01.01.2021 средневзвешенная величина фосфора составляет 146 мг/кг почвы (оптимальный уровень 150-170 мг/кг). В целом в регионе почвы пашни имеют средний показатель кальция 13,22 мг-экв/100г почвы, калия ~ 80 мг/кг почвы [16].

В соответствии с докладом Департамента природопользования и озарены окружающей среды за 2020 год эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения можно оценить по выходу сельскохозяйственной продукции, например, производство зерновых культур, овощей, картофеля. За 2020 год хозяйствующие субъекты региона превысили показатели урожайности по следующим культурам:

- зерна – 249,3 тыс. тонн (больше, чем в 2019 году на 73,4 тыс. тонн);
- овощей – 27,7 тыс. тонн (больше, чем в 2019 году на 5,8 тыс. тонн);
- масличных культур – 7,2 тыс. тонн (больше, чем в 2019 году

на 2 тыс. тонн).

Ранее подчёркивалось, что для достижения рационального устойчивого землепользования необходимо владеть актуальными качественными и количественными данными о состоянии земель сельскохозяйственного назначения.

Ежегодно во Владимирской области для сбора сведений проводится агрохимическое обследование почв земель данной категории. Такие мероприятия позволяют учитывать фактическое состояние почвенного плодородия и предусматривать дальнейшие действия по его корректировке.

В целях поддержания состояния земель в плодородном состоянии в регионе действует Государственная программа развития агропромышленного комплекса [16], базирующаяся на основе полученных данных агрохимического обследования.

Судя по снижению площади и плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения с 2005 года на 8,4 тыс. га мер государственной поддержки земель недостаточно.

На наш взгляд для обеспечения не только поддержания, но и улучшения состояния земель сельскохозяйственного назначения необходимо заинтересовать хозяйствующие субъекты. Для получения большего выхода продукции и, соответственно, большего дохода нужно проводить комплекс мероприятий по улучшению земель, разрабатывать проекты землеустройства совместно с экспертами в данной области.

В этих целях целесообразно предоставлять субсидии собственникам и землевладельцам для внедрения новых технологий обработки и охраны земель, разработать и внедрить государственную систему консалтинга в земельной сфере.

Кроме того, следует предоставлять результаты агрохимических исследований, чтобы исключить риск ненадлежащего излишнего ввода удобрений или наоборот недостаточного.

Также должен быть рассмотрен вопрос вовлечения неиспользуемых

сельскохозяйственных земель на территории Владимирской области. Неиспользуемые земли за время простоя успевают зарости лесами или кустарниками. Для вовлечения таких земель будущим пользователям необходимо разработать комплекс мероприятий по очистке земель. Так как выполнение данных работ требует трат денежных средств целесообразно в качестве компенсации предоставлять такие земельные участки по льготным арендным ставкам. Кроме того, целесообразно рассмотреть вопрос и льготного налогообложения в отношении таких земель.

В рамках статьи предлагается рассмотреть один из следующих путей решения для вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, подвергшихся зарастанию кустарниками или лесом.

Предлагается передавать таких земельные участки заинтересованным пользователям по сниженной арендной ставке на долгосрочный период с обязательством в проведении мероприятий по улучшению состояния земельного участка, в данном случае – в расчистке закустаренного.

Согласно статье 394 Налогового кодекса Российской Федерации (ФЗ от 05.08.2000 № 117-ФЗ) в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, установлена ставка налога в 0,3% от кадастровой стоимости [3]. Земельный налог является местным налогом, и ставки устанавливаются на уровне муниципального образования, но не выше пределов, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации.

В качестве примера возьмём условный участок площадью 5 га кадастровой стоимостью 200 тыс. руб., с зарастанием кустарниками на 30%. Срок аренды составит 20 лет.

Согласно анализу, по открытым сведениям, проведение работ по расчистке земель с применением сельскохозяйственной техники подрядными организациями в среднем составляет 2000 руб. за 0.01 га. Стоимость работ за расчистку закустаренной площади земельного участка 1,5 га составит 300 тыс. руб.

Арендная плата (A_n) будет рассчитываться по формуле 1:

где N - коэффициент, обычно устанавливаемый в зависимости от вида разрешенного использования, преимущественно имеет целочисленное значение; Z_n - ставка земельного налога для арендуемого земельного участка, руб. (по налоговой ставке 0,3%), B - площадь земельного участка, га.

В соответствии с постановлением администрации Владимирской области от 06.05.2015 N 426 «О внесении изменений в постановление губернатора области от 17.01.2006 № 8 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области» коэффициент N пользования сельскохозяйственными земельными участками равен 2,5 [4].

Арендная плата пользования земельным участком за год составит 7,5 тыс. руб. По грубой прикидке без учета коэффициента инфляции арендная плата за 20 лет использования земельного участка сельскохозяйственного назначения составит 150 тыс. руб., при условии использования по назначению.

Для компенсации денежных средств в 33% размере (около 100 тыс. руб.) в целях проведения мероприятий для будущего пользователя предлагается снизить арендную ставку путем снижения ставки земельного налога до 0,1%.

С учетом сниженной ставки земельного налога арендная плата за пользование земельным участком в год составит 2,5 тыс. руб., за 20-летний период 50 тыс. руб.

Таким образом для проведения мероприятий по улучшению земельного участка сельскохозяйственного назначения будущий пользователь потратит 200 тыс. руб., вместо 300 тыс. руб., часть средств пользователя за аренду земельного участка будет потрачена на вовлечение его в хозяйственный оборот.

В зависимости от срока аренды земельного участка и степени его зарастания целесообразно предусмотреть возможность возврата к нормальной ставке земельного налога, однако в представленном варианте такой подход не

представляется возможным.

Литература

1. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001, № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс]: ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Постановление администрации Владимирской области от 06.05.2015 N 426 «О внесении изменений в постановление губернатора области от 17.01.2006 № 8 «О порядке расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области» [Электронный ресурс]: Электронный фонд нормативно-технической и нормативно-правовой информации Консорциума «Кодекс».
5. Волков С.Н. Землеустройство [Текст] : учеб. пособ. В 9 т. Т.2: Теоретические основы землеустройства. / С.Н. Волков. М.: Колос, 2002. С. 496.
6. Волков С.Н. Совершенствовать управление земельными ресурсами в сельской местности// АПК: экономика, управление. 2013. №4. С. 23-31.
7. Волков С.Н. Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в РФ// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. №11. С. 6-9.
8. Мурашева А.А., Фомин А.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М. Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии //Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. 2019. № 2. С. 19.
9. Мурашева А.А. Методологические основы развития рынка недвижимости. [Текст]: Монография // М.: ГУЗ, 2017, С. 367.
10. Мурашева А.А., Хлыстун В.Н., Емельянова Т.А., Ключин П.В.,

Ломакин Г.В., Камов Л.П., Лепехин П.А., Савинова С.В., Столяров В.М. и др. Типология объектов недвижимости. Учебное пособие. Москва, 2017. С. 307.

11. Мурашева А.А, Хлыстун В.Н. Управление недвижимостью. Том 1. Учебник // М.: ГУЗ, 2018. С. 404.

12. Юрлова В.А., Эколого-экономическая оценка сельскохозяйственных земель: теоретико-методические аспекты и практическая реализация. Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2014. Научная электронная библиотека «КИБЕРЛЕНИНКА» [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://cyberleninka.ru>.

13. Карелов С.В. Социо-, эколого-экономическая оценка состояния территории: монография. С. 69. Екатеринбург: УрФУ, 2013.

14. Обухов Д.А. Арендная плата за земли сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях (на примере муниципальных образований Ивановской области). Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 12. С. 95.

15. Лысенко Е.Г. Эколого-экономическая эффективность использования земли: (Теория, методол., практика). Ростов н/Д. Полиграф, 1994. 199 с.

16. Администрация Владимирской области [Электронный ресурс]. <http://avo.ru>.

17. Сайт издания «Российская газета» [электронный ресурс]. <https://rg.ru>.