3. Материалы первого Всероссийского съезда муниципальных образований. Суздаль. 8 ноября 2013 г. // Самоуправление. — 2013. — № 9. — С. 6—11.

4. Путин В. В. Послание президента Российской Федерации федеральному собранию РФ 1 декабря 2016 г. / В. В. Путин // Российская газета. — 2016. — 2 декабря.

5. Стенограмма встречи Владимира Путина с участниками Всероссийского съезда муниципальных образований 8 ноября 2013 г. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: www.kremlin.ru (дата обращения: 02.02.2017).

6. Радаев В. В. Социология рынков: к формированию нового направления / В. В. Радаев. — М.: ГУ ВШЭ, 2003. — 325 с.

7. Ясин Е. Г. Бремя государства и экономическая политика / Е. Г. Ясин // Вопросы экономики. — 2002. — № 11. — С. 6—11.

Воронежский институт экономики и социального управления

Чернов А. И., аспирант

E-mail: lordalex6@gmail.com

Тел.: +7 (951) 854-50-53

УДК 332.334:631.95

**Ю. Ю. Юрикова,
Е. В. Недикова**

ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ НА ОСНОВЕ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ РЕГУЛЯТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Аннотация: в статье отмечается, что улучшение экономического состояния агропромышленного комплекса возможно путем совершенствования экономических регуляторов земельных отношений. Это, прежде всего, усовершенствование механизма взимания платы за обременение земель, что позволит землевладельцам и землепользователям повысить экономического эффекта управления территориями.

Ключевые слова: земельные ресурсы, земельные отношения, эффективность использования, сельскохозяйственные угодья, обременение земель, механизм взимания платы за обременение земель.

UDK 332.334:631.95

**Y. Y. Yurikova,
E. V. Nedikova**

INCREASE OF EFFICIENCY OF LAND RESOURCES USE ON THE BASIS OF IMPROVEMENT OF ECONOMIC REGULATORS OF LAND RELATIONS

Abstract: the article notes that the improvement of the economic state of the agro-industrial complex is possible by improving the economic regulators of land relations. First and foremost, this is an improvement in the mechanism for charging fees for land encumbrances, which will allow landowners and land users to increase the economic effect of managing the territories.

Keywords: Land resources, land relations, efficiency of use, agricultural grounds, land encumbrance, payment mechanism.

Введение

Развитие сельского хозяйства, и в целом агропромышленного комплекса, во многом зависит от того, насколько эффективно будет организовано использование земель, поэтому проблема рационального использования факторов производства,

в особенности основного незаменимого, ограниченного ресурса — земли, является важным звеном политики государства [7].

Негативные тенденции в уровне жизни населения, продовольственной безопасности страны, низкий уровень производства

и потребления основных продуктов питания, эффективности производства продукции сельского хозяйства свидетельствуют о несовершенстве воспроизводственного процесса в агропромышленном комплексе России.

Особого внимания в сложившихся условиях функционирования сельского хозяйства и углубления экологического кризиса заслуживают вопросы качественного и количественного воспроизводства земельных ресурсов [3]. Мировая практика свидетельствует о том, что включение земли в экономический оборот является важным и постоянным источником поступления средств в бюджеты, в основном местные. Поэтому во многих странах этими средствами обеспечивается ежегодное финансирование расходов на образование, создание инфраструктуры поселений, охрану почв, ведение земельного кадастра.

Совершенствование экономического регулирования земельных отношений в контексте эффективности использования земли

Россия, обладая огромным ресурсом земель сельскохозяйственного назначения, так и не создала условий для рационального использования и охраны земель. Более того, ситуация настолько обострилась, что эти проблемы приобрели особую значимость, так как от этого зависит развитие не только аграрной экономики, но и всего народного хозяйства.

В России ежегодно происходит ежегодное сокращение площади сельскохозяйственных земель. Так, за последние 8 лет произошло уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения на 15,5 млн га. В качестве примера рассмотрим также динамику посевных площадей сельскохозяйственных культур в Воронежской области (таблица 1) [2].

Таблица 1
Распределение земель по сельскохозяйственным угодьям в Воронежской области

Сельскохозяйственные угодья, тыс. га	Г о д ы		
	2012	2013	2014
Пашня	3050,2	3050,1	3049,9
Залежь	39,4	39,4	39,3
Многолетние насаждения	52,1	52,1	52,1
Кормовые угодья	936,6	936,5	936,6
Итого	4078,3	4078,1	4077,9

Таким образом, в течение анализируемого периода в Воронежской области произошло сокращение площади сельскохозяйственных угодий на 1,3 тыс. га, в том числе пашни — на 1 тыс. га.

Для более наглядного примера проанализируем динамику посевных площадей типичного аграрного предприятия Воронежской области ЗАО «АгроСвет» (таблица 2) [9].

Таблица 2
Динамика распределения посевных площадей сельскохозяйственных культур
ЗАО «АгроСвет»

Наименование культуры	Г о д ы		
	2011	2012	2013
	Посевная площадь, га		
Зерновые и зернобобовые	14 029	14 503	13 412
Технические культуры	6 916	6 305	6 622
Овощные культуры	319	216	195
Кормовые культуры	4 415	2 710	3 857
Пар	2 412	2 365	1 540
Всего пахотные угодья	28 091	26 099	25 626

Согласно таблице 2 в течение 2011—2013 гг. произошло общее сокращение пашни ЗАО «АгроСвет» на 2 465 га. Причиной уменьшения площади продуктивных земель, прежде всего, является экономическое состояние сельского хозяйства. Из-за отсутствия материальных и финансовых ресурсов сельскохозяйственные предприятия и фермерские хозяйства не могут осуществлять мероприятия по сохранению и повышению плодородия почв, выполнять в полной мере технологии выращивания сельскохозяйственных культур, проводить агротехнические, мелиоративные и противоэрозионные мероприятия.

Для изменения сложившейся ситуации на наш взгляд должен быть использован принцип приоритета сельскохозяйственного землевладения и землепользования. Соблюдение данного принципа означает, что сельскохозяйственные угодья, а также земли, пригодные для ведения сельскохозяйственного производства, должны предоставляться именно для этих целей.

Кроме того, сокращение площади сельскохозяйственных угодий, связано с развитием строительства электростанций, линий электропередач, дорог, магистральных трубопроводов. Так как участки, необходимые для эксплуатации воздушных линий электропередач, газораспределительных сетей, чаще всего проходят по землям сельскохозяйственного назначения, то в результате у землепользователей возникает необходимость воздерживаться от осуществления определенных видов деятельности. Таким образом, размещение воздушных линий электропередач и газораспределительных сетей, несмотря на то, что занимаемая ими площадь относительно невелика, может отрицательно повлиять на эксплуатационные качества земельного участка.

В качестве примера рассмотрим Воронежскую область, по территории которой проходят 1952,2 км железных дорог, в том числе 1197,2 км общего пользования и 755 км дорог необщего пользования; 13,6 тыс. км автомобильных дорог с твердым покрытием, из них 798 км федерального значения, 7992 км территориальных и 483 км ведомственных дорог; 246 км нефтепроводов и 204,1 км отводов от них, 405 км аммиакопровода Тольятти — Одесса; 386,3 км высоковольтных линий 110 кВ; 1086 км высоковольтных линий 220 кВ; 150 км высоко-

вольтных линий 330 кВ; 183 км — 500 кВ; 814,2 км магистральных газопроводов и 246 км отводов от них и другие.

В области только ЛЭП напряжением свыше 1000 кВ, магистральными линиями связи, газо-, нефтепроводами, аммиакопроводом обременено 199,5 тыс. га, в том числе 179,7 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них, 144,1 тыс. га пашни.

Вышеназванными магистральными инженерными сетями федерального значения в Воронежской области обременено 132,5 тыс. га, в том числе 120,4 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 102,4 тыс. га пашни.

Проведенные в Канаде исследования показали, что около 70 % ущерба, наносимого одной опорой линий электропередач на пахотных угодьях, составляют потери продуктивных земель, 30 % обусловлены дополнительными затратами рабочего времени, повреждением урожая, материальными потерями, включающие в себя стоимость удобрений и гербицидов, расход на борьбу с сорняками. Таким образом, в Канаде ущерб от металлической решетчатой опоры с основанием $7,8 \times 7,8$ м колеблется от 13,68 до 30,3 \$, с основанием $8,5 \times 8,5$ м — от 15,79 до 32,46 \$, с основанием $9,8 \times 9,8$ м — от 17,59 до 38,05 \$, от П-образной опоры — от 7,64 до 17,37 \$ [1].

Следовательно, потери урожая напрямую будут зависеть от площади, которая не подлежит обработке, а та в свою очередь зависит от основания опоры для линий электропередач, и от протяженности для газопровода. Таким образом, чем больше основание опоры линий электропередач и чем больше протяженность газопровода, тем больше обремененная площадь и больше потери урожайности сельскохозяйственных культур. На размер необрабатываемой площади так же влияет ориентация опоры относительно направления обработки, вида выращиваемых сельскохозяйственных культур, типа используемой техники.

В результате из-за плохого выполнения агротехнических работ некоторая часть земли вблизи необработанных участков дает пониженную урожайность [6].

А так как в условиях рыночной экономики возрастает роль и значение земельных платежей как экономических регуляторов, то многие страны уделяют большое внимание разработке проектов, регулирующих рациональное использование земельных

участков, и регулирующих установление соразмерных компенсаций землевладельцам и землепользователям за изменение условий использования данных земель [8].

Один из основных рычагов экономического регулирования земельных отношений, который направлен, прежде всего, на сохранения земельных ресурсов является механизм компенсационной платы землевладельцу за обременение (ограничение) в использовании земельного участка. Обязанности возмещать убытки и потери в связи с изъятием сельскохозяйственных земель и ограничением прав на землю являются своеобразным запретительным механизмом, направленным на их сохранение независимо от экономической эффективности использования [5].

На основании вышеизложенного можем сделать вывод, что улучшить экономическое состояние землевладельцев агропромышленного комплекса и жизни сельского населения может усовершенствование отношений по поводу обременения земельных участков. Но при этом выстроить эффективную систему земельных отношений невозможно без действенного государственного регулирования использования и охраны земельных ресурсов, в части совершенствования государственного регулирования оборота земель, что позволит повысить эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения.

Существующие методики взимания платы за обременение земель не позволяют собственникам обремененных земельных участков получать соответствующую плату за причиненные убытки, в результате установления сервитута, не учитывают всех социально-экономических последствий, возникающих при отводах сельскохозяйственных земель, строительстве промышленных объектов и сооружений, дальнейшем функционировании и развитии промышленного производства. В результате существенно занижается величина ущерба, наносимого сельскому хозяйству и обществу в целом изъятиями земель для нужд промышленности, транспорта, связи, иного специального назначения, развития городского хозяйства.

Но так как само понятие — эффективное использование земли, прежде всего, связано с получением определенного, предусмотренного эффекта от деятельности, то экономическая эффективность использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве

должна определяться натуральными и стоимостными показателями, такими как:

- урожайность основных сельскохозяйственных культур;
- стоимость валовой продукции, валового и чистого дохода, прибыли в расчете на 1 га;
- окупаемость затрат в земельные ресурсы;
- рентабельность производства продукции.

В качестве показателей, характеризующих уровень эффективности использования земли, применяют: удельный вес сельскохозяйственных угодий в общей земельной площади, пашни в составе сельскохозяйственных угодий, посевов сельскохозяйственных культур в площади пашни, внесение органических и минеральных удобрений на единицу площади, обеспеченность посевов районированными сортами сельскохозяйственных культур, применение новых машин и технологий.

А так как в аграрном производстве земля является главным средством производства, то и основным критерием конкурентоспособности предприятия, отрасли и самого ресурса (земли) будет прибыль на гектар занимаемой площади данной отраслью (предприятием) [4].

Предлагаемая нами методика определения платы за обременения земель должна учитывать фактически теряемый объем производства продукции на момент изъятия земельного участка включать в себя:

- компенсационные потери землепользователя в связи установлением сервитута на данном земельном участке;
- упущенную выгоду землепользователя (недополученную прибыль);
- убытки, связанные с сокращением возможностей выполнять обязательства перед третьими лицами.

Таким образом, общую сумму сервитутных платежей можно представить следующим образом:

$$S = K_c + УВ + У_T, \quad (1)$$

где S — общая сумма сервитутных платежей;

K_c — компенсационные потери землепользователя в связи установлением сервитута на данном земельном участке;

$УВ$ — упущенная выгода землепользователя (недополученные доходы);

U_t — убытки, связанные с сокращением возможностей выполнять обязательства перед третьими лицами.

Заключение

Требования к включению в плату за сервитут различных компенсационных потерь землепользователя сводятся к тому, что сервитутарий должен возместить собственнику все издержки, связанные с недоиспользованием собственником вещи, обременяемой сервитутом. А расчет упущенной выгоды позволит улучшить показатели экономической эффективности сельскохозяйственного производства, на основании того что должен быть рассчитан на весь период времени, необходимый для восстановления сельскохозяйственного производства.

Убытки, связанные с сокращением возможности выполнять обязательства перед третьими лицами предлагаем определять величиной налогов, кредиторской задолженности, неустоек и пени, приходящейся на обремененную площадь сельскохозяйственных угодий с учетом потерь продукции на этой площади. Данные убытки должны возмещать собственники линейных объектов, которые проходят на земельных участках.

При этом полученные денежные средства должны быть направлены, прежде всего, на сохранения и воспроизводства плодородия сельскохозяйственных земель, а сельскохозяйственные предприятия должны использовать их исключительно на цели развития производства, улучшения и охраны земель.

Следовательно, данная методика позволит не только эффективно реализовывать планируемые мероприятия для поддержания земельных участков в пределах охранных зон, но и позволить улучшить экономическое состояние землевладельцев агропромышленного комплекса и жизни сельского населения.

ЛИТЕРАТУРА

1. Болкунова Н. Н. Планирование комплексного социально-экономического развития и землеустройства сельских муниципальных районов центрально-черноземного региона РФ (теория, методика, практика) : дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Н. Н. Болкунова. — М., 2011. — 419 с.

2. Доклад о государственном надзоре за использованием природных ресурсов и состоянием окружающей среды Воронежской области в 2015 году / Департамент природных ресурсов и экологии Воронежской области. — Ижевск : Принт-2, 2016. — 130 с.

3. Ефимов А. Б. Развитие Земельных отношений в Воронежской области / А. Б. Ефимов, М. Н. Гринева, Д. Н. Горобцова // Теория и практика общественного развития. — 2014. — № 5. — С. 213—216.

4. Колобова А. И. Основные направления повышения эффективности использования земельных ресурсов / А. И. Колобова, Т. Н. Чередова // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. — 2005. — № 4 (20). — С. 70—75.

5. Климова А. В. Реализация экономических интересов сельскохозяйственных организаций при установлении земельных сервитутов : дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / А. В. Климова. — Н. Новгород, 2011. — 159 с.

6. Кретинин К. В. Экономическая оценка земель с/х назначения с особым правом режимом использования : дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / К. В. Кретинин. — Воронеж, 2003. — 131 с.

7. Мишина З. А. Эффективность использования земельных ресурсов в хозяйствах всех категорий Нижегородской области / З. А. Мишина // Вестник НГИЭИ. — 2011. — № 2 (3). Т. 1. — С. 59—66.

8. Недикова Е. В. Эколого-экономический механизм управления природопользованием в сфере производственной деятельности / Е. В. Недикова, И. А. Некрасова // Регион: системы, экономика, управление. — 2013. — № 3 (22). — С. 101—107.

9. АгроСвет [Электронный ресурс]. — URL: <http://agrosvet.ru> (дата обращения: 27.03.2017).

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Юрикова Ю. Ю., инженер-землеустроитель ООО НПП «Компьютерные технологии», соискатель кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования

E-mail: yurikowa2014@mail.ru

Недикова Е. В., профессор, доктор экономических наук, заведующий кафедрой землеустройства и ландшафтного проектирования

E-mail: nedicova@eml.vsu.ru