

УДК 330.15; 332.54

UDC 330.15; 332.54

**ЭКОНОМИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ  
ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ И МЕТОДИКА ОЦЕНКИ ЕГО  
ЭФФЕКТИВНОСТИ**

**ECONOMIC MANAGEMENT LANDS  
AGRICULTURAL PURPOSE AND METHODS  
OF THE ESTIMATION TO ITS EFFICIENCY**

Козубенко Игорь Сергеевич  
начальник отдела информатизации и  
аналитических систем  
*Министерство сельского хозяйства и  
перерабатывающей промышленности  
Краснодарского края, Краснодар, Россия*

Kozubenko Igor Sergeevich  
chief of IT and analytical systems department  
*Ministry of agriculture and food processing industry  
of the Krasnodar region, Krasnodar, Russia*

Дудник Данил Владимирович  
к.э.н., доцент  
*ФГБОУ ВПО «Российская академия правосудия»,  
Краснодар, Россия*

Dudnik Danil Vladimirovich  
Cand.Econ.Sci., associate professor  
*Russian Academy of Justice, Krasnodar, Russia*

В статье рассмотрены актуальные вопросы  
экономического управления землями  
сельскохозяйственного назначения, определены  
основные направления его совершенствования и  
предложена методика оценки его эффективности

In the article, we have considered the actual  
questions of economic management of lands of  
agricultural purpose; the main trends of its  
improvement are determined and the methods of the  
estimation of its efficiency are offered

Ключевые слова: ЭКОНОМИЧЕСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ,  
ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ, РАЦИОНАЛЬНАЯ СИСТЕМА  
ЗЕМЛЕДЕЛИЯ, ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ

Keywords: ECONOMIC MANAGEMENT,  
LANDS RESOURCES, LANDS OF  
AGRICULTURAL PURPOSE, RATIONAL  
SYSTEM OF AGRICULTURE, ESTIMATION OF  
EFFICIENCY

Земли сельскохозяйственного назначения — особая категория земель, в состав которой входят лучшие, плодородные земли, составляющие достояние страны. Только в сельском хозяйстве земля используется не только как пространственно-операционный базис для размещения тех или иных объектов, но как основное средство производства. Поэтому сельскохозяйственные земли подлежат особой охране.

В последние годы площадь земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации увеличилась по сравнению с предшествующими годами на 625,9 тыс. га, однако, это связано в первую очередь с совершенствованием системы учёта земель в нашей стране, а не появлением новых земельных участков способных служить средством производства в сельском хозяйстве.

Наиболее ценными в составе земель сельскохозяйственного назначения являются сельскохозяйственные угодья, т.е. земельные участки непосредственно участвующие в сельскохозяйственном производстве.

На 1 января 2008 года площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 403,2 млн. га. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных. Кроме того, к категории земель сельскохозяйственного назначения отнесены земли, выделенные казачьим обществам и родовым общинам, а так же, в состав земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных предприятий для предоставления их гражданам, а так же, в общую площадь данной категории земель вошли территории, занятые земельными долями (в том числе не востребованными) и земельными участками сельскохозяйственного назначения, принадлежащие гражданам[2].

Площадь сельскохозяйственных угодий в составе данной категории земель составила 195,6 млн. га (таблица 1).

Таблица 1 - Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям

№ п/п	Наименование угодий	Площадь (млн. га)	В процентах от категории
1.	Сельскохозяйственные угодья	195,6	48,5
2.	Лесные площади	40,7	10,1
3.	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	19,5	4,8
4.	Земли под дорогами	2,3	0,6
5.	Земли застройки	1,1	0,3
6.	Земли под водой	13,2	3,3
7.	Земли под болотами	25,5	6,3
8.	Другие земли	105,1	26,1
<b>Итого</b>		<b>403,2</b>	<b>100,0</b>

Как следует из таблицы площадь несельскохозяйственных угодий, т.е. не используемых непосредственно в качестве средства производства сельскохозяйственной продукции, в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 207,6 млн. га. Т.е. фактически равна площади сельскохозяйственных угодий.

В их состав входят – земли занятые зданиями, строениями и сооружениями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями и поверхностными водными объектами которые в установленном порядке не переведены в соответствующие категории земель согласно ранее действовавшему законодательству, а также земельные участки, предназначенные для обслуживания сельскохозяйственного производства.

Более 50% (105,6 млн. га) несельскохозяйственных угодий, как следует из доклада, в составе земель сельскохозяйственного назначения составляли земли, предоставленные для северного оленеводства.

Большая доля несельскохозяйственных угодий – это лесные земли, которые в перспективе могут быть выведены из состава земель сельскохозяйственного назначения. Их площадь составляет 10,1% (40,7 млн. га), от общей площади земель сельскохозяйственного назначения.

Для того чтобы, обеспечить эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения путём перераспределения земельных участков, не предоставленных заинтересованным лицам для сельскохозяйственного производства, но предназначенных для нужд сельского хозяйства, в целях создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота, в Российской Федерации продолжает формироваться фонд перераспределения земель.

Изначально в состав данного фонда, на основании решения компетентных органов власти, включались неиспользуемые земли, находившиеся на день введения в действие Земельного кодекса РФ[1] в образованных в соответствии с Указом Президента Российской Федерации «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», фондах перераспределения земель категории земель запаса. В настоящее время, как следует из доклада, наиболее распространённым основанием для включения земельных участков в фонд перераспределения, являлось решение исполнительного органа власти о переводе в него земель сельскохозяйственного назначения в случае либо добровольного отказа от земельного участка, либо при принудительном отказе правообладателя от земельного участка, либо если нет наследников ни по закону, ни по завещанию, а так же распространённым основанием его формирования, стала передача земельных участков в установленном порядке в фонд при ликвидации сельскохозяйственных предприятий.

Данные о состоянии фонда перераспределения земель представлены в таблице 2.

Таблица 2 - Сведения о фонде перераспределения земель в Российской Федерации на землях сельскохозяйственного назначения (2006–2007 годы) (тыс. га)

№ п/п	Состав земель	2006 год	2007 год	2007 г. к 2006 г. (+/-)
1.	Земли фонда перераспределения, из них:	43 554,8	46 581,7	+3026,9
2.	сельскохозяйственные угодья	11 315,8	11 74 0,7	+424,9
3.	в том числе пашня	3 641,5	3 710,5	+69,0

В последние годы, наблюдается тенденция к увеличению площади земель сельскохозяйственного назначения входящих в состав земель фонда перераспределения, это свидетельствует о наличии серьёзных экономических проблем в сфере сельскохозяйственного производства, поскольку как следует из государственного доклада, в 2007 году «повсеместно отмечался добровольный отказ сельскохозяйственных предприятий, крестьянских (фермерских) хозяйств и других производителей сельскохозяйственной продукции от предоставленных им ранее земель, связанный с их неудовлетворительным экономическим состоянием. Как и прежде, ликвидировались сельскохозяйственные предприятия, крестьянские (фермерские) хозяйства. При этом часто не решенным оставался вопрос дальнейшей судьбы земельных участков. Вследствие этого в Едином государственном реестре земель (ЕГРЗ) сведения о таких земельных участках продолжали учитываться как земли сельскохозяйственного назначения, используемые теми или иными юридическими и физическими лицами для сельскохозяйственного производства. По данным статистических наблюдений, общая площадь земельных участков, ликвидированных в результате банкротства сельскохозяйственных организаций, но числящихся за предприятиями в

ЕГРЗ, на отчетную дату составила 14,3 млн. га. Количество таких земель продолжает расти, в течение 2007 года их площадь увеличилась на 3,1 млн. га[2].

При этом как следует из таблицы, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения, включенных в состав земель фонда перераспределения и не предоставленных в использование, увеличилась на 3,0 млн. га составив 46,6 млн. га, при этом на 0,4 млн. га увеличилась и площадь сельскохозяйственных угодий вошедших в фонд перераспределения.

Таким образом, перед государством стоит стратегическая задача вовлечения данных земель в хозяйственную деятельность и повышения эффективность управления данной категорией земель, для того что бы обеспечить их надлежащую охрану, и вовлечь в экономическое поле в качестве дополнительного источника государственного дохода и в полной мере получить экономическую отдачу от их использования в виде земельной ренты, налоговых поступлений или арендной платы.

Увеличение производства сельскохозяйственной продукции на современном этапе развития сельскохозяйственного производства, возможно, добиться, развивая производство по двум направлениям: интенсивному и экстенсивному.

Развитие производства по экстенсивному пути предполагает расширение посевов сельскохозяйственных культур только за счёт освоения новых земельных участков без совершенствования технологии производства, что может быть оправдано только при условии наличия свободных земельных участков, которые могут служить средством производства в сельском хозяйстве и в этом случае расширенное воспроизводство в сельском хозяйстве, как правило, осуществляется за счёт освоения новых земельных участков и повышения интенсивности использования уже существующих земельных участков.

Очевидно, что возможности экстенсивного пути развития сельскохозяйственного производства ограничены и в определённый момент окажутся полностью исчерпанными. Следовательно, основным направлением производства сельскохозяйственной продукции будет повышение его интенсификации.

В настоящее время, преимущественное использование интенсивного или экстенсивного метода определяется уровнем развития производительных сил и производственных отношений, развития агрономической науки и техники, и экономической целесообразностью. В будущем у интенсивного метода сельскохозяйственного производства альтернативы не будет, а следовательно возрастёт уровень антропогенного воздействия на окружающую среду, что безусловно потребует дополнительных средств для её охраны.

Для создания рациональной системы земледелия в Российской Федерации, в настоящее время, необходимо принимать во внимание такие факторы как качественные характеристики земельного участка, в целях использования для размещения производственной инфраструктуры менее ценных участков земель сельскохозяйственного назначения близость потребителей сельскохозяйственной продукции; обеспеченность внутрихозяйственными дорогами, мелиоративными сетями и т.д.

Наиболее продуктивные земельные участки целесообразно использовать исключительно для производства сельскохозяйственной продукции, однако данное правило сложно применить к земельным участкам сельскохозяйственного назначения находящимся вокруг крупных населённых пунктов, по причине постоянного роста их населения вызывающего необходимость экспансии населённых пунктов на земельные участки, используемые для производства сельскохозяйственной продукции.

В этой связи необходимость поиска возможности сохранения и увеличения площади наиболее продуктивных земельных участков – сельскохозяйственных угодий, непосредственно используемых в сельскохозяйственном производстве - очевидна.

Однако, в любом случае возможности экстенсивного роста аграрного производства ограничены площадью земельных участков способных служить средством производства в сельском хозяйстве, а следовательно, увеличение производства сельскохозяйственной продукции в будущем может осуществляться только за счёт интенсификации сельскохозяйственного производства.

Под интенсификацией производства в данном случае следует понимать не только, увеличение трудовых и материальных затрат на фоне общего увеличения производства сельскохозяйственной продукции и снижения её себестоимости, но и увеличение дополнительных вложений в средства производства, совершенствование технологии производства, повышение уровня квалификации кадров и т.д.

Дополнительные инвестиции в сельскохозяйственное производство позволят не только усовершенствовать процесс извлечения полезных свойств из уникального природного объект, каковым является земля, но и с одновременно повысить качественные характеристики используемых в сельскохозяйственном производстве земельных участков, т.е. увеличить экономическое плодородие почвы.

Для оценки эффективности экономического управления землями сельскохозяйственного назначения предлагаем использовать методику, основанную на применении результативных показателей эффективности использования земель и показателей интенсификации использования земель сельскохозяйственного назначения, которые должны включать в себя:



- Натуральные показатели интенсификации, характеризующие выход продукции на единицу земельной площади;
- Натуральные показатели, характеризующие прирост продукции за определённый период на единицу площади;
- Экономические показатели, характеризующие отношение стоимости валовой продукции с 1 га земли к основным фондам организации;
- Экономические показатели, характеризующие себестоимость продукции;
- Экономические показатели, характеризующие выход валового и чистого дохода на один га земель сельскохозяйственного назначения и др.
- Натуральные показатели интенсификации, характеризующие выход продукции на единицу земельной площади:

$$V_{п} = \frac{V_{у}}{П_{п}} \quad (1)$$

где

$V_{п}$  - выход продукции на один га земельной площади (ц);

$V_{у}$  – валовый сбор продукции (ц);

$П_{п}$  – площадь посева данной культуры.

или

$$V_{пд} = \frac{V_{д}}{П_{д}} \quad (2)$$

где

$V_{пд}$  - выход продукции на один га земельной площади в денежном выражении;

$V_{д}$  – валовая продукция в сопоставимых ценах на отчётный период;

$П_{п}$  – площадь посева данной культуры.

- Натуральные показатели, характеризующие прирост продукции за определённый период на единицу площади:

$$V_{\text{пр.пр.}} = \frac{V_{\text{п1}} - V_{\text{п2}}}{P_{\text{п}}}$$

где

$V_{\text{пр.пр.}}$  – прирост валовой продукции на ед. площади (ц);

$V_{\text{п1}}$ - выход продукции на один га земельной площади за период предшествовавший отчётному (ц);

$V_{\text{п2}}$  – выход продукции на один га земельной площади за отчётный период (ц)

$P_{\text{п}}$  - площадь посева данной культуры.

- Экономические показатели, характеризующие отношение произведённой валовой продукции на 1га к затратам на 1га:

$$Э_{\text{эф}} = \frac{V_{\text{п}}}{З}$$

где

$Э_{\text{эф}}$  – экономическая эффективность производства продукции на 1га площади;

$V_{\text{п}}$  – валовая продукция;

$З$  – затраты на 1 га.

- Экономические показатели, характеризующие выход валового и чистого дохода на один га земель сельскохозяйственного назначения:

$$Э = \frac{V}{П}$$

где

$Э$  - экономическая эффективность;

$V$  – валовой доход или чистый доход;

$П$  - площадь земель сельскохозяйственного назначения.

Помимо натуральных показателей эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения целесообразным представляется применение факториальных показателей таких как:

1) Ресурсные:

- Наличие минеральных и органических удобрений в действующем веществе на единицу площади земель сельскохозяйственного назначения;

$$Y_{д.в} = \frac{Y_o + Y_m}{P_p},$$

или

$$Y_{д.в} = \frac{Y}{P_p},$$

где

$Y_{д.в}$  – приходится удобрений в действующем веществе на 1 га пашни;

$Y$  – общее количество удобрений в действующем веществе (минеральные плюс органические);

$P_p$  – площадь пашни.

- Для земель сельскохозяйственного назначения используемых организациями, осуществляющими сельскохозяйственное производство целесообразно так же использовать следующие ресурсные показатели:

- Фондооснащённость организации:

$$C_f = \frac{\Phi_{осн}}{P_{сх}},$$

или

$$C_f = \frac{\Phi_{осн}}{P_p},$$

где:

$C_f$  – фондооснащённость (количество основных фондов на 1 гектар сельскохозяйственных угодий или пашни)

$\Phi_{осн}$  - сумма основных фондов сельскохозяйственного назначения в денежном выражении;

$P_{сх}$  или  $P_p$  – площади сельскохозяйственных угодий или пашни.

- Энергооснащённость организации:

$$C_э = \frac{M_э}{P_{сх}},$$

или

$$C_3 = \frac{M_3}{P_n},$$

где:

$C_3$  – энергообеспеченность 1га пашни;

$M_3$  – энергетических мощностей в хозяйстве;

$P_{сх}$  или  $P_n$  – площади сельскохозяйственных угодий или пашни.

- Машиннообеспеченность на 1 га пашни:

$$C_{мф} = \frac{\Phi_{осн} * K_{акт}}{P_n},$$

где

$C_{мф}$  – машинообеспеченность на 1 га пашни;

$\Phi_{осн}$  – основные фонды сельскохозяйственного назначения;

$K_{акт}$  – удельный вес их активной части.

## 2) Структурные:

- Степень освоенности территории:

$$U_{осв} = \frac{P_{сх}}{P_{общ}},$$

или

$$U_{осв} = \frac{P_{сх} + P_{ус} + P_{лп}}{P_{общ}},$$

где

$U_{осв}$  – уровень освоенности территории;

$P_{сх}$  – площадь сельскохозяйственных угодий;

$P_{ус}$  – площадь защитных насаждений;

$P_{лп}$  – общая площадь хозяйства.

- Уровень распаханности сельскохозяйственных угодий;

$$U_{рсх} = \frac{P_{п}}{P_{сх}},$$

или

$$U_{рсх} = \frac{P_{п} + P_{мн} + P_{ус}}{P_{сх} + P_{ус}},$$

$U_{рсх}$  – уровень распаханности сельскохозяйственных угодий

$R_{п}$  – площадь пашни;

$R_{мн}$  – площадь многолетних насаждений;

$R_{ус}$  – площадь сельскохозяйственных угодий.

• Показатель полноты использования сельхозугодий, указывающий их степень вовлечённости в сельскохозяйственный оборот;

$$K_{пиз} = \frac{R_{п} + R_{мн} + R_{ус}}{R_{ппз}}$$

$K_{пиз}$  – коэффициент полноты использования пахотопригодных земель;

$R_{п}$  – площадь пашни;

$R_{мн}$  – площадь многолетних насаждений;

$R_{ус}$  – площадь сельскохозяйственных угодий;

$R_{ппз}$  – площадь пахотопригодных земель.

При этом для полноты определения эффективности экономического управления земельными ресурсами предлагаю использовать совокупный индексный показатель, представляющий собой среднюю геометрическую величину с участием факториальных и результативных показателей.

$$I = \frac{R_1 + R_2 + R_3}{F_1 + F_2 + F_3}$$

где в числителе индексные результативные показатели валовой продукции и чистого дохода, на 1 га, а в знаменателе индексные факториальные показатели основных факторов определяющих эффективность управления земельными ресурсами.

А поскольку земли сельскохозяйственного назначения являются уникальным природным ресурсом, то ко всем показателям эффективности сельскохозяйственного производства необходимо применять коэффициент экологического вреда, который должен представлять собой отношение полученного с единицы площади земель сельскохозяйственного назначения или пашни, в частности с гектара, дохода за отчётный период, к сумме всех платежей за негативное воздействие на окружающую среду и

к затратам необходимым для на восстановления естественного состояния земли как природного объекта и природного ресурса.<sup>1</sup>

$$K_{ЭВ} = \frac{V \backslash \text{га}}{(\text{ПН}_{\text{сум}} + Z_{\text{в}}) \backslash \text{га}},$$

где,

$K_{ЭВ}$  – коэффициент экологического вреда;

$V$  – доход с единицы площади (валовой или чистый);

$\text{ПН}_{\text{сум}}$  – сумма всех платежей за негативное воздействие на окружающую среду;

$Z_{\text{в}}$  – затраты необходимые для восстановления естественного состояния земли как природного объекта и природного ресурса.

Поскольку воздействие, осуществляемое на землю в процессе её эксплуатации в качестве средства сельскохозяйственного производства может приводить как к ухудшению её качественных характеристик, так и к их улучшению в результате применения современных систем обработки почвы и различных средств мелиорации (химической, гидротехнической и т.п.), повышающих плодородие почвенного слоя, то данный коэффициент может свидетельствовать как о степени неблагоприятного воздействия на земельные ресурсы, так и о благоприятном воздействии на землю повышающем её капитализацию.

---

<sup>1</sup> В данном случае под естественным состоянием земли понимается то её состояние, которое предшествовало осуществлённому воздействию на земельный участок, при этом определение размера вреда окружающей среде, осуществляется исходя из фактических затрат на восстановление нарушенного состояния окружающей среды, с учетом понесенных убытков, в том числе упущенной выгоды, а также в соответствии с проектами рекультивационных и иных восстановительных работ, при их отсутствии в соответствии с таксами и методиками исчисления размера вреда окружающей среде, утвержденными органами исполнительной власти, осуществляющими государственное управление в области охраны окружающей среды.

## Литература

1. Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25.10.2001 № 136-ФЗ в ред. ФЗ от 12.12.2011 № 427-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; СЗ РФ. – 2011. - № 51. – Ст. 7448.
2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2007 году. – М. -2008.