

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПОВЫШЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Касторнов Николай Петрович,

профессор кафедры экономики и коммерции

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ,

г. Мичуринск, РФ.

Ламонова Ольга Андреевна,

студентка 3 курса института экономики и управления

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ,

г. Мичуринск, РФ.

Lamonowa.olga@yandex.ru

Аннотация. В статье предложены направления повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий в целях стабильного развития сельскохозяйственных организаций всех форм собственности и хозяйствования на основе совершенствования земельной политики.

Ключевые слова. Земли сельскохозяйственного назначения, эффективность, земельная политика, кадастровая оценка, оборот земель, земельные доли.

Преобладание земель сельскохозяйственного назначения, их особое место и ведущая роль в обеспечении населения продовольствием, а перерабатывающей промышленности – сырьем, определяют необходимость их рационального использования.

В настоящее время проблемой является повышение эффективности использования сельскохозяйственных угодий для стабильного развития сельскохозяйственных предприятий всех форм собственности и

хозяйствования, что тесно связано с уровнем государственной поддержки агропромышленного производства [1].

Можно выделить следующие ошибки, актуальные и острые проблемы, допущенные в сфере земельной политики:

1. Избыточное законотворчество.

Достаточно сказать, что с 1 сентября 2014 года введен практически новый Гражданский кодекс, а с 1 марта 2015 года – новый Земельный кодекс. В Градостроительный кодекс в 2014 году внесено 18 изменений. В Федеральный закон от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», регламентирующий полномочия органов власти по отношению к земельным участкам, в 2014 году внесено 15 изменений и еще 5 изменений внесли в 2015 году. Это создает пугающую неопределенность и путаницу, поскольку изменения часто носят непродуманный и несистемный характер.

2. Кадастровая оценка земель и налогообложение.

Кадастровая стоимость массово и многократно (в 3–4 раза) завышается в целях увеличения налогообложения [2].

3. Проблема невостребованных долей.

С 1 июля 2011 года вступили в действие изменения в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в соответствии с которыми земельные доли оформляются в собственность сельских поселений и городских округов.

Органы сельских поселений, которым передали работы по оформлению невостребованных земельных долей, в подавляющем большинстве не имеют кадровых и финансовых ресурсов для проведения этих работ.

По оценкам экспертов, только 20–25 % сельских администраций смогли с помощью агрохолдингов и крупных сельскохозяйственных организаций оформить невостребованные доли, которые в соответствии с законом были взяты в аренду этими же организациями за низкую арендную плату, равную земельному налогу. Около 60 % невостребованных долей, а

это около 15 млн. га остались неоформленными и продолжают обрабатываться (если они вообще обрабатываются) незаконно [3].

4. Залог земель.

Практически все ликвидные активы сельскохозяйственных предприятий и фермеров уже находятся в залоге. Остается земля, но банки берут её в качестве залога неохотно. Это объясняется не только реально существующей относительно низкой ликвидностью таких залогов, но и недостаточной прозрачностью рынка сельскохозяйственных земель, быстрыми изменениями в земельном законодательстве, плохой информированностью инвесторов о высокой доходности целого ряда сельскохозяйственных производств.

5. Ограничение оборота государственных, муниципальных и неразграниченных земель.

Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности. Однако залог этих земель законодательно запрещен.

В соответствии с Земельным кодексом РФ (2001 г.) и ФЗ «О введении в действие Земельного Кодекса РФ» государственные земли должны быть разграничены между Федерацией, субъектами РФ, районными и сельскими муниципалитетами. Однако до сих пор основные площади государственных земель не разграничены, они остаются «ничейными»: из 260,4 млн. га государственных земель сельскохозяйственного назначения неразграниченными остаются 241 млн. гектаров. В частности, неразграниченным остается фонд перераспределения.

6. Неиспользуемые сельскохозяйственные угодья.

С 1990 года по настоящее время общая площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась менее чем на 1%. В то же время площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, по разным источникам, колеблется от 25 до 35 млн. гектаров [3].

Можно выделить следующие основные пути решения данных проблем:

1. перед каждым значительным изменением кодексов и других основополагающих федеральных законов в сфере земельных отношений необходимо учитывать, что они фактически прерывают деятельность исполнительных органов власти на значительное время. Требуется много времени для освоения нового законодательства, его осмысления, появления многочисленных подзаконных актов. Новые редакции законов должны приниматься только при крайней необходимости, комплексно, без последующих многочисленных изменений и дополнений.

2. вернуться к старому варианту закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», позволяющему оформлять земельные участки, образованные в счет не востребованных долей, в собственность субъектов Федерации.

3. создать Агентство земельной ипотеки (далее Агентство), которое будет формировать пулы закладных, организовывать их оценку, страхование и эмитировать облигации на базе пулов закладных.

4. внести в закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения и земельный кодекс изменения, которые позволят использовать в качестве залога государственные и муниципальные земли.

5. законодательно передать земли фонда перераспределения в собственность субъектов Федерации.

6. государство должно стимулировать поддержание неиспользуемых участков в надлежащем порядке. При изменении экономических условий – уменьшении банковских процентных ставок, росте цен на сельскохозяйственную продукцию владельцы сами позаботятся о выгодном для них использовании земель.

7. в настоящее время неиспользуемые сельскохозяйственные угодья целесообразно перевести в залежи и ждать удобной экономической ситуации для их использования [1].

Список использованных источников

1. Хлыстун В.Н. Эффективное использование земель как фактор успеха импортозамещения // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2016. № 1. С. 58–61.

2. Хлыстун В.Н., Волков С.Н., Комов Н.В. Управление земельными ресурсами в России // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2014. № 2. С. 41–43.

3. Шагайда Н.И. Изъятие неиспользуемых земель: попытка номер два // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2016. № 3. С. 50–53.

MODERN PROBLEMS OF IMPROVING THE EFFICIENCY OF USING AGRICULTURAL PROBLEMS

Kastornov Nikolai Petrovich,
Professor Economics
and Commerce,

Michurinsk State Agrarian University,
Michurinsk, Russia.

kastornovnp@yandex.ru

Lamonova Olga Andreevna,
3rd year student

Institute of Economics and Management
Michurinsk State Agrarian University,
Michurinsk, Russia.

Lamonowa.olga@yandex.ru

Annotation. The article suggests ways to improve the efficiency of use of agricultural land for the purpose of stable development of agricultural organizations of all forms of ownership and management based on improved land policy.

Keywords. Agricultural land, efficiency, land policy, cadastral valuation, land turnover, land shares