

ЭКОНОМИКА АПК

УДК 631/635.115

А.И. Колобова,
Д.В. Мусиенко

К ВОПРОСУ ОБ ОБОРОТЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

В конце 1991 г. Президентом РФ и правительством были приняты основные решения, положившие начало современному этапу аграрной реформы. В 1992 г. началась реорганизация колхозов и совхозов, которая предполагала передачу земли и других средств производства в собственность трудовых коллективов сельскохозяйственных предприятий, раздел их на индивидуальные паи и перерегистрацию хозяйств в одну из организационно-правовых форм: акционерные общества, кооперативы, крестьянские хозяйства. Форма собственности при этом определялась как общедолевая или совместно-долевая. Граждане становились собственниками не индивидуальных земельных участков, а собственниками земельных долей.

На протяжении реформы права собственников долей по распоряжению ими постоянно расширялись. Так, в 1991 г. владельцы земельных долей получили право использовать их для: создания крестьянского хозяйства (с выделением на местности); внесения в качестве взноса во вновь создаваемые хозяйства; продажи другим работникам хозяйства или непосредственно хозяйству, обмена на имущественный пай. В 1993 г. Указом Президента Российской Федерации

«О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» права собственников земельных долей были значительно расширены: доли разрешалось продавать, сдавать в залог, передавать по наследству; за счет долей можно было увеличить свое личное подсобное хозяйство. В 1996 г. согласно Указу Президента РФ № 337 «О реализации конституционных прав граждан на землю» появилась возможность передать земельную долю на условиях договора аренды и пожизненного содержания.

Принятый в 2002 г. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» признал земельную долю объектом права и установил правовые нормы, связанные с оборотом земельных долей сельскохозяйственного назначения.

Заметным результатом реорганизации сельскохозяйственных предприятий стал активный выход крестьян из коллективных хозяйств с земельными наделами для создания фермерских хозяйств. Если в 1992 г. в крае насчитывалось менее тысячи крестьянских (фермерских) хозяйств, то за последующие два года их число выросло в 7 раз. Процедура реорганизации сельскохозяйственных пред-

приятый существенно облегчила выход крестьян с землей для ведения фермерского хозяйства. Площадь пашни в фермерских хозяйствах возросла в 7,6 раза, а размер фермерского хозяйства - в 4,5 раза.

Основным результатом реорганизации сельскохозяйственных предприятий стала ликвидация монополии государства на землю. Сегодня в крае 50,8% земель сельскохозяйственного назначения находится в собственности граждан, 47,6% - в государственной и муниципальной собственности (табл.). Из всех земель Алтайского края, находящихся в частной собственности, на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 98,3% (6557,6 тыс. га), из них 73,3% составляют земельные доли граждан в общей собственности на землю.

Сегодня около 60% сельскохозяйственных угодий предприятий принадлежит дольщикам, из них 69% сдано в аренду предприятиям, 11,4% - передано на праве пользования, а около 20% осталось невостребованными земельными долями. При таком высоком уровне обеспеченности предприятий землей за счет дольщиков сельхозтоваропроизводитель находится в состоянии нестабильности. Средний срок заключенных договоров аренды земельных долей составляет 5 лет. Проблема состоит и в отсутствии консолидированных проектов перераспределения земель, находящихся в общей собственности. Как показывает зарубежная и отечественная практика, наиболее эффективное решение данной

задачи достигается через разработку специальных землеустроительных проектов, в которых комплексно с учетом природных, экономических и социальных факторов решаются вопросы перераспределения земель, находящихся в общедолевой собственности. В некоторых российских регионах (Калининградская, Тверская, Новгородская, Астраханская области) была применена практика разработки таких проектов, что позволило добиться однозначности в понимании местоположения земельных участков, выделяемых в счет земельной доли, осуществлять планирование сельскохозяйственного производства лицами, ведущими сельскохозяйственную деятельность на землях общедолевой собственности, обеспечить сохранение почв и повышения их плодородия [1]. В Алтайском крае пока нет практики разработки подобных проектов внутрихозяйственного землеустройства.

Невостребованные земельные доли зачастую изымаются административными методами из общедолевой собственности. Чтобы гарантировать обеспеченность сельхозтоваропроизводителей землей, нужно решить вопрос о праве пользования земельными участками. Согласно статье 234 ГК РФ существует такое понятие, как «приобретательная давность». Сельскохозяйственные предприятия, открыто и добросовестно владеющие «невостребованными» земельными долями в течение 5 лет, вправе приобрести их в собственность в судебном порядке.

Таблица

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по форме собственности в Алтайском крае

Находится в собственности	2000 г.		2002 г.		2003 г.		2004 г.		2005 г.	
	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
граждан	5726	50,3	6134	53,1	6261	50,0	6375	50,9	6369	50,8
юридических лиц	672,4	5,9	425,8	3,7	311,9	2,5	210,5	1,7	188,6	1,5
государственная и муниципальная собственность	4977	43,8	4982	43,2	5951	47,5	5936	47,4	5968	47,6
Итого земель сельскохозяйственного назначения	11376	100,0	11541	100,0	12523	100,0	12522	100,0	12525	100,0

С момента вступления в силу Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» активизировался процесс выделения земельных участков в счет земельных долей. Необходимость этого процесса обусловлена требованием закона, в соответствии с которым договора аренды земельных долей необходимо переоформить в договора аренды земельных участков до 27 января 2007 г. Так, если в 2001 г. выделенная собственниками площадь земельных долей составляла 13,9 тыс. га, то на начало 2006 г. - 296,2 тыс. га, но это всего 5% от земель долевой собственности (табл.). Проведенные исследования в 11 районах края показали, что процесс выделения земельных долей протекает медленно: в 4 районах края вообще отсутствует практика выделения земельных участков в счет земельной доли, а в Топчихинском районе эта работа практически завершена. Причинами сложившейся ситуации являются сложность проведения процедур по выделению земельного участка, его постановки на кадастровый учет, регистрации права собственности и др. Не согласована работа кадастровых, землеустроительных и регистрационных служб, не предусмотрена система государственного субсидирования для проведения землеустроительных работ по межеванию участков ни на краевом, ни на федеральном уровнях. Сегодня стоимость работ по межеванию земельного участка в зависимости от конфигурации поля составляет от 50 до 100 руб. за 1 га. Недостаточно проводится работа по информированию граждан исполнительными органами власти и средствами массовой информации.

С помощью программного обеспечения Excel в 59 районах края нами была проведена множественная корреляция по определению зависимости между природно-экономическими факторами (доля сельскохозяйственных угодий в территории района, качество земель, обеспеченность населения земельными долями, доля прибыльных хозяйств и др.) и способами распоряжения земельными долями их собственниками (размер земельных долей невладеющих, арендуемых предприятием, переданных на праве пользования, количество собственников долей, самостоя-

тельно занимающихся сельскохозяйственным производством).

Коэффициент корреляции между количеством невладеющих земельных долей и удельным весом сельскохозяйственных угодий на территории района ($r = -0,23$) говорит о том, что связь между признаками обратная, т.е. с ростом удельного веса сельскохозяйственных угодий, увеличения их аграрной направленности сокращается количество невладеющих земельных долей.

Что касается земельных долей, в отношении которых совершены разные сделки, то здесь проявляется более тесная связь результативных и факторных признаков. Так, доля площади арендуемых земельных долей сельскохозяйственными предприятиями возрастает в районах с наибольшей площадью сельскохозяйственных угодий и удельным весом зерновых в пашне.

Количество районов, где земельные доли переданы сельскохозяйственным предприятиям на праве пользования, незначительно (6 районов), что не позволяет сделать адекватную оценку степени влияния природно-экономических факторов на передачу земельных долей в пользование предприятиям.

Решение собственников земельных долей выйти из предприятия со своим земельным наделом для самостоятельного сельскохозяйственного производства на 45% обусловлено воздействием природно-экономических факторов. Причем количество таких собственников возрастает при увеличении обеспеченности населения земельными долями и удельного веса земельных долей в сельхозугодьях района.

Проведенный регрессионный анализ показал, что современный статус земельных долей обусловлен влиянием не только используемых при анализе природно-экономических, но и неучтенных субъективных факторов, таких как неэффективность, либо отсутствие информационно-консультативных кампаний, проводимых земельным комитетом, регистрационной палатой, администрацией районов, руководством сельскохозяйственных предприятий; степень активности, инициативности, предприимчивости крестьян; наличие административных барьеров, сложность процедур при оформлении прав на выделенный

земельный участок в счет земельной доли и др.

Земельная доля - это только доля в праве общей долевой собственности, а земельный участок — это объект права. Таким образом, собственник может распоряжаться в полной мере только земельным участком. Отсюда сделки чаще всего совершаются с земельными долями, а не с участками, через договора дарения земельных долей, купли-продажи их сособственнику (участнику общей долевой собственности). Сложившаяся ситуация во многом обусловлена сложностью процедуры, установленной Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в отношении заключения сделок по возмездному отчуждению земельной доли (земельного участка) третьему лицу. Так, участник общей долевой собственности должен известить остальных сособственников о намерении продать земельную долю третьему лицу. В случае если остальные участники долевой собственности в течение месяца с момента оповещения откажутся от покупки доли или не заявят о намерении приобрести ее, продавец обязан известить в письменной форме администрацию Алтайского края о намерении продать долю. Если администрация края откажется от покупки земельного участка либо не уведомит продавца о намерении приобрести его в течение месяца, продавец вправе в течение года продать долю третьему лицу. Но прежде чем продавать, необходимо выделить земельный участок в счет земельной доли. Здесь продавец снова сталкивается с рядом проблем административного и финансового характера.

Степень вовлеченности земельных долей в рыночный оборот отражает размер площадей земельных долей, задействованных во всех сделках (аренда, дарение и др.). Например, в Топчихинском районе этот показатель в 2005 г. составил всего 0,7% от общего фонда земельных долей.

Земельный рынок в России функционирует в основном в сфере передачи государственных и муниципальных участков в аренду. Так, в период с 2002 по 2004 гг. количество сделок по аренде земель сельскохозяйственного назначения увеличилось с 85,1 до 92,8 тыс., а

по продаже - с 65 до 335 ед. Количество сделок по продаже земель частной собственности возросло с 771 (2003 г.) до 1775 ед. (2004 г.).

Показатели развития регионального земельного рынка аналогичны среднероссийским. Около 60% земель, используемых гражданами для сельскохозяйственного производства (государственные и муниципальные земли), предоставлены на правах аренды. За 2001-2006 гг. доля земель в собственности граждан, ведущих сельскохозяйственное производство, возросла с 11 до 18,7%, доля арендуемых площадей у собственников земельных долей с 9,7 до 15,8%.

Иная ситуация складывается в сельскохозяйственных предприятиях, где прослеживается тенденция роста арендуемых государственных и муниципальных земель. Доля же земель, находящихся в собственности предприятий, сократилась с 5 до 0,2% за 2001-2006 гг.

Получается, что крупные землепользователи ведут сельхозпроизводство в основном на землях общедолевой собственности (59%), государственных и муниципальных землях (37%), а владеют небольшим количеством земли. Следовательно, не могут стать активными участниками залоговых операций, так как ипотека государственных и муниципальных земель запрещена федеральным законом (ст. 63, п. 1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»), а законом Алтайского края продажа государственных и муниципальных земель сельскохозяйственного назначения разрешена только с 2052 г. [2].

В рамках национального проекта «Развитие АПК» разработана концепция развития системы земельно-ипотечного кредитования, которой предусмотрено вовлечение в систему ипотеки около 5000 хозяйств.

В Алтайском крае пилотным хозяйством стало СПК «Искра» Топчихинского района, где 8600 га является общедолевой собственностью. В соответствии с ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в залог могут быть отданы только земельные участки, являющиеся собственностью заемщика. Для оформления кредита под залог земель сельскохозяйственного назначения руководство предприятия провело кампанию по скупке земельных долей у собственников. В

результате чего в собственность СПК «Искра» перешло около 7000 га, т.е. 80% общедолевого фонда. Возможно, процесс скупки земельных долей руководством сельскохозяйственных предприятий земельных долей не приобретет в ближайшее время массовый характер, так как это под силу немногим хозяйствам. Активизация же таких сделок приведет к изъятию земельного ресурса из рыночного механизма перераспределения между хозяйствующими субъектами, тем самым останавливается процесс преобразования земельных отношений в аграрном секторе.

Изъятие невостребованных земельных долей в собственность муниципалитетов должно осуществляться исключительно в судебном порядке. В случае выкупа таких долей хозяйством, оно может применять их при стимулировании труда работников, которые не являются участниками приватизации сельскохозяйственных угодий.

Земельный рынок должен приобретать открытый характер, а механизм перераспределения земель учитывать

интересы эффективных сельхозтоваропроизводителей.

Библиографический список

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2004 году // Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. М., 2005. 196 с.
2. Закон Алтайского края от 14.03.2003 г. № 8-ЗС «О регулировании отдельных отношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения» (в ред. Законов Алтайского края от 07.06.2005 г. № 41-ЗС, от 09.12.2005 г. № 109-ЗС) // Сборник законодательства Алтайского края. 2003. № 83. С. 13.
3. Кутырев Б.П. Земля и закон. Наиболее актуальные вопросы сельскохозяйственных предприятий / Б.П. Кутырев. Новосибирск, 2006. 155 с.
4. Федеральный закон РФ от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». М.: Экзамен, 2004. 16 с.



УДК 332.33:338.431

О.В. Кожевина

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ УСТОЙЧИВЫМ РАЗВИТИЕМ АГРАРНОГО ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

(работа выполнена при поддержке гранта РГНФ 06-02-20602 а/Т)

Два последних столетия человеческой истории прошли под знаком процесса техногенной цивилизации. Сейчас наступил период смены приоритетов, переоценки ценностей, формирования новых алгоритмов и векторов развития.

Проблема устойчивого развития обсуждается в последнее время на всех уровнях как экономики, так и политики. Она достаточно сложная и многогранная, поэтому при ее исследовании необходимо опираться на междисциплинарный комплексный подход. Переход к устойчивому развитию ориентирован на обеспечение благоприятной окружающей среды, сохранение природно-ресурсного потенциала, рационализа-

цию природопользования с целью сбалансирования в решении социальных, экологических и экономических вопросов.

Сбалансированное развитие - это часть понятия «устойчивого развития», в которой не предусматривается достижение всех поставленных целей в предполагаемом объеме и в заданный срок, а производится поиск направления пути, исходя из баланса между этими целями, и определяется уровень их достижения в ближайшем будущем на основе интересов конкретного региона. Другими словами, сбалансированное развитие представляет собой обоснование баланса общих приоритетов развития (ресурс-