

**Библиографический список**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1-2 (с учетом изменений и дополнений).
2. Приказ Министерства финансов Российской Федерации от 21 декабря 1998 г.

№ 64н «Типовые рекомендации по ведению бухгалтерского учета на малых предприятиях».

3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1-3 (с учетом изменений и дополнений).



УДК 338.436.33 + 908.470.40

**Н.С. Котухов,  
Н.Г. Барышников**

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ УГОДЬЯ —  
САМЫЙ ДЕФИЦИТНЫЙ ТОВАР НА ЗЕМЛЕ**

***Ключевые слова:** земли сельскохозяйственного назначения, Пензенская область, перевод земель, фонд поддержки, схемы перевода земель, целевое использование земель.*

Процессы ускоренной интернационализации мировой экономики ставят перед человечеством глобальные проблемы, которые вытекают из ограниченности и истощаемости запасов полезных ископаемых, питьевых источников и пахотных земель. Деятельность человека приводит к ухудшению экологической обстановки и все чаще к природным катаклизмам. Естественно, эти аспекты не могут не отражаться на сельском хозяйстве, как отрасли материального производства, имеющие свою внутреннюю специфику, связанную с использованием земли в качестве основного средства производства. Земля же, пригодная для ведения сельскохозяйственного производства, является ограниченным ресурсом. В этой связи устойчивое развитие сельского хозяйства предполагает учет интересов настоящего и будущих поколений. Поэтому государство должно участвовать в формировании земельных отношений — форм собственности на землю и правил землепользования, ибо без государственного регулирования в аграрном секторе не избежать социальных конфликтов по поводу использования земли.

В связи с этим возрастает актуальность проведения исследований и разработки новых подходов к теории и практике механизма регулирования использования

сельскохозяйственных земель. На сегодняшний день в России, как и во многих зарубежных странах, значительные площади земель сельскохозяйственного назначения изымаются из сельскохозяйственного оборота. Однако в развитых странах изъятие земель происходит под промышленные застройки, развитие инженерной и транспортной инфраструктуры, а в России значительную долю сельскохозяйственных земель переводят под индивидуальное жилищное строительство, под дачные, садовые товарищества, что не одно и то же. Следует также учитывать, что если на Западе стимулируется вывод пашни из оборота для сокращения производства избыточного продовольствия, то у нас это происходит в условиях низкого уровня питания населения и увеличения импорта продовольственных товаров.

Земли сельскохозяйственного назначения — это ограниченный ресурс, и утрата данного вида земель для страны является подрывом национальной безопасности. В этой работе мы не хотим объявить вне закона любой перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель. Здесь нужно четко понимать, что, переводя сельскохозяйственные земли, государство должно поднимать уровень интенсификации всего сельского хозяйства. То есть необходим экономический механизм, поддерживающий своеобразный баланс производства продукции с единицы площади. На изъятую часть сельскохозяйственных площадей должны быть адекватные инвестиции в

сельское хозяйство, направленные на увеличение выхода продукции с единицы площади. Инструментом поддержания равновесия может стать создание фонда поддержки сельского хозяйства, пополняемого в том числе за счет платы за перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории.

Необходимо максимально сохранить земли сельскохозяйственного назначения не только как гаранта продовольственной безопасности страны, но и как огромное конкурентное преимущество России, как базис для создания экологически чистого, здорового, сельскохозяйственного продукта питания, без катастрофически вредных генномодифицированных включений.

Продукты питания имеют огромную ценность, они необходимы, чтобы выживать: это – средства поддержания жизни, и та страна, которая располагает значительными площадями сельскохозяйственных угодий и способна производить продукты питания в большом количестве, будет являться конкурентоспособной и независимой от импорта державой в мировом масштабе. Разгорается мировая битва за плодородные земли.

Начинается образование действительно глобального сельскохозяйственного рынка, движимого тем, что в основе любого производства лежит ограниченность ресурсов. Сегодня миллионы людей меняют стиль жизни и свои кулинарные пристрастия. За последние 25 лет потребление мяса удвоилось и продолжает расти. Проблема в следующем: чтобы получить килограмм свинины, нужно три килограмма корма, для говядины это соотношение и вовсе один к семи. Не говоря уже о том количестве воды, без которой не будет зерна: чтобы вырастить килограмм кормовой кукурузы, воды требуется около 900 л [1].

Продукты питания имеют малую эластичность. Это означает, что исходя из своих физиологических потребностей население относительно стабильно потребует определенный набор продовольственных товаров, идя на жертвы в тратах для длительного пользования, одежду и т.д., и уже в последнюю очередь, при последовательном резком повышении цен и снижении реальных доходов, идет на уменьшение потребления продовольствия [2].

Нашей стране необходимо приложить все усилия, чтобы стать аграрной сверхдержавой, максимально полно финанси-

ровать программы развития сельского хозяйства. Именно сейчас есть возможность стать лидером по производству экологически чистых продуктов питания в мировом масштабе. Для всего этого существует необходимое условие – целевое использование земель сельскохозяйственного назначения, достойная поддержка сельскохозяйственного производства, глубокая доработка земельного законодательства.

В Пензенской области, как и в целом по России, происходит регулярное изъятие сельскохозяйственных земель. Так, в Каменском районе планируется построить кирпичный завод. В 2007-2008 гг. велась работа по оформлению земельных участков для размещения завода, осуществлен перевод земель из сельскохозяйственного назначения в земли промышленности. На Втором инвестиционном форуме, проведенным в прошлом году в Пензе, были подписаны протоколы о намерениях. Согласно им ООО «Армстрой» намерено соорудить индивидуальные жилые дома в Каменке (начато межевание участков). Другая компания («Немецкая аграрная группа») планирует строительство сервисного центра по обслуживанию импортной сельскохозяйственной техники. Уже выбран и выкуплен участок для размещения центра [3]. С одной стороны, идет развитие города, создание новых рабочих мест, промышленных центров, с другой – город бесследно утрачивает наиболее ценные и экономически выгодные сельскохозяйственные земли. В большинстве известных учебников экономики сельскохозяйственные земли, наиболее близко расположенные к местам сбыта сельскохозяйственной продукции, выделяются как наиболее рентабельные и высокодоходные по сравнению с аналогичными землями, располагающимися вдали от мест потребления.

Расширение строительства коттеджей, дачных поселков, многоэтажных поселков вокруг городов идет быстрыми темпами. Доходность пригородного земельного рынка в стране оценивается в десятки миллиардов долларов. Земли сельхозпредприятий покупают по цене земель сельскохозяйственного назначения, а затем продают по цене земель для строительства. При этом цена земель возрастает в сотни раз.

Сегодня законом предусмотрены жесткие ограничения на перевод земель сельскохозяйственного назначения в дру-

гие категории. Тем не менее есть лазейки и различного рода «серые схемы», которые необходимо устранить, проработав сегодняшнее законодательство. В настоящее время широко практикуется строительство на землях сельскохозяйственного назначения без изменения их целевого назначения. По данным девелоперов, свыше 50% общего предложения на рынке представляют собой именно земли сельскохозяйственного назначения. Владельцы земли воспользовались пробелом в Земельном кодексе. Запрещая индивидуальное жилищное строительство на сельскохозяйственных землях, кодекс, в свою очередь, разрешает возводить на них дачные поселки. Для этого с местными властями согласовывается использование территории. Далее создается некоммерческое дачное партнерство, где каждый участник может владеть землей до 50 соток. Таким образом, большой сельскохозяйственный массив разбивается на отдельные участки, а потом продается отдельными частями, иногда полностью.

Проведем анализ распределения сельскохозяйственных угодий по категориям землепользователей по Пензенской области (табл.)

В таблице показано, как изменялось распределение сельскохозяйственных угодий по категориям землепользователей с 1985 по 2007 гг. по данным статистики [4]. По представленным данным прослеживается последовательное снижение площади земли землепользователей, занимающихся сельхозпроизводством. Так, в 2007 г. эти земли сократились по сравнению с 1985 г. на 7,6%, что в абсолютном выражении составляет 233,10 тыс. га. Уменьшение площади земли наблюдается исключительно по сельскохозяйственным предприятиям и организациям, только по сравнению с 2000 г. в 2007 г. сокращение составило 626,90 тыс. га, или 24,7%. Обратная ситуация происходит с землями крестьянских (фермерских) хозяйств и землями в личном пользовании граждан. По указанным категориям землепользователей за десятилетие (1997-2007 гг.) площадь принадлежащей им земли увеличилась в разы. Особенно значительный рост площади земли по гражданам, имеющим в пользовании земли, используемые для ведения личного подсобного хозяйства, коллективного и индивидуального садоводства, огородничества, животноводства, индивидуального жилищного строительства, собственники земельных

долей. Здесь с 2003 г. непрерывно наблюдается резкий рост площади земли со 105,7 тыс. га до 426,6 тыс. га в 2007 г., т.е. на 403,6%.

Таким образом, многие сельскохозяйственные организации теряют целостность своих территорий. Значительные площади земли переходят в личное пользование граждан, в том числе для ведения коллективного садоводства, индивидуального жилищного строительства. При отсутствии в нашей стране четкого контроля за целевым использованием земель сельскохозяйственного назначения возникает ситуация, при которой новые владельцы земли могут воспользоваться несовершенством законодательства и создавать на сельскохозяйственных землях садовые товарищества, дачные поселки, осуществлять индивидуальное жилищное строительство.

В настоящее время нет законопроекта, по которому перевод каждого гектара сельскохозяйственных угодий приносил бы сельскому хозяйству определенные денежные средства как компенсацию за утрату невозполнимых природных ресурсов. Ведь необходимость создания внебюджетного фонда поддержки сельского хозяйства очевидна. Изъятие земель из сельскохозяйственного оборота ведет к увеличению закупок импортного продовольствия.

Исходя из вышеизложенного очевиден тот факт, что в сельском хозяйстве нашей страны одной из важнейших целей является грамотная и прозрачная политика по отношению к землям сельскохозяйственного назначения. Сегодня земли бывших колхозов и совхозов покупают по цене земель сельскохозяйственного назначения, а затем продают по цене земель для строительства. При этом цена земель возрастает в сотни раз. Государственные органы согласно действующему земельному законодательству выдают разрешения на перевод земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию бесплатно. Таким образом, очевидно присутствие коррупционной составляющей, при помощи которой обеспечивается изъятие земельной ренты и сосредоточение ее в руках земельной мафии. Наша задача – навсегда устранить этот коррупционный механизм. Необходимо создать фонд поддержки сельского хозяйства. Источником этого фонда может стать рента, образуемая за счет изменения целевого назначения сельскохозяйственных земель.

Распределение сельскохозяйственных угодий по категориям землепользователей по Пензенской области (на конец года; тыс. га)

Годы	Земли землепользователей, занимающихся сельхозпроизводством	В том числе				
		сельскохозяйственных предприятий и организаций	крестьянских (фермерских) хозяйств	в личном пользовании граждан	из них	
					личных подсобных хозяйств (приусадебное землепользование)	коллективных и индивидуальных садов и огородов
1985	3052,8	2991,4	-	61,4	55,3	6,1
1990	3051,8	2986,8	3,3	61,7	50,4	11,3
1995	3030,10	2640,0	84,4	83,3	54,9	22,8
1997	3015,9	2619,6	91,2	85,0	56,1	22,2
1998	3010,5	2586,7	99,3	83,9	54,8	21,9
1999	2983,4	2563,8	118,0	83,9	55,6	21,7
2000	2979,8	2542,8	126,1	88,4	56,4	22,2
2001	2967,8	2513,8	138,3	93,5	58,3	22,3
2002	2949,3	2487,9	139,1	99,4	59,3	23,8
2003	2926,8	2435,1	127,7	105,7	60,	23,7
2004	2843,8	2265,1	143,9	172,1	60,6	19,5
2005	2824,4	2141,9	155,3	242,7	61,7	15,8
2006	2814,9	2049,7	204,2	305,1	62,2	15,8
2007	2819,7	1915,9	205,9	426,6	62,1	15,8

Для воплощения в жизнь нашего предложения необходимо принять Федеральный закон «О создании и порядке функционирования Фонда поддержки сельского хозяйства» или включить соответствующий раздел в Закон «О развитии сельского хозяйства»; внести изменения в Федеральный закон № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую», предусмотрев в нем взимание платы за перевод земель и использование полученных средств на формирование Фонда поддержки сельского хозяйства.

**Библиографический список**

1. Юнг А. Голодная планета / А. Юнг, Й. Глюзинг, Ф. Хорниг, В. Вагнер // Профиль. – 2008. – № 5.
2. Назаренко В.И. Государственное регулирование сельского хозяйства в странах с развитой рыночной экономикой / В.И. Назаренко, А.Г. Панцов. – М.: Информаробизнес, 1996.
3. www.penzanews.ru. Региональное информационное агентство «PenzaNews».
4. Сельское хозяйство Пензенской области: официальное издание (Федеральная служба государственной статистики. Территориальный орган федеральной государственной статистики по Пензенской области). – Пенза, 2008. – 274 с.

