

Научная статья

Original article

УДК 332.33+502.3

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_3_96

**ПУТИ ВОВЛЕЧЕНИЯ НЕВОСТРЕБОВАННЫХ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ВЛАДИМИРСКОЙ
ОБЛАСТИ В ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБОРОТ
WAYS TO INVOLVE UNCLAIMED AGRICULTURAL LANDS OF THE
VLADIMIR REGION IN ECONOMIC TURNOVER**



Дуденков Егор Дмитриевич, аспирант 3-го года обучения, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», E-mail: vetralet75@gmail.com

Латыев Антон Александрович, аспирант 2-го года обучения, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», E-mail: tonylatte@yandex.ru

Столяров Виктор Михайлович, канд. экон. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», E-mail: vms88@inbox.ru

Ломакин Геннадий Васильевич, канд. экон. наук, доцент, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», E-mail: Lgenvas@yandex.ru

Dudencov Egor Dmitrievich, postgraduate student of the 3rd year of study, State University of Land Use Planning, E-mail: vetralet75@gmail.com

Latyev Anton Alexandrovich, postgraduate student of the 2nd year of study, State University of Land Use Planning, E-mail: tonylatte@yandex.ru

Stolyarov Viktor Mikhailovich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, State University of Land Use Planning, E-mail: vms88@inbox.ru

Lomakin Gennady Vasilievich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, State University of Land Use Planning, E-mail: Lgenvas@yandex.ru

Аннотация. В рамках данной статьи приведены механизмы по использованию невостребованных и неиспользуемых земельных участков Владимирской области, представлен анализ текущего состояния по вовлечению земельных участков, основные направления поддержки землепользователей

при внедрении механизмов вовлечения земель в хозяйственный оборот, приведена структура, отвечающая за политику управления объектами недвижимости во Владимирской области.

Abstract. Within the framework of this article, mechanisms for the use of unclaimed and unused land plots of the Vladimir region are presented, an analysis of the current state of land involvement is presented, the main directions of support for land users in the implementation of mechanisms for involving land in economic turnover, the structure responsible for the policy of real estate management in the Vladimir region is given.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, вовлечение неиспользуемых и невостребованных земель, использование земель

Keywords: agricultural lands, involvement of unused and unclaimed lands, land use

В последние несколько лет серьезным поводом для развития агропромышленного сектора Российской Федерации является введение ответных санкций и эмбарго на некоторые виды импортируемой продукции. Согласно сведениям, изложенным в национальном докладе о ходе и результатах реализации в 2021 году Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной

продукции, сырья и продовольствия, утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 30.06.2022 г. № 1751-р доля продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья в товарной структуре импорта Российской Федерации в 2021 году составила 11,6%. В 2020 году данный показатель равнялся 12,8%.

Среди импорта выделяются несколько основных видов сельскохозяйственной продукции в стоимостном выражении: мясо и мясопродукты (4,4%), рыба и морепродукты (6,3%), овощи (5,4%), молоко и молокопродукты (7,7%), алкогольные и безалкогольные напитки (9,8%), фрукты и орехи (17,1%), масличные семена (5,7%), разные пищевые продукты (5,1%), тропические масла (4,3%).

В 2021 году относительно 2020 года понизился импорт мяса крупного рогатого скота на 18% (до 214,3 тыс. т); риса – на 15% (до 190,9 тыс. т); молока и сливок – на 18,2% (до 344,7 тыс. т); соевых бобов – на 3,2% (до 2 млн. т); косточковых плодов – на 13% (до 475,9 тыс. т).

Вследствие этого на отечественном рынке увеличилась на рынке доля отечественных производителей. Например, согласно сведениям Федеральной службы государственной статистики число крестьянско-фермерских хозяйств Владимирской области в 2021 году составило 2492, в 2020 году такой показатель был равен 2425.

Появление новых или рост числа существующих производителей сельскохозяйственной продукции, а также расширение их материально-технической базы, чувствительно сказываются на использовании земель сельскохозяйственного назначения в такой форме как: использование для размещения производства, дополнительное пространство для наращивания мощностей и прочие.

Во многих регионах Российской Федерации имеются невостребованные земли, являющиеся земельными долями, также земли, находившееся

в пользовании у сельскохозяйственных организаций и предприятий, ликвидированных в результате банкротства. По сведениям, имеющимся в Едином федеральном реестре юридически значимых сведений о фактах деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и иных субъектов экономической деятельности, за 2022 год количество обращений об открытии производства в отношении крестьянско-фермерских хозяйств и юридических лиц по разделам ОКВЭД составило 260. Во Владимирской области за 2022 год количество сообщений составило 76.

С учетом изложенного представляется целесообразным рассмотрение вопроса вовлечения в хозяйственный оборот не востребованных и неиспользуемых земель.

Невостребованные земли могут иметь высокий природно-ресурсный потенциал, включая богатые минеральные запасы, древесные и другие природные ресурсы, а также идеальные условия для сельского хозяйства и охраны природы. Но использование этих ресурсов может иметь негативное влияние на окружающую среду и местное сообщество, если оно не проводится ответственно.

Вовлечение не востребованных земель в оборот их природно-ресурсного потенциала может осуществляться различными способами, включая:

- Геологоразведка и добычу минералов;
- Лесное хозяйство и добычу древесных ресурсов;
- Сельское хозяйство и животноводство;
- Использование земель для электроэнергетики и других видов инфраструктуры;
- Использование земель для туризма и отдыха.

Однако, важно отметить, что использование не востребованных земель должно происходить ответственно и в соответствии с законодательством, а также учитывать интересы местных сообществ и охрану окружающей среды.

Все перечисленные способы вовлечения не востребуемых земель в хозяйственный оборот могут принести экономический выигрыш в виде создания рабочих мест, повышения доходов местного сообщества, а также стимулирования развития инфраструктуры.

Однако, как и во многих других отраслях вовлечение земель указанными методами может иметь негативное влияние на окружающую среду и проявляться в загрязнении воды и воздуха, разрушении ландшафта, нарушениях биологической разнообразности и влиянии на здоровье местного населения.

Поэтому, важно соблюдать законодательство, регулирующее определенную сферу, оценивать воздействие на окружающую среду и местное сообщество, разрабатывать меры по минимизации воздействия и обеспечению устойчивого развития, обеспечению безопасности и охраны окружающей среды, а также обеспечению социальной ответственности и учета интересов местного сообщества.

Для определения в какой именно сфере вовлечь неиспользуемые земли целесообразно применить следующие способы оценки природно-ресурсного потенциала:

- Геологическая оценка - используется для оценки месторождений минералов, таких как нефть, газ и металлы;
- Географическая оценка - используется для оценки потенциала сельского хозяйства, лесного хозяйства и туризма;
- Экологическая оценка - используется для оценки воздействия на окружающую среду и потенциала для охраны биоразнообразия;
- Социальная оценка - используется для оценки воздействия на местное сообщество и потенциала социально-экономического вовлечения.

Геологическая оценка включает в себя исследование геологических пород, минералов и их содержания, а также определение потенциала месторождений для добычи нефти, газа и металлов. Оценка может включать в себя проведение геологических исследований, бурение скважин, сбор

и анализ проб и использование геофизических методов, таких как сейсмоскопия и георадар. Данные исследования помогают определить потенциал месторождений и разработать планы добычи минералов.

Географическая оценка основана на исследовании географических и климатических условий, качества и количества земель, а также наличия инфраструктуры и доступности ресурсов. Может включать в себя исследование топографии, геологии, климата, гидрогеологии, а также другие аспекты географии. Оценка помогает определить потенциал земель для сельского хозяйства, лесного хозяйства, туризма, использования водных ресурсов и других отраслей.

Экологическая оценка определяет влияние предполагаемого использования земель на окружающую среду и биоразнообразие. Может включать в себя исследование экологической нагрузки, оценку рисков для животного и растительного мира, а также изучение влияния на качество воды, воздуха и почвы. Данные исследования помогают определить предпочтительные способы использования земель, а также меры по минимизации воздействия на окружающую среду и защите биоразнообразия. Экологическая оценка также может определить необходимость в дополнительных исследованиях и мониторинге в течение всего периода использования земель.

Социальная оценка определяет влияние предполагаемого использования земель на местное сообщество и его экономическое, социальное и культурное благополучие. Может включать в себя исследование социальных и экономических последствий, изучение влияния на местное сообщество и его культурное наследие. Оценка может помочь определить предпочтительные способы использования земель, а также меры по минимизации воздействия на местное сообщество и обеспечению социальной справедливости и корректного компенсационного обеспечения

за любые потери или недостатки, которые могут возникнуть в результате использования земель.

На начало 2022 года на территории Владимирской области числится 103,9 тыс. га невостребованных земельных долей и 30 тыс. га земель сельскохозяйственных предприятий, ликвидированных в результате банкротства. На рисунке 1 показана структура земельного фонда Владимирской области.

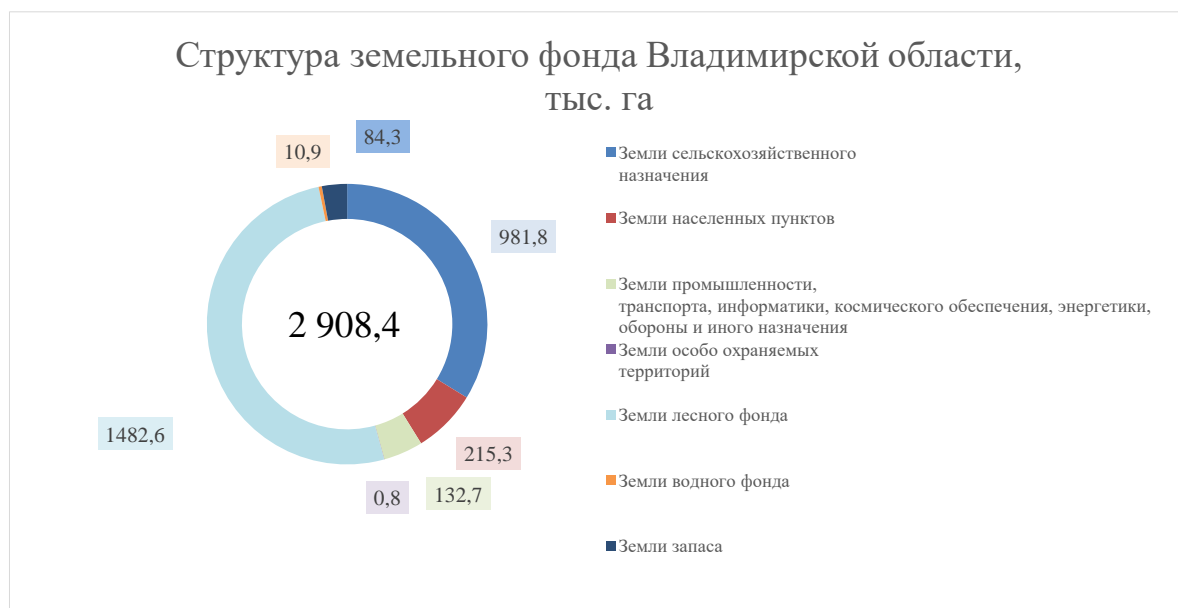


Рисунок 1. Структура земельного фонда Владимирской области

На рисунке 2 показана доля невостребованных земельных долей и земель сельскохозяйственных предприятий, ликвидированных в результате банкротства.

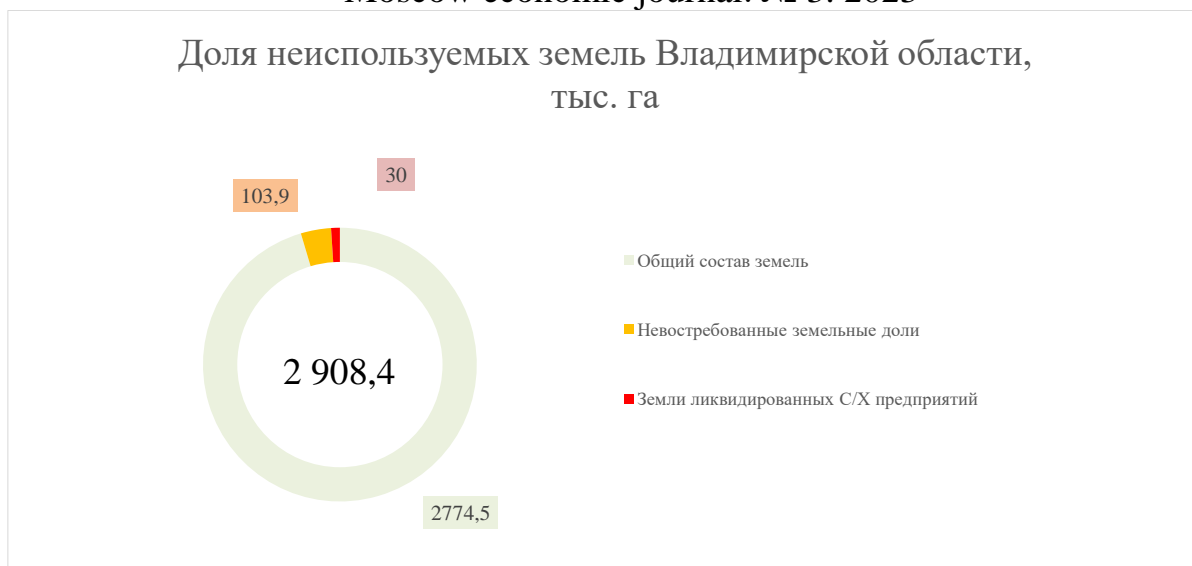


Рисунок 2. Доля неиспользуемых земель Владимирской области

За политику управления объектами недвижимости на территории Владимирской области, как и за их состояние, отвечают следующие органы исполнительной власти:

- Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области – орган исполнительной власти. Осуществляет функции по выработке и реализации единой государственной политики, правовому регулированию в сфере имущественных и земельных отношений на территории региона. В его функции входит проведение государственной политики в сфере имущественных и земельных отношений, разграничение имущества и его учет;

- Министерство сельского хозяйства Владимирской области, орган исполнительной власти, осуществляет функции по выработке и реализации единой государственной политики на территории региона, государственному управлению и нормативно-правовому регулированию в сфере АПК. Министерством сельского хозяйства Владимирской области выполняются функции распорядительного характера в сфере прогнозирования и развития АПК, а также планирования использования земель сельскохозяйственного

назначения;

- Министерство природопользования и экологии Владимирской области, орган исполнительной власти. Минприроды Владимирской области отвечает за разработку и проведение государственной политики на территории Владимирского региона, государственное управление и нормативное правовое регулирование в сфере природопользования и охрану окружающей среды и атмосферного воздуха, обращение с отходами производства и потребления, государственную экологическую экспертизу, управление особо охраняемыми природными территориями регионального значения и лечебно-оздоровительными местностями и курортами регионального значения. Также названное министерство наделено полномочиями по проведению регионального государственного экологического контроля (надзора), регионального государственного контроля в сфере охраны и использования особо охраняемых природных территорий и регионального государственного геологического контроля.

В муниципальных образованиях управление объектами недвижимости осуществляется администрацией соответствующего района или города, в частности роль управленца лежит на отделах по управлению земельными ресурсами, являющихся структурными подразделениями комитетов по управлению муниципальным имуществом.

Однако в основном работа таких отделов состоит в инвентаризации муниципального имущества, вовлечении в хозяйственный оборот недвижимого имущества. Далеко не всегда неиспользуемые земли сельскохозяйственного назначения попадают в муниципальное имущество. Доля земельных участков остается в частной собственности.

Так согласно данным Министерства природопользования и экологии Владимирской области в 2021 году в Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области

были представлены материалы административных дел с целью начать процесс принудительного изъятия неиспользуемых земель, общая площадь которых составила 188,9 га. Стоит отметить, что по итогам привлечения к административной ответственности собственников земельных участков за нарушение земельного законодательства ими был оформлен отказ от земельных участков площадью 1 215,7 га сельскохозяйственного назначения в добровольном порядке.

Функции по кадастровому учету, регистрации прав на объекты и сделки с ними выполняются Управлением Росреестра по Владимирской области (далее – Управление). Также Управлением осуществляется государственный мониторинг земель и прочие функции.

Государственный земельный надзор в отношении земель сельскохозяйственного назначения осуществляется Управлением Россельхознадзора по Владимирскому региону.

Использование земель сельскохозяйственного назначения заслуживает пристального внимания. Земли, которые не используются для производства сельскохозяйственной продукции с течением времени начинают зарастать сорняками, кустарниками. Следствием этого является деградация земель.

По информации Минприроды Владимирской области на начало 2022 года имеются материалы геоботанических, почвенных обследований, полученные после середины 80-х годов XX века на площадь 302,11 тыс. га. В отношении остальных земель сельхоз назначения имеются сведения о состоянии на основе обследований, проведенных до 1985 года.

Данный факт позволяет сделать вывод о том, что полную и достоверную оценку состояния земель сельскохозяйственного назначения с учетом устаревших данных сделать невозможно.

Отечественными специалистами по управлению земельными ресурсами ведется поиск путей по повышению эффективности механизмов

управления землям сельхоз назначения. Сопоставление нашего опыта с опытом зарубежных стран позволит отыскать перспективные направления, которые можно использовать в отечественной системе.

Специалисты давно исследуют проблемы неиспользованных земель, некоторые, в частности, Мурашева А.А., Фомин А.А. анализировали особенности управления землями сельскохозяйственного в Норвегии. [5]

Согласно исследованию в отношении неиспользуемых собственниками земель предпринимается ряд мер, крайней из которых служит изъятие земельного участка и передача более эффективному собственнику.

В отношении земель, подверженных развитию неблагоприятных процессов, учитывая опыт зарубежных коллег, разработана схема по управлению землями сельскохозяйственного назначения. Данная схема представлена на рисунке 3.

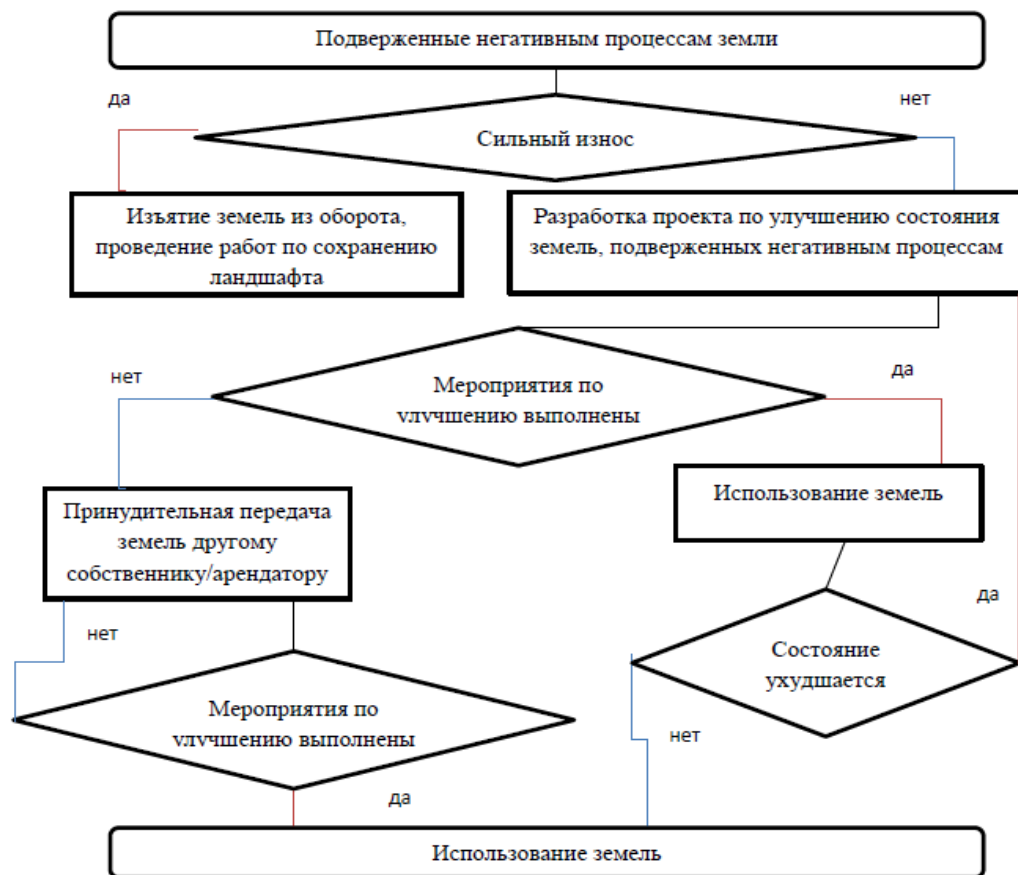


Рисунок 3. Схема по управлению землями, подверженными развитию неблагоприятных процессов

При следовании этой схеме вначале должны проводиться мероприятия по обследованию земель. Для финансирования всех сопутствующих работ предлагается использовать как государственные средства, так и средства правообладателей земельных участков. Например, за счет государственного финансирования будут разрабатываться проекты улучшения земель, за счет бюджета землепользователя мероприятия будут исполняться.

В случае выявления износа почв целесообразно будет изъять из хозяйственного оборота земли и провести работы по посадке лесных насаждений, например, как в Норвегии.

При использовании земельных участков и их умеренном износе пользователем и соответствующим органом власти принимается решение о разработке проекта по улучшению состояния земель подверженных негативным процессам, включая комплекс необходимых рекомендаций. В таблице 1 определены органы исполнительной власти, отвечающие за основные этапы реализации схемы.

Таблица 1. Органы исполнительной власти, отвечающие за основные этапы реализации схемы

Этап	Ответственный орган
Определение степени износа земель	Министерство природопользования и экологии Владимирской области
Изъятие земель из оборота	Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области
Передача земель более эффективному собственнику	
Разработка проекта по сохранению ландшафта	Министерство природопользования и экологии Владимирской области
Разработка проекта по улучшению состояния земель	Министерство сельского хозяйства Владимирской области
Контроль за использованием земель, выполнением проектов по улучшению состояния земель	Министерство имущественных и земельных отношений Владимирской области

При выполнении собственником рекомендательных мер по использованию земельного участка, но без проявления видимых результатов улучшения

состояния земель, целесообразно внесение корректировок в проект или разработки нового.

В случае выполнения пользователем всех мероприятий в рамках проекта и получения ожидаемого положительного результата (удалось предотвратить ухудшение состояния земель), он продолжает использовать земельный участок в привычном режиме.

Однако если разработанные проектом мероприятия не выполнены органами исполнительной власти должно приниматься решение об изъятии земель и передаче другому пользователю с одновременной передачей проекта и обязательством в его исполнении. При внедрении такой схемы выполнение данного пункта будет крайней мерой. Соответственно при невыполнении мероприятий цикл повторяется.

Положительным эффектом при выполнении схемы будет сохранение состояния земель, повышение вероятности сохранения выхода на требуемом уровне сельскохозяйственной продукции, рост ответственности землепользователей, вследствие роста выхода валовой продукции получение большей прибыли.

Пассивным положительным эффектом для собственников будет выполнение новых обязательств по надлежащему использованию земель с учетом обоснованных экономических затрат.

В отношении неиспользуемых земель предлагается рассмотреть их вовлечение в хозяйственный оборот.

Для инициирования мероприятий по вовлечению неиспользуемых земельных участков необходимо определить их количество. На муниципальном уровне определение таких земельных участков проводится земельным контролем и государственным земельным надзором.

Когда земельные участки определены рассматривается необходимость проведения землеустроительных работ, кадастровых мероприятий.

Если земельный участок не используется в течение трех лет,

то прекращение права происходит по решению суда. Права собственника подлежат прекращению в упрощенном порядке, если собственник отказывается от земельного участка. В отношении не востребованных земельных долей имеющиеся права также могут быть прекращены в судебном порядке.

Вовлечение земельных участков может происходить различными путями с учетом их природно-ресурсного потенциала:

- публичные торги по продаже земельного участка;
- аренда или продажа заинтересованным производителям на льготных условиях;
- передача в оперативное управление или безвозмездное пользование государственным организациям (например, производящим сельскохозяйственную продукцию).

Согласно данным Министерства природопользования и экологии Владимирской области за 2021 год вовлечено в хозяйственный оборот около 4,3 тыс. га неиспользуемых земель.

В целях роста вовлечения неиспользуемых земельных участков предлагается путем экономического стимулирования (льготами) заинтересовать собственника. На рисунке 4 показана схема процесса вовлечения неиспользуемых земель.

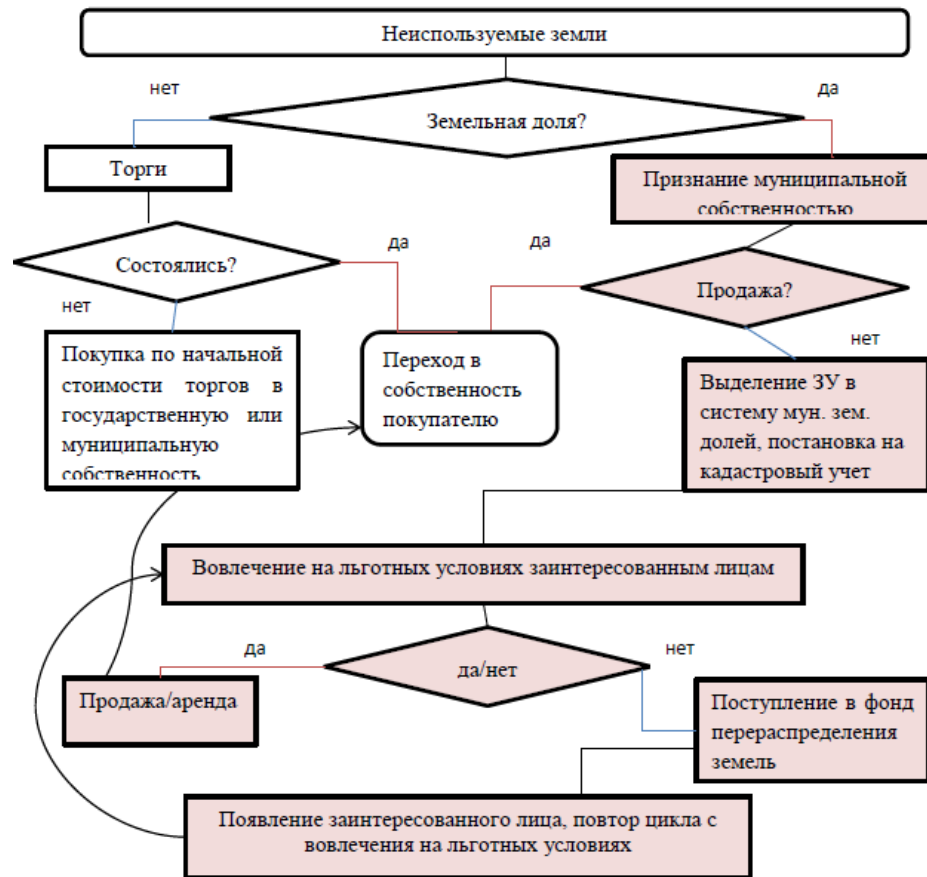


Рисунок 4. Схема вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель

Основная часть схемы разработана на основе Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (существующие положения выделены светло-красной заливкой).

Добиться стимулирования при вовлечении неиспользуемых и невостребованных земель сельскохозяйственного назначения можно добиться при государственной поддержке.

Предлагается несколько вариантов для повышения эффективности схемы по вовлечению неиспользуемых земель:

- разработка информационного ресурса для реализации сельскохозяйственной продукции;
- разработка программ государственного лизинга специализированной техники;

- помощь и частичное компенсирование затрат на проведение различных кадастровых работ, оформление прав;

- предоставление рекомендательной поддержки для сохранения состояния земельных участков в случае их подверженности негативным процессам, разработка соответствующих проектов.

Данные меры поддержки целесообразно осуществлять как для действующих организаций, так и для только начинающих свой путь.

При значительных площадях земельных участков сельскохозяйственного назначения, ограниченных средствах производителей, внешних ограничениях необходимо продуманно подходить к распределению поддержки от государства.

Основной целью должно служить рациональное использование земельных участков, а не их максимальное вовлечение вовлеченных в оборот.

Внедрение представленных схем в управление сельскохозяйственными землями позволит определять состояние почв земельных участков при текущем использовании. На основе подлинных качественных показателей будут приниматься превентивные меры для обеспечения использования земель без нанесения вреда.

Использование невостребованных земель должно быть ответственным и соответствовать законодательству. Это означает, что необходимо проводить детальные оценки воздействия на окружающую среду и местное сообщество, а также соблюдать все регулирующие требования. Важно также учитывать интересы местных сообществ, включая социально-экономическое вовлечение и сохранение культурного и исторического наследия местности. Необходимо также принимать меры по обеспечению устойчивого развития, охране окружающей среды.

Список источников

1. Волков С.Н. Землеустройство [Текст]: учеб. пособ. В 9 т. Т.2: Теоретические основы землеустройства. // С.Н. Волков. М.: Колос, 2002. С. 496.
2. Волков С.Н. Совершенствовать управление земельными ресурсами в сельской местности // АПК: экономика, управление. 2013. №4. С. 23-31.
3. Волков С.Н. Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в РФ // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. №11. С. 6-9.
4. Мурашева А.А., Хлыстун В.Н. Управление недвижимостью. Том 1. Учебник // М.: ГУЗ, 2018. С. 404.
5. Мурашева А.А., Фомин А.А., Ломакин Г.В., Столяров В.М. Некоторые особенности управления сельскохозяйственными землями в Норвегии // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. - 2019. - № 2. - С. 19.
6. Савченко М.Д., Латыев А.А., Озерова Н.А. Современные тенденции в развитии и рациональном управлении земельными ресурсами // Международный журнал прикладных наук и технологий Integral. – 2019. - №.2-2.
7. Дуденков Е.Д. Состояние и тенденции развития сельскохозяйственного землепользования во Владимирской области // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2020. № 2-2. С. 10.
8. Дуденков Е.Д. Повышение эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения // Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral». 2021/ № 2(2). С.54.
9. Дуденков Е.Д., Столяров В.М. Направления повышения эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения Владимирской области // журнал Электронная наука. 2022. Т. 3. № 1.

References

1. Volkov S.N. Zemleustrojstvo [Tekst]: ucheb. posob. V 9 t. T.2: Teoreticheskie osnovy` zemleustrojstva. // S.N. Volkov. M.: Kolos, 2002. S. 496.
2. Volkov S.N. Sovershenstvovat` upravlenie zemel`ny`mi resursami v sel`skoj mestnosti // APK: e`konomika, upravlenie. 2013. №4. S. 23-31.
3. Volkov S.N. Konceptiya upravleniya zemel`ny`mi resursami i zemleustrojstva sel`skix territorij v RF // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel`. 2013. №11. S. 6-9.
4. Murasheva A.A, Xly`stun V.N. Upravlenie nedvizhimost`yu. Tom 1. Uchebnik // M.: GUZ, 2018. S. 404.
5. Murasheva A.A., Fomin A.A., Lomakin G.V., Stolyarov V.M. Nekotory`e osobennosti upravleniya sel`skoxozyajstvenny`mi zemlyami v Norvegii // Mezhdunarodny`j zhurnal prikladny`x nauk i texnologij Integral. - 2019. - № 2. - S. 19.
6. Savchenko M.D., Laty`ev A.A., Ozerova N.A. Sovremenny`e tendencii v razviti i racional`nom upravlenii zemel`ny`mi resursami // Mezhdunarodny`j zhurnal prikladny`x nauk i texnologij Integral. – 2019. - №.2-2.
7. Dudenkov E.D. Sostoyanie i tendencii razvitiya sel`skoxozyajstvennogo zemlepol`zovaniya vo Vladimirskoj oblasti // Mezhdunarodny`j zhurnal prikladny`x nauk i texnologij «Integral». 2020. № 2-2. S. 10.
8. Dudenkov E.D. Povy`shenie e`ffektivnosti upravleniya zemlyami sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya // Mezhdunarodny`j zhurnal prikladny`x nauk i texnologij «Integral». 2021/ № 2(2). S.54.
9. Dudenkov E.D., Stolyarov V.M. Napravleniya povy`sheniya e`ffektivnosti upravleniya zemlyami sel`skoxozyajstvennogo naznacheniya Vladimirskoj oblasti // zhurnal E`lektronnaya nauka. 2022. T. 3. № 1.

Для цитирования: Дуденков Е.Д., Латыев А.А., Столяров В.М., Ломакин Г.В. Пути вовлечения не востребуемых сельскохозяйственных земель Владимирской области в экономический оборот // Московский экономический журнал. 2023. № 3. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-3-2023-2/>

Московский экономический журнал. № 3. 2023

Moscow economic journal. № 3. 2023

© Дуденков Е.Д., Латыев А.А., Столяров В.М., Ломакин Г.В., 2023.

Московский экономический журнал, 2023, № 3.