

УДК 332.1

ДИНАМИКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

Улицкая Ма.В.

магистрант 2-го года обучения направления подготовки «Землеустройство и кадастры»,

аспирант кафедры кадастра недвижимости и права

*Пензенский государственный университет архитектуры и строительства,
Пенза, Россия*

Аннотация

Статья посвящена анализу земель сельскохозяйственного назначения Пензенской области, выявлению проблем, связанных с их неиспользованием, так как достижение экономической стабильности региона осуществляется, преимущественно с развитием АПК и активным использованием земель сельскохозяйственного назначения. Рассмотрена динамика площадей сельскохозяйственных угодий, в том числе посевных площадей всех категорий и площадей многолетних насаждений по муниципальным районам.

Ключевые слова: Земли сельскохозяйственного назначения, вовлечение неиспользуемых земель в оборот, земельный фонд.

DYNAMICS OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE OF THE PENZA REGION

Ulitskaya M.V.

undergraduate of the 2nd year of study areas of training "Land Management and Cadastre",

Postgraduate Student of the Real Estate Cadastre Department

*Penza State University of Architecture and Construction,
Penza, Russia*

Annotation

The article is devoted to the analysis of agricultural land of the Penza region, the identification of problems associated with their non-use, since the achievement of economic stability in the region is carried out, mainly with the development of agriculture and the active use of agricultural land. The dynamics of agricultural land areas, including acreage of all categories and areas of perennial plantings in municipal areas, is considered.

Keywords: Agricultural land, the involvement of unused land in the turnover of land fund.

Неотъемлемым фактором экономической стабильности региона является развитие сельских территорий и активное использование земель сельскохозяйственного назначения. Обеспечить экономический рост позволяет грамотная политика по рациональному и эффективному использованию данных земель. В данном контексте организация сельских территорий в системе социально-ориентированного развития АПК является одним из ведущих направлений.

Формирование нового понимания социально-ориентированного процесса развития земель сельскохозяйственного назначения в условиях рыночной экономики требует применения нестандартных подходов, адекватных к современной организационно-экономической и производственной структуре экономики сельского хозяйства. Эта задача – комплексная [11].

Такая комплексная задача предполагает формирование слаженного взаимодействия органов власти и представителей бизнеса. Для чего необходимо создание оптимальных условий для развития бизнеса, привлечения инвесторов для реализации инвестиционных проектов, с целью улучшения социальной сферы путем реализации социальных программ, обеспечение процесса диверсификации сельской экономики, разработки альтернативных проектов для различных видов сельскохозяйственной деятельности.

Одной из характерных черт современного этапа развития агропродовольственного сектора экономики является функционирование крупных агроформирований. В процессе их деятельности апробируются и внедряются новые приемы и методы по разработке бизнес-планов, прогнозов, различных технико-экономических обоснований, осуществляемые в ходе реализации инвестиционных проектов [1].

Современные требования к сельскохозяйственному производству предполагают полное использование имеющихся в распоряжении ресурсов, в том числе земель сельскохозяйственного назначения. Однако не все сельскохозяйственные организации могут соответствовать этим требованиям. Зачастую большинство из них не имеют достаточного количества ресурсов для осуществления своей деятельности, а те ресурсы, которые они имеют, устарели как морально, так и физически [6].

Данные мероприятия требуют финансовых вложений, которыми зачастую не обладают владельцы земли, для реализации полноценной деятельности своего производства.

Нехватка материальных средств владельцев земли остается значимым фактором неиспользования сельскохозяйственных земель.

В целях изменения такой ситуации Правительство РФ предусматривает ужесточение ответственности за использование земель не по их целевому назначению. Органы местного самоуправления в праве изымать участки и выставлять их на торги [8].

Данные мероприятия повысят побудительные стимулы правообладателей сельскохозяйственных угодий использовать их по назначению. Регламент об административных правонарушениях, регулирующий систему штрафов в области охраны и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения прописан в ФЗ от 08.03.2015 № 46-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях».

Необходимо производить комплексную оценку земель для выявления наиболее качественных и пригодных для предоставления их инвесторам, с целью реализации на них действительно масштабных и ресурсных проектов.

На территории Пензенской области в настоящее время насчитывается 27 муниципальных районов, общая площадь земель сельскохозяйственного

назначения которых составляет – 3071,8 тыс. га, что составляет 71 % от общей площади районов (табл. 1).

Таблица 1 - Распределение земель Пензенской области на начало 2017 года, тыс. га(%)

Категория земель	Площадь земель, всего	Собственник земель				
		гражданин	Юридическое лицо	Федеральный орган власти	Субъект РФ	муниципалитет
Сельскохозяйственного назначения	3 071,8 (71)	1 198,6 (52)	789,9 (34)	42,9 (2)	62,7 (3)	233,2 (9)
Населенных пунктов	228,6 (5)	57,8 (77)	2,0 (3)	5,4 (7)	2,1 (3)	7,7 (10)
Промышленности и иного специального назначения	44,2 (1)	0,2 (0)	0,6 (2)	26,2 (81)	2,8 (9)	2,6 (8)
Особо охраняемых территорий и объектов	9,1 (0)	-		7,1 (97)	-	0,2 (3)
Лесного фонда	964,5 (22)	-		964,5 (100)	-	
Водного фонда	14,8 (1)	-*		0,2 (1)	-**	
запаса	2,2 (=0)	-*		-**		
ИТОГО	4 335,2 (100)	1 256,6 (37)	792,5 (23)	1 046,3 (31)	67,6 (2)	233,7 (7)

Источник [3]

* Земли этой категории не могут находиться в собственности физических или юридических лиц.

** Земли находятся в государственной собственности, которая не разграничена на федеральную, региональную и муниципальную.

Несоблюдение агроэкологических ограничений и требований привело к тому, что после проведения земельной реформы и перехода значительного количества земель в частные руки большое количество производителей

сельхозпродукции перешло к производству монокультур, имеющих максимальную рыночную цену, поскольку основной целью их деятельности было получение прибыли преимущественно на первых стадиях организации сельскохозяйственного производства. [2]

Данные факторы существенно оказали влияние на качество почв, в связи с использованием минеральных удобрений, особенностей выращивания сельскохозяйственных культур и способов их обработки. Это приводит к ухудшению качества земель сельскохозяйственного назначения, во многих случаях, приводящие к деградации почв (рис.1).

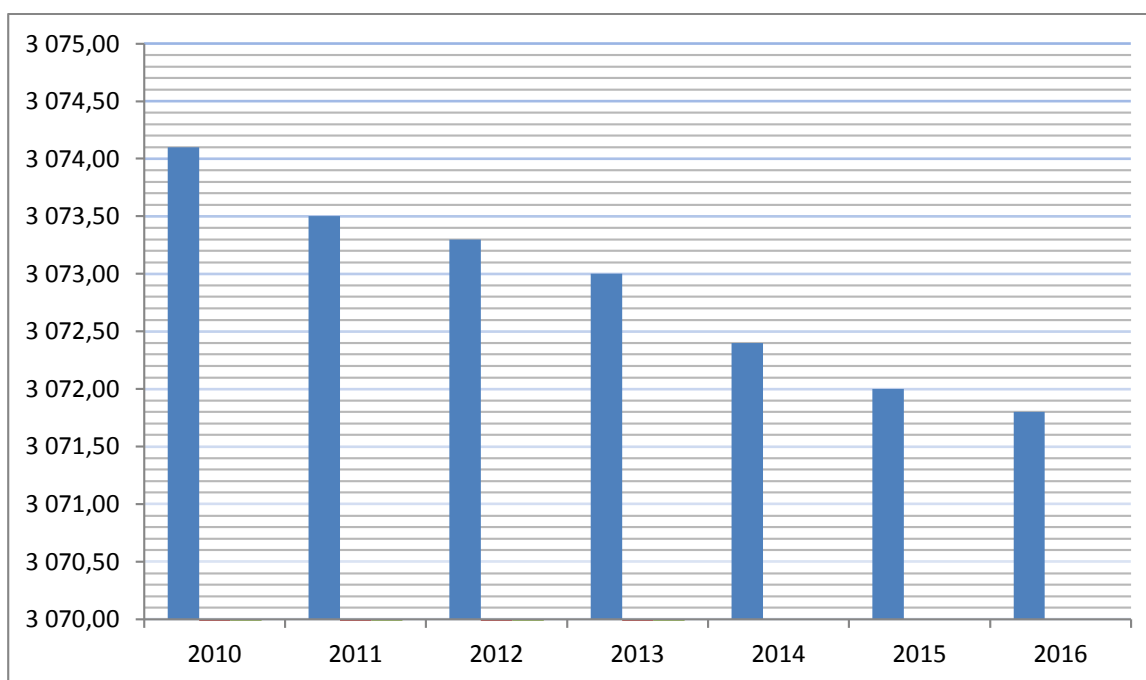


Рис. 1 - Динамика общей площади земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области, тыс.га

Из диаграммы видно, что в период с 2010 по 1 января 2017 г произошли изменения в структуре земельного фонда по категориям. Уменьшение земель сельскохозяйственного назначения на 2,3 тыс.га произошло за счет перевода

этих земель в земли населенных пунктов, земли промышленности и иного специального назначения. Динамика посевных площадей приведена в табл. 2.

Таблица 2 - Динамика изменения посевных площадей по хозяйствующим субъектам в Пензенской области, тыс. га.

Год	Формы хозяйствования			
	Хозяйства всех категорий	Сельскохозяйственные организации	Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели	Хозяйства населения
2012	1 159,46	877,36	216,22	65,88
2013	1 227,01	912,40	250,68	63,93
2014	1 186,69	867,11	260,65	58,93
2015	1 303,19	939,86	288,90	74,43
2016	1 338,81	966,21	316,29	56,31
2017	1 423,11	986,35	340,84	95,92

Данная таблица составлена автором по материалам [10]

Проводя анализ земель сельскохозяйственного назначения, следует отметить, что данные земли занимают 71% от общей площади Пензенской области, из которых 15% земель не используется по своему целевому назначению, что существенным образом сказывается на развитии сельского хозяйства и в целом на экономики области.

Динамика сельскохозяйственных угодий, в том числе посевных площадей и многолетних насаждений, по муниципальным районам Пензенской области отражена в таблице 3.

Таблица 3 - Динамика земель сельскохозяйственного назначения Пензенской области по муниципальным районам

Муниципальный район	Общая площадь земель муниципального образования, га					
	С/Х угодья: посевные площади, га			С/Х угодья: многолетние насаждения, га		
	2012г.	2013г.	2014г.	2015г.	2016г.	2017г.

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

Башмаковский	161849		161849		161849		161849		161849		161849	
	61596,64	78	72674,3	78	69414,85	78	7633,2	78	71056,6	78	79653,7	78
Бековский	101628		101628		101628		101628		101628		101628	
	41674,5	735	42835,9	735	44406,8	735	43938,7	729	45134,5	729	45922,4	729
Белинский	212412,22		212412,22		212412,22		212412,22		212412,22		212412,22	
	70805,44	101,8	76283,58	101,8	84008,69	101,8	88115,77	90,5	90447,29	90,5	100370,1	90,5
Бессоновский	121959,3		121959,3		121959,3		121959,3		121959,3		121959,3	
	29040	156	28585	156	30525	156	31282,1	156	32021,5	156	34376,6	156
Вадинский	103994		103966		103966		103993		103993		103993	
	15740,46	40	19574,47	40	18005,95	40	21024,06	40	25142,06	40	26015,3	40
Городищенский	205325		205325		205325		205325		205325		205325	
	27399,38	63	26869	63	24138,5	63	20486,52	55	23140,5	70	24189,6	57
Земетченский	210316		210316		210316		210316		210316		210316	
	47054,7	58	42357	58	42931,48	58	43875,03	51	38536,52	52	49280,95	52
Иссинский	92625,5		92625,5		92625,5		92625,5		92625,5		92625,5	
	33740,57	22	36043,48	22	24917,55	22	31047,53	22	32075,06	22	32150,03	22
Каменский	220588,53		220588,53		220588,53		220588,53		220588		22058,9	
	86200,31	453,6	96987,85	453,2	99415,4	453,9	111735,04	436,8	110961,53	106,8	112540,42	106,8
Камешкирский	127032,1		127032,1		127032,1		127032,1		127173		127173	

ЭЛЕКТРОННЫЙ НАУЧНЫЙ ЖУРНАЛ «ВЕКТОР ЭКОНОМИКИ»

	32565,96	332,6	30745,8	332,8	27019,66	332,9	28586,23	332,8	34860,93	2,8	35795,98	2,8
Колышлейский	168470,03		168470,03		168470,03		168470,03		168470,03		168470,03	
	59601,57	53,02	61851,4	53,02	63393,92	53,02	74550,83	53,02	7600,87	53,02	76246,9	53,02
Кузнецкий	207113		207113		207113		207113		207112,9		207112,9	
	42643,91	250	44440,75	250	43784,1	250	44177,4	77	43337,6	71,15	39534,7	71,15
Лопатинский	144582,9		144582,9		144582,9		144582,9		143311,3		143311,3	
	33835,65	30	37097,2	87	42487,5	87	47074,74	74	52708,4	76	46617,5	76
Лунинский	170460,2		170460,2		170460,2		170460,2		170460,2		170460,2	
	45855,09	526	41400,71	483	31306,75	491,3	52609,89	489,3	48171,8	495,6	46842,15	589,2
Малосердобинский	110143,41		110143,41		110143,41		110143,41		110143,4		110143,4	
	32071	25	43342,48	25	40286,48	25	47573,48	25	46152	25	46180,2	25
Мокшанский	222417,59		222417,59		222417,59		222417,59		222417,8		222417,8	
	60867,34	779,04	62059,3	760,59	61874,08	754,59	67239,07	251,52	75888,85	348,81	76024,64	380,31
Наровчатский	95695,1		95695,1		95695,1		95695,1		95695,1		95695,1	
	28979,7	12	29130,7	12	21317,7	12	24994,7	12	25162,5	12	26093,4	12
Неверкинский	98449,9		98449,9		98449,9		98449,9		98449,9		98449,9	
	37808,2	31	35588,7	31	35969,6	31	37505,6	31	38534,6	31	33459,9	31
Нижнеломовский	176417,17		176417,17		176417,17		176417,17		176417,17		176417,17	

	43354,45	155	42398,07	155	40562,6	155	43908,85	147,2	48533,09	148	52673,98	150,8
Никольский	251180		251180		251180		251180		251180		251180	
	20827	40	20917,68	40	21125	40	21616,54	38	21989,5	38	21788,7	38
Пачелмский	131885,1		131885,1		131885,2		131885,2		131885,1		131885,1	
	36242,29	103	33808,09	103	32826,23	103	33789,45	103	30117,13	103	33989,5	103
Пензенский	284381,8		284381,8		284381,8		284381,8		284381,8		284147,2	
	93556,99	1185,6	103729,76	1181,4	102417,9	1181,3	103608,96	854,35	109602,82	819,39	110503,14	816,09
Сердобский	172243		172243		172243		172191,37		172191,7		172034,8	
	60387,68	453	68079,68	453	63236,05	453	73325,46	446	73770,3	446	79530,99	446
Сосновоборский	156731		156731		156731		156731		156731		156731	
	19721,6	16	19610,7	16	20683,4	16	20793,55	22	15517,1	22	16030,99	18
Спасский	69333,3		69333,3		69333,3		69333,3		69333,3		69333,3	
	19649,25	455	21053,43	455	17799,81	474,9	22231	502,8	24529,45	465	24578,55	493,1
Тамалинский	123579,03		123579,03		123579,03		123579,03		123579		123579	
	33421,85	44	37409,43	44	32292,53	44	37358,88	44	40713,05	44	39741,77	44
Шемьшейский	159510		159510		159510		159510		159510		159510	
	18805,63	77	19742,72	77	18402,7	77	15798,71	57	20326,95	53	22592,75	53

Данная таблица составлена автором по материалам [10]

По данным таблицы 3, следует отметить, что посевные площади всех категорий в период 2012-2017 увеличились от 14 до 30 тыс.га в таких районах как: Белинский (+29,6 тыс.га), Каменский (+26,3 тыс. га), Сердобский (+19,1 тыс.га), Башмаковский (+18,1 тыс. га), Пензенский (+16,95 тыс.га), Колышлейский (+16,6 тыс.га), Мокшанский (+15,2 тыс.га), Малосердобинский (+14,1 тыс.га), Лопатинский (+12,8 тыс. га).

Сокращение посевных площадей отмечены в следующих муниципальных районах: Неверкинский (-4,45 тыс.га), Сосновоборский (-3,39 тыс.га), Городищенский (-3,2 тыс.га), Наровчатский (-2,87 тыс.га), Пачелмский (-2,3 тыс.га), Иссинский (-1,6 тыс. га).

В остальных муниципальных районах Пензенской области зафиксировано увеличение посевных площадей от 4 до 10 тыс.га.

Несмотря на прирост посевных площадей сельскохозяйственных угодий, большая часть земель не введена в оборот и не используется по своему целевому назначению.

К концу 2018 года в регионе планируется ввести в оборот 45 тысяч гектаров ранее неиспользуемой пашни. В настоящее время обработано 9780 гектаров земель, в том числе более трех тысяч гектаров расчищено от лесной растительности.

В 2017 году проведена полная инвентаризация всех земель сельскохозяйственного назначения на территории области, составлен реестр неиспользуемых земельных участков, определены качественные характеристики почвы, выработаны рекомендации по их эффективному использованию.

Кроме того, в 2018 году провели более 220 проверок использования земель сельхозназначения, выявили 110 нарушений законодательства, наложили административные штрафы - порядка 6 млн. рублей. Материалы в отношении собственников неиспользуемых земель направили в налоговые

органы для доначисления земельного налога по повышенной ставке в размере 1,5% от кадастровой стоимости [7].

Таким образом, исходя из анализа земель сельскохозяйственного назначения, следует отметить, что в большинстве районов Пензенской области наблюдается положительная динамика увеличения посевных площадей. Но проблема неиспользуемых земельных долей остается открытой, так как 15% земель Пензенской области остается брошенными. В целях повышения экономической стабильности региона необходимо вводить неиспользуемые земли в оборот, осуществляя переход с социальной ориентации на инновационно-инвестиционную ориентацию землепользования.

Необходимо поддерживать баланс государственного и муниципального управления относительно социальной и инвестиционной ориентацией землепользования для повышения экономической, социальной и экологической сфер развития как Пензенской области, так и других регионов России [9].

Библиографический список:

1. Бирюков Я.В. Планирование производственной деятельности интегрированных агроформирований / Я.В. Бирюков // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Москва – 2010.
2. Воронин Б.А. Проблемы организации рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения / Б.А. Воронин // Аграрный вестник Урала. – 2013. – № 12 . – 118 с.
3. Доклад о состоянии и использовании земель в Пензенской области в 2016 году / Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области. – 2017.
4. Инвестиционный портал Пензенской области: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://investinpenza.com/> (дата обращения 1 октября 2018года).

5. Министерство сельского хозяйства Пензенской области: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://mcx-penza.ru> (дата обращения 1 октября 2018года).
6. Мишина З.И. Оценка возможности вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий / З.И. Мишина // Известия Нижегородского государственного инженерно-экономического института. – 2016. – №3. – 58 с.
7. Правительство Пензенской области: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://www.pnzreg.ru/> (дата обращения: 1 октября 2018 года).
8. Россельхознадзор: [официальный сайт]. – Режим доступа – URL: <http://www.fsvps.ru/> (дата обращения 3 октября 2018 года).
9. Улицкая Н.Ю., Акимова М.С., Улицкая М.В. Тенденции рынка инвестиционных площадок в условиях инвестиционно ориентированной политики землепользования (на примере Пензенской области) / Н.Ю. Улицкая, М.С. Акимова, М.В. Улицкая // имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – №7. – С 14-29.
10. Федеральная служба государственной статистики: [официальный сайт]. URL: http://www.gks.ru/scripts/db_inet2/passport/munr.aspx?base=munst56/ (дата обращения 2 октября 2018 года).
11. Хицков И.Ф., Чогут Г.И., Петропавловский Г.Е. Повышение эффективности АПК в системе социально ориентированного развития сельских территорий / И.Ф. Хицков, Г.И. Чогут, Г.Е. Петропавловский // Сборник научных трудов ФГБНУ НИИЭОАПК ЦЧР России. – Воронеж: ФГБНУ НИИЭОАПК ЦЧР России. – 2015. – 395 с.

Оригинальность 70%