

Глава XIV. ЭКОНОМИКА МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

§ 1. СОДЕРЖАНИЕ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ХАРАКТЕР МЕЖХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Межхозяйственное землеустройство является основным механизмом перераспределения земель, формирования рационального землевладения и землепользования, предоставления и изъятия земли для сельскохозяйственных и несельскохозяйственных целей, наделения ею предприятий и граждан, передачи ее в аренду.

С момента возникновения землеустройства его главной задачей являлось разделение и отграничение земель, то есть установление и изменение площадей и границ земельной собственности с выдачей документов, удостоверяющих право землевладения и землепользования. Данные действия назывались межеванием, и до настоящего времени они по существу представляют собой основную задачу межхозяйственного землеустройства.

Границы и площади земельной собственности, как известно, определяют территорию, в рамках которой действуют права землевладельца на его землю; их установление и закрепление являются в основном техническим и правовым действиями.

Вместе с тем при межхозяйственном землеустройстве происходит образование (организация) новых или упорядочение существующих землевладений и землепользовании предприятий, организаций, граждан, что создает соответствующие организационно-территориальные условия, влияющие на построение и ведение хозяйства, его экономику. Поэтому межхозяйственное землеустройство имеет вполне определенное экономическое содержание.

Социально-экономический характер данного типа землеустройства обусловлен рядом причин.

1. Главной целью межхозяйственного землеустройства является создание рационального землевладения и землепользования то есть такого, которое обеспечивает по своим параметрам (размещению, площади, конфигурации, внутренней структуре, составу угодий, границам) наибольшую эффективность территориальной организации, размещения производства и его отраслей, использования и охраны земель, выражает экономические интересы населения.

2. Образование новых или упорядочение существующих землевладений и землепользовании при межхозяйственном землеустройстве рассматривается не изолированно, а в общей системе сложившегося использования земель, так как создание даже одного нового предприятия может затрагивать целую группу хозяйств и большую территорию. Это характерно, в частности, для создания крупных гидротехнических сооружений и водохранилищ, образования землепользовании промышленных, транспортных и других несельскохозяйственных предприятий, когда изъятие земель существенным образом влияет на экономику всех близлежащих хозяйств.

3. При межхозяйственном землеустройстве устраняются недостатки землевладений и землепользований (чересполосица, вклинивания, вкрапливания, дальнотемелье, изломанность границ, нерациональные размеры), что существенным образом повышает эффективность использования земель.

4. Методами межхозяйственного землеустройства устанавливаются на местности границы административно-территориальных образований, территорий с особым правовым режимом земель в местах проживания и хозяйственной деятельности малочисленных народов и этнических групп, территорий с особыми природоохранными, рекреационными и заповедными режимами, а также черта городов, поселков и сельских населенных пунктов,

что сказывается на условиях и режиме землевладения и землепользования и оказывает существенное влияние на социально-экономическую ситуацию в обществе.

5. Формирование земельных фондов различного целевого назначения (перераспределения земель, переселения и др.) затрагивает экономические интересы многих землевладельцев и землепользователей, во многих случаях определяет размеры и эффективность производства.

Существуют две разновидности межхозяйственного землеустройства — связанные с организацией землевладений (землепользования) сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения. В любом случае оно включает:

- составление проектов образования новых и упорядочения существующих землевладений и землепользований с устранением неудобств в расположении земель;

- межевание объектов землеустройства.

Учитывая социально-экономический характер межхозяйственного землеустройства, в проектах образования и упорядочения землевладений и землепользования сельскохозяйственных предприятий и граждан решаются следующие вопросы:

- устанавливаются размеры и границы землевладений и землепользования, целесообразная специализация хозяйств, возможные объемы производства сельскохозяйственной продукции, условия водо-, тепло-, энергоснабжения и связи;

- определяется размещение объектов производственной и социальной инфраструктуры;

- намечаются режим и особые условия пользования землей;

- подготавливаются исходные материалы для определения земельного налога и арендной платы за землю.

Упорядочение существующих землевладений и землепользовании сельскохозяйственного назначения проводится при реорганизации сельхозпредприятий, передаче части их земель в ведение местной администрации, выделении земель для организации крестьянских (фермерских) хозяйств, товариществ, сельскохозяйственных кооперативов, а также с целью устранения:

- нерациональной структуры земельных угодий;
- чересполосицы, вкрапливания, дальнотемелья, изломанности границ;
- экологически неправильного расположения границ территорий.

Проект изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей включает:

- * обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;
- * определение состава и ценности изымаемых земель;
- * разработку мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на производство, расселение, организацию территории, охрану земель и окружающей природной среды;
- * расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, определение способов их возмещения;
- * установление технических условий и требований рекультивации нарушенных земель, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя с изымаемого участка;
- * установление охранных зон вновь создаваемых предприятий;
- * разработку предложений по режиму и особым условиям пользования землей;
- * подготовку исходных данных для установления размеров земельного налога;

* определение очередности осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядка перехода к пользованию предоставленными участками земли.

При изъятии значительных площадей для несельскохозяйственных целей в составе проекта разрабатываются предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользования.

Одним из главных показателей, подлежащих обоснованию в проектах межхозяйственного землеустройства, является размер землевладения (землепользования).

§ 2. ОПТИМАЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЙ) СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

При образовании новых или реорганизации существующих сельскохозяйственных предприятий важно, чтобы земля отводилась им в оптимальных размерах.

Практика показывает, что в основе расчета оптимальной площади лежат требования рационального построения и ведения хозяйства, без учета которых невозможно правильно организовать производство и территорию. Перечислим важнейшие из них.

1. Основные условия и факторы производства — земля, материальные ресурсы, рабочая сила — должны находиться в определенных пропорциях и быть сбалансированными. Например, при увеличении в хозяйстве поголовья животных соответственно будут возрастать и потребность в кормах, увеличиваться площади под кормовыми культурами, расти размеры основных производственных фондов и численность работников животноводства, что может повлечь за собой увеличение размеров хозяйства или изменение его специализации, способов содержания и типов кормления скота, состава и структуры земельных угодий.

2. Производственное направление хозяйства, его специализация и структура должны обязательно устанавливаться с учетом плодородия почв, степени окультуренности земель, возможности последующей трансформации и улучшения угодий. Так, в северных районах Нечерноземной зоны более устойчивыми и эффективными будут хозяйства зерно скотоводческого типа с большим удельным весом в структуре посевных площадей многолетних и однолетних трав. В Центрально-Черноземной зоне и на Северном Кавказе преимущество имеют интенсивные хозяйства, специализирующиеся на производстве пропашных культур (сахарной свеклы, подсолнечника, кукурузы).

3. Устойчивое развитие любого хозяйства возможно только на основе расширенного воспроизводства. В сельскохозяйственном предприятии должны быть созданы условия для постоянного повышения плодородия почв, так как иначе нельзя добиться роста урожайности культур и продуктивности угодий, эффективного использования удобрений, средств защиты растений, сельскохозяйственной техники. Необходимо также обеспечить постоянный кругооборот капитала и определенные накопления, обеспечивающие дальнейшее развитие хозяйства и рост фондов потребления.

4. Для снижения различного рода издержек хозяйство по возможности должно располагаться на одном земельном массиве, иметь правильную форму, рациональную конфигурацию с экологически обоснованным размещением границ и расположением хозяйственного центра (основного селения) ближе к середине участка.

5. По размерам земельной площади и организационно-производственной структуре хозяйство должно быть управляемым при одновременном обеспечении всех отраслей необходимыми площадями земельных угодий соответствующего состава.

6. При установлении размеров хозяйства по земельной площади важно учитывать комплекс требований, предъявляемых к любому

сельскохозяйственному производству (сезонность, технологическая зависимость отраслей растениеводства и животноводства, агрономические, зоотехнические, биологические, экологические, строительно-планировочные, санитарно-гигиенические условия и ограничения).

Размер землевладения (землепользования) сельскохозяйственного предприятия зависит от многих условий и факторов. Основными из них являются:

- производственное направление (специализация) хозяйства, состав и сочетание его отраслей;

- природные условия, характеризующие плодородие почв, мелиоративное и культуртехническое состояние угодий, их контурность, расчлененность, удаленность от хозяйственных центров, основных дорог и т. д.;

- обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами состав и уровень квалификации административно-управленческого персонала, наличие кадров механизаторов и других работников, возможность привлечения рабочей силы со стороны, особенно в напряженные периоды работ;

- наличие основных и оборотных производственных фондов, в первую очередь сельскохозяйственного назначения, денежно-материальных средств; возможность привлечения банковских кредитов;

- другие условия (наличие и состояние дорожной сети, транспортных средств, средств связи, условия расселения и т. д.).

Специализация хозяйства прямо влияет на его размеры и состав угодий. Так, например, овощеводческие хозяйства ввиду большой трудоемкости производства при прочих равных условиях по площади будут значительно меньше зерновых. Если в хозяйствах, специализирующихся на полеводстве, в составе сельхозугодий будет преобладать пашня, то в животноводческих — пастбища и сенокосы, в садоводческих и виноградарских — многолетние насаждения.

На размер сельхозпредприятий, состав угодий и специализацию оказывает также влияние их местоположение по отношению к рынкам сбыта. Пригородные хозяйства в первую очередь будут специализироваться на производстве картофеля, овощей, фруктов, ягод, молока и мяса, то есть тех видов продукции, которая является малотранспортабельной и пользуется повышенным спросом у населения. Поэтому они будут не такими большими по земельной площади, в них будет развиваться тепличное и парниковое хозяйство для производства ранних овощей, ягод, зелени, цветов, грибов. В сырьевых зонах промышленных предприятий, перерабатывающих сельскохозяйственную продукцию (сахарных, спиртовых, эфиромасличных и других заводов), будут преобладать хозяйства, производящие соответствующее сырье и т. д.

Благоприятные природные условия, высокое плодородие почв, хорошая окультуренность земель способствуют получению с единицы площади большего количества продукции. Поэтому равные по объемам производства хозяйства с лучшими землями будут иметь меньшую площадь, чем находящиеся в сложных природных условиях. Кроме того, предприятия с более плодородными землями являются, как правило, интенсивными и высокотоварными, так как лучшие по качеству земли дают большую отдачу при возделывании высокодоходных, трудоемких культур.

Обеспеченность хозяйства трудовыми ресурсами определяет занятость работников и возможность справляться с требуемым объемом работ собственными силами. Безусловно, что с ростом числа трудоспособных появляется возможность увеличить размер хозяйства и земельной площади или повысить интенсивность производства.

Наличие в сельскохозяйственном предприятии основных производственных фондов, их состояние, уровень энерговооруженности труда и развития материально-технической базы позволяют лучше приспособиться к изменению экономической ситуации, в особенности в условиях рыночной

экономики, варьировать ресурсами и перестраивать производство. При прочих равных условиях хозяйства, оснащенные более производительной сельскохозяйственной техникой и автотранспортом, имеющие развитую дорожную сеть, современные средства связи, могут иметь большие размеры, чем вынужденные из-за недостатка денежных средств арендовать или приобретать менее производительные машины и механизмы, а в ряде случаев и обходиться ручным трудом.

Таким образом, *оптимальной (рациональной) следует считать такую площадь землевладения (землепользования), которая при данном производственном направлении хозяйства обеспечит его максимальную экономическую эффективность, рациональное использование и охрану земельных ресурсов.*

Для определения расчетных (исходных) оптимальных размеров землевладения используют различные методы. Основные из них:

- метод аналогов;
- экономико-статистический;
- расчетно-конструктивный;
- аналитический;
- экономико-математический.

При применении метода аналогов изучается опыт передовых сельскохозяйственных предприятий, работающих в сходных природных и экономических условиях и имеющих одинаковую специализацию с хозяйством, для которого устанавливается оптимальный размер.

Для получения более обоснованного результата данный метод дополняется экономико-статистическим. С этой целью производится выборка данных по результатам экономической деятельности всех (или большинства) хозяйств определенного производственного типа, расположенных в рассматриваемой зоне (области). С помощью статистических группировок анализируется влияние площади землевладений (землепользования) на

относительные показатели эффективности хозяйств (рентабельность, выход валовой и товарной продукции, валового дохода и прибыли в расчете на 100 га сельхозугодий, фондоотдача и др.). В качестве оптимальных признаются землевладения предприятий, в которых указанные показатели выше.

Статистические данные используются также и для построения производственных функций, описывающих зависимости результативных показателей производства (y) от размеров хозяйств (x). Чаще всего используется уравнение параболы второго порядка

$$y = a_0 + a_1x + a_2x^2$$

где a_0 , a_1 , a_2 — коэффициенты уравнения, определяемые путем решения системы нормальных уравнений, полученных с использованием метода наименьших квадратов (см. том У настоящего издания).

Оптимальное значение размера землевладения (X_{opt}) определяется путем приравнивания первой производной $\partial y / \partial x$ к нулю и решения полученного уравнения:

$$\frac{\partial y}{\partial x} = a_1 + 2a_2X_{opt} = 0$$

откуда

$$a_1 + 2a_2X_{opt} = 0, \quad X_{opt} = -\frac{a_1}{2a_2}$$

При исследовании уравнения в точке оптимума экстремальное значение результата y_3 находится по формуле

$$Y_3 = a_0 - \frac{a_1^2}{4a_2}$$

Это значение будет максимальным, если $a_2 < 0$, и минимальным, если $a_2 > 0$.

Например, если для группы зерновых хозяйств В. Н. Хлыстуном была определена следующая зависимость выхода валовой продукции от площади сельхозугодий:

$$y = 0,34 + 0,31x - 0,0045x^2,$$

где x —площадь сельхозугодий, тыс. га; y —стоимость валовой продукции, тыс. р. на 100 га.

Максимального ($a_2 < 0$) значения объем валовой продукции достигает при

$$X_{opt} = -\frac{0,31}{2(-0,0045)} = \frac{0,31}{0,009} = 34,4 \text{ тыс. га}$$

и составит 5,68 тыс. р. на 100 га сельхозугодий:

$$y_{\text{э}} = 0,34 - \frac{(0,31)^2}{4(-0,0045)} = 5,68$$

Расчетно-конструктивный метод позволяет сбалансировать ресурсы хозяйства и в сочетании с вариантными проработками способствует приближению к оптимальному размеру хозяйства. Для большей ясности рассмотрим его применение на примере крестьянского хозяйства по откорму молодняка крупного рогатого скота.

Исходные данные: поголовье телят — 50 гол.; возраст при поступлении на ферму — 6 мес. с живой массой 1 гол. 140 кг; ежесуточный прирост на откорме — 900 г; возраст снятия с откорма — 16 мес.; живая масса при снятии с откорма — 420 кг.

Расчет потребности в кормах для заданного поголовья произведен в табл. 110. Из нее следует, что общая потребность в концентратах составит 27 т, силосных — 69,7, корнеплодов — 20,3, зеленом корме — 159,8, сене — 39, кормовой соломе — 54,6, подстилочной — 36 т.

Для обеспечения скота зелеными кормами в пастбищный период, установления объемов их ежемесячного производства и потребления разрабатывается зеленый конвейер (табл. 111). При этом учитывались продолжительность пастбищного периода, сложившаяся схема поступления зеленых кормов с пастбищ, состав возделываемых культур.

Требуемая площадь пастбищ (Π_n) определялась по формуле

$$\Pi_n = \frac{Bn_i}{Yn\alpha_i},$$

где Bn_i , — потребность в зеленом корме в i -месяц пастбищного периода, соответствующий максимальному выходу зеленых кормов с пастбищ, ц; Un — общая урожайность пастбищ, ц с 1 га; α , — максимальный процент выхода зеленой массы с пастбищ в i -месяц пастбищного периода.

Для рассматриваемого хозяйства

$$P_n = \frac{345 \cdot 100}{200 \cdot 30} = 5,8 \text{ га.}$$

110. Расчет потребности в кормах и подстилочном материале для крестьянского хозяйства по откорму КРС, ц

Виды и группы скота	Средне годовое поголовье	Концентраты		Силос		Корнеплоды		Зеленые корма		Сено		Солома кормовая		Солома подстилочная	
		на 1 гол.	всего	на 1 гол.	всего	На 1 гол.	всего	на I гол.	всего	На 1 гол.	всего	на 1 гол.	всего	на 1 гол.	всего
Молодняк КРС 6—12 мес.	50	3,5	175	10,0	500	3,0	150	26	1300	6	300	7	350	5	250
Коровы	2	13,6	27,2	30,0	60,0	26,0	52,0	60,0	120,0	14,0	28,0	15,0	30	14,0	28
Лошади	2	10,3	20,6	5,1	10,2	-	-	46,0	92	3,1	6,2	46,0	92	7,3	14,6
Свиньи на откорме	2	6,0	12,0	1,9	3,8	-	-	1,0	2	-	-	-	-	6,0	12,0
Овцы	5	1,0	5,0	1,4	7,0	0,2	1,0	16,0	80,0	0,9	4,5	0,5	2,5	1,0	5,0
Куры-несушки	10	0,22	2,2	-	-	-	-	0,15	1,5	-	-	-	-	-	-
Цыплята-бройлеры	20	0,18	3,6	-	-	-	-	0,10	2,0	-	-	-	-	-	-
Итого		-	245,6	-	581,0	-	203	-	1597,5	-	338,7	-	474,5	-	309,6
Страховой фонд		10%	24,6	20%	116,2	-	-	-	-	15%	50,8	15%	71,2	-	-
Потребность—всего		-	270,2	-	697,2	-	203	-	1597,5	-	389,5	-	545,7	-	309,6

111. Расчет зеленого конвейера

Показатели	Площадь, га	Урожайность, ц с 1 га	Валовой сбор, ц	В том числе по месяцам				
				V	VI	VII	VIII	IX
Требуется кормов			1598	196	345	356	356	345
Источники поступления кормов:								
культурные пастбища:								
%			100	15	30	25	20	10
ц	5,8	200	1160	174	348	290	232	116
озимая рожь	0,1	150	20	20				
многолетние травы	0,3	200	60			60		
однолетние травы	0,6	200	120				120	
кукуруза	0,8	300	230					230
Итого поступлений			1590	194	348	350	352	346
Обеспеченность кормами, %			100	100	100	100	100	100

Учитывая, что культурные пастбища целесообразно использовать в системе пастбищеоборота, когда до 15 % их площади исключается из пастьбы для отдыха, получим окончательно

$$\frac{5,8 \cdot 100}{(100 - 15)} = 6,8 \text{ га.}$$

Для составления баланса кормов необходимо рассчитать площадь, занимаемую кормовыми культурами на пашне (табл. 112). В данном случае она составит 30,4 га. При этом учитываются рекомендуемые схемы севооборотов и структура посевов товарных культур (в рассматриваемом хозяйстве — озимой пшеницы и картофеля).

Анализ площадей кормовых культур показывает, что в хозяйстве целесообразно иметь полевой 7-польный севооборот общей площадью 35 га со средним размером поля 5 га.

Схема чередования и целевое назначение культур показаны в табл. 113.

Общая площадь крестьянского хозяйства складывается из площади сельскохозяйственных угодий, размера приусадебного участка, фермы, а также площади под дорогами и другими земельными угодьями, находящимися на его территории.

Размер приусадебного участка определяется, как правило, действующим земельным законодательством, решениями местной администрации и зависит от зоны расположения хозяйства, естественноисторических и экономических условий.

Площадь под производственными постройками, зданиями и сооружениями, фермами, хозяйственными дворами устанавливается на основании принимаемых к строительству типовых проектов, а также ориентировочно по данным уже действующих хозяйств, имеющих одинаковую специализацию и аналогичные строения.

112. Расчет посевных площадей под кормовые культуры

Вид кормов	Потребность (производство) , т	Культура	Урожай ность, т с 1 га	Расчетн ая площадь , га
Концентраты	27			
	17,5	Ячмень	3,5	5
	12,5	Горох	2,5	5
Итого	30			
Силос	69,7			
	67,2	Силосные	16	4,2
	12,8	Многолетние травы	16	0,8
Итого	80			
Корнеплоды	20,3			
	24	Кормовые корнеплоды	40	0,6
Сено	39	Многолетние травы	5,5	7
	38,5	Сено с пастбищ, исключаемых из пастьбы в порядке пастбищеоборота	2,5	1
Итого	41			
Солома кормовая	54,6			
	20	Ячмень*	4	5
	17,5	Горох*	3,5	5
Итого	37,5			
Солома подстилочная	31			
	30	Озимые*	6	5
Зеленые корма	159,8			
	159	Кормовые культуры на зеленый корм (из схемы зеленого конвейера)		18
Общая площадь кормовых культур, возделываемых на пашне, га				30,4

*Солому и концентраты получают с одних и тех же площадей.

113. Схема чередования культур

Номер поля, культура и ее целевое назначение	Площадь, га
1. Многолетние травы на сено для собственных нужд	5
2. Многолетние травы на сено для собственных нужд	2
Многолетние травы:	
на зеленый корм	0,3
на семена	0,3
на силос	0,8
на сено для продажи	1
Однолетние травы на зеленый корм	0,6
3. Озимая рожь на зеленый корм	0,1
Озимая пшеница на зерно (товарная)	4,9
4. Корнеплоды	0,6
Картофель товарный	4,4
5. Горох	5
6. Кукуруза на зеленый корм	0,8
Силосные	4,2
7. Ячмень с подсевом многолетних трав	5

Например, по данным типовых проектов строительства ферм молодняка КРС для крестьянских хозяйств, площадь фермы в расчете на 1 ското-место составляет 0,008 га. Следовательно, при поголовье в 50 телят участок под фермой ориентировочно будет иметь величину 0,4 га. .

Площадь под дорогами зависит от конкретных условий местности, ее расчлененности, заселенности, среднего размера отдельно обрабатываемых контуров земельных угодий и т. д. В первом приближении она может быть принята равной 1 % от площади сельхозугодий.

Экспликация земель хозяйства, полученная расчетно-конструктивным методом, дана в табл. 114. Из нее видно, что общая расчетная площадь в данном случае составит 42,9 га.

114. Экспликация земель крестьянского хозяйства по откорму КРС

Виды угодий	Площадь	
	га	%
Пашня	35,00	81,6
Культурные пастбища	6,80	15,9
Итого сельхозугодий	41,80	97,5
Приусадебные земли	0,25	0,6
В том числе под жилыми постройками	0,02	0,05
Дороги	0,42	1,0
Территория под производственными постройками	0,40	0,9
Общая земельная площадь	42,89	100,0

Применение экономико-математического метода при определении оптимальных размеров сельскохозяйственных предприятий позволяет из всех возможных вариантов выбрать наилучший по заданному критерию. Для этого строится математическая модель землевладения сельскохозяйственного предприятия заданного производственного типа, включающая систему ограничений и целевую функцию. Подготовленная модель вводится в компьютер, который после обработки по соответствующей программе распечатывает готовый результат (см. Землеустройство крестьянских хозяйств /Под ред. В. Н. Хлыстуна, С. Н. Волкова.—М.: Колос, 1995. С. 79—105; Практикум по экономико-математическим методам и моделированию в землеустройстве /Под ред. С. Н. Волкова, Л. С. Твердовской. — М.: Агропромиздат, 1991. С. 145—154, а также том У настоящего издания).

§ 3. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ И КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ ВНОВЬ ОРГАНИЗУЕМОГО ПРЕДПРИЯТИЯ

Народнохозяйственный подход к оценке эффективности землеустройства требует в первую очередь, чтобы была доказана целесообразность образования нового хозяйства или переустройства производства и территории действующего предприятия. Оно должно быть конкурентоспособным, осуществлять расширенное воспроизводство в реальной экономической ситуации. Поэтому в проекте межхозяйственного

землеустройства при образовании землевладений и землепользовании сельскохозяйственного назначения рассчитывается система показателей, которая дает возможность:

- сопоставить проектные данные с результатами производственной деятельности, достигнутыми хозяйством до землеустройства, или контрольным нормативным уровнем, обеспечивающим расширенное воспроизводство;

- оценить влияние на сельскохозяйственное производство всех мероприятий по организации территории, выбрать оптимальный размер хозяйства и наилучший вариант его землеустройства;

- обеспечить окончательно выбранный вариант проекта цифровым материалом, характеризующим проектную структуру и уровень развития производства, устройство территории предприятия.

По вновь организуемому или землеустраиваемому хозяйству рассчитывают показатели валовой, товарной и чистой продукции, прибыли и их отношение к земельной площади, количеству трудоспособных, планируемым капитальным затратам, производственным фондам, что позволяет оценить уровень использования земли, трудовых ресурсов, эффективности капиталовложений и производственных фондов.

В качестве обобщающего показателя оценки следует рассчитать ожидаемый уровень рентабельности хозяйства как отношение прибыли к полной себестоимости продукции или норму прибыли как ее отношение к среднегодовой балансовой стоимости основных и оборотных средств:

$$N_p = \frac{m'}{c + v} 100 \quad \text{или} \quad N_n = \frac{m'}{\Phi_{oc} + \Phi_{об}} 100,$$

где N_p — уровень рентабельности производства, %; m' — прибыль; $c + v$ — полная себестоимость продукции; N_n — норма прибыли, %; Φ_{oc} , $\Phi_{об}$ — среднегодовая балансовая стоимость основных и оборотных средств.

Сравнивая полученный результат с теми же характеристиками хозяйства на момент землеустройства или нормативным уровнем,

обеспечивающим общественно необходимую эффективность производства, можно сделать окончательный вывод о целесообразности предлагаемой организации хозяйства.

В том случае, когда проект землеустройства предусматривает определенные капиталовложения (K), их эффективность оценивают согласно типовой методике, рассчитывая коэффициент E_a по формуле

$$E_a = \frac{\Delta ЧП}{K},$$

где $\Delta ЧП$ — прирост чистой продукции (валового дохода).

Если коэффициент эффективности капиталовложений превышает нормативный уровень ($E_n=0,07$ по отраслям сельского хозяйства), они считаются эффективными с народнохозяйственной точки зрения.

Рассмотрим конкретный пример, связанный с образованием нового крестьянского хозяйства. Необходимо установить его оптимальный размер, структуру производства, состав угодий, направления использования имеющихся денежных средств и трудовых ресурсов, оценить его конкурентоспособность.

Сравним результаты производственной деятельности хозяйств молочно-картофелеводческого направления Московской области, дифференцируя их по следующим группам:

все хозяйства данного производственного типа (фактические показатели развития за 1986—1990 гг.);

передовые совхозы (фактические показатели за 1986—1990 гг.);

перспективные модели совхозов молочно-картофелеводческого направления на 1995 г. (см., например. Рекомендации по системе ведения сельского хозяйства Московской области. Часть II. - М.: ВНИИЭТУСХ, 1989. С. 274-278);

перспективные модели крестьянских хозяйств молочно-картофелеводческого направления на 1995 г.;

крестьянские хозяйства молочно-картофелеводческого направления (фактические показатели за 1992—1994 гг.).

Из табл. 115 видно, что при образовании землевладений совхозов предпочтительнее использовать вариант II с более высокой интенсивностью производства. Он обеспечивает больший выход продукции в стоимостном выражении и ее рентабельность по сравнению с другими хозяйствами данного производственного типа, в том числе передовыми совхозами рассматриваемого направления. Крестьянские хозяйства (обе предложенные модели) также могут вести производство достаточно эффективно. При надлежащем уровне материально-технического снабжения, кредитования, правовых гарантий они вполне могут найти свое место в системе многоукладного хозяйства.

115. Структура и эффективность производства в хозяйствах молочно-картофелеводческого направления

Показатели	В среднем фактически показатели за 1986-1990 гг.		Варианты моделей совхозов по уровню интенсивности производства		Варианты моделей крестьянских хозяйств по численности трудоспособных чел.		Фактические показатели и функционирования крестьянских хозяйств (1992-1998 гг., 3 чел.)
	Все хозяйства данного типа	Передовые совхозы	I	II	2	4	
Площадь сельхозугодий, га	4040	4238	4100	4100	21,1	36,7	9,0
В том числе пашни	2908	3258	3000	3000	18,7	31,7	8,7
Численность занятых	445	603	588	590	2	4	3
Структура посевов, %:							
Зерновые	33,2	27,8	28,9	32,0	39,2	32,3	43,6
картофель	8,9	9,6	9,0	9,0	8,3	26,0	5,2
кормовые — всего	56,9	62,6	63,0	59,0	52,5	41,7	51,2
В том числе: многолетние и	42,3	47,3	43,5	43,4	38,1	28,6	47,1

однолетние травы								
кукуруза на силос и зеленый корм		9,2	10,3	14,4	10,4	10,8	8,9	2,3
силосные без		2,8	2,2	2,0	2,0	0,1	1,1	1,8
кукурузы								
корнеплоды		2,5	3,2	3,0	3,0	3,5	3,1	—
Поголовье КРС (структурных голов)		1538	1792	1718	2120	10	15	4
Основные производственные фонды сельхозназначения на 1 га сельхозугодий, руб.		2079	2945	2722	2955	1604	1445	1250
В том числе:								
здания и		1348	2016	1622	1689	710	613	570
сооружения								
машины и		261	388	438	440	508	488	250
оборудование								
транспортные средства		64	101	101	104	48	47	40
Баланс гумуса, т с 1 га		+0,64	+0,67	+0,52	+0,52	+0,44	+0,38	+0,62
Стоимость валовой продукции:								
всего, тыс. р.		2023,6	3609,5	2857,3	3690,1	25,3	52,7	5,3
на 1 га		501	852	697	900	1201	1435	503
сельхозугодий, р.								
на 1 трудоспособного, р.		4547	5986	4859	6254	12670	13166	1410
Рентабельность (норма прибыли),		21,2	23,6	20,8	24,8	28,2	39,0	17,3

Вместе с тем фактические показатели эффективности крестьянских хозяйств за 1992—1994 гг. оказались довольно низкими. Это вызвано не только неблагоприятными экономическими условиями, но и неоптимальным размером, несбалансированной структурой посевов, плохой обеспеченностью основными средствами и слабым развитием животноводства. Это лишний раз доказывает, что при отводах земель для сельскохозяйственных целей нельзя допускать образования хозяйств неоптимальных размеров; проекты

межхозяйственного землеустройства должны быть подкреплены соответствующими экономическими расчетами.

§ 4. ОЦЕНКА ПОСЛЕДСТВИЙ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИ РЕОРГАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ*

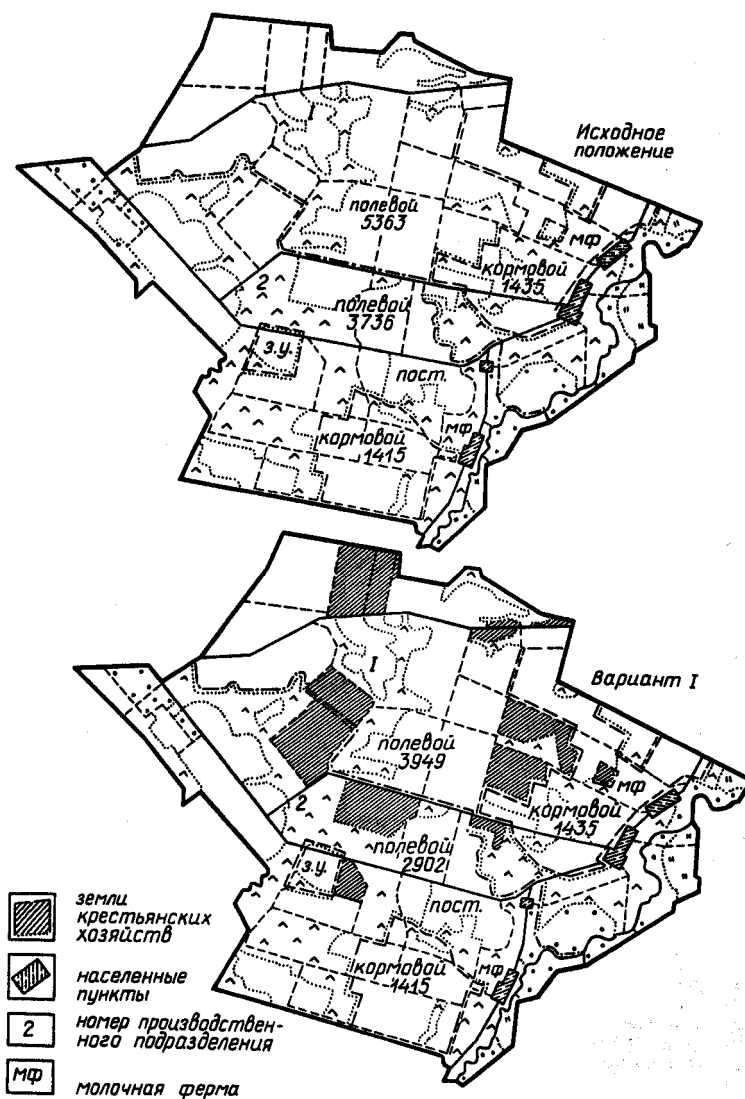
При реорганизации крупных сельскохозяйственных предприятий, образовании на их территории землевладений крестьянских хозяйств, товариществ, кооперативов возникает задача определить возможные (допустимые) объемы изъятия их земель. Нужно обосновать экономическую целесообразность такого изъятия, оценить его последствия, свести к минимуму возможный ущерб и создать организационно-территориальные условия, способствующие повышению эффективности производства. Следует помнить, что указанная операция изменяет характер расположения землевладения, сокращает его размеры, площади кормовых угодий и пашни, нарушает сложившуюся организацию угодий и севооборотов, структуру посевных площадей и управления производством, внутривладельческие связи.

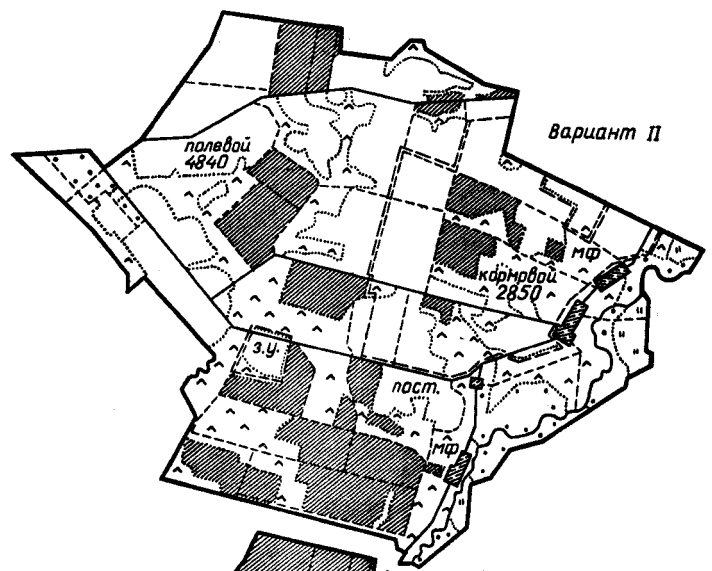
Методику оценки последствий изъятия земель рассмотрим на примере ТОО «Каменнобродское» Ольховского района Волгоградской области. Общая площадь хозяйства в границах плана составила 19 755 га, в том числе 12 109 га пашни, 4200 га пастбищ, 455 га сенокосов. Форма организации производства — территориальная (два подразделения), специализация — растениеводческая. В хозяйстве имеется 1739 гол. КРС, в том числе 711 коров. Скот размещен на двух животноводческих фермах с равным поголовьем (по одной в каждом подразделении).

* Параграф написан совместно с доцентом В.В. Вершининым.

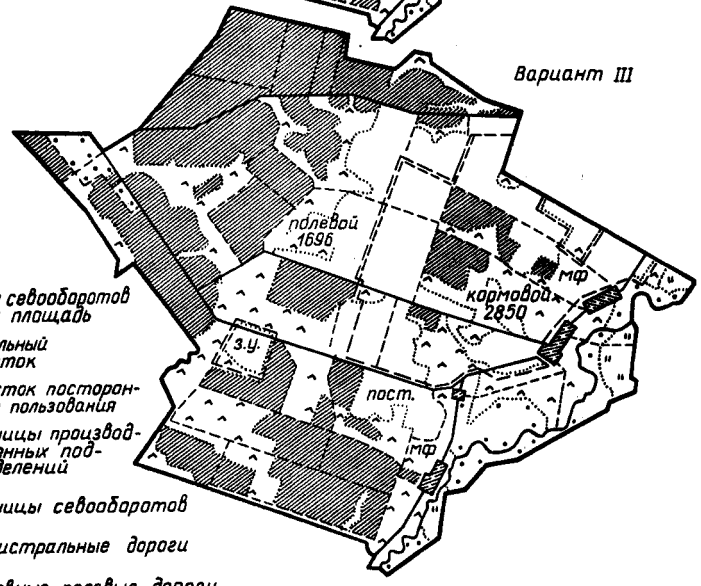
При изъяти земель было разработано три варианта, различающихся как объемами изымаемых площадей, так и характером их размещения по территории (рис. 10).

Вариант I предполагает изъятие 19 % пашни с образованием землевладений 26 крестьянских хозяйств. Их размещение не затрагивает существующих кормовых севооборотов ТОО, лишь частично изменяя площади полевых севооборотов. В варианте II доля изымаемых пахотных земель увеличивается





Вариант II



Вариант III








-  полевой 4840 виды севооборотов и их площади
-  з.у. запольный участок
-  пост. участок пасторанного пользования
-  границы производственных подразделений
-  границы севооборотов
-  магистральные дороги
-  основные полевые дороги

Рис. 10. Различные варианты организации севооборотов после выделения земель для крестьянских хозяйств

до 35 %. При этом изменяется организационно-производственная структура хозяйства, которая трансформируется из территориальной в отраслевую, число севооборотов сокращается с 4 до 2. Передаваемые новым владельцам площади размещаются компактно вдоль южной границы землевладения.

Согласно варианту III изымается 61 % пашни. Это — предельно допустимый уровень, так как любое последующее изъятие земель приведет к необходимости сокращать поголовье скота (он уже не будет обеспечен собственными кормами). Выделяемая пашня размещается в одном массиве на самой удаленной (западной) части землевладения.

Как видно из табл. 116, при последовательном изъятии земель проектом предполагалось по возможности сохранить существующую организацию территории севооборотов. Тем не менее, изменения в структуре посевных площадей ТОО и объемах реализации продукции полеводства неизбежны. Расчетные экономические показатели хозяйства после изъятия земель приведены в табл. 117.

116. Характеристики проектируемых севооборотов в ТОО «Каменобродское», га

Проектируемые севообороты	До изъятия Земель		Варианты изъятия		
	Площадь	Средний размер	I	II	III

		поля	Площадь	Средний размер поля	Площадь	Средний размер поля	Площадь	Средний размер поля
Полевой №1	5363	1341	3949	987	4870	696	1696	424
Полевой №2	3736	534	2902	414	—	—	—	—
Кормовой №1	1435	287	1435	287	2850	570	2850	570
Кормовой №2	1415	283	1415	283	—	—	—	—
Запольный участок	160	—	160	—	160	—	160	—
Крестьянские хозяйства			2248	86	4229	48	7403	39
Итого пашни	12109	—	12109	—	12109	—	12109	—

117. Расчетные результаты деятельности ТОО «Каменнобродское» после изъятия земель, %

Показатели	На год землеустройства	Варианты изъятия		
		I	II	III
Доля пашни, выделяемой под крестьянские хозяйства	—	19	35	61
Уменьшение стоимости валовой продукции растениеводства в сравнении с исходной	—	32	39	73
Уменьшение- чистого дохода растениеводства в сравнении с исходным	—	25	22	67
Рентабельность растениеводства	40,65	46,38	59,31	69,71
Рост рентабельности растениеводства с уменьшением площади пашни на 10 %		3,8	5,3	4,8
Рентабельность хозяйства в целом	25,2	26,7	27,3	24,1

Как видно из полученных данных, с уменьшением площади пашни в хозяйстве стабильно растет рентабельность растениеводства — от 41 % (исходное положение) до 70 % (вариант III). Уменьшение пахотной площади на 10 % приводит к росту рентабельности растениеводства примерно на 3—5 %. Объясняется такой эффект рядом причин. Так, снижаются затраты на полевые механизированные работы; уменьшаются потери, связанные с нарушением сроков выполнения полевых работ; сокращаются затраты на

холостые переезды сельскохозяйственной техники; наконец, снижаются потери чистого дохода за счет уменьшения протяженности дорожной сети.

Изменение рентабельности растениеводства зависит, прежде всего, от размещения изымаемых участков на территории хозяйства. Изъятие наиболее удаленных земель обеспечивает самый большой эффект.

Так, при изъятии земель в центре землевладения рост рентабельности на каждые 10 % изымаемой пашни составил 3,8 %, а на периферии хозяйства — от 4,8 до 5,3 %.

При уменьшении площади пашни закономерно снижается стоимость валовой продукции и чистого дохода от растениеводства, однако это уменьшение не строго пропорционально изымаемой площади. Так, при изъятии до 19 % пашни валовая продукция и чистый доход от растениеводства уменьшаются соответственно на 32 и 25 %; при изъятии от 19 до 35 % пашни указанные показатели *достаточно стабильны* и находятся в пределах 32—39 и 22—25 %; при большем изъятии они снова начинают быстро расти.

На рис. 11 выделена «зона относительной стабильности» функционирования хозяйства при изъятии у него пахотных земель.

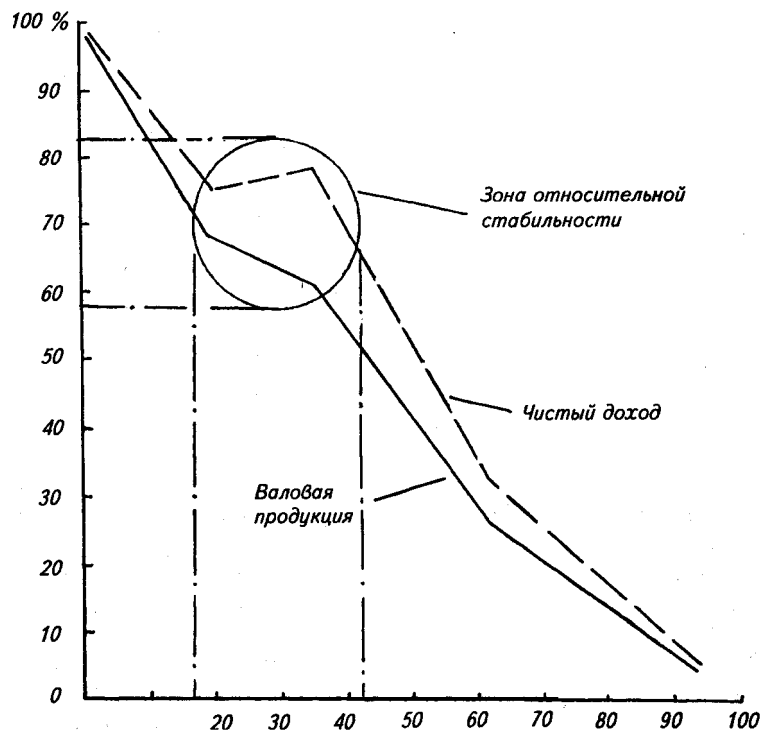


Рис. 11. Влияние изъятия пашни на валовую продукцию и чистый доход растениеводства

Практически в любом хозяйстве имеются такие допустимые нормы изъятия пашни, обеспечивающие относительную стабильность показателей валовой продукции и чистого дохода от растениеводства. В данном случае допустимая норма изъятия пашни находится в пределах от 18 до 42 %.

Рассмотрим теперь экономические показатели производства с учетом предполагаемой деятельности крестьянских хозяйств, образуемых на территории ТОО. Как видно из табл. 118, стоимость валовой продукции растениеводства и затраты на возделывание сельскохозяйственных культур остаются примерно на том же уровне; вместе с тем снижаются объем чистого дохода от растениеводства и рентабельность отрасли. Это означает, что изъятие земель и передача их крестьянским хозяйствам с народнохозяйственной точки зрения в данном случае невыгодны.

118. Относительные показатели деятельности ТОО «Каменобродское» с учетом вклада крестьянских хозяйств

Показатели	До изъятия земель	Варианты изъятия		
		I	II	III
<i>Организация севооборотов</i>				
Стоимость валовой продукции (с учетом качества почв)	1	1,00	1,02	1,02
Затраты на возделывание сельскохозяйственных культур	1	0,99	1,01	1,01
Дополнительные затраты на поддержание почвенного плодородия	1	1,01	1,02	1,00
Затраты на холостые переезды сельхозтехники	1	1,29	1,86	4,78
Потери продукции за счет нарушения сроков выполнения полевых работ	1	3,24	3,30	2,49
Итого затрат (потерь)	1	1,17	1,21	1,18
Площадь пашни в ТОО	1	0,81	0,65	0,39
<i>Устройство территории севооборотов</i>				
Дополнительный выход продукции за счет снижения уклонов и переуплотнения почвы	1	1,06	1,13	1,22
Производственные затраты на дополнительную продукцию	1	1,06	1,13	1,22
Потери чистого дохода полеводства (на площади под дорогами)	1	1,19	1,33	1,74
Увеличение себестоимости полевых механизированных работ	1	1,42	1,75	2,03
Итого затрат (потерь)	1	1,15	1,27	1,57
Итого затрат с учетом организации и устройства территории севооборотов	1	1,17	1,21	1,19
Чистый доход в растениеводстве	1	0,69	0,68	0,74
Дополнительный чистый доход в растениеводстве	1	0,44	0,43	—
Рентабельность растениеводства, %	48,90	28,81	27,71	40,14

Кроме того, образование крестьянских хозяйств потребует дополнительных капиталовложений на новое жилое и производственное строительство. Из сельскохозяйственного оборота будут исключены большие площади, занимаемые новыми дорогами, постройками, инженерными сетями, ухудшатся условия организации производства, что приведет к увеличению ежегодных издержек (табл. 119). Поэтому при решении вопросов о выделении земель под крестьянские хозяйства необходимо осуществить целый комплекс экономических расчетов, позволяющих судить об экономической эффективности, возможности и целесообразности их организации, а также изыскать соответствующие финансовые ресурсы. В данном случае величина

дополнительных капитальных вложений в среднем на 1 га пашни составит от 1700 до 2700 руб., а приведенных затрат — от 440 до 790 руб. в ценах 1990 г. (соответственно 2—3 тыс. \$ и 500—900 \$).

119. Оценка вариантов изъятия земель, тыс. руб.

Показатели	Варианты изъятия земель		
	I	II	III
Дополнительные капиталовложения — всего	4143,0	10700,4	21198,6
В том числе:			
новое жилое и производственное строительство	696,8	2358,4	5038,4
строительство систем жизнеобеспечения	174,1	589,6	1259,6
строительство дорог	3272,1	7752,4	14900,6
Ежегодные издержки — всего	722,3	2122,9	4410,3
В том числе:			
амортизационные отчисления	124,3	321,0	636,0
эксплуатационные расходы	207,2	535,0	1059,3
потери чистого дохода с площади под постройками, инженерными сетями и дорогами	12,0	31,0	61,5
рост производственных затрат из-за снижения уровня концентрации производства	378,8	1235,9	2653,5
Приведенные затраты	1012,3	2871,9	5894,2
Общее число крестьянских хозяйств	26	88	188
Площадь под дополнительными постройками, инженерными сетями и дорогами, га	74,9	177,4	341,1

Для оценки возможности изъятия земель необходимо использовать показатели, характеризующие степень снижения производства на предприятии при его реорганизации и образовании в его границах новых землевладений и землепользования. Указанная процедура экономически нецелесообразна, если она приводит:

- к существенному ухудшению кормовой базы хозяйства (вызванному сокращением площадей кормовых угодий и посевов кормовых культур на

пашне), при котором имеющееся поголовье скота не обеспечивается кормами собственного производства;

- значительному сокращению посевных площадей товарных культур, определяющих специализацию хозяйства (в этом случае оно теряет основные источники дохода и вынуждено менять производственное направление, что надолго делает его неконкурентоспособным) ;

- большим изменениям в существующей организации территории, нарушению севооборотов, разрушению мелиоративной сети, ликвидации или потере объектов производственной и социальной инфраструктуры;

- невозможности осуществлять в необходимых объемах комплекс мелиоративных, противоэрозионных и природоохранных мероприятий, а тем самым — к катастрофической потере почвенного плодородия и деградации земель;

- радикальным нарушениям организационно-производственной структуры хозяйства, системы управления производством, организации труда, внутрихозяйственных производственных взаимосвязей, что предопределяет невозможность его эффективного функционирования в дальнейшем.

При реорганизации хозяйств, образовании новых или упорядочении существующих землевладений землеустроительное проектирование предусматривает определенную последовательность действий.

1. До проведения работ по реорганизации хозяйства необходимо осуществить комплексную оценку его территории с учетом производственных и территориальных свойств земли. Данная оценка служит основой для:

- подготовки информации при определении платы за землю;
- оценки нормативной, конкурсной и стартовой аукционной цены на землю;
- обоснования местоположения и оценки качественных характеристик земельных участков, подлежащих перераспределению или изъятию;

- определения земельных участков с особыми правовыми режимами и условиями использования;

- расчета экономического ущерба, наносимого хозяйству при изъятии у него земель, а также в случае образования на его территории крестьянских или иных хозяйств при выходе работников из состава сельскохозяйственного предприятия;

- проведения работ по внутрихозяйственному землеустройству с обоснованием размещения земельных массивов производственных подразделений, производственных центров, организации угодий и севооборотов, устройства их территории.

2. На основе комплексной технологической и агроэкологической оценки земель хозяйства, оценки пашни по продуктивности (урожайности) культур и полевого обследования территории (с учетом возможности рационализации использования земель и их охраны) разрабатывается проект реорганизации хозяйства с учетом следующих рекомендаций:

- * в первую очередь изъятию подлежат неиспользуемые, нерационально и неэффективно используемые земли, исключение которых из оборота не окажет влияния на эффективность производства;

- * при предоставлении земель для ведения крестьянского хозяйства нельзя создавать неудобств в использовании остающихся (чересполосицы, вклинивании, вкрапливаний, дальнотемелья и др.);

- * в целях последующей межхозяйственной кооперации, создания целостной производственной и социальной инфраструктуры вновь образуемых хозяйств выделение им земель должно осуществляться едиными массивами, расположенными компактно на территории; их границы проектируют с учетом требований землеустройства, совмещая их с живыми урочищами, элементами гидрографической сети, дорогами и лесополосами;

- * реорганизация хозяйства или изъятие у него земель не должны сопровождаться разрушением мелиоративной сети и уже освоенных

элементов противоэрозионной организации территории (ликвидацией лесополос, сечением водосборных площадей, уничтожением гидротехнических сооружений или нарушением комплекса мероприятий по противоэрозионной защите земель); это может привести к деградации земель и существенному снижению эффективности их использования;

* новые сельскохозяйственные предприятия и крестьянские хозяйства должны иметь оптимальные размеры, создаваться на конкурсной основе с тщательным организационно-хозяйственным обоснованием перспектив их развития;

* выделяемые земли по их качеству и местоположению должны соответствовать заявленной специализации хозяйств, обеспечивать их рациональное построение и предотвращение спада производства по сравнению с предшествующим уровнем;

* реорганизация предприятий, образование новых землевладений и землепользования должны осуществляться только на основе проектов землеустройства с обоснованием их целесообразности по системе технических, экологических, экономических и социальных характеристик.

3. Используются следующая методика и последовательность операций землеустроительного проектирования:

✓ устанавливаются лица, желающие выйти из состава сельскохозяйственного предприятия для образования самостоятельного хозяйства, размеры их земельных и имущественных паев;

✓ определяется возможность образования этими лицами крестьянских или других хозяйств оптимальных размеров под запрашиваемую специализацию с учетом присоединения арендуемых земель, дополнительного выкупа земель, объединения земельных паев и имущественных долей, наличия и приобретения фондов, квалификации работников и возможности самостоятельного ведения ими хозяйства;

✓ при отсутствии указанных условий земельные доли (паи) в натуре не выделяются (остаются в ведении реорганизуемого хозяйства), а лицам, желающим выйти из его состава, выдается денежный (стоимостной) эквивалент земельного и имущественного паев;

✓ при возможности выделения земли она предоставляется на конкурсной основе с тщательным экономическим и экологическим обоснованием;

✓ определяются площади, состав земельных угодий, количество трудоспособных, поголовье скота, наличие фондов, остающихся в коллективном хозяйстве;

✓ производится расчет годового оборота стада, зеленого конвейера, потребности в кормах, структуры посевных площадей кормовых культур с учетом наличия и возможного роста поголовья скота;

✓ намечается трансформация угодий и определяются их площади;

✓ обосновывается организационно-производственная структура реорганизуемого хозяйства, размещаются производственные подразделения и хозяйственные центры;

✓ осуществляется организация угодий и севооборотов;

✓ намечается устройство территории севооборотов, многолетних насаждений и кормовых угодий;

✓ производится расчет экономических показателей проекта.

Если при перераспределении земель сохраняются суммарные объемы производства продукции, повышается эффективность производства в целом (с учетом вклада вновь создаваемых крестьянских хозяйств), а также выдерживаются указанные ранее критерии устойчивости хозяйства, реорганизацию сельскохозяйственного предприятия можно считать экономически целесообразной.

§ 5. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ ЛИКВИДАЦИИ НЕДОСТАТКОВ ЗЕМЛЕВЛАДЕНИЙ (ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ)

Землевладения и землепользования предприятий, организаций и граждан нередко имеют существенные недостатки, затрудняющие ведение производства и ухудшающие результаты производственной деятельности. Наиболее распространенные из них:

- нерациональные размеры землевладения (землепользования), структура и состав угодий, выражающиеся в несоответствии площадей специализации хозяйства, зоне его расположения и природоохранным требованиям;

- чересполосица, то есть расчлененность хозяйства на обособленные участки, разделенные землями других владельцев, что приводит к увеличению расстояний транспортировки, необходимости проезда через чужие земли, снижению управляемости производством, увеличению издержек и снижению его эффективности;

- вкрапливание — расположение внутри границ данного землевладения участков чужих земель, что приводит к увеличению транспортных расходов, встречным переездам, а иногда и к обезличке в использовании земли;

- изломанность границ и вклинивание, создающие неудобства для внутрихозяйственной организации территории, вызывающие дробление участков, ухудшение их конфигурации; это затрудняет использование техники, приводит к недопашкам, недосеву, выводу земель из оборота;

- дальнотемелье — значительная удаленность части земель хозяйства от населенных пунктов, производственных центров, животноводческих ферм, что затрудняет доступ к ним, требует строительства дополнительных дорог, увеличивает транспортные расходы, затрудняет организацию производства.

Кроме того, к числу недостатков землевладений (землепользования) относится *топографическая чересполосица*, представляющая собой размещение в границах данного землевладения участков, разделенных преградами (рекой, болотом, железной дорогой, автомагистралью), труднодоступных, и *эрозионно опасное расположение границ*, не

согласованное с рельефом местности, условиями стока воды и приводящее к эрозии почв.

В землеустроительной науке давно известно, что критерием для установления недостатков землевладения и основанием для их устранения являются не внешние признаки (очертание земельного массива), а отрицательное влияние их на хозяйственную деятельность и использование земли.

Для обоснованного устранения перечисленных выше недостатков разрабатывается проект межхозяйственного землеустройства одновременно по группе взаимосвязанных землевладений и землепользовании. При этом используются следующие методы:

- обмен равновеликими и равноценными участками земли;
- обмен неравновеликими и неравноценными участками;
- безвозмездная передача земель одного хозяйства другому;
- образование новых или реорганизация существующих землевладений и землепользовании.

При обмене участками необходимо использовать данные экономической оценки земли. Например, если одно хозяйство передает другому участок пашни площадью 100 га со средним дифференциальным доходом 500 р. с 1 га, то при доходе второго хозяйства с участка 400 р. оно должно передать взамен $100 \cdot 500 / 400 = 125$ га.

В общем виде соотношение обмениваемых участков при равноценном обмене должно выглядеть так:

$$P_1 B_1 = P_2 B_2,$$

где P_1 , P_2 — площади участков первого и второго хозяйства, подлежащих обмену, га; B_1 , B_2 — баллы оценки земель этих участков.

Расчет экономической эффективности обмена равноценными участками земель между двумя хозяйствами производится по форме, представленной в табл. 120. Из нее видно, что только за счет ликвидации чересполосицы

суммарный чистый доход после землеустройства с обмениваемых участков земель возрастет более чем вдвое.

120. Оценка эффективности обмена земельных участков

Показатели	До землеустройства		По проекту	
	1-е хозяйство	2-е хозяйство	1-е хозяйство	2-е хозяйство
Урожайность зерновых, ц с 1 га	13,5	15,0	20,0	21,5
Себестоимость 1 ц зерновых, р.	8,4	9,2	6,7	7,4
Закупочная цена, руб.	12,5	12,5	12,5	12,5
Чистый доход, руб.	55,4	49,5	116,0	109,6
Площадь, подлежащая обмену, га	100	100	100	100
Расстояние до участка, км	10,5	12,7	-4,3	4,8
Транспортные расходы, р.:				
на перевозку грузов	129	164	104	120
на перевозку рабочих	45	58	33	44
Себестоимость выполнения полевых механизированных работ, р.	290	450	206	317
Чистый доход со всей площади, р.	5540	4950	11600	10960

При расчетах экономической эффективности землеустройства урожайность культур по проекту берется равной средней фактической величине в целом по хозяйству, а до землеустройства принимается равной конкретному значению урожая на участке. Аналогичным образом определяется и величина себестоимости продукции.

Расчет эффективности ликвидации чересполосицы путем безвозмездного изъятия у хозяйств удаленных кормовых угодий и образования на их базе самостоятельного кормопроизводящего хозяйства рассмотрим на примере землеустроительных работ, проведенных нами совместно с Н. М. Матасовой в 1982— 1984 гг. в Луховицком районе Московской области.

Общая площадь заливных сенокосов в районе составляет 7,6 тыс. га, из них 2,4 тыс. га расположено на 16 чересполосных участках, находящихся в

пользовании 9 хозяйств. Размер участков колеблется от 11 до 680 га, среднее расстояние от них до хозяйств составляет 17,5 км.

Урожайность сенокосов на пойменных землях невысока, что объясняется несвоевременным выполнением работ, низкой культурой земледелия.

Для определения наилучшего варианта использования кормовых угодий было рассмотрено два возможных варианта: в составе существующих землепользовании и в самостоятельном предприятии. По варианту I предполагается иметь 16 чересполосных участков средней площадью 237 га, с длиной сенокосооборотного участка 924 м. Всего организуется 16 сенокосооборотов, площадь под дорогами составляет 16,8 га. Вариант II предусматривает создание предприятия по производству кормов на площади 6,3 тыс. га с введением первой очереди на площади 3,9 тыс. га и организацией 4 сенокосооборотных массивов средней длиной 1340 м. Площадь под дорогами в этом случае равна 11,8 га.

Для эффективного использования кормовых угодий в обоих вариантах предусматривается перевести в сенокосы 1,3 тыс. га пастбищ, провести культуртехнические работы на площади 3,9 тыс. га и реконструкцию существующей осушительной сети на площади 1,5 тыс. га. Для поддержания нормального водного режима рек, охраны водоплавающей птицы предусмотрено сохранить 18 га болот и защитно-кустарникового пояса вокруг озер на площади 10 га.

С целью предупреждения русловой эрозии, заноса песком пойменных земель и регулирования водного режима территории на площади 32 га запроектирована система защитных лесонасаждений.

При сравнении вариантов принято, что на одних и тех же участках сенокосов, но в составе разных землепользователей можно достичь одинаковой продуктивности угодий.

Структура себестоимости продукции по элементам затрат приведена в табл. 121.

121. Себестоимость возделывания красного клевера на сено и гранулы, р. на 1 га*

Элементы затрат	Сено		Гранулы	
	Вариант I	Вариант II	Вариант I	Вариант II
Зарплата	14,63	14,07	29,38	28,26
Амортизационные отчисления, затраты на текущий ремонт и хранение техники	40,14	39,77	148,90	147,53
Топливо и смазочные материалы	2,98	2,87	126,58	121,91
Семена	27,75	27,75	27,75	27,75
Удобрения	20,92	20,92	48,52	48,52
Прочие прямые затраты	4,17	3,91	2,96	2,70
Итого прямых затрат	110,59	109,29	384,09	376,67
Общехозяйственные и общепроизводственные расходы	11,06	10,93	38,41	37,67
Всего затрат	121,65	120,22	422,50	414,34

*Выход сена 1-го укоса 4 т с 1 га, 2-го укоса 3 т с 1 га.

Расчеты велись по перспективным технологическим картам возделывания сеяных культур на сено и гранулы. При этом основные элементы затрат дифференцировались по вариантам в зависимости от нормы сменной выработки агрегатов, обусловленной неодинаковой организацией территории. Из полученных данных видно, что даже при одинаковой доле общепроизводственных и общехозяйственных расходов себестоимость продукции в отдельном предприятии ниже.

Анализ технологических карт показывает, что в предприятии по производству кормов сокращаются затраты труда на производство продукции. Так, в варианте I они составляют 21,9 чел.-ч на 1 га клевера на сено, в варианте II — 18,6 чел.-ч. Если на 100 га посева клевера при использовании земель в составе многих землепользований для выполнения 24 производственных операций требуется 19,5 условного агрегата, то в одном предприятии — только 16,5. Тем самым уменьшаются капитальные затраты на приобретение сельскохозяйственной техники, а также соответствующие амортизационные и эксплуатационные расходы.

При организации самостоятельного хозяйства по производству кормов может возникнуть необходимость сопоставить характер использования кормовых угодий при различных способах заготовки кормов (сено, травяная мука, брикеты и т. д.). В этом случае к рассмотренным ранее добавляются показатели, учитывающие специфику производства кормов, их биологические особенности и др.

Так, например, при брикетировании кормов за счет усложнения технологии производства и применения более дорогой системы машин растет себестоимость единицы продукции. Вместе с тем увеличивается питательность кормов и, как следствие, доход от продукции животноводства. При производстве брикетированных кормов сокращаются затраты на их транспортировку в хозяйства, покупающие корма; ввиду лучшей фактуры брикетов уменьшается стоимость строительства складских помещений. При брикетировании объем сенно-соломистых кормов уменьшается в 10—15 раз, что облегчает их транспортировку и снижает стоимость перевозок. Для хранения брикетов требуется в 3 раза меньше складских помещений, чем для кормов I группы.

Общий экономический эффект организации межхозяйственного предприятия по производству кормов рассчитан в табл. 122. Чистый доход при передаче земель новому предприятию по производству сена и брикетов

будет выше, чем при использовании их в составе отдельных землепользований.

122. Основные экономические показатели вариантов проекта землеустройства

Показатели	Вариант I		Вариант II	
	сено	гранулы	сено	гранулы
Общая площадь участка, га	3908,0	3908,0	3908,0	3908,0
Количество обособленных участков	9	9	1	1
Площадь под дорогами, га	16,8	16,8	11,8	11,8
Общая площадь кормовых угодий, га	3891,2	3891,2	3896,2	3896,2
Капитальные затраты, тыс. р.	1306,7	3136,7	1290,3	3120,3
Выход валовой продукции, т	27,24	27,24	27,27	27,27
Стоимость 1 т продукции, р.	45	155	45	155
Стоимость валовой продукции, тыс. р.	1225,73	4221,95	1227,30	4227,37
Себестоимость кормов, р. на 1 га	121,65	422,50	120,22	414,34
Издержки производства, тыс. р.	473,36	1644,03	468,40	1514,35
Чистый доход, тыс. р.	752,87	2577,92	758,90	2613,02

§ 6. ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЦЕЛЕЙ

Изъятие и отвод земель для несельскохозяйственных предприятий, организаций и учреждений, упорядочение их землепользования проводятся на основе проекта межхозяйственного землеустройства. При подготовке материалов на изъятие земель для строительства крупных объектов до начала их проектирования разрабатывается технико-экономическое обоснование целесообразности отвода земель с учетом экономических и экологических факторов, выбора места размещения объектов и его размеров.

Проект изъятия и предоставления земель для несельскохозяйственных целей включает:

- обоснование размещения, размеров и границ предоставляемого земельного участка;
- определение состава и ценности изымаемых земель;

- выбор мероприятий по устранению отрицательных последствий отвода земель на развитие производства, расселение, организацию территории, охрану земель и природной среды;

- расчет и обоснование размеров убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, указание способов их возмещения;

- технические условия рекультивации земель, подлежащих нарушению, а также снятия, сохранения и использования плодородного слоя почвы с изымаемого участка;

- установление охранных зон создаваемых предприятий;

- предложения по режиму и условиям пользования землей;

- исходные данные для установления размеров земельного налога;

- очередность осуществления мероприятий, намеченных проектом, порядок перехода к пользованию предоставленными участками.

При изъятии для несельскохозяйственных целей значительных площадей в составе проекта разрабатываются предложения по реорганизации существующих землевладений и землепользования.

Утвержденный проект переносится в натуру. На его основе подготавливаются и выдаются документы, подтверждающие право пользования землей.

Убытки, причиненные изъятием или временным занятием земельных участков для государственных и общественных нужд, а также ограничением прав пользователей земли (кроме случаев установления охранных зон или округов санитарной охраны вокруг земель природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения) или ухудшением качества их земель в результате деятельности предприятий, учреждений, организаций и граждан, подлежат возмещению в полном объеме (включая упущенную выгоду в расчете на период необходимый для восстановления нарушенного производства) пользователям земли, понесшим эти убытки.

При выкупе или продаже земельных участков убытки собственников земли, включая упущенную выгоду, учитываются в стоимости (цене) выкупаемого или продаваемого участка.

Возмещение убытков, включая упущенную выгоду, производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены земельные участки, а также предприятиями и гражданами, деятельность которых вызывает ограничение прав пользователей земли или ухудшение качества их земель. Возмещению подлежат:

- стоимость жилых зданий, объектов культурно-бытового назначения, производственных или иных зданий и сооружений или затрат по их переносу на новое место;

- стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, незавершенного производства;

- убытки (затраты), вызываемые возникающими неудобствами землевладения или землепользования;

- убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земель;

- убытки (затраты), связанные с ограничением права пользования землей;

- упущенная выгода.

Оценка жилых домов, объектов культурно-бытового назначения, производственных и иных зданий и сооружений, расположенных на изымаемом или временно занимаемом земельном участке, а также находящихся за пределами этого участка, если дальнейшее их использование окажется невозможным, производится по сметной стоимости строительства новых зданий, объектов и сооружений, равных имеющимся по полезной площади, вместимости, емкости и уровню механизации (по типовым проектам).

Предприятия, учреждения и организации, которым отведены изымаемые земельные участки, по согласованию с заинтересованными пользователями земли вместо возмещения стоимости расположенных на этих участках зданий, объектов и сооружений могут осуществлять своими силами и средствами (а также силами привлекаемых организаций) перенос их на новое место либо строительство новых зданий и сооружений.

В случае, если при строительстве новых зданий, объектов и сооружений предусматривается их модернизация или расширение, дополнительные затраты оплачиваются пользователем земли, для которого ведется строительство.

Стоимость мелиоративных объектов, построенных за счет бюджетных средств до 1 января 1992 г. и не переданных в собственность юридических лиц, на землях которых они расположены, при изъятии или временном занятии земельных участков возмещается новыми пользователями земли органам местного самоуправления, на территории которых расположены эти объекты, по действующим на момент изъятия земель расценкам на мелиоративное строительство. Стоимость указанных объектов, построенных после 1 января 1992 г. за счет бюджетных средств, возмещается соответствующим органам самоуправления, за счет средств которых они были построены.

В случае если пользователи земли в процессе эксплуатации мелиоративных объектов несли затраты на их реконструкцию или расширение, то при изъятии или временном занятии участков указанные затраты подлежат возмещению понесшим убытки пользователям.

При изъятии земли или временном занятии, в результате которого частично или полностью нарушается работа оросительных, осушительных, противозерозионных и противоселевых объектов и сооружений (систем), убытки определяются исходя из сметной стоимости работ на строительство новых или реконструкцию существующих объектов и сооружений (систем),

включая стоимость проектно-изыскательских работ, по нормам, расценками и ценам, действующим на момент изъятия.

Оценка водных источников (колодцев, прудов, скважин и т. п.) производится по сметной стоимости работ на строительство новых водных источников равного дебита и качества воды, включая стоимость проектно-изыскательских работ.

Оценка плодоносящих плодово-ягодных насаждений, а также защитных и других многолетних насаждений производится по стоимости саженцев и затратам на посадку и выращивание их до начала плодоношения или смыкания крон (в ценах на момент изъятия земель).

Незавершенное строительство и плодово-ягодные неплодоносящие насаждения оцениваются исходя из фактически произведенных пользователем земли работ и осуществленных затрат в ценах на момент изъятия земель.

Убытки (затраты), вызванные возникшими неудобствами в использовании земли (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), определяются суммой единовременных затрат на строительство дамб, мостов, дорог, подъездов, других сооружений, а также на приобретение лодок, катеров, паромов и других транспортных средств.

Убытки (затраты), необходимые для восстановления ухудшенного качества земли, включают затраты на проведение почвенных, агрохимических и других специальных обследований и изысканий, а также мероприятий, обеспечивающих восстановление качества земли, и определяются проектной документацией.

Убытки (затраты), связанные с ограничением права пользователей земли, включают затраты на выполнение строительных, мелиоративных и иных работ, приобретение материалов и оборудования, необходимых для восстановления снизившегося объема производства.

Упущенная выгода является частью убытков пользователей земли, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков. Она связана с прекращением ежегодных доходов пользователей с изымаемых участков на период, необходимый для восстановления нарушенного производства.

Возмещение упущенной выгоды производится предприятиями, учреждениями и организациями, которым отведены изымаемые участки, в размере единовременной выплаты, равной доходу, теряемому в течение периода восстановления нарушенного производства.

Ежегодный доход исчисляется по фактическим объемам производства в натуральном выражении в среднем за 5 лет и по ценам, действующим на момент изъятия земель. Размер ежегодного дохода рассчитывается с привлечением данных налоговых инспекций и в необходимых случаях корректируется в расчете на предстоящий период в соответствии со сложившимися темпами инфляции.

Упущенная выгода исчисляется путем умножения величины ежегодного дохода на коэффициент, соответствующий периоду восстановления нарушенного производства:

Продолжительность периода восстановления нарушенного производства	Коэффициент пересчета теряемого ежегодного дохода
1 год	0,9
2 года	1,7
3 »	2,5
4»	3,2
5 лет	3,8
6-7»	4,6
8-10 »	5,6
11-15 »	7,0
16-20 »	8,2
21-25 »	8,9
26-30 »	9,3
31 и более лет	10,0

Периоды восстановления нарушенного производства устанавливаются при землеустроительном проектировании по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Приведенный порядок расчета упущенной выгоды используется также и для ее исчисления в случаях ограничения права пользователей земель или ухудшения качества их земель, если данные ограничения (ухудшение качества) приводят к снижению ежегодного дохода за период, после которого права пользователей и качество земель восстанавливаются.

В случаях, когда изымаются земли, занятые плодоносящими плодово-ягодными насаждениями, упущенная выгода возмещается за весь срок (включая год изъятия земель и год получения урожая плодово-ягодных насаждений на новых землях), равный достигнутому на изымаемых землях.

Упущенная выгода, вызванная возникшими неудобствами в использовании земель (образование островов при наполнении водохранилищ, нарушение транспортных связей, разобщение территории коммуникациями и т. п.), исчисляется как десятикратная разница ежегодных затрат на эксплуатацию транспортных средств после изъятия земель (с образованием неудобств) и до их изъятия.

Потери возмещаются предприятиями, организациями и учреждениями, которым предоставляются сельскохозяйственные угодья для несельскохозяйственных нужд или чья деятельность приводит к ограничению использования, ухудшению качества сельскохозяйственных угодий, а также предприятиями, учреждениями и организациями, вокруг объектов, которых устанавливаются охранные, санитарные и защитные зоны (за исключением случаев, когда эти зоны устанавливаются на землях природоохранного, природно-заповедного и оздоровительного назначения).

Потери сельскохозяйственного производства — это потери, вызванные изъятием сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, а также ограничением их использования в результате

деятельности предприятий, организаций и учреждений. Они выражаются в выводе из оборота продуктивных угодий или снижении их продуктивности и возмещаются в целях сохранения сельскохозяйственного потенциала отдельных территорий, регионов, страны в целом.

Потери возмещаются в размере стоимости освоения равновеликой площади новых земель с учетом проведения на них мероприятий по окультуриванию и повышению плодородия почв до уровня плодородия изымаемых земель (по кадастровой оценке). Размер стоимости освоения новых земель взамен изымаемых для несельскохозяйственных нужд определяется исходя из нормативов, устанавливаемых Правительством РФ. Разрабатываются они применительно к различным зонам страны с учетом типов и подтипов почв на изымаемых участках. Всего выделено 13 таких зон.

Комитету РФ по земельным ресурсам и землеустройству предоставлено право уточнять по мере необходимости утвержденные нормативы с использованием данных государственной поквартальной индексации цен на оборудование, материалы и строительные-монтажные работы, применяемые при освоении новых земель. Кроме того, органам исполнительной власти краев, областей, автономных образований, городов Москвы и Санкт-Петербурга предоставлено право по представлению комитетов по земельным ресурсам и землеустройству устанавливать повышающие коэффициенты (но не более чем в 3 раза) к нормативам стоимости освоения новых земель взамен изымаемых сельскохозяйственных угодий для несельскохозяйственных нужд при изъятии, временном занятии или ухудшении качества земель городов, являющихся центрами краев, областей, автономных образований, а также городов с населением более 100 тыс. человек, их пригородных зон и особых территорий (районов), имеющих уникальные почвенно-климатические условия для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции.

Границы зон и территорий, на которые распространяются указанные коэффициенты, утверждаются в порядке, установленном для пригородных зеленых зон и территорий с особым правовым режимом.

Органам местной исполнительной власти также предоставлено право устанавливать повышающие или понижающие коэффициенты к нормативам в зависимости от качества земель конкретного участка, его размеров, местоположения и значимости для производства отдельных видов сельскохозяйственной продукции, но при этом в среднем должен быть выдержан установленный для данного региона норматив.

Потери, вызванные ограничением использования или ухудшением качества сельскохозяйственных угодий под влиянием деятельности предприятий, учреждений, организаций, определяются в процентах от норматива стоимости освоения новых земель пропорционально снижению качества сельскохозяйственных угодий (по кадастровой оценке земель).

Для определения размера потерь используются планово-картографические материалы, данные почвенных обследований, земельного кадастра и мониторинга земель.

Потери сельскохозяйственного производства не возмещаются в случаях:

- * предоставления земельных участков для строительства мелиоративных систем на землях сельскохозяйственного назначения;

- * предоставления естественных кормовых угодий под строительство прудов рыбных хозяйств, рыбопитомников, нерестово-выростных хозяйств и рыбоводных предприятий;

- * отвода земель под индивидуальное жилищное строительство в границах населенных пунктов;

- * изъятия земель при отнесении их в установленном порядке к землям природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения;

* консервации деградированных сельскохозяйственных угодий и земель, загрязненных токсичными промышленными отходами и радиоактивными веществами.

Средства, поступающие в бюджет в порядке возмещения потерь сельскохозяйственного производства, могут использоваться на проведение следующих видов работ:

- освоение новых земель под сельскохозяйственные угодья;
- засыпка и выполаживание оврагов, освоение крутых склонов;
- строительство дорог к осваиваемым земельным участкам;
- коренное улучшение сельскохозяйственных угодий, восстановление плодородия почв деградированных и загрязненных сельскохозяйственных угодий;
- строительство и реконструкция оросительных и осушительных систем;
- создание защитных лесных насаждений;
- заготовка и использование торфа на удобрение;
- проведение топографо-геодезических, почвенных, геоботанических и других работ, связанных с изучением земельных ресурсов, освоением новых земель и повышением их плодородия, улучшением используемых сельскохозяйственных угодий.

Выявление отрицательных последствий строительства и эксплуатации несельскохозяйственного объекта для сельскохозяйственного производства — один из самых сложных вопросов при межхозяйственном землеустройстве.

Прежде всего, это связано с многообразием типов отводов. Земли в бессрочное или временное пользование могут отводиться для размещения самых различных объектов и технологических участков — промышленных площадок, скважин различного назначения, линейных сооружений (электросетей, трубопроводов, автодорог, железных дорог и т. п.), объектов водного транспорта, аэродромов и взлетно-посадочных полос, объектов

добывающей промышленности (отвалов, карьеров, насыпей, шахт), шлакоотвалов и золоотвалов, свалок и захоронений, атомных и тепловых электростанций, водохранилищ и т. д. Названные объекты могут размещаться в различных регионах и зонах со специфическими природными условиями и направленностью сельскохозяйственного производства.

Кроме того, любой отвод земель для несельскохозяйственных нужд следует рассматривать как постоянно изменяющийся в пространстве и во времени процесс воздействия на агроландшафт, имея в виду, что масштабы техногенных нарушений могут в десятки раз превышать площади отводов, а сам процесс растягиваться на многие годы и протекать с разной степенью интенсивности. Так, отвод земель под водохранилища фактически завершается его наполнением до нормального подпорного уровня, а процессы берегопереработки, подтопления и засоления земель с этого момента лишь начинаются и постепенно усиливаются. Загрязнение почвенного покрова промышленными выбросами в атмосферу имеет своим началом срок ввода в эксплуатацию несельскохозяйственного объекта, а затем может продолжаться с разной степенью интенсивности в течение всего срока службы объекта или прекратиться после внедрения безотходных технологий.

Таким образом, под отрицательными последствиями предоставления земель для несельскохозяйственных нужд следует понимать все последствия, в результате которых происходят неблагоприятные количественные и качественные изменения в условиях сельскохозяйственного использования земель, начиная с изыскательских работ и кончая периодом эксплуатации объекта. В настоящее время такой комплексный учет практически не ведется, хотя проблема эта уже давно назрела.

Законодательством России предусмотрена организация земельного мониторинга. Такой мониторинг должен представлять четко функционирующую систему наблюдений, выявления и оценки изменений в состоянии земельного фонда под влиянием антропогенных воздействий. На

базе этих данных будут разрабатываться соответствующие прогнозы и практические рекомендации по размещению несельскохозяйственных объектов.

Организации мониторинга должна предшествовать разработка так называемого «дерева последствий» воздействия каждого типа отводов на агроландшафт применительно к конкретным природно-сельскохозяйственным зонам.

§7.ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ ПРЕДПРИЯТИЯМ ОТ ПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ ИНЖЕНЕРНЫХ СЕТЕЙ И КОММУНИКАЦИЙ

Одним из видов земельных отношений является сервитут.

Сервитут – это экономическое отношение между владельцем земли и другими субъектами по поводу одновременного использования различных потребительских стоимостей земли, в том числе в качестве средства производства, пространственного базиса труда, рекреационного ресурса и т.д.

Поскольку владелец земли обременен различными издержками производства, связанными с сохранением почвенного плодородия, своего права собственности на землю и несет затраты на земельный налог, страховые и экологические платежи и т.п., то часть этих затрат должна быть переложена на сервитутного пользователя, что и делается в зарубежных странах с хорошо отработанным земельным законодательством (Франция, Швеция, Германия, США).

В нашей стране в соответствии со ст. 274 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник земельного участка, обремененного сервитутом, также вправе, если ионе не предусмотрено законом, требовать от лиц, в интересах которых установлен сервитут, соразмерную плату за использованием данным участком.

Однако, в настоящее время плата за сервитуты практически не берется, что наносит большой ущерб, прежде всего, сельскохозяйственным предприятиям, земли которых обременены различными ограничениями.

Например, различные ограничения в использовании земель установлены в охранных зонах вдоль высоковольтных линий электропередач, линий связи, защитных зонах магистральных трубопроводов, санитарно-защитных и других зонах вдоль автомобильных дорог, на территориях, прилегающих к промышленным предприятиям, в прибрежных полосах и водоохранных зонах рек, которые размещены на землях сельских товаропроизводителей.

Рассечение земель сельскохозяйственных предприятий линейными объектами, имеющими, кроме того, охранные зоны, приводит к удорожанию стоимости продукции, дополнительным неудобствам и затратам на холостые переезды сельскохозяйственной техники с участка на участок, повороты и заезды агрегатов при выполнении полевых механизированных работ, росту транспортных затрат вследствие разобщенности и расчлененности массивов, снижению объемов производства сельскохозяйственной продукции на землях, имеющих различного рода ограничения.

По данным проведенных нами обследований, доля земель сельскохозяйственных предприятий, имеющих обременения и ограничения в использовании, находится в пределах от 15 до 60 % их площади и более.

В 2000 г. Госкомземом и Федеральным земельно-кадастровым центром «Земля» выпущено пособие «Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков» (М.: Госкомзем,- 2000 г.). Землеустроительными организациями в 1995 г. в административных районах начали разрабатываться «Дежурные карты ограничений и обременений в использовании земель» Всего в 1995-1996 гг. было разработано 338 таких карт.

А с 1996 г. в районах стали разрабатываться «Дежурные земельно-кадастровые карты и планы». На них отображаются границы земельных

участков, их кадастровые номера, объекты недвижимости, границы сервитутов, обременений и ограничений.

Эти материалы могут быть использованы при введении ежегодных платежей предприятиями промышленности, транспорта, связи, энергетики, водного хозяйства и других отраслей, объекты которых размещаются на землях сельскохозяйственного назначения и определяют ограничения, обременения и неудобства в использовании земель в пользу сельскохозяйственных предприятий, то есть введение платы за сервитуты.

А потери (убытки) и упущенная выгода землевладельцев, через территории которых проходят различные трубопроводы, дороги, сети и другие линейные объекты, огромны, так как протяженность их очень велика.

Например, в Российской Федерации только протяженность магистральных трубопроводов, по которым осуществляется транспортировка продукции нефтегазового комплекса, составляет 215 тыс. км, в том числе газопроводные магистрали, включая газопроводы – 151 тыс. км, нефтепроводные магистрали – 48,5 тыс. км, нефтепродуктовые магистрали – 15,5 тыс. км.

С помощью магистрального трубопроводного транспорта перемещается 100 % добываемого газа, около 99 % добываемой нефти, более 50 % производимой продукции нефтепереработки. В общем объеме перемещаемой по магистральным транспортным трубопроводам продукции доля газа составляет 55,4 %, нефти – 40,3 %, нефтепродуктов – 43 %.

Магистральный трубопроводный транспорт включает в себя большое количество технологических сооружений и агрегатов. Только на газовых промыслах, магистральных газопроводах и подземных хранилищах Единой системы газоснабжения эксплуатируются 642 компрессорных цеха, 4053 газоперекачивающих агрегата общей установленной мощностью более 42 млн. квт. Подачу газа потребителям обеспечивают более 3300 газораспределительных станций. В состав сооружений магистральных

нефтепроводов входят 395 нефтеперекачивающих станций, 868 резервуаров общей емкостью по строительному номиналу 12,7 млн. м³. Состояние транспортных магистральных трубопроводов нефтегазового комплекса характеризуется такими показателями: 85 % газопроводов и 59 % нефтепроводов имеют срок эксплуатации от 10 до 30 лет, менее 10 лет эксплуатируются около 1 % газопроводов и около 1 % нефтепроводов; 40 тыс. км газопроводов выработали свой ресурс; 40 % нефтепроводов к 2000 году превысят нормативный срок эксплуатации*.

В ряде густонаселенных субъектов РФ (Московская, Ленинградская, Воронежская области, Краснодарский край и т.п.) плотность линейных объектов на гектар площади гораздо выше, чем в целом по стране.

Так, по территории только пригородной зоны г. Воронежа проходят 390,4 км железных дорог, в том числе 239,4 км общего пользования и 151 км дорог не общего пользования; 2,8 тыс. км автомобильных дорог с твердым покрытием из них 159 км федерального значения, 1601 км территориальных и 97 км ведомственных дорог; 246 км нефтепродуктопроводов и 204,1 км отводов от них; 77,0 км высоковольтных линий 110 КВ; 214 км высоковольтных линий 220 КВ; 30 км ВЛ-330КВ-ВЛ-500КВ; 165 км магистральных газопроводов и 49 км отводов от них; 510 км линий связи и др.

Например, площади земель, обремененных различными ограничениями пригородной зоны г. Воронежа, полученные институтом «ЦЧОНИИГипрозем», показаны в табл. 123.

Из таблицы видно, что площадь земель, обремененных ограничениями только в пользу предприятий, имеющих линейные объекты (трубопроводы, ЛЭП, линии связи и т.п.) составляет 199,5 тыс. га., в т.ч. федерального значения – 132,5 тыс. га, что равняется 5,1 % от площади земель сельскохозяйственного назначения.

* «О проекте федерального Закона «О магистральном трубопроводном транспорте». Постановление Гос. Думы РФ от 21.09.1999., № 4322. ГД//. Собр. Законодательства РФ.- М., 1999. - № 40. – с. 8942 – 8943.

При этом сельскохозяйственные предприятия, имеющие неудобства в использовании земель, происходящие за счет расчленения массивов их земель, увеличения удаленности пашни, повреждения посевов в ходе аварийных

123. Площади земель, обремененных ограничениями, в пригородной зоне г. Воронежа

Наименование линейных объектов	Название объектов хоз. деятельности и иных лиц, в пользу которых установлены обременения	Наименование зоны ограничений	Нормативный документ установления границ обременений (ГОСТ, СНИП, Правила охраны и др.)	Всего обремененных земель, га	В том числе									
					пашня	Многолетние насаждения	Кормовые угодья	Под лесом Гослесфонда (ГЛФ)	Под древесно-кустарниковой растительностью не занятая	Под водой	Под подстройками	Под дорогами	Под болотами	Прочие земли
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1. ЛЭП свыше 1000в всего, в т.ч. федерального значения	Предприятия энергетики	Охранная зона	Правила охраны эл. сетей	9723,7	7312,3	80,1	1373,9	92,9	163,7	17,0	222,7	149,1	17,5	289,9
				1547,4	1270,8	1,6	195,9	38,4	11,3	2,2	1,0	7,3	4,3	14,5
2. Магистральные линии связи, в т.ч. федерального значения	Предприятия связи	Охранная зона	Правила охраны линий связи	1729,0	1291,3	17,7	134,9	8,7	43,1	1,3	56,0	106,2	3,5	623
				202,7	154,0	2,2	14,8	2,8	6,6	0,1	2,7	11,5	-	7,8
3. Магистральные газопроводы всего, в т.ч. федерального значения	Предприятия газоснабжения	Охранная и санитарно-защитная зоны	Правила охраны магистральных трубопроводов	16672,9	14113,3	162,2	1063,3	169,9	361,5	25,8	283,7	158,7	31,8	302,7
				12756,8	10874,0	107,2	757,7	158,8	299,9	10,9	238,9	79,7	12,8	216,9
4. Нефтепроводы и нефтепродуктопроводы всего, в т.ч. федерального значения	Предприятия потребителей нефтепродуктов	Охранная и санитарно-защитная зоны	Правила охраны магистральных трубопроводов	6446,3	3513,3	122,4	516,8	1,0	99,8	8,5	25,2	88,6	3,2	67,5
				6446,3	3513,3	122,4	516,8	1,0	99,8	8,5	25,2	88,6	3,2	67,5
5. Другие крупные трубопроводы	Предприятий потребителей	Охранная зона	Правила охраны трубопрово	65,4	0,4	-	16,4	-	2,0	-	-	-	3,0	-

(водоводы и т.п.) всего, в т.ч. федерального значения	телей		ДОВ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продолжение														
Итого по зоне в т.ч. федерального значения				34637,4	28273,8	382,4	3105,4	272,5	670,1	28,8	592,6	506,6	59,0	722,4
				20953,2	17812,1	233,7	1485	201,0	417,6	21,7	267,8	187,4	20,3	306,7
Всего по области в т.ч. федерального значения				199474,9	144123,2	918,9	34680,1	3169,6	4448,1	496,7	2528,6	2563,4	780,7	5768,6
				132546,3	102376,5	432,9	18461,2	23955	2693,0	349,9	776,0	1327,7	595,9	3139,1

и профилактических ремонтов, снижения производительности сельскохозяйственной техники, не получают никаких компенсационных платежей.

Основанием для определения платы за сервитуты могут служить землеустроительные дела, оформляемые на основании проектов межхозяйственного землеустройства при отводах земель.

Размер этой оплаты может быть достаточно большим. Например, Н.Н. Болкунова, используя французскую методику расчета ущерба, применяемого сельскохозяйственным производителям размещением опор высоковольтных линий электропередач (ЛЭП), приводит следующие данные (табл. 124).

124. Ущерб, применяемый одной опорой ЛЭП ¹⁾ (французских франков)

Наименование культур	Одностечная опора	Опора с основанием 7x7 м
Свекла	13,90	61,96
Пшеница	10,68	42,03
Ячмень	9,61	37,56
Рапс	10,25	39,06
Картофель	17,85	70,39
Кукуруза	11,61	49,18
Люцерна	6,10	22,32

Этот ущерб включает в себя дополнительные затраты на агротехнические работы, стоимость теряемого урожая, издержки на борьбу с сорняками.

В США величина ущерба на одну опору ЛЭП, в зависимости от ее размещения на поле, составляет: в середине поля – 31,48 долл., на краю поля – 36,74 долл.

Исследуя этот вопрос с профессором Воронежского СХИ И.Б. Загайтовым, Н.Н. Болкунова рекомендует в состав платы за сервитуты

¹⁾ Болкунова Н.Н. Социально-экономические основы сельскохозяйственного землепользования пригородной зоны г. Воронежа. – Дисс. к.э.н. – М.: ГУЗ, 2000. – с. 119.

сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций включать:

- арендную (сервитутную) плату в пользу предприятия – собственника земли;

- компенсационные платежи сервитутпользователя за потери и убытки сельскохозяйственного производства от функционирования инженерных сетей и коммуникаций.

Необходимость взимания платы обусловлена тем, что собственник земли несет, по сути дела, общие расходы на сохранение, эксплуатацию своего земельного участка, уплату земельного налога. Владелец же инженерных сетей – косвенным образом использует этот земельный участок, не неся никаких затрат.

То есть, сервитутный пользователь является как бы арендатором определенных потребительских свойств земли, а потому обязан выплачивать ее владельцу арендную (сервитутную) плату. Величина этой платы является договорной, но в конечном счете ориентированной на земельную ренту.

Компенсационные платежи должны покрывать ущерб, причиняемый сельскохозяйственному предприятию при эксплуатации инженерных сетей и коммуникаций.

Во всех случаях размер этих платежей должен быть увязан с размером убытков, возмещаемых землевладельцам и землепользователям, потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства, включая упущенную выгоду, в ходе земельных отводов. Это необходимо для того, чтобы избежать двойного счета одних и тех же потерь.

Рассмотрим пример расчета платы за сервитуты.

1. В 32-метровой защитной зоне магистрального газопровода высокого давления пахотные земли исключены из севооборота. Это составляет площадь 3,2 га на один километр газопроводы ($32 \cdot 1000$).

В соответствии с методикой расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей, разработанной кафедрой экономики АПК Воронежского государственного аграрного университета рентные платежи с одного гектара сельскохозяйственных угодий для условий пригородной зоны равняются 803 р./га, а с одного километра продуктопровода: $803 \cdot 3,2 = 2569,6^1$ р.

2. Из-за труднопроходимых преград, вызванных прокладкой трубопроводов, примем увеличение среднего расстояния перевозки грузов в сельскохозяйственном предприятии равным 0,5 км. Для расчетов нами взято сельскохозяйственное предприятие общей площадью 5 000 га, а длина газопровода – 5000 м. Грузоёмкость территории возьмем равной 20 т/га, тариф на перевозку грузов 0,90 р. за тонно-километр.

Тогда увеличение внутрихозяйственных транспортных затрат составит:

$3,2 \cdot 0,90 \cdot 20 \cdot 5000 \cdot 0,5 = 144$ тыс. руб. или на 1 км газопровода – 28,8 тыс. руб. ($144000 : 5 = 28\ 800$).

3. В результате проложения газопровода ухудшилась конфигурация полей, уменьшилась длина гона сельскохозяйственной техники, вдоль защитной зоны трубопровода появились дополнительные дороги, зоны недопашки и недосева.

Примем ширину дороги вдоль защитной зоны газопровода равной 4 м. Тогда из оборота будет исключено 0,8 га пашни на 1 км его протяженности:

$$2 \cdot 4 \cdot 1000 = 0,8$$

В 5-метровой зоне, примыкающей к дороге, а это 1 га из-за повреждения посевов в поворотной полосе будет потеряно примерно 20 % урожая сельскохозяйственных культур. Приняв урожайность зерновых 3 т/га, закупочную цену 224 р/ц, общие потери урожайности составят:

$$0,8 \cdot 30 \cdot 224 + 1,0 \cdot 0,2 \cdot 30 \cdot 224 = 6,7$$
 тыс. р. на 1 км газопровода.

¹⁾ Назаренко Н.Т., Горланов С.А., Попов Ю.Ю. Методика расчета земельной ренты, нормативной цены сельскохозяйственных угодий и ставок рентных платежей. - Воронеж.: ВГАУ, 1998.- с.14.

Если считать, что на 100 м поворотной полосы суммарные потери рабочего времени механизаторов вследствие уменьшения длины гона составят 1,8 часа, а стоимость одного тракторо-часа – 45 р., то на 1 км газопровода дополнительные затраты на холостые повороты и заезды тракторных агрегатов будут равны:

$$1,8 \cdot 10 \cdot 45 = 0,8 \text{ тыс. р.}$$

Таким образом, только учет трех вышеуказанных факторов приведет к установлению компенсационных платежей за пользование газопровода в размере 39 тыс. р. (2,7 + 28,8 + 7,5) на 1 км газопровода или 195 тыс. р. на всю его длину в 5 км, проходящую по территории хозяйства.

Если считать, что кадастровая цена одного гектара необремененной пашни составляет 30 тыс. р., а по данным Н.Н. Болкуновой, снижение этой цены в охранных зонах линейных инженерных объектов составляет не менее 20 %, то окончательная кадастровая цена обремененного участка будет равна $0,8 \cdot 30 = 24$ тыс. р.

Приняв арендную (сервитутную) плату в размере 2 % от кадастровой цены участка, установим ее размер в год. Она составит 480 р/га ($0,02 \cdot 24000 = 480$).

§8. Землеустройство при выделении земельных долей их собственникам.

В составе земель сельскохозяйственных предприятий на 1 января 2000г. насчитывалось 11,9 млн. собственников земельных долей, на которые приходилось 117,6 млн. га сельскохозяйственных угодий, т.е. средний размер земельной доли в Российской Федерации составлял 9,9 га.

Правоустанавливающие документы (свидетельства на право собственности) получили 10,9 млн. собственников (91,8 %), не получили свидетельства – 0,6 млн. человек (4,7 %) и не подали заявления на их получение – 0,4 млн. человек (3,5 %).

Анализ оперативной информации, проведенной Госкомземом Российской Федерации в 1999г., по реализации Постановления Правительства №96 от 1 февраля 1995г. «О порядке осуществления прав собственников земельных долей и имущественных паев» и Указа Президента №337 от 7 марта 1996г. «О реализации конституционных прав граждан на землю» (п.3) показал, что конкретное решение по распоряжению земельными долями приняли 7668,7 тыс. человек или 64,5 % собственников земельных долей.

Из общей площади земельных долей, которыми распорядились, 91,9 % передано сельскохозяйственным предприятиям на различном праве.

Характеристика земельных собственников, распорядившихся земельными долями, показана в табл. 125.

Число земельных собственников, распорядившихся своей земельной долей, возрастает. Если в 1997 г. земельной долей распорядилось 55,6 % собственников, в 1998г. – 62,4 %, то в 1999г. – уже 64,5 %.

Как известно, собственникам земельных долей предоставлены широкие возможности. Они имеют право:

- распорядиться земельной долей, получив свидетельство на право собственности;
- передать земельную долю по наследству;
- использовать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства;
- продать земельную долю;
- подарить земельную долю;
- обменять земельную долю на имущественный пай или земельную долю в другом хозяйстве;
- передать земельную долю (с выделением земельного участка в натуре) в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам, сельскохозяйственным организациям, гражданам для ведения личного подсобного хозяйства;

- передать земельную долю на условиях договора аренды и пожизненного содержания;

- внести земельную долю или право пользования этой долей в уставный капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации.

125. Распоряжение земельными долями (на 01.01.2000 г.)

№ п/п	Показатели	Площадь		Количество	
		млн. га	%	млн. чел.	%
1.	Передали долю на условиях аренды	55,0	72,6	5,43	70,8
2.	Передали долю в уставной (складочный) капитал с.-х. предприятия	2,5	3,3	0,25	3,3
3.	Получили земельный участок в счет земельной доли для:				
	- расширения личного подсобного хозяйства	0,5	0,7	0,07	0,9
	- организации крестьянского (фермерского) хозяйства	3,1	4,1	0,22	2,8
4.	Передали право пользования долями в уставной капитал с.-х. предприятий	14,6	19,3	1,70	22,2
		75,7	100,0	7,67	100,0

Однако в разных регионах России собственники распоряжаются земельными долями неодинаково.

Более чем 60 % долей распорядились их собственники в 34 регионах, причем в 8 регионах более чем на 90 %, в 8-более чем на 80 %, в 11-более чем

на 70 %, 40 - 60 % - в 16 регионах. Так, например, этим правом наибольшее количество собственников воспользовалось в Самарской, Саратовской, Ростовской областях, Ставропольском крае, Карачаево-Черкесской Республике и др. В то же время в 11 регионах количество собственников, реализовавших свои права, составляет менее 20 %. Так, например, в Архангельской области из 80,9 % собственников, получивших свидетельства распорядились земельной долей только 17,8 %, Республике Карелия соответственно из 85 % - 11,8 %, Смоленской области из 95,7 % - 7,8 %, Республике Хакасия из 75,7 % - 15,6 %, Сахалинской - из 75,2 % - 7,2 %.

Внимательное изучение роли земельных долей в преобразовании земельных отношений России показывает, что помимо большой политической нагрузки, которую несут эти формы земельной собственности, распоряжение ими в перспективе приобретает большое экономическое, организационно-хозяйственное и землеустроительное содержание.

Так, к 2000 г. примерно 0,3 млн. человек получили земельные участки в счет земельной доли для расширения личного подсобного хозяйства и организации крестьянского (фермерского) хозяйства в натуре на площади 3,6 млн. га.

Более 55 млн. га или 5,4 млн. земельных долей передано в аренду с определением местоположения земель на местности. Право пользования в уставной капитал или паевой фонд сельскохозяйственным организациям передали 22,2 % земельных дольщиков на площади 14,6 млн. га.

Однако 4,2 млн. человек так и не распорядились земельными долями, а из 41,9 млн. га не востребованной площади, по данным Госкомзема, 8,3 млн. га вообще остались бесхозными, т.к. не переданы сельскохозяйственным предприятиям.

Таким образом, включение земельных долей в земельный оборот нарушило экономику, организацию производства и территории почти каждого сельскохозяйственного предприятия. Это требует проведения комплекса

землеустроительных работ по наведению порядка в распоряжении земельными долями, использовании земель и отводе их в натуре.

А одним из основных видов землеустроительных работ на территории сельскохозяйственных предприятий, которыми используются земли, имеющие различный правовой статус, будет являться установление местоположения и границ земельных массивов, соответствующих по площади земельным долям.

К этим земельным долям относятся:

– выкупленные сельскохозяйственной организацией как юридическим лицом и перешедшие в ее собственность;

– внесенные в качестве вклада в уставной (складочный) капитал или паевой фонд сельскохозяйственной организации без права изъятия земельной доли в натуре при выходе из состава этой организации;

– внесенные в качестве вклада в уставный (складочный) капитал сельскохозяйственной организации с правом изъятия земельной доли в натуре по истечении срока, на который земельная доля была передана для использования;

– переданные сельскохозяйственной организации для использования на праве аренды;

– зарегистрированные собственниками, которые пока не приняли конкретного решения по распоряжению земельной долей;

– невостребованные собственниками, в том числе переданные для использования сельскохозяйственными организациями с их согласия и включенные в фонд перераспределения;

– выкупленные органами местного самоуправления для использования при расширении личного подсобного хозяйства.

Во всех случаях, при проведении землеустроительных работ с земельными долями следует избегать чрезмерного дробления земельных массивов, выделяемых под земельные доли, что в дальнейшем неминуемо

приведет к необходимости осуществления мер по их консолидации (объединению).

Рассмотрим, как будет влиять на экономику сельскохозяйственного предприятия разделение земель на доли с выделением их в натуре на примере совхоза «Громковский» Руднянского района Волгоградской области (площадь массива 6678 га).

Фрагмент проекта землеустройства показан на рис. 12. Характеристика использования пашни без выделения и при выделении земельных долей в натуре показана в табл. 126.

126. Характеристика использования пашни в совхозе «Громковский» Волгоградской области без выделения и при выделении земельных долей в натуре

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Варианты проекта	
			Без выделения земельных долей	С выделением земельных долей
1.	Площадь массива пашни	га	6678,0	6678,0
2.	Число земельных участков	ед.	41	636
3.	Средняя площадь одного земельного участка (массива)	га	162,9	10,5
4.	Длина поля:			
	- в продольном направлении	м	2300	510
	- в поперечном направлении	м	710	206
5.	Общая площадь полевых дорог	га	58,7	296,1
6.	Общая протяженность полевых дорог	км	113,5	798,5
7.	Общая площадь поворотных полос и клиньев	га	56,8	399,2
8.	Средневзвешенный процент потерь на холостые повороты и заезды техники при выполнении полевых работ	%	7,0	14,9
9.	Коэффициент полезного использования пашни	ед.	0,991	0,956

Из таблицы видно, что при выделении в натуре 636 земельных долей площадью 10,5 га каждая, в хозяйстве существенно увеличится пестрополье, протяженность полевых дорог – со 113,5 до 798,5 км, площадь поворотных полос и клиньев – с 56,8 до 399,2 га, снизится длина гона, что приведет к непроизводительному применению сельскохозяйственной техники, уменьшится коэффициент полезного использования пашни.

Все это приведет к существенным для хозяйства потерям продукции и прибыли (табл. 127), которые составят примерно 30 %, что в пересчете на зерно будет равняться не менее 0,7 т с гектара.

127. Экономический ущерб, причиняемый возможным нарушением землеустроенности территории совхоза «Громовский» Волгоградской области при выделении земельных долей в натуре (на местности)

№ п/п	Показатели	Ед. измерения	Численное значение показателя
1.	Потери продукции, всего	тыс. р.	18541,5
	в том числе		
	- с площади, занятой дополнительными дорогами	– // –	1329,4
	- под поворотными полосами и клиньями	– // –	383,5
	- вследствие нарушения севооборотов	– // –	3739,7
	- из-за размещения культур на мало пригодных участках и по плохим предшественникам	– // –	4674,6
	- зачет прекращения противоэрозионных работ	– // –	2804,8
- вследствие нарушения технологии возделывания культур (сроков полевых работ, агротехники: семена, удобрения и т.п.)	– // –	5609,5	
2.	Увеличение затрат на механизированную обработку полей, всего	тыс. руб.	3947,4
	в том числе за счет:		
	- снижения длины гона	– // –	369,3
	- роста числа перездгов	– // –	212,4
- увеличения времени простоев техники	– // –	3365,7	
3.	Сокращение чистого дохода, всего*	тыс. р.	10436,9
	в т. ч. на 1 га пашни	р.	1562,9

	в пересчете на зерно, всего	т	4659,4
	в т. ч. на 1 га пашни	т	0,7

* Затраты на дополнительную продукцию приняты в размере 65% от ее стоимости

В случае, если земельными собственниками принято решение о выделении земельных долей на местности (в натуре) с целью снижения ущерба от дробления массивов земель при составлении проектов землеустройства необходимо осуществить следующие решения.

1. Земельные участки собственников земельных долей надо проектировать правильной формы, по возможности прямоугольными, с параллельными длинными сторонами. По отношению к рельефу местности, длинные стороны участков следует размещать поперек склона во избежание концентрации водного стока вдоль границ участков.

2. В равнинной местности при однородном почвенном покрове земельные участки необходимо размещать в виде прямоугольной сетки границ с выходом коротких сторон этих участков на магистральную дорогу. Ширина магистральной дороги должна обеспечивать свободный разъезд двух машин и проезд достаточно громоздкой сельскохозяйственной техники и может достигать до 6 м. Остальные межучастковые дороги проектируют шириной 3-4 м. Во всех случаях к каждому земельному участку должен быть обеспечен удобный подъезд.

3. На массиве, подлежащем разделению на земельные доли в районах ветровой эрозии, следует предусматривать совмещение границ земельных участков с продольными и поперечными лесными полосами для защиты пашни от дефляции. Поперечные лесополосы при этом располагают поперек направления господствующих ветров с расстоянием между ними 400-600 м, а продольные лесополосы – вдоль направления ветров с расстоянием 1500-2000 м. Фрагмент разбивки земельного массива для организации крестьянских

хозяйств собственниками земельных долей с взаимосогласованным размещением дорог и лесополос показан на рис. 13. .

4. При выделении земельных массивов, подлежащих разделу на земельные доли, в проектах землеустройства надо обеспечить соответствие качества выделяемых земель желаемой специализации (структуре посевных площадей), устанавливаемой земельными собственниками. Для этого все разделяемые земельные массивы должны быть оценены по своим агроэкологическим свойст-

вам, по пригодности возделывания различных сельскохозяйственных культур или их групп. Только после этого следует приступать к отводам земель.

5. Для предотвращения появления раздробленности земельных угодий, ухудшения использования земель, остающихся в неделимых фондах или коллективной собственности, а также в целях планирования и поэтапного отвода земельных долей в натуре их собственникам, в проектах землеустройства необходимо предусмотреть выделение земельных массивов, подлежащих первоочередному разделу

Эти массивы должны отвечать следующим требованиям:

- иметь удобный подъезд;
- не отличаться по качественному состоянию, плодородию, мелиоративному и культуртехническому обустройству в ту или другую сторону от остальных земель сельскохозяйственного предприятия;
- при изъятии от хозяйства и разделении на земельные доли данный массив не должен способствовать появлению недостатков землепользования (вклиниваний, вкрапливаний, дальнотелья, чересполосицы);
- соответствовать по своим качественным характеристикам специализации вновь образуемых хозяйств.

6. При разделении массивов на участки собственников земельных долей необходимо предусматривать возможность их последующего объединения в различные хозяйственные образования, совместного осуществления полевых работ. присоединения рядом расположенных участков с целью

восстановления и перехода к крупному производству, а также проведения комплекса мелиоративных, природоохранных и противоэрозионных работ всеми земельными дольщиками.

7. Для того, чтобы не дробить и не расчленять земельные массивы сельскохозяйственных предприятий и создать наилучшие условия выделяющимся собственникам земельных долей, нужно обеспечить выполнение следующих правил:

– выделять земельные доли в натуре, преимущественно группам желающих, чтобы обеспечить занятие всего массива, подлежащего разделению (в противном случае из-за появляющихся неудобств в обработке, проезде незанятые земли могут выйти из оборота);

– начинать выделение земельных долей единичным собственникам, если не собралась их группа, не от центра массива, а от его периферийной части, чтобы обеспечивалась компактность расположения неразделенных участков;

– запрещать выделение земельных долей в натуре, если нет проектов землеустройства на всю территорию реорганизуемого хозяйства и при отсутствии технико-экономического обоснования (бизнес-плана) на использование испрашиваемого участка земель;

– запрещать строительство на земельном участке при отсутствии необходимых коммуникаций и, прежде всего, водоснабжения, энергообеспечения.

В итоге необходимо отметить, что с точки зрения

Эффективности землеустройства и организации производства сельскохозяйственных предприятий, выделение земельных долей в натуре нанесет большой ущерб использованию земель и экономике агропромышленного комплекса страны. Поэтому при разрешении проблем, связанных с распоряжением земельными долями, следует по возможности избегать выделения земельных долей в натуре, а стараться создавать такие

организационно-правовые формы сельскохозяйственных предприятий, которые будут способствовать консолидации земельных долей и препятствовать появлению парцеллярного малоэффективного земледелия.

Контрольные вопросы

1. В чем заключается социально-экономическое содержание межхозяйственного землеустройства?
2. Что такое оптимальный размер землевладения (землепользования)?
3. Какими методами можно определить оптимальный размер хозяйства?
4. Что является критерием конкурентоспособности организуемого сельскохозяйственного предприятия?
5. Как оценить последствия изъятия земель при реорганизации сельскохозяйственных предприятий?
6. Как рассчитать допустимые размеры изъятия земель у сельскохозяйственных предприятий?
7. Какие существуют недостатки землевладений и землепользования и как они влияют на экономику сельскохозяйственных предприятий?
8. Какими показателями оценивается эффективность ликвидации чересполосицы, дальнотемелья, вклинивания, вкрапливаний?
9. Как определить потери сельскохозяйственного производства и убытки землевладельцев и землепользователей при отводах земель для несельскохозяйственных целей?
10. Как определить размер платы за сервитуты сельскохозяйственным предприятиям от пользователей инженерных сетей и коммуникаций.
11. Рассмотрите с экономической стороны вопрос о целесообразности выделения земельных долей в натуре. Как землеустроительными методами снизить отрицательные последствия такого дробления территории?