

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ  
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ»

ФАКУЛЬТЕТ «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»  
КАФЕДРА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И КАДАСТРОВ

Магистерская диссертация на тему:

Повышение экономической эффективности управления  
землями сельскохозяйственного назначения  
(на примере Республики Алтай)

Выполнил магистр группы 72 кМ/з

Научный руководитель

А.С. Садыков

Р.В. Жданова

Москва 2022

# Актуальность темы исследования

- ▶ территория Кызыл-Озекского сельского поселения Майминского района Республики Алтай имеет высокую долю земель сельскохозяйственного назначения, фактически использует около 4% от указанных земель в целях сельскохозяйственного производства;
- ▶ существующие сельскохозяйственные предприятия имеют высокую экономическую эффективность, что, в свою очередь, говорит о большом потенциале для будущих сельскохозяйственных товаропроизводителей;
- ▶ повышение экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения невозможно без вовлечения в сельскохозяйственный оборот большей площади неиспользуемых сельскохозяйственных земель

# Объект и цель исследования

► **Объектом** исследования являются земли сельскохозяйственного назначения Кызыл-Озекского сельского поселения Майминского района Республики Алтай

► **Целью** исследования является раскрытие основных теоретических и методологических положений, связанных повышением экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения с учетом экономических показателей, а также с учетом документов территориального планирования территории Кызыл-Озекского сельского поселения Майминского района Республики Алтай, основанных на кадастровой информации.

# Задачи исследования

- ▶ произвести анализ основных методов повышения экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения;
- ▶ оценить состояние земель сельскохозяйственного назначения, их структуру и особенности;
- ▶ выявить основные причины перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, оценить масштаб указанной проблемы;
- ▶ выполнить анализ и оценку экономической эффективности и инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных предприятий, осуществляющих сельскохозяйственное производство на территории Кызыл-Озекского сельского поселения Майминского района Республики Алтай;
- ▶ разработать предложения по повышению экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения

# Научная новизна исследования заключается в следующем:

- ▶ предложены мероприятия организационно-правового характера, при реализации которых будут созданы условия для более эффективного управления землями сельскохозяйственного назначения, а также усложняющие процедуру необоснованного перевода указанных земель в иные категории;
- ▶ на основе кадастровой информации предложен механизм определения местоположения земель сельскохозяйственного назначения, подверженных к переводу в иные категории с использованием геоинформационных систем (далее – ГИС);
- ▶ разработаны рекомендации по повышению экономической эффективности сельскохозяйственных предприятий, осуществляющих свою деятельность на территории объекта исследования.

**Теоретическая значимость** исследования заключается в том, что предложен метод оценки экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения в отношении земель, подверженных процедуре перевода земель сельскохозяйственного назначения в иные категории земель, а также проведен анализ состояния и использования указанных земель с использованием кадастровой информации. Кроме того, были даны рекомендации по повышению эффективного использования сельскохозяйственных земель с учетом производственного потенциала сельскохозяйственных производителей.

**Практическая значимость** исследования заключается в практическом применении сельскохозяйственными предприятиями показателей экономической эффективности при ведении ими определенных видов сельскохозяйственной деятельности, обусловленными особенностью территории. Кроме того, органы местного самоуправления могут использовать результаты исследования для определения территорий в целях дальнейшего введения в оборот земель сельскохозяйственного назначения в целях определенного сельскохозяйственного производства, что повысит социально-экономическое развитие Республики Алтай.

► Методологической основой исследования являются исследования отечественных и зарубежных ученых в области управления землями сельскохозяйственного назначения, повышения экономической эффективности сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственных предприятий.

► Вопросы повышения экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения довольно детально исследована такими учеными и исследователями, как А.А. Варламовым, С.А. Гальченко, С. Н. Волковым, Р.В. Ждановой, А. А. Рассказовой, Т.В. Папаскири, Д.С. Валиевым, В.Н. Хлыстуну и др.



## Предложения, выносимые на защиту:

- ▶ разработаны мероприятия по повышению экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения на основе кадастровой информации;
- ▶ предложены показатели оценки экономической эффективности земель сельскохозяйственного назначения;
- ▶ предложена экономическая модель ведения сельскохозяйственного производства в Кызыл-Озекском сельском поселении Майминского района Республики Алтай, которая может быть использована сельскохозяйственными товаропроизводителями.

Эффективность, прежде всего, это «максимальный результат при минимальных затратах живого и овеществленного труда, необходимых для его получения .

Экономическую эффективность сельского хозяйства определяют, как максимальное производство необходимой обществу продукции при наименьших затратах общественного труда и ресурсов на ее единицу.

Экономическая эффективность понимается в широком и в узком смыслах:

- в широком смысле, экономическая эффективность заключается в обеспечении рационального объединения труда, земли и других средств производства;
- в узком смысле, она является итогом соизмерения результатов сельскохозяйственного землепользования с затратами на их достижение

# Уровни

Российская Федерация  
(народнохозяйственная  
эффективность)

Субъект Российской Федерации  
(региональная эффективность)

Орган местного самоуправления  
(муниципальная эффективность)

Землевладение или  
землепользование (коммерческая  
эффективность);

физическое лицо (локальная  
эффективность)

# Принципы

Научности и научной  
обоснованности (применение  
современных методов, а также  
изучение и применение  
отечественного и зарубежного  
опыта);

Системность (любое  
землепользование является  
сложной системой, все элементы  
должны быть взаимосвязанными);

Комплексность (учет  
многообразия факторов,  
оказывающих влияние на  
землепользование)

# Нормативно-правовое регулирование

## Федеральный

- Конституция Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»
- Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель сельскохозяйственного назначения из одной категории в другую»
- Постановление Правительства от 23 февраля 1994 г. № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»

## Региональный

- Закон Республики Алтай от 14 мая 2007 г. N 12-РЗ «Об особенностях регулирования правоотношений в области оборота земель сельскохозяйственного назначения в Республике Алтай»
- Закон Республики Алтай «О предельных размерах земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности на территории Республики Алтай»
- Закон Республики Алтай от 08.06.2015 N 20-РЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую категорию до разграничения государственной собственности на землю на территории Республики Алтай»

## Муниципальный

- Генеральный план муниципального образования «Кызыл-Озекское сельское поселение» Майминского района Республики Алтай
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Кызыл-Озекское сельское поселение» Майминского района Республики Алтай»

## Показатели экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения

Формулы:

$$\text{Эф} = \text{Вп} \div \text{З} \text{ (руб.)}$$

$$\text{Эф} = \text{Вп} \div \text{S} \text{ (руб./га),}$$

где Эф – экономическая эффективность;  
Вп – валовая продукция;  
З – затраты на производство продукции;  
S – площадь используемых земель для сельскохозяйственного производства

При оценке экономической эффективности отдельного сельскохозяйственного предприятия либо отрасли в целом, необходимо знать, сколько валового или чистого дохода приносит 1 га площади земель сельскохозяйственного назначения

Если  $\text{Эф} \geq 1$ , то управление землями сельскохозяйственного назначения эффективно

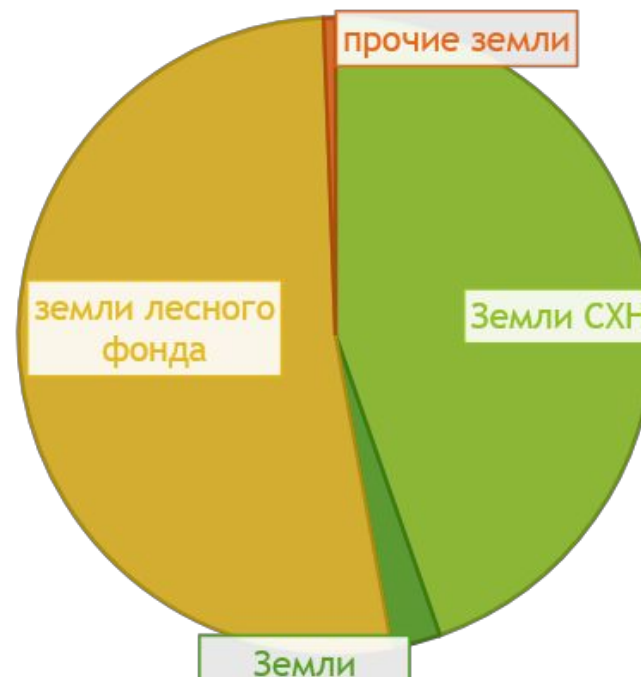
## Земельный фонд Республики Алтай и Кызыл-Озекского сельского поселения

Республика Алтай



Доля земель сельскохозяйственного назначения составляет 28,5 %

Кызыл-Озекское сельское поселение



Доля земель сельскохозяйственного назначения составляет 44,7 %

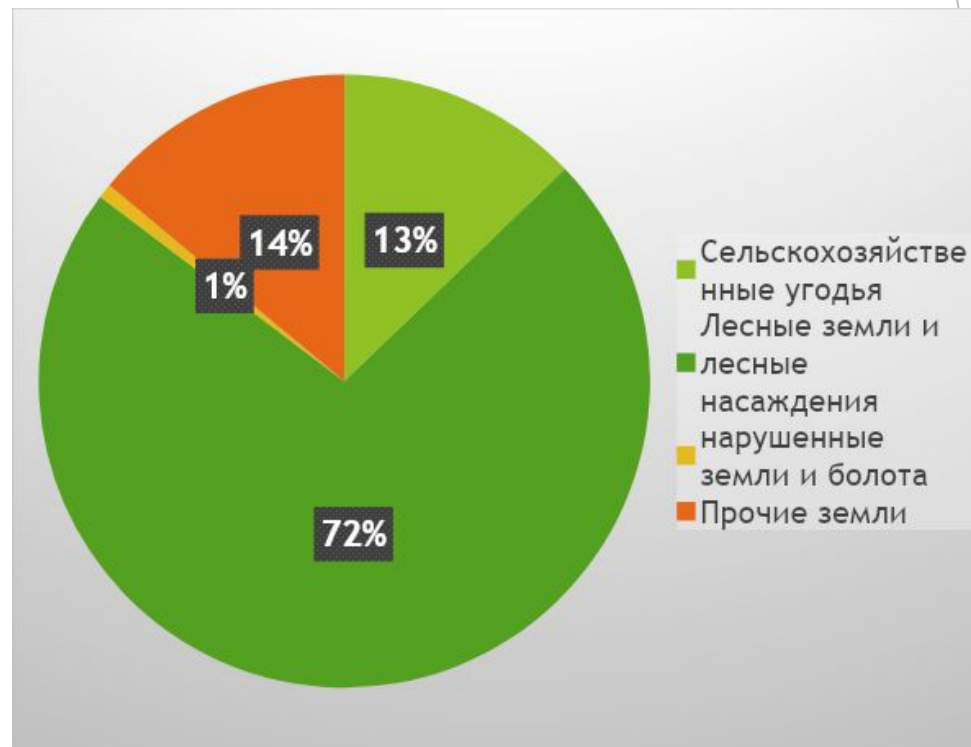
## Доля сельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения

Республика Алтай - 19% СХ угодий



Пашня - 8 %  
 Пастбища - 85 %  
 Сенокосы - 6,8 %  
 Прочие - 0.2 %

Кызыл-Озекское СП - 13% СХ угодий



Пашня - 0,42 %  
 Пастбища - 43,3 %  
 Сенокосы - 56,2 %  
 Прочие - 0,08

## Сельскохозяйственные предприятия Кызыл-Озекского СП, осуществляющие сельскохозяйственное производство

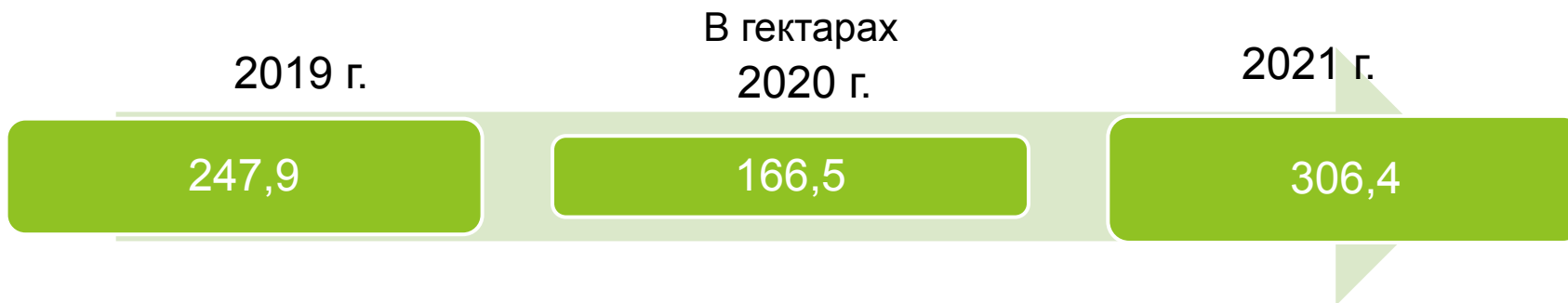
Наименование СХ предприятия	Площадь земель СХ назначения, га	Назначение земель по видам угодий
СППК «Алтайский молочник»	201	пастбища, сенокос
СППК «Кызыл-Озек»	37	пастбища, сенокос
КФХ «Фокин»	132	пастбища, сенокос, пашня
КФХ «Ногач»	44	пастбище
ООО «Русские травы»	16	пастбища
ООО «Алтайский марал»	331	пастбища
ООО «Лекарства Алтая»	2	сады
ООО «Дары Алтая»	13	пастбища, пашня
ИП Фокин А.П.	32	пастбища
ИП Шуваев А.А.	8	сельскохозяйственное производство
ИП Садыков А.С.	7	сельскохозяйственное производство
СППК «Плодоваягодный»	8	сады

Всего 4% земель СХН фактически используются сельскохозяйственными предприятиями



# Уменьшение площади земель СХН

Общая площадь переводимых земель СХН в иные категории в Республике Алтай



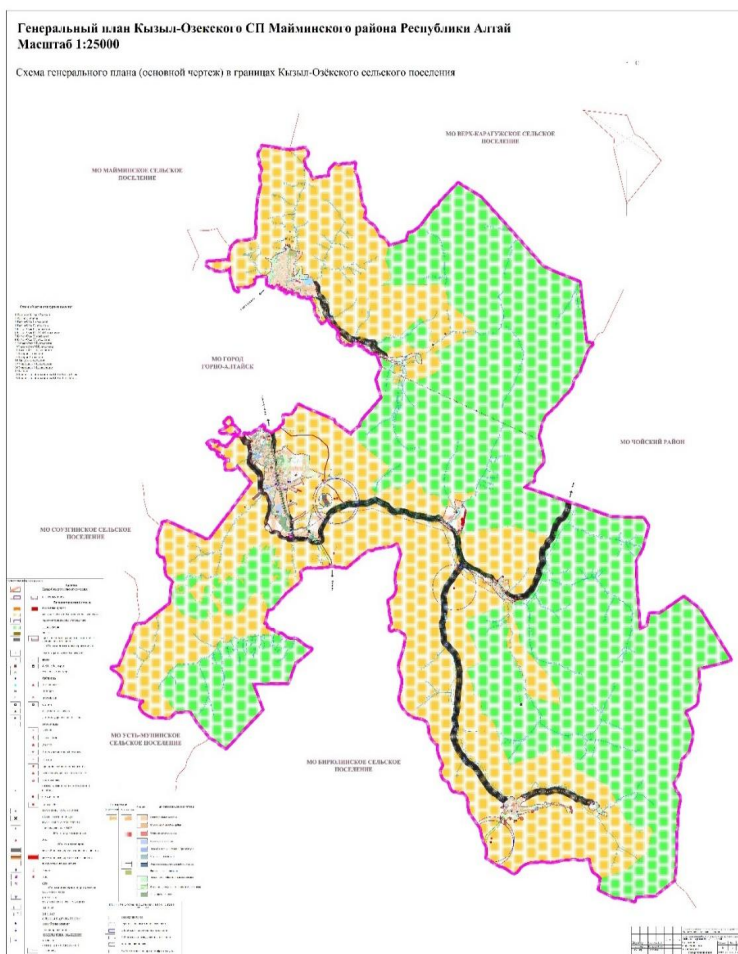
Динамика уменьшения земель СХН и сельскохозяйственных угодий в Кызыл-Озекском СП

В гектарах

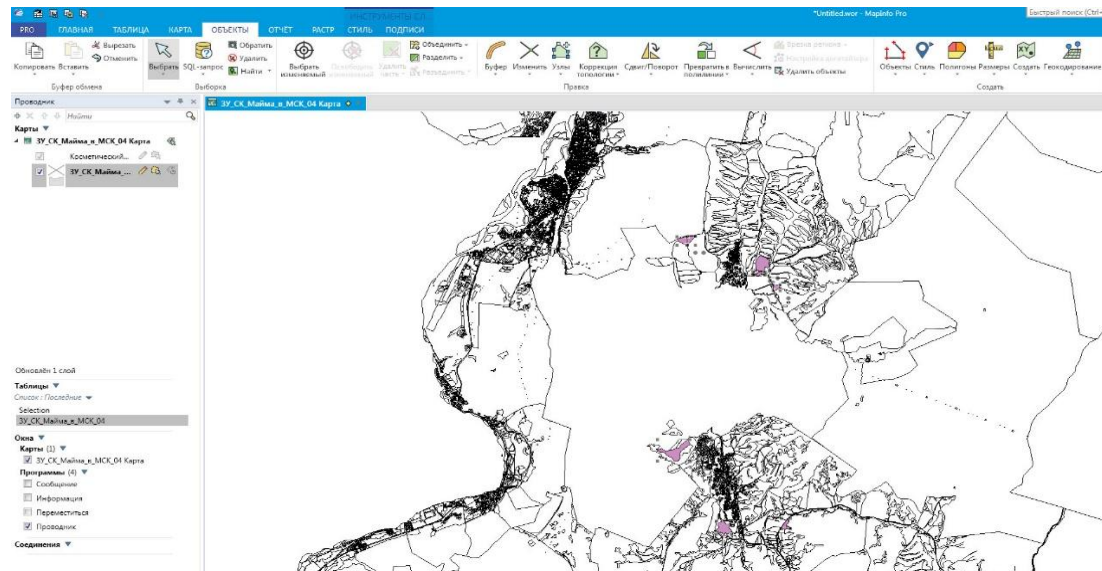
	Площадь земель СХН	Пашни	Пастбища	Сенокосы	Сады
2019	2520	15	1087	1412	6
2021	2390	10	1038	1342	2

# Территория, подверженная тенденции перевода земель СХН в иные категории

Схема территориального планирования  
Кызыл-Озекского СП



Карта с отображением местоположения переводимых земель СХН в иные категории. Программа MapInfo Professional 17



Переводимые земли СХН в иные категории преимущественно расположены в западной, южной и центральной частях Кызыл-Озекского сельского поселения Майминского района Республики Алтай. Указанная территория граничит с МО «Город Горно-Алтайск»

# Оценка экономической эффективности сельскохозяйственных предприятий

Бюджетная  
эффективность

$$A = \sum B \div \sum C,$$

где А – показатель бюджетной эффективности;

В – платежи за использование земли в бюджетную систему, включая земельный налог, арендные платежи и т.п.;

С – затраты, связанные с кадастровыми работами в отношении используемых землепользователем земель.

Экономическая эффективность

$$\text{Эф} = (B - C \times D) + E + F,$$

где Эф – показатель экономической эффективности;

В – стоимость валовой продукции, обусловленная плодородием почв хозяйства (руб/га);

С – затраты на производство валовой продукции (руб/га);

Д – минимально необходимый коэффициент рентабельности (1,07);

Е и F – полученный доход за счет местоположения и технологических свойств земель хозяйства, учета качества земель, уменьшения их деградации и т.п. (руб.).

# Оценка экономической эффективности сельскохозяйственных предприятий

Показатели, связанные с увеличением инвестиционной привлекательности

$$A = \sum B - \sum C,$$

где А - показатель, связанный с увеличением инвестиционной привлекательности, а также с вложениями в высокотехнологичные инструменты, повышающие производительность труда;

$\sum B$  – сумма всех доходов (руб.);

$\sum C$  – сумма всех расходов (руб.).

$$\sum B = B1 + B2 + B3 + \dots + Bn,$$

где B1 — доходы, полученные от внедрения современной агротехники, семян, удобрений;

B2 — доходы, полученные от внедрения современных методов организации труда;

B3 — доходы, полученные от внедрения автоматизированной системы управления;

B4 – доходы, полученные от внедрения проектов и схем землеустройства;

B5 – доходы, полученные от мониторинга земель и производства картографической продукции;

B6 – доходы, полученные за счет дифференциации кадастровой стоимости земель сельхозназначения;

B7 – доходы, полученные за счет природоохранной деятельности на землях сельхозназначения;

B8 – различные штрафные платежи в сфере землепользования;

B9 – различные сборы и налоги в сфере землепользования;

B10 – иные доходы в сфере землепользования, включая поступления от инвесторов

## Рекомендации по повышению экономической эффективности управления землями СХН

а) ввести в сельскохозяйственный оборот неиспользуемые земельные участки СХН, свободные от прав третьих лиц, пригодные для сельскохозяйственной деятельности, в целях дальнейшего предоставления в целях ведения сельского хозяйства;

б) использовать методы оценки экономической эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения на основе кадастровой информации для повышения рентабельности сельскохозяйственных предприятий и увеличения числа потенциальных участников рынка в целях развития сельскохозяйственного производства;

в) использовать при ведении сельскохозяйственного производства передовые инновационные разработки и достижения техники, совершенствовать методы организации и производительности труда;

г) использовать государственную грантовую поддержку для ведения сельского хозяйства с целью модернизации производства;

д) при разработке документов территориального планирования учитывать производственный потенциал сельскохозяйственных угодий, в отношении которых возможен перевод земель в иные категории;

ж) не допускать необоснованный перевод земель сельскохозяйственного назначения в иные категории, особенно в отношении сельскохозяйственных угодий, а также усложнить процедуру перевода указанных земель и ввести плату за перевод указанных земель.