

L.A. Selivanova, G.A. Kolomensky
ASSESSMENT OF CONDITION OF AGRICULTURAL LAND
RESOURCES AND EFFECTIVENESS OF USING THEM
IN REGIONAL AGRO-INDUSTRIAL COMPLEX (BY THE
EXAMPLE OF LENINGRAD REGION)

Lyudmila Selivanova – Head of the Department of National Economy and Organization of Production, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Economics, senior researcher, Gatchina; **e-mail: nac-ek@mail.ru.**

Georgy Kolomensky – senior lecturer, the Department of National Economy and Organization of Production, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Physics and Mathematics, Gatchina; **e-mail: gakol@rambler.ru.**

We analyze the condition of agricultural land resources and consider the impact of various factors on the specific indicator of cadaster value of land. We substantiate the factors securing the increase of the effectiveness of using land in the agricultural sector as well as the need to fully take it into account when assessing the agricultural land.

Keywords: *agricultural land resources; factors of effective use of land; cadaster value of land; indicators of effective use of land; economic regulation of rational land-use.*

Л.А. Селиванова, Г.А. Коломенский
ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
И ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
В РЕГИОНАЛЬНОМ АПК
(НА ПРИМЕРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Людмила Андреевна Селиванова – зав. кафедрой национальной экономики и организации производства, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат экономических наук, старший научный сотрудник, г. Гатчина; **e-mail: nac-ek@mail.ru.**

Георгий Абрамович Коломенский – старший преподаватель кафедры национальной экономики и организации производства, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат физико-математических наук, г. Гатчина; **e-mail: gakol@rambler.ru.**

В статье проанализировано состояние земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, рассмотрено влияние различных факторов на удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, обоснованы факторы, обеспечивающие повышение эффективности использования земель в аграрном секторе и необходимость их более полного учета при оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: *земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения; факторы эффективного использования земель; кадастровая стоимость земель; показатели эффективного использования земель; экономическое регулирование рационального землепользования.*

Ленинградская область представляет собой регион, в котором интенсивно раз-вивается большинство отраслей сельского хозяйства. В настоящее время Ленинград-

ский регион, входящий в состав Северо-Западного федерального округа, производит около 40% валовой продукции сельского хозяйства СЗФО. Более того, следует отметить, что в настоящее время Ленинградская область производит 1,8% всего объема сельскохозяйственной продукции страны.

Достижение высоких показателей в развитии сельского хозяйства во многом зависит от того, насколько эффективно используются земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения. На 1 января 2015 года земли сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области составляют 1703,0 тыс. га. К данной категории земель относят земли, предоставленные сельскохозяйственным предприятиям и организациям, земли фермерских хозяйств, а также земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, дачного хозяйства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса сельскохозяйственных животных [1].

В Ленинградской области эти земли имеют свои особенности, в отличие от южных регионов России: в составе данной категории земель большой удельный вес занимают лесные земли – 848,4 тыс. га (49,8%), сельскохозяйственные угодья составляют 617,5 тыс. га (36,3%) (данные на 01.01.2015 г.). В составе сельскохозяйственных угодий пашня составляет 359,8 тыс. га (21,2%). Под многолетними насаждениями занято 36,4 тыс. га (2,15), под сенокосами 120,2 тыс. га (7%), под пастбищами – 101,1 тыс. га (6%) [1].

Главные пользователи сельскохозяйственных угодий – сельскохозяйственные предприятия и организации, а также граждане, занятые производством сельскохозяйственной продукции, в собственности, владении и использовании которых находится 630,4 тыс. га сельскохозяйственных угодий. При этом хозяйственные товарищества и общества имеют в своем пользовании 338,4 тыс. га сельскохозяйственных угодий, производственные кооперативы 30,9 тыс. га, государственные унитарные предприятия 28,0 тыс. га, научно-исследовательские и учебные учреждения и заве-

дения соответственно 15,3 тыс. га. Реформирование земельных отношений в России привело к формированию различных форм собственности на землю. В Ленинградском регионе на 1 января 2015 года в государственной собственности находилось 1248,8 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, в собственности граждан – 361,4 тыс. га, в собственности юридических лиц – 92,8 тыс. га. Наибольшая часть земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности – 72,8% [1]. При этом значительная часть земель сельскохозяйственного назначения продолжает использоваться гражданами без оформления соответствующих документов.

Достижение высоких показателей аграрного производства возможно лишь на основе неуклонного повышения качественного состояния земель.

За последние десятилетия в Ленинградском регионе в результате неблагоприятной экономической ситуации отмечается нарастание темпов деградации почв. Очень широко распространены зарастание сельскохозяйственных угодий кустарниками и мелколесьем, подтопление и переувлажнение.

Результаты исследования использования и состояния земель на 1 января 2015 года показывают, что 25,12 тыс. га земель подвержены водной эрозии, 58,7 тыс. га характеризуется подтоплением и переувлажнением. Работы по анализу и качественной оценке земель не проводятся более 25 лет.

Анализ агрохимических и агрофизических показателей почв по данным выборочных обследований говорит о том, что наметилась тенденция увеличения площадей сельскохозяйственных угодий, обладающих неблагоприятными свойствами практически по всем видам почв.

Развитие интенсивных методов хозяйствования, которые активно применялись в Ленинградском регионе в дореформенный период, привело к ускоренному истощению природно-ресурсного потенциала, разрушению почвенных экосистем, загрязнению поверхностных и

грунтовых вод. К тому же изменение организационных форм хозяйствования оказало существенное влияние на развитие сельского хозяйства в целом.

На территории Ленинградской области контроль за экологическим состоянием почв осуществляет ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии Ленинградской области». Кроме того, мониторинг состояния почв в течение целого ряда лет по заказу Правительства Ленинградской области проводит Российский экологический центр – филиал ФГУП «Уралгео».

Контроль за санитарно-химическим состоянием почв предполагает оценку их загрязненности тяжелыми металлами и органическими соединениями. На основании исследований, проведенных Российским экологическим центром, можно отметить, что основными загрязнителями почв для Ленинградской области являются цинк, свинец, кадмий. Максимальное загрязнение тяжелыми металлами характерно для почв в районах несанкционированных свалок, которые зачастую распо-

ложены на сельскохозяйственных землях [2].

Эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения характеризуется с помощью системы натуральных и стоимостных показателей. Важнейшим из натуральных показателей является достигнутый уровень урожайности сельскохозяйственных культур. В табл. 1 приведены данные об урожайности сельскохозяйственных культур по муниципальным районам Ленинградской области.

Приведенные данные свидетельствуют о значительной дифференции урожайности основных сельскохозяйственных культур и обусловлены, главным образом, различием в плодородии земель и уровнем интенсивности ведения хозяйства. Так, в Волосовском районе преобладают дерново-карбонатные почвы, которые характеризуются высоким уровнем плодородия. Поэтому именно плодородные почвы этого района обеспечивают стабильно высокий уровень урожайности. И наоборот, во Всеволожском и Тосненском

Таблица 1

**Урожайность основных сельскохозяйственных культур
в разрезе муниципальных районов Ленинградской области
в 2014 г. (ц/га)**

Муниципальный район	Зерновые культуры	Картофель	Овощи открытого грунта
Бокситогорский	-	155,6	213
Волосовский	36,6	186	226
Волховский	21,8	161	204
Всеволожский	42,0	201	410
Выборгский	-	162	228
Гатчинский	28,1	163	222
Кингисеппский	34,6	174	223
Киришский	14,1	162	212
Кировский	25,6	174	245
Лодейнопольский	9,7	171	200
Лужский	24,9	181	217
Подпорожский	-	161	224
Приозерский	28,2	161	220
Сланцевский	32,8	154	193
Тихвинский	25,2	166	218
Тосненский	33,4	187	427
Городской округ Сосновоборский	-	160	209

Источник: Растениеводство в Ленинградской области в 2014 году // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области («Петростат»): [сайт]. URL: <http://www.petrostat.gks.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

районах, где преобладают, главным образом, дерново-подзолистые почвы с более низким содержанием гумуса и других элементов питания растений, высокие показатели урожайности достигаются путем широкого использования в растениеводстве высокоинтенсивных методов ведения земледелия.

Одним из значимых показателей эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения является показатель кадастровой стоимости земель, в основе которого заложены данные по урожайности культур и данные о затратах на их выращивание [3]. Кадастровая стоимость земельных участков определяется на основе удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, который дифференцирован по муниципальным районам Ленинградской области [3]. Самое высокое значение этого показателя установлено для Волосовского района (8,68 руб. за 1 м²), а самая низкая для Лодейнопольского (2,52 руб. за 1 м²) [3]. Представленный показатель очень тесно коррелирует с показателем урожайности сельскохозяйственных культур. Действительно, дерново-карбонатные почвы, отличающиеся высокой гумусированностью, должны иметь более высокую кадастровую стоимость, а бедные почвы с точки зрения их агрохимической характеристики имеют низкую кадастровую стоимость.

Исходя из вышеизложенного, можно обозначить факторы, которые влияют на эффективность использования земель в сельскохозяйственных предприятиях.

Важное значение в системе этих факторов принадлежит правильному ведению севооборотов. Задача заключается в том, чтобы правильно определить уровень насыщения его ведущей культурой, выделить лучших предшественников, поскольку

именно от них будет зависеть уровень плодородия земель, а значит и продуктивность выращиваемых культур.

Значительный резерв повышения экономической эффективности использования земель представляет увеличение и улучшение применения органических и минеральных удобрений, а также других средств химизации земледелия. Они являются средством воспроизводства гумуса как важнейшего фактора плодородия земель. Их правильное применение в научно обоснованных пропорциях и оптимальные сроки внесения обеспечивают не только повышение урожайности сельскохозяйственных культур, но и способствуют устойчивости их к неблагоприятным условиям, повышению качества продукции. В табл. 2 приведены данные о внесении минеральных и органических удобрений под сельскохозяйственные культуры в Ленинградской области.

Фактором, оказывающим влияние на эффективность использования земель, является и система семеноводства, включающая совокупность мер по сортообновлению и внедрению перспективных районированных сортов и гибридов сельскохозяйственных культур, устойчивых к неблагоприятным условиям их возделывания и обеспечивающих более высокую урожайность и качество продукции.

Учитывая состояние естественных сенокосов и пастбищ в регионе, необходимым является использование системы их окультуривания, которая включает целый комплекс мероприятий, а именно очистку сенокосов и пастбищ от кустарника и мелколесья, проведение мелиоративных работ и др.

Для успешной реализации всех вышеперечисленных мер требуется организационно-экономическое обеспечение, предусматривающее не только обоснование

Таблица 2

Внесение минеральных и органических удобрений под сельскохозяйственные культуры в Ленинградской области

Показатель	2012 год	2013 год	2014 год
Внесение минеральных удобрений на 1 га почв сельскохозяйственных культур (в пересчете на 100% питательных веществ), кг	53,04	43,86	43,1
Органические удобрения на 1 га посевов, т	6,84	6,86	7,9

необходимых ресурсов, но и организацию их использования, которая находит свое отражение в системах земледелия, разрабатываемых в разрезе регионов.

Эффективность использования земельных ресурсов во многом определяется действующей системой экономических регуляторов, которые должны учитывать как интересы сельскохозяйственных землепользователей, так и состояние земельного рынка. К системе этих регуляторов относятся земельный налог и арендная плата. Земельный налог устанавливается на основе кадастровой стоимости земель [3], но при этом принцип учета рентных отношений не учитывается в полной мере. Это же касается и установления арендной платы за землю, которая рассчитывается по региональным методикам.

Обоснованное определение перечисленных инструментов экономического регулирования рационального землепользования в сельском хозяйстве требует использования эффективных методов оценки земель и только на ее основе совершенствования методических подходов к определению кадастровой стоимости земель.

ЛИТЕРАТУРА

1. Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области // Официальный сайт Администрации Ленинградской области. URL: <http://www.lenobl.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

2. Доклад о состоянии и охране окружающей среды в Ленинградской области в 2015 году // Официальный сайт Администрации Ленинградской области. URL: <http://www.lenobl.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

3. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области // Независимая оценочная компания «Топ-оценка»: [сайт]. URL: <http://www/top-ocenka.ru> (дата обращения: 11.01.2016).

4. Растениеводство в Ленинградской области в 2014 году // Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по городу Санкт-Петербургу и Ленинградской области («Петростат»): [сайт]. URL: <http://www.petrostat.gks.ru> (дата обращения: 11.01.2016).