



МЕЛИОРАЦИЯ, РЕКУЛЬТИВАЦИЯ И ОХРАНА ЗЕМЕЛЬ MELIORATION, RECULTIVATION AND LAND PROTECTION

УДК 332.2

<https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-3-106-116>

Результаты реформирования земельных отношений в Краснодарском крае

К. А. Юрченко

Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина,
г. Краснодар, Российская Федерация

The results of land relations reform in Krasnodar region

K. A. Yurchenko

Kuban State Agrarian University named after I.T. Trubilina, Krasnodar, Russian Federation

Дана оценка реформированию земельных отношений в Краснодарском крае. Приведены данные о распределении земельного фонда по категориям земель, формам собственности, сельскохозяйственным угодьям, отражены сведения о правах, на которых используют землю сельхозтоваропроизводители. Отмечены также региональные особенности использования земельных ресурсов. Проанализировано влияние земельной реформы на возникновение недостатков в землевладении (землепользовании) в регионе. Прослежена динамика наличия земель у граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, за период земельных преобразований. Рассмотрены темпы образования крестьянских (фермерских) хозяйств. Выявлены проблемы, приводящие к снижению продуктивности сельхозугодий и сдерживающие эффективное регулирование земельных отношений.

Ключевые слова: земельная реформа, земельные отношения, собственность, земельные ресурсы, эффективность.

Образец для цитирования: Юрченко, К. А. Результаты реформирования земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Экономика и экология территориальных образований. — 2019. — Т. 3, № 3. — С. 106–116. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-3-106-116>

The article assesses the reform of land relations in Krasnodar region. The distribution of the region's land fund by land categories, patterns of ownership, agricultural land is presented, and information about the rights on which agricultural producers use the land is reflected. Regional features in the use of land resources are noted. The influence of land reform on the formation of deficiencies in land ownership (land use) in the region is analyzed. The land availability of citizens involved in the production of agricultural products in dynamics over the period of land transformations is given. The rates of formation of peasant (farmer) farms are considered. Identified problems that contribute to the reduction of agricultural land productivity, and inhibiting the effective regulation of land relations.

Keywords: land reform, land relations, property, land resources, efficiency

For citation: K. A. Yurchenko. The results of land relations reform in Krasnodar region. Economy and ecology of territorial formations, 2019, vol. 3, no 3, pp. 106-116. <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-3-106-116>

Введение. Из-за экономической важности и социальной остроты земельный вопрос всегда остается основным в экономической политике государства. От того, насколько успешно развиваются земельные отношения, эффективно используются земельные ресурсы, зависит экономическая обстановка в стране.

В конце XX века в результате земельной реформы в нашей стране был осуществлен переход к рыночной модели экономики, проведена реорганизация колхозов и совхозов.

В результате ликвидации монополии государства на землю была нарушена сложившаяся организация территорий, которая отрицательно сказалась на эффективности их деятельности, уменьшилась конкурентоспособность сельскохозяйственных предприятий, не заработали механизмы реализации прав собственников земельных долей, не обеспечено повышение эффективности аграрного производства.

Землеустройство является центральным элементом в системе регулирования земельных отношений. Оно обеспечивает эффективное ведение сельскохозяйственного производства, упорядочение использования земель, повышение уровня плодородия почв. Землеустройство в процессе земельной реформы потеряло организационно-хозяйственные, социально-экономические и природоохранные функции [1]. Цель данной работы — провести оценку реформирования земельных отношений в Краснодарском крае, выработать рекомендации по решению выявленных проблем.

Результаты реформирования земельных отношений. Земельный фонд Краснодарского края по состоянию на 1 января 2019 г. составляет 7548,5 тыс. га, преобладают земли сельскохозяйственного назначения, занимая 4706,5 тыс. га, или 62,4% площади (рис. 1) [2].

С 1995 по 2019 год изменения произошли во всех категориях земель. Земли сельскохозяйственного назначения уменьшились на 1,8%, земли промышленности — на 37,9%, земли запаса — на 43,3% в связи с тем, что в 2004 году из их состава были выведены земли, пригодные для использования под пашню, и включены в состав земель сельскохозяйственного назначения.

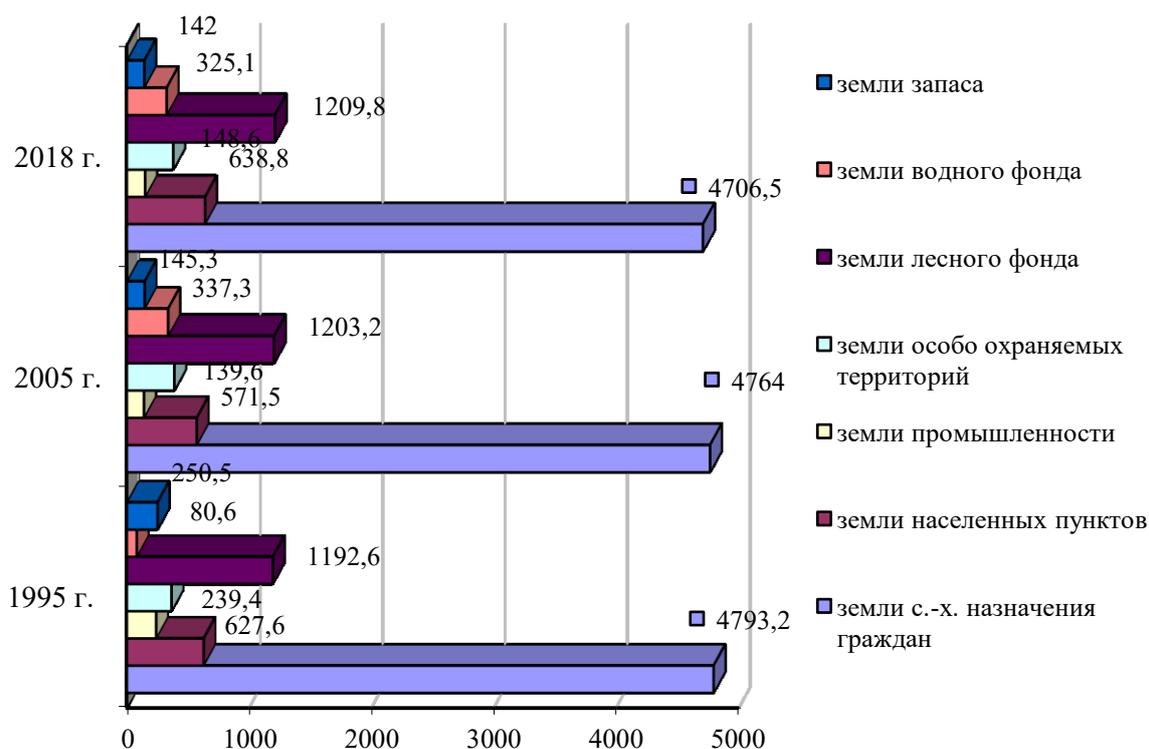


Рис. 1. Распределение земель Краснодарского края по категориям, тыс. га

Уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения связано с перераспределением земель в регионе, с переводом их в другие категории. Встречаются теневые схемы перевода этих земель под застройку. Имеет место наличие неконтролируемого развития процессов водной и ветровой эрозии, закустаривания, заболачивания [3].

Причины неэффективности землепользования и выбытия из хозяйственного оборота значительных по размеру площадей сельскохозяйственных угодий во многом связано со структурными изменениями собственности на землю.

В Краснодарском крае в настоящее время преобладают площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, занимая 3922,1 тыс. га, или 52,0%, таким образом, государство является крупным землевладельцем в регионе. Земли, находящиеся в собственности граждан, занимают 2953,2 тыс. га, или 39,1%, в собственности юридических лиц всего 8,9% (рис. 2).

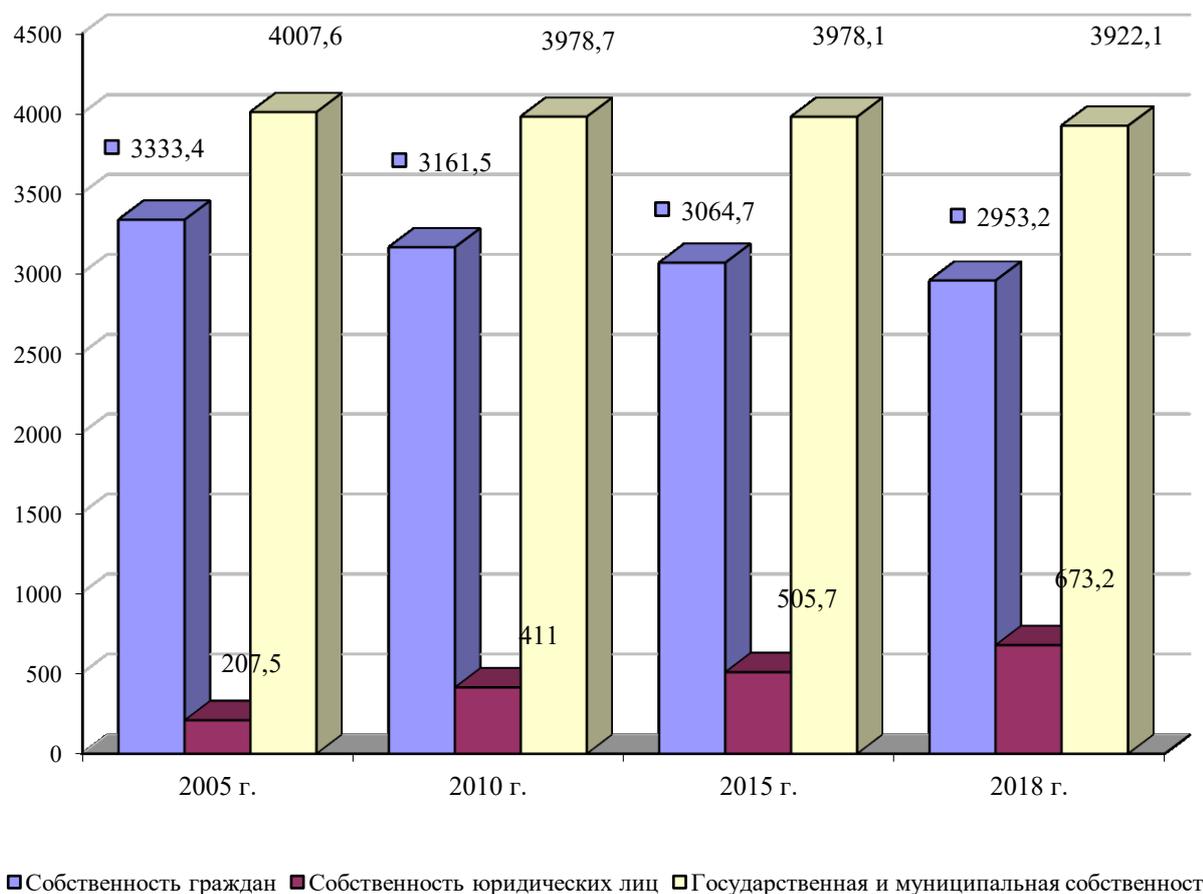


Рис. 2. Динамика изменения земель Краснодарского края по формам собственности, тыс. га

На рис. 2 видно, что с 2005 года находящиеся в собственности граждан земли сокращаются, площади, закрепленные в государственной и муниципальной собственности, тоже снижаются, а земли, закрепленные за юридическими лицами, увеличиваются. Юридические лица постепенно выкупают земельные участки, используемые на праве аренды, выкупают доли в праве общей собственности у граждан-собственников земельных долей.

Из года в год в регионе наблюдается снижение общего количества сельскохозяйственных организаций. В 2010 году они составляли 3438 единиц, в 2017 году — 2919. За последние 25 лет доля организаций, основанных на частной форме собственности, с 77,5% возросла до 94,3%. К 2018 году организации, основанные на муниципальной собственности, составили 10 единиц, количество организаций с иностранным участием с 1995 года увеличилось на 98 единиц (рис. 3).

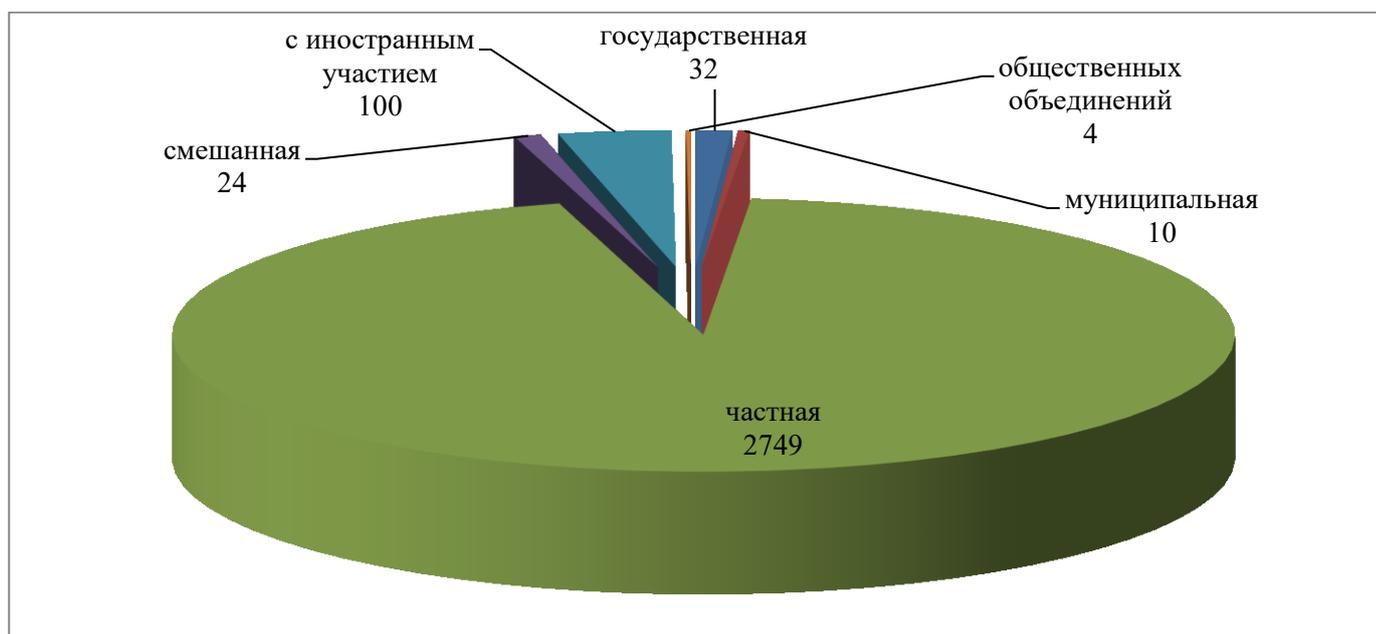


Рис. 3. Распределение сельскохозяйственных организаций Краснодарского края по формам собственности на начало 2018 года, единиц

С 1995 по 2018 год количество сельскохозяйственных организаций, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, увеличилось с 748 единиц до 2919, то есть в 4 раза.

Из общей площади земель, используемых сельскохозяйственными товаропроизводителями, 1771,4 тыс. га, или 52%, находятся в долевой собственности (табл. 1). В большинстве случаев собственники земельных долей сдают их в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам или сельскохозяйственным организациям, которые при краткосрочной аренде не заинтересованы использовать их рационально. Владея на праве собственности менее 20% земель, сельскохозяйственные товаропроизводители не имеют стимулов для повышения плодородия арендуемых земель [4]. В хозяйственных товариществах удельный вес угодий, находившихся в долевой собственности, составил 56,8%, в производственных кооперативах — 57,3%, в подсобных хозяйствах — 30,2%, в прочих предприятиях — 36,0%.

Таблица 1

Сведения о правах, на которых использовали землю сельскохозяйственные товаропроизводители, тыс. га*

На конец года	Площадь	в том числе использовались земли, находящиеся в:											
		собственности юридических лиц		общей собственности		из них:			государственной и муниципальной собственности		предоставлено на праве:		из них
		в том числе		земельные доли граждан		из них		совместной		пользования		аренды	
долевой	земельные доли граждан	необремененные	необремененные	из них	земельные доли граждан	необремененные	необремененные	аренды	пользования	аренды	аренды	аренды	
2005	3942,9	161,0	2557,4	1936,4	1921,6	125,9	-	1184,9	710,8	458,9	39,6	21,4	
2010	3640,8	307,7	2554,7	2254,3	2203,1	165,0	0,4	1052,0	573,7	478,3	26,4	23,6	
2015	3474,8	539,1	1851,8	1851,4	1836,1	120,7	0,4	1030,6	533,5	497,1	53,3	46,3	
2018	3406,9	614,7	1771,8	1771,4	1752,7	89,2	0,4	982,8	498,6	481,4	68,2	60,1	

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

В связи с тем, что в Краснодарском крае никаким структурным подразделением (ни Росреестром, ни его территориальными отделами, ни муниципальными образованиями) не ведется фактический учет граждан-собственников земельных долей, не заполняются бланки статистической отчетности об их движении, то их количество рассчитывается исходя из среднего значения земельной доли в регионе. На начало 2018 года в крае было 375 625 собственников земельных долей [5].

К сожалению, функция контроля оптимальности расположения земельных участков, выделяемых в счет земельных долей, не осуществляется ни на федеральном, ни на краевом уровне. Поэтому пространственные характеристики землевладений (землепользований) неизбежно ухудшаются, снижается эффективность использования сельскохозяйственных угодий. Недостатки землевладений (землепользований) приведены на примере земельных участков, выделенных в счет земельных долей, находящихся в границах Староминского сельского поселения Староминского района (рис. 4).



Рис. 4. Схема расположения земельных участков, выделенных в счет земельных долей, в границах Староминского района

В табл. 2 приведены данные о наличии земель у граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции в крае, в динамике за период земельных преобразований. Количество собственников земельных долей уменьшилось на 1766 единиц.

Таблица 2
 Использование земель гражданами (объединениями граждан) для производства с.-х. продукции

Хозяйствующий субъект	На конец года											
	2005				2015				2018		2018 г. к 2005 г.	
	кол-во ед.	площадь, тыс. га	тыс. га	%								
крестьянские (фермерские) хозяйства	17341	729,4	14145	806,3	13531	805,8	76,4	110,4				
индивидуальные предприниматели, не образовавшие КФХ	171	9,0	4539	286,2	5421	337,8	328,8	37,5	Р			
личные подсобные хозяйства	801100	169,6	842977	175,7	844369	176	6,4	103,7				
граждане, имеющие служебные наделы	3288	0,7	3121	0,6	3121	0,6	-0,1	85,7				
садоводы и садоводческие объединения	359650	27,9	359908	27,9	358908	27,7	-0,2	99,2				
огородники и огороднические объединения	225523	23,6	168416	18,6	167933	18,4	-5,2	77,9				
дачники и дачные объединения	-	-	1389	0,2	1389	0,2	-					
граждане, имеющие земельные участки, предоставленные для ИЖС	423868	38,2	454262	43,2	456106	43,3	5,1	113,3				
животноводы и животноводческие объединения	7410	5,3	6562	4,8	6562	4,8	-0,5	90,5				
граждане, занимающиеся сенокосением и выпасом скота	20470	33,1	19189	30,7	18420	30,5	-2,6	92,1				
граждане собственники земельных участков	5652	26,0	19460	88,4	19789	95,5	69,5	367,3				
собственники земельных долей	7035	29,2	6128	22,7	5287	18,4	-10,8	63,0				
итого использовалось земель гражданами	1871508	1092,0	1900096	1505,3	1900836	1559	467	142,7				

*Информация Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Наличие земельных долей, не трансформированных в земельные участки, создает неопределенность в земельных отношениях, способствует спекулятивным сделкам с землей, сдерживает развитие земельного рынка. Уменьшение площади этих земель является положительным фактором.

В Краснодарском крае с 1992 по 1995 год быстрыми темпами происходило образование крестьянских (фермерских) хозяйств. В 1991 году их количество составляло 4,2 тыс. единиц, а к 1995 году — уже 21,0 тыс. единиц. С 2000 года количество таких хозяйств стало снижаться, и к 2018 году их насчитывается 13,9 тыс. Их площадь ежегодно увеличивается: в 1991 году она была равна 62,5 тыс. га, к 2019 году возросла в 12,8 раза и составила 805,8 тыс. га. Средний размер хозяйства тоже возрос — с 15,0 до 59,6 га (рис. 5).

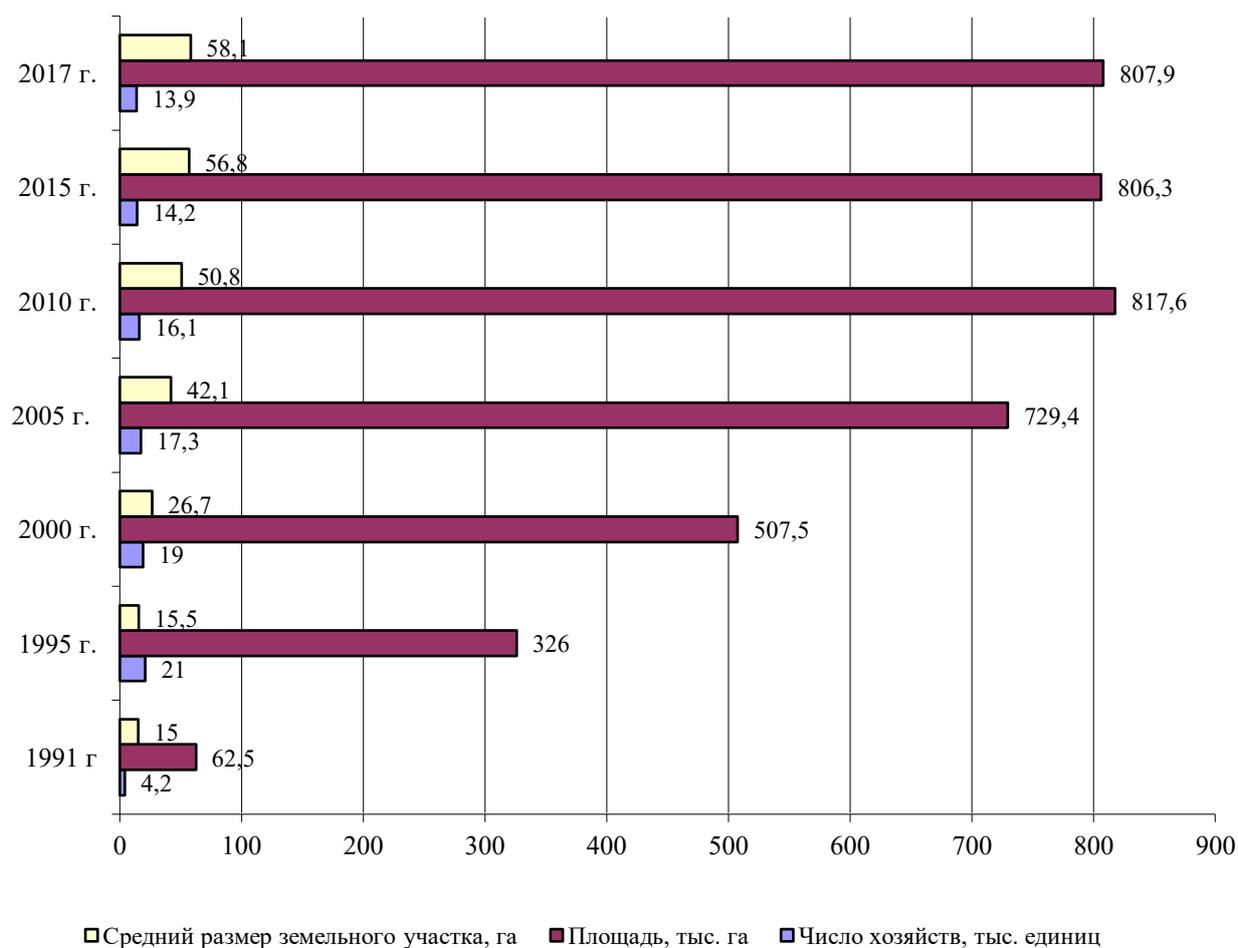


Рис. 5. Число и площадь крестьянских (фермерских) хозяйств в Краснодарском крае

Динамика развития крестьянских (фермерских) хозяйств в регионе свидетельствует о том, что их бурного развития не произошло. Это связано с высокой стоимостью сельскохозяйственной техники, удобрений, ядохимикатов, горючего и с другими причинами.

В Краснодарском крае в 2017 году площадь фонда перераспределения, находящегося в государственной собственности и предоставляемого в аренду крестьянским (фермерским) хозяйствам и сельскохозяйственным организациям, составила 556,4 тыс. га, из них пашни — 413,7 тыс. га. Только 464,0 тыс. га (83,4%) фонда перераспределения переданы в аренду, а 92,4 тыс. га либо используются незаконно, либо не используются совсем

За последние 27 лет выведены из оборота продуктивные сельскохозяйственные угодья. С 1990 по 2018 год площадь сельскохозяйственных угодий уменьшилась на 183,7 тыс. га, площадь пашни — на 107,2 тыс. га. На 01.01.2019 во всех категориях земель сельскохозяйственные угодья занимают 4705,6 тыс. га (рис. 6).

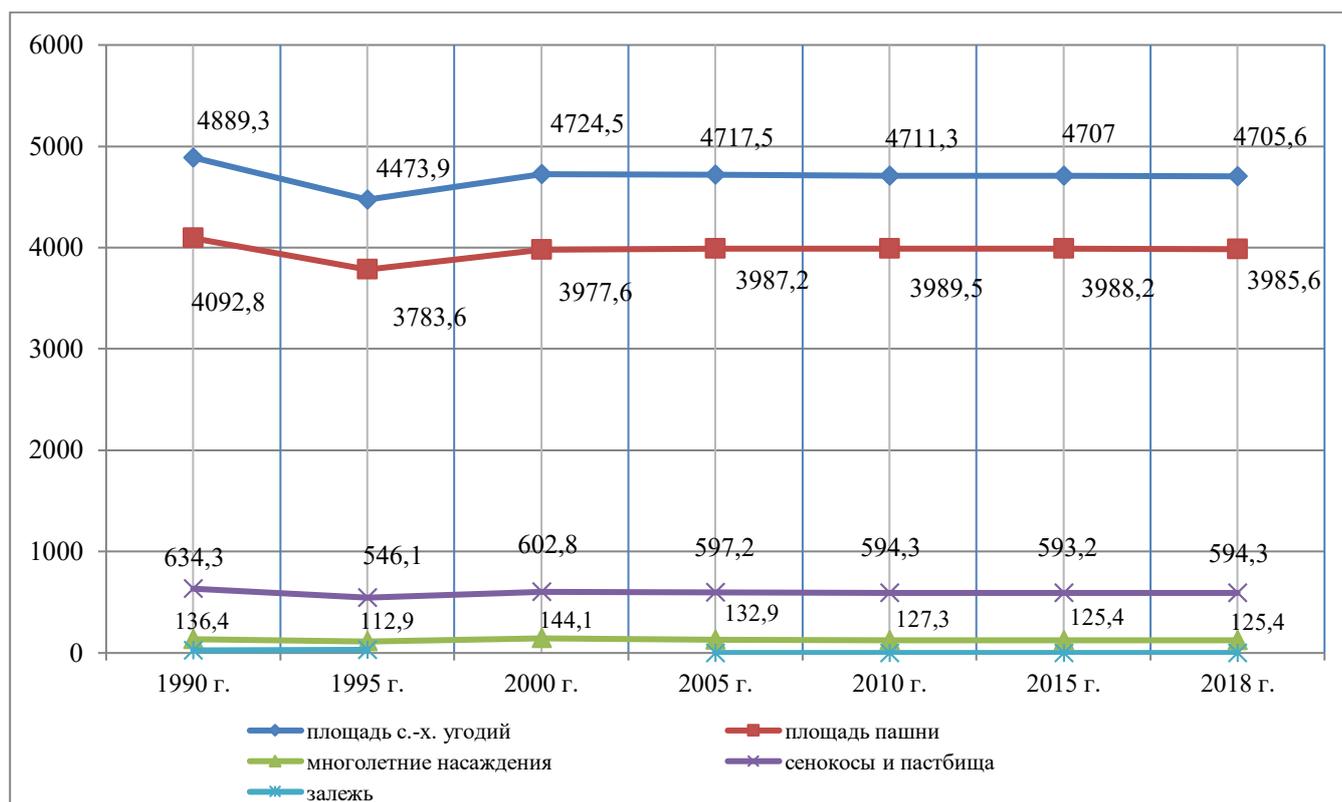


Рис. 6. Распределение сельскохозяйственных угодий Краснодарского края, тыс. га

Уменьшение площади продуктивных земель в границах Краснодарского края вызвано наличием водной и ветровой эрозии, зарастанием кустарником и мелколесьем, сокращением содержания гумуса в почве и другими негативными процессами [6–7].

Заключение. Оценка результатов реформирования земельных отношений в Краснодарском крае выявила следующие проблемы:

- ежегодное сокращение площади земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий;
- отсутствие статистической отчетности о движении земельных долей, об изменении количества собственников;
- 93,0 тыс. га земельных долей являются невостребованными;
- 92,4 тыс. га фонда перераспределения используются крестьянскими (фермерскими) хозяйствами и сельскохозяйственными организациями без надлежащего оформления документов или не используются совсем;
- сельскохозяйственные организации не имеют стимулов к сохранению и повышению уровня плодородия почв, так как 80% используемых ими земель они арендуют у собственников земельных долей и у государства.

Отсутствие эффективного организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений будет способствовать дальнейшему росту этих проблем, что повлечет за собой снижение уровня продовольственной безопасности страны. Чтобы этого избежать, необходимо провести в регионе комплекс землеустроительных работ [8].

Библиографический список

1. Юрченко, К. А. Регулирование земельных отношений при упорядочении земель, находящихся в долевой собственности (на примере Краснодарского края) : автореф. дисс. ... канд. экон. наук / К. А. Юрченко. — Краснодар, 2019. — 24 с.

2. Доклады о состоянии и использовании земель Краснодарского края в 2010–2018 гг. [Электронный ресурс] / Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. – Режим доступа:

https://frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=10813&Itemid=287 (дата обращения: 13.08.2019).

3. Юрченко, К. А. Регулирование земельных отношений при упорядочении земель, находящихся в долевой собственности (на примере Краснодарского края) : дисс. ... канд. экон. наук / К. А. Юрченко. — Москва : ГУЗ, 2019. — 186 с.

4. Юрченко, К. А. Земельные доли в аграрной экономике России / К. А. Юрченко // Экономика и предпринимательство. — 2017. — № 8–2 (85–2). — С. 1066–1072.

5. Барсукова, Г. Н. Нормативно-правовое регулирование и проблемы использования земельной долевой собственности / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Векторы развития законодательного обеспечения государственной земельной политики: опыт XX века и современность : материалы междунаучно-практ. конф. — Краснодар, 2018. — С. 27–32.

6. Юрченко, К. А. Землеустроительное обеспечение развития земельных отношений в Краснодарском крае / К. А. Юрченко // Colloquium-journal. — 2018. — № 8 (19). — С. 71–73.

7. Барсукова, Г. Н. Землеустройство : учеб. пособие / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. — Краснодар : КубГАУ, 2014. — 199 с.

8. Юрченко, К. А. Упорядочение землевладений (землепользований) на основе проведения комплекса землеустроительных работ / К. А. Юрченко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. — 2018. — № 9. — С. 36–41.

References

1. Yurchenko, K. A. Regulirovanie zemelnikh otnoshenii pri uporyadochenii zemel, nakhodyaschikhsya v dolevoi sobstvennosti.

[Regulation of land relations in the ordering of lands in common ownership (on the example of the Krasnodar Territory).] Krasnodar, 2019, 24 p. (in Russian).

2. Dokladi o sostoyanii i ispolzovanii zemel Krasnodarskogo kraja v 2010-2018 gg. [Reports on the state and use of land in Krasnodar region in 2010-2018.] Portal of the Federal Service for State Registration, Cadaster and Cartography (in Russian).

3. Yurchenko, K.A. Regulirovanie zemelnikh otnoshenii pri uporyadochenii zemel, nakhodyaschikhsya v dolevoi sobstvennosti. [Regulation of land relations in the ordering of lands in common ownership (on the example of Krasnodar region).] Moscow, GUZ, 2019, 186 p. (in Russian).

4. Yurchenko, K. A. Zemelnie doli v agrarnoi ekonomike Rossii. [Land shares in the agrarian economy of Russia.] Economy and Entrepreneurship, 2017, № 8–2 (85–2), 1066-1072 pp. (in Russian).

5. Barsukova, G. N. Normativno-pravovoe regulirovanie i problem ispolzovaniya zemelnoi dolevoi sobstvennosti. [Normative-legal regulation and problems of using land share ownership.] Vectors of the development of legislative support of the state land policy: XX century experience and modernity: materials between scientific and practical conf., 2018, 27-32 pp. (in Russian).

6. Yurchenko, K. A. Zemleustroitelnoe obespechenie razvitiya zemelnikh otnoshenii v Krasnodarskom krae. [Land management support for the development of land relations in Krasnodar region.] Colloquium-journal, 2018, № 8 (19), 67–69 pp. (in Russian).

7. Barsukova, G. N. Zemleustroistvo. [Land management: studies. Manual.] Krasnodar, 2014, 199 p. (in Russian).

8. Yurchenko, K.A. Uporyadochenie zemlevladieni na osnove provedeniya kompleksa zemleustroitelnykh rabot. [Streamlining of land tenure (land tenure) on the basis of conducting a complex of land management.] Land management, cadastre and monitoring of land, 2018, № 9, 36–41 pp. (in Russian)

Поступила в редакцию 01.07.2019
Сдана в редакцию 01.07.2019
Запланирована в номер 05.08.2019

Received 01.07.2019
Submitted 01.07.2019
Scheduled in the issue 05.08.2019

Об авторах:

Юрченко Ксения Александровна,
старший преподаватель кафедры земле-
устройства и земельного кадастра Кубанского
государственного аграрного университета
имени И. Т. Трубилина (350044, РФ, г. Крас-
нодар, ул. Калинина, 13)
ivahno-ks@mail.ru

Authors:

Yurchenko, Kseniya A.
Senior Lecturer, Department of Land Management
and Land Cadastre, Kuban State Agrarian Univer-
sity named after I.T. Trubilina, (13, Kalinina, Kras-
nodar, 350044, RF)
ivahno-ks@mail.ru