

ОБОСНОВАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ РАЦИОНАЛЬНОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ СУБЪЕКТОВ ЛИТВЫ

Пранас Алекнавичюс

Литовский сельскохозяйственный университет

На земельные отношения и переустройство аграрных территорий существенное влияние имели приватизация имущества сельскохозяйственных предприятий и восстановление прав на землю. Первоначальная идея земельной реформы в сельской местности – создать более эффективные хозяйства, чем бывшие сельскохозяйственные предприятия. Однако в связи с изменением законов сейчас большая часть сельскохозяйственной земли принадлежит не земледельцам, а собственникам земли. Не декларировано 18% сельхозугодий. В целях рационального использования земли необходимы правовые, административные и организационные меры. Услуги землеустройства заключаются в разработке проектов консолидации земли и обеспечении информации о состоянии сельскохозяйственных угодий. Государство должно регламентировать условия устройства территории и систематически проводить контроль за использованием земли.

Ключевые слова: земельная реформа, землепользования хозяйств, сельскохозяйственные угодья, субъекты сельского хозяйства.

Введение

Эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения достигается при наличии рациональной структуры хозяйств. Компоненты структуры хозяйств (производственные центры, границы землепользования, размещение участков) формируются землеустроительными действиями. Одно из основных требований проектирования – оптимизация размера и компактности землепользования (Krikščiukaitienė, 2007). Проектирование землепользования хозяйств является обязательным при проведении аграрной реформы, т. е. при трансформации крупных хозяйств в фермерские хозяйства. Проектом одновременно решаются: восстановление прав на землю, соблюдение приоритетов на приватизацию земли, установление необходимых специальных условий землепользования. Проблема рационального землепользования актуальна и для других стран восточной Европы, где проводилась трансформация сельскохозяйственных предприятий и возвращение земли их бывшим собственникам.

Цель работы – исследовав изменения земельных отношений в процессе земельной реформы и определив влияние государственных действий на эффективность использования земель, предложить мероприятия, способствующие оптимизации землепользования хозяйств. С этой целью решаются задачи: исследование влияния правовых актов на обеспечение землёй сельскохозяйственных субъектов, исследование процесса образования землепользования фермерских хозяйств и хозяйств юридических лиц, его влияние на интенсивность сельскохозяйственного производства, определение

землеустроительных мероприятий, необходимых для развития села и сельского хозяйства.

Методика

Объект исследования – вся земля сельскохозяйственного назначения Литовской республики и её землепользователи, статистические данные о земельном фонде сельских административных районов Литвы. Материал для анализа: земельный фонд сельских административных районов Литвы; нормативно-правовые акты за период 1989–2008 гг., связанные с земельными отношениями и земельной реформой; статистические отчёты (средние показатели по административным единицам) землеустроительных учреждений, государственных предприятий и институций, администрирующих сельское хозяйство. Документы, определяющие основные положения земельной реформы, проанализированы с учётом последствий на показатели приватизации земли, экономического состояния хозяйств, интенсивность использования сельскохозяйственных угодий. Зависимость показателей землепользования от продуктивности земли обработана методом регрессионного анализа по программе *Statistika*. Перспективные показатели земельной реформы разработаны с использованием метода экстраполяции.

Результаты

Проведение земельной реформы в Литве обусловлено необходимостью возродить индивидуальное хозяйствование, преобразовать колхозы и совхозы в фермерские структуры и восстановить права собственности на землю (Treinys, 2000). В 1989–1991 гг. для фермерского хозяйствования отведено 86 тыс. га. Осуществление законов земельной реформы и приватизации имущества сельскохозяйственных предприятий ускорило процесс разрушения крупных хозяйств и создания частных, фермерских хозяйств. Специфика земельной реформы Литвы заключалась в том, что земля сельскохозяйственного назначения могла быть возвращена или приватизирована другими способами лишь тем лицам, которые занимаются сельскохозяйственным производством. Согласно правовым актам, землепользования хозяйств должны быть сформированы в проектах землеустройства, соблюдая научно обоснованные методические указания. В проектных границах хозяйства могли приобрести землю в собственность путём возвращения, передачи эквивалентной площадью или покупки у государства (Aleknavičius, 1998).

Однако период действия *законов аграрного направления* был недолгим – до 1996 г. В 1997 г. изменён порядок приобретения земли. Право на возвращение сельскохозяйственных земель получили все претенденты без ограничений. При этом, лица, претендующие на бывшую собственность, имеют приоритетное право не только на бывшие землевладения, но и на

другую землю в сельской местности (в порядке передачи эквивалентной площадью), обрабатываемую фермерами и арендуемую ими у государства. Следовательно, фермерам, юридическим лицам и другим земледельцам, которые учредили свои хозяйства согласно законам Литовской Республики, государство не гарантирует обеспечение землёй даже из свободной государственной земли. Покупка государственной земли возможна только при условии, что нет лиц, претендующих приобрести (как компенсацию) этот участок земли в собственность. В проектах землеустройства остались лишь такие проектные элементы: границы земельных участков (формируемых по заявкам претендентов), дороги, сервитуты и ограничения землепользования. Бывшие требования – образовать рациональные землепользования хозяйств – упразднены. Этот период земельной реформы можно назвать *реформой реституционного направления*.

Решение задач земельной реформы – означало приватизацию земли и перестройку хозяйственных структур. Задача приватизации земли решена сравнительно успешно. Из 650 тыс. лиц, желающих восстановить право собственности на землю и лес в сельской местности (без компенсации, площадь – 3350 тыс. га), до 01.01.2009 г. были удовлетворены 614 тыс. заявлений (3250 тыс. га). В Регистре недвижимого имущества на 01.01.2009 г. зарегистрировано 3002 тыс. га частной земли сельскохозяйственного назначения, в том числе около 90% составляет земля, приобретённая путем возвращения натурой или эквивалентной площадью. Существующие темпы земельной реформы позволяют сделать вывод, что приватизация всей земли сельскохозяйственного назначения будет завершена лишь в 2012–2013 гг. (рис.), или на 6 лет позже, чем было спрогнозировано стратегическими планами реформирования аграрного направления.

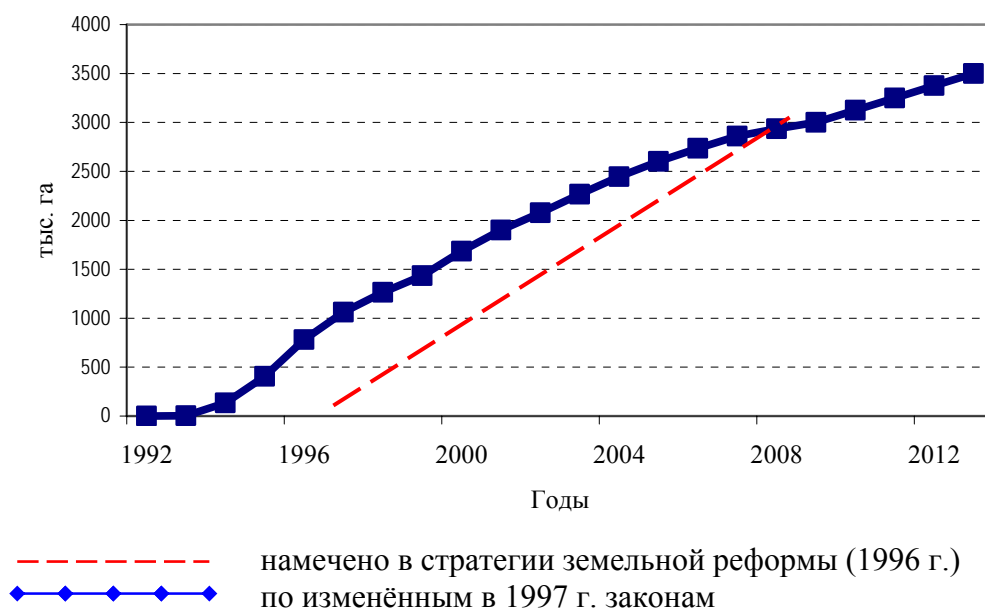


Рис. Площадь частной сельскохозяйственной земли в Литве

Образование сельскохозяйственных землепользований в основном зависит от инициативы самих хозяйств. Структура земель сельскохозяйственного назначения в 2008 г. составляла: фермерские хозяйства – 56,7%, хозяйства юридических лиц – 10,9%, личные (семейные) хозяйства – 15,1%, садоводческие общины – 0,5%, не используемая частная земля – 10,7%, не используемая государственная земля – 6,1%. Фермерские хозяйства среднего размера (3–50 га) использовали (декларировали) 1141 тыс. га сельхозугодий, крупные фермерские хозяйства (> 50 га) – 982,6 тыс. га, крупные хозяйства юридических лиц – 363,7 тыс. га.

Доля землепользования товарных хозяйств в 2008 г. составляла 74,7% от общей площади, её необходимо увеличить до 90%. Однако земледельцам принадлежит лишь 50–60% ими обрабатываемой земли. Основная часть земли арендуется у собственников по цене в 5 раз превышающую арендную плату за государственную землю. Процесс выкупа земли у собственников (примерно 1,5–1,9 млн. га, из них 0,5 млн. га уже выкуплено) – это завершающая стадия земельной реформы. Годовые объёмы приобретения земли достигают 6% от всей частной земли (таблица). Согласно экспертным данным, на долю перспективных хозяйств (земледельцев) приходится 80–85% проданной или подаренной частной земли.

Таблица. Купля-продажа и дарение земли сельскохозяйственного назначения

Показатель	Год					
	2004	2005	2006	2007	2008	
Площадь частной земли в начале года тыс. га	2455,9	2604,3	2736,8	2862,2	2935,0	
Подарено и продано частной земли	тыс. га	126,9	169,3	177,4	188,5	148,6
		проц.	5,2	6,5	6,5	6,6
Продано государственной земли тыс. га	24,9	41,2	55,2	24,5	23,4	

Увеличение землепользования хозяйств посредством государственного регулирования (в период реформы аграрного направления) предусматривало постепенное расширение хозяйства в проектных границах; согласно закону, продаваемая земля должна быть выкуплена государством у претендентов на бывшую собственность, тем самым, исключая их влияние на деятельность землепользователей. В период земельной реформы реституционного направления забота о расширении землепользования хозяйств предоставлена самим фермерам (с 2004 г. – и юридическим лицам). Хозяйства приобретали у собственников земельные участки там, где имели возможность, т. е. в разных местах, даже на значительном расстоянии от основного массива хозяйства или от хозяйственного центра. По данным исследований в крупных хозяйствах (> 100 га) 48% площади сельскохозяйственных угодий находится на расстоянии до 4 км от хозяйственного центра, 35% – 4–9 км, 17% – свыше 9 км. Организация производства в таких хозяйствах требует дополнительных транспортных затрат. Поэтому вопросы формирования рациональных землепользований не решенные в процессе земельной реформы, проводимой

за бюджетные средства, должны решаться на основе проектов консолидации земли (Aleknavičius, 2007).

Переустройство земельных отношений в сельских территориях, согласно законам, сводилось только к возвращению бывших землевладений и удовлетворению потребностей граждан, которым восстанавливаются права на землю. Цель создания перспективных хозяйственных структур стала второстепенной. Поэтому осуществление реформы, наряду с другими причинами, имело неблагоприятное влияние на интенсивность использования земли. В целом по стране резко снизилась численность скота и продукции животноводства, площадь обрабатываемой земли. Стабилизация сельскохозяйственного производства только начинается. Площадь декларируемых сельхозугодий за 2004–2008 гг. увеличилась на 74,9 тыс. га (2,8%). Процент однолетних посевов (без пастбищ, сенокосов, многолетних трав и других экстенсивно используемых площадей) соответственно увеличился от 46,6 до 53,0.

Интенсивность использования земли в отдельных регионах страны в основном зависит от балла плодородности почв (Б). Установлена следующая корреляционная зависимость:

– процент декларируемых сельхозугодий: $Y_1 = 0,017 Б + 0,048$ ($r^2 = 0,4351$);

– процент однолетних посевов: $Y_2 = 0,033 Б - 0,966$ ($r^2 = 0,80$);

– процент площади, используемой крупными хозяйствами: $Y_3 = 0,032 Б - 0,84$ ($r^2 = 0,753$).

Изменение основного направления земельной реформы повлияло на использование сельскохозяйственной земли таким образом:

1) замедлился процесс образования хозяйств, производящих товарную сельскохозяйственную продукцию (Poviliūnas, 2008);

2) не используются по назначению 500–600 тыс. га сельскохозяйственных угодий, их качество постепенно ухудшается;

3) замедлился процесс экономического укрепления хозяйств, которые ежегодно значительную часть своих доходов (в целом по стране – до 300 млн. Лт) отдают собственникам за покупаемую или арендуемую землю.

Устранение недостатков земельной реформы, в частности – экстенсивного использования земли, возможна путём экономической помощи, направленной на укрепление хозяйств и улучшение параметров землепользований. В процессе земельной реформы должны быть использованы также возможности землеустроительного обслуживания.

К землеустроительным мероприятиям, способствующим улучшению землепользования, относится разработка проектов переустройства и обеспечение информацией о качественных свойствах земли (Киевская, 2007). Законами определена система землеустроительного планирования включает проекты, решающие изменение границ или основное целевое назначение земельных участков, и проекты, предусматривающие изменение земельных угодий и устройство территории. Изменение границ необходимо не только при разделении землевладений на более мелкие части, но и при изменении их

местоположения, образовании более крупных участков на мелиорированных полях. Проекты должны разрабатываться с учётом границ образовавшихся земельных владений. В этом заинтересованы в основном перспективные хозяйства. Однако проекты, предусматривающие перераспределение участков частной земли, должны быть согласованы с каждым собственником. Необходимо доказать, какую выгоду собственники получают после проводимых изменений: увеличение доходов, улучшение условий обработки земли, увеличение стоимости земли или доходов.

Для экономического обоснования проекта землеустройства рекомендуется провести:

- расчеты, обосновывающие снижение транспортных затрат из-за сокращения среднего расстояния между хозяйственными центрами и обрабатываемыми полями. Согласно расчетам, годовые транспортные затраты составляют 25 Лт/га на 1 км среднего расстояния;

- расчеты, обосновывающие снижение затрат на выращивание сельскохозяйственных культур из-за укрупнения полей и улучшения их конфигурации. Экономия нормативных годовых затрат в средних условиях хозяйств республики составляет 30–40 Лт/га.

Обеспечение заинтересованных лиц информацией о земле возможна на основе имеющихся баз данных о почвах, агрохимических свойствах земли, осушительных системах, декларируемых угодьях и посевах. Эти данные, выраженные на картографической основе, необходимо согласовать между собой и дополнить данными, рассчитанными для каждого обрабатываемого участка (балл плодородности земли и пригодность участка для выращивания основных товарных культур). Информацию из Интернета, (цифровые карты) предлагается использовать:

- для хозяйственной деятельности землепользователей – при планировании размещения посевов, улучшения мелиоративных систем, вовлечении в пользование земель с потенциально плодородными почвами, планировании известкования и применения удобрений;

- для повышения качества документов территориального планирования – при планировании изменения состава угодий и отвода земель для посадки леса, определения убытков сельского хозяйства из-за намечаемого изменения основного целевого назначения ценных земель;

- для улучшения работы институций, администрирующих развитие сельского хозяйства, особенно при проведении контроля за использованием земли.

Для улучшения административных и правовых мер по охране и интенсификации использования сельскохозяйственных земель рекомендуется:

- 1) в законах дифференцировать плату за землю (как недвижимое имущество) – увеличить её (до 10–15% от стоимости земли) для собственников, которые сами не обрабатывают сельскохозяйственные угодья и мелиорированные земли или не сдают в аренду эти земли субъектам сельского хозяйства;

2) законом установить плату лицам, получающим разрешение использовать плодородные сельскохозяйственные угодья для застройки и других несельскохозяйственных нужд;

3) провести инвентаризацию залежных земель и проверку их использования; ко всем лицам, нарушающим законы, должны быть применены административные санкции.

Выводы

1. Процесс образования товарных хозяйств в Литве идет медленно из-за возврата земель (натурой или эквивалентной площадью) всем претендентам на бывшую собственность и из-за ограничений на покупку государственной земли.

2. Интенсивность использования земли зависит от природно-экономических условий отдельных регионов и качества проведения реструктуризации хозяйств. Повышение интенсивности использования земли, вовлечение в сельскохозяйственный оборот залежных земель зависит и от землеустроительных мероприятий.

3. В проектах землеустройства, предусматривающих изменение размещения земельных участков, должны быть решены задачи формирования крупных землепользований хозяйств и устройства аграрных территорий. Экономическое обоснование проектов должно доказать экономию транспортных затрат и затрат на выращивание сельскохозяйственной продукции.

4. Для более эффективного использования земли субъекты сельского хозяйства должны получить необходимую информацию о природных и хозяйственных характеристиках каждого участка земли. Эту информацию необходимо периодически обновлять и распространять за счет государственного бюджета.

5. Одним из способов государственного регулирования рационального землепользования является фискальная политика (дифференцированная плата за улучшение или ухудшение сельскохозяйственных угодий, плата за сокращение площади пашни и т. п.) и последовательный, систематически проводимый контроль использования земли по основному целевому назначению.

Литература

1. Aleknavičius, P. (1998). Žemės reformos žemėtvarkos projektų rengimo teisiniai ir ekonominiai aspektai. Tarptautinės konferencijos „Žemės reforma ir žemėtvarka 98“ pranešimai. – Kaunas-Akademija.

2. Aleknavičius, P. (2007). Kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimo problemos // Žemės ūkio mokslai. 2007. T. 14. Lietuvos mokslų akademija.

3. Krikščiukaitienė, I., Tamošaitienė, A., Andrikienė, S. (2007). Racionalaus dydžio ūkių modeliavimas / Žemės ūkio mokslai. T. 14. Priedas. Lietuvos mokslų akademijos leidykla. – Vilnius.

4. Poviliūnas, A. (2008). Lietuvos žemės ūkio grįžimas į rinkos santykius ir ūkininkijos ekonominė raida: monografija. – Vilnius: Apostrofa: Lietuvos agrarinės ekonomikos institutas.
5. Treinys, M. (2000). Žemės ūkio sistema ir jos transformavimas. – Lietuvos žemės ūkio universitetas. Akademija.
6. Киевская, Е. С. (2007). Территориальное планирование и землеустройство в странах Европейского Союза. «Землеустройство, кадастр и мониторинг земель». Автореферат диссертации. № 4.

GROUNDING OF RATIONAL LAND TENURES FORMATION BY AGRICULTURAL ENTITIES IN LITHUANIA

Pranas Aleknavičius

Lithuanian Agricultural University

Summary

The essential influence on reorganization of agrarian territories and land related issues had the privatization of agricultural enterprises assets and the restoration of rights of ownership to land. Originally, the idea of land reform in rural territories was to initiate creation of farms that would be more successful than the former agricultural enterprises. However, due to the amendments in legislation the greater part of agricultural land now belongs not to farmers, but to other land owners instead. About 18 % of farmland remains undeclared i.e. uncultivated. Seeking to use land rationally, it is necessary to take legal, administrative and organizational measures. Land management services comprise of preparing land consolidation projects and providing information on characteristics of farmland. The state must regulate terms and conditions of territorial reorganization and perform a systematic control of land use.

Key words: agricultural entities, farmland, land reform, land tenures.

LIETUVOS ŽEMĖS ŪKIO SUBJEKTŲ RACIONALIŲ ŽEMĖNAUDŲ FORMAVIMO PAGRINDIMAS

Pranas Aleknavičius

Lietuvos žemės ūkio universitetas

Santrauka

Žemės santykių ir agrarinių teritorijų pertvarkymui esminės įtakos turėjo žemės ūkio įmonių turto privatizavimas ir nuosavybės teisių į žemę atkūrimas. Pradinė žemės reformos kaimo vietovėje idėja buvo sukurti ūkius, efektyvesnius nei buvusios žemės ūkio įmonės. Bet dėl įstatymų pakeitimo dabar didesnė žemės ūkio paskirties žemės dalis priklauso ne žemdirbiams, o kitiems žemės savininkams. Nedeklaruota (nenaudojama) 18 proc. žemės ūkio naudmenų. Siekiant racionaliai naudoti žemę, būtinos teisinės, administracinės ir organizacinės priemonės. Žemėtvarkos paslaugas sudaro žemės konsolidacijos projektų rengimas ir aprūpinimas informacija apie žemės ūkio naudmenų savybes. Valstybė turi reglamentuoti teritorinių pertvarkymų sąlygas ir sistemingai vykdyti žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Raktiniai žodžiai: ūkių žemėnaudos, žemės reforma, žemės ūkio naudmenos, žemės ūkio subjektai.