

# АГРАРНЫЕ ЗЕМЛИ АЗИАТСКОЙ РОССИИ: ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

---

ОЛЬГА ФАДЕЕВА, КАНДИДАТ СОЦИОЛОГИЧЕСКИХ НАУК,  
ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ И ОРГАНИЗАЦИИ ПРОМЫШЛЕННОГО  
ПРОИЗВОДСТВА СО РАН, НОВОСИБИРСК

# СТРУКТУРА ДОКЛАДА

- Земельные ресурсы регионов Азиатской России (АР): потенциал и реальное использование
- Структура собственности на земли сельхозназначения и спецификация прав собственности
- Проблемы земельного учета и риски «цифрового хаоса»
- Аграрная политика, спрос на сельхозпродукцию, земельные отношения

# ЗЕМЕЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ АЗИАТСКОЙ РОССИИ (НА 01.01.2020, РОСРЕЕСТР)

- Площадь земель сельскохозяйственного назначения АР – **165,79** млн га (**43%** земель РФ), в т.ч.
  - Площадь сельскохозяйственных угодий – **57,8** млн га (**29%**), в т.ч.
    - площадь пахотных угодий – **26,8** млн га (**23%**)
    - площадь пастбищ и сенокосов – **28,5** млн га (**37%**)
    - площадь многолетних насаждений – **0,2** млн га (**16%**)
    - площадь залежных земель – **2,4** млн га (**54%**)

# ДОЛЯ СЕЛЬХОЗУГОДИЙ В ПЛОЩАДИ РЕГИОНОВ АЗИАТСКОЙ РОССИИ НА 01.01.2020

ИСТОЧНИК: ДАННЫЕ РОСРЕЕСТРА



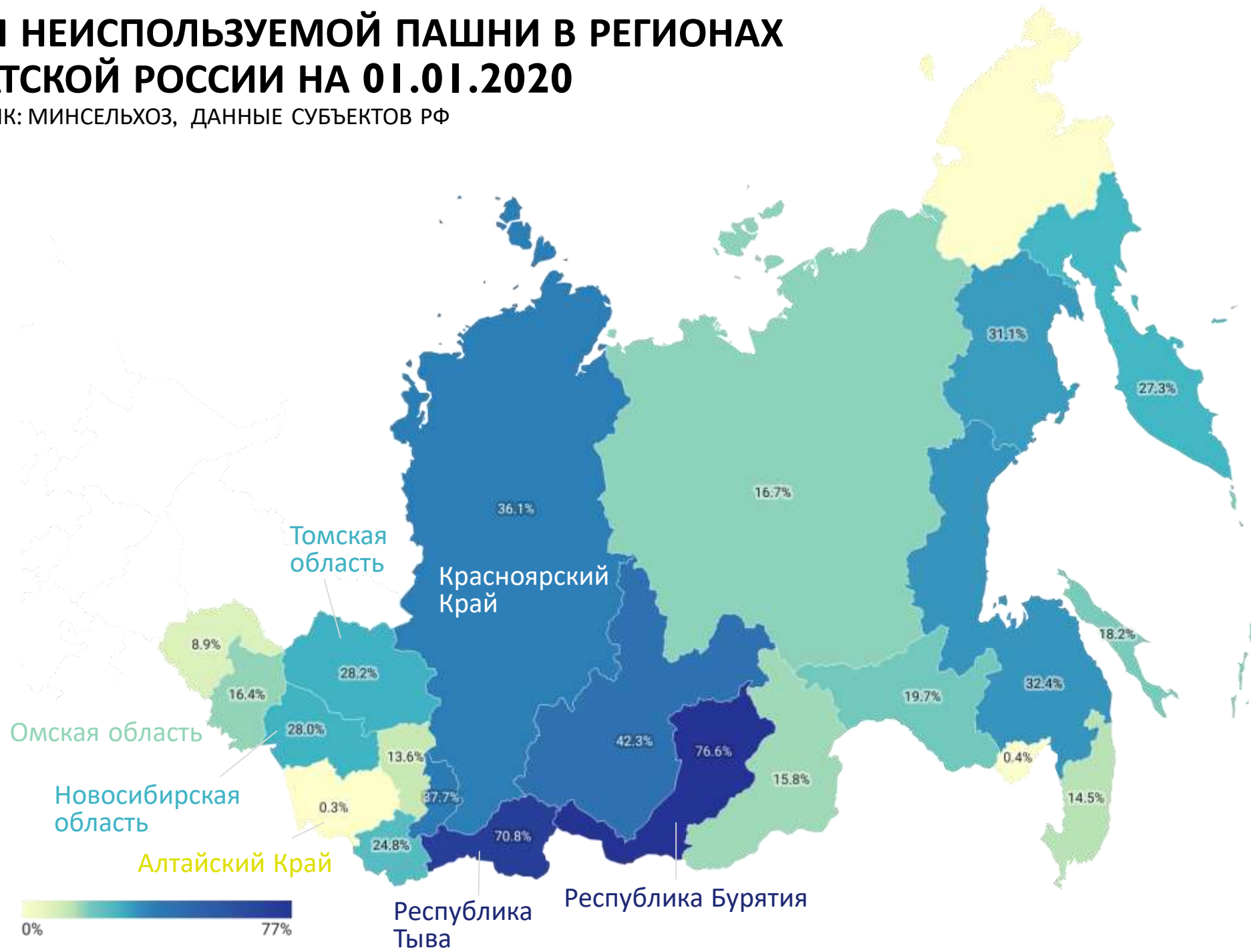
# ДОЛЯ ПАШНИ В СЕЛЬХОЗУГОДЬЯХ РЕГИОНОВ АЗИАТСКОЙ РОССИИ НА 01.01.2020

ИСТОЧНИК: МИНСЕЛЬХОЗ, ДАННЫЕ СУБЪЕКТОВ РФ



# ДОЛЯ НЕИСПОЛЬЗУЕМОЙ ПАШНИ В РЕГИОНАХ АЗИАТСКОЙ РОССИИ НА 01.01.2020

ИСТОЧНИК: МИНСЕЛЬХОЗ, ДАННЫЕ СУБЪЕКТОВ РФ



# СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РФ, 01.01.2020

Земли сельскохозяйственного назначения – **381,7** млн га (данные Росреестра):

- в государственной и муниципальной собственности находится **66,4%** земель этой категории, но в основном – это несельскохозяйственные угодья
- в частной собственности находится треть земель (**33,6%**) сельхозназначения, в основном они сосредоточены в собственности граждан (**84%**), а не юридических лиц (**16%**).
- доминирование коллективной формы владения землей. На 1 января 2020 г. долевые земли составляли **75%** всех земель сельхозназначения, находящихся в собственности граждан, или **63%** общей площади земель этой категории

# ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ: ПРОБЛЕМЫ СПЕЦИФИКАЦИИ

- За 30 лет с начала земельной реформы и «раздачи» сельским жителям «виртуальных» прав в общей собственности на землю процесс земельной приватизации далек от завершения: юридически оформлено и поставлено на кадастровый учет около **20%** сельхозземель, около 4 из 12 млн граждан, получивших земельные доли, юридически оформили свои права
- Не решена задача разграничения государственной и муниципальной собственности на земли сельхозназначения: в целом по России из **254 млн га** земли, находящихся в собственности РФ, субъектов РФ и муниципалитетов границы только **13%** земельных участков поставлены на кадастровый учет, в АР – **7%**
- Низкие темпы постановки на кадастровый учет участков, находящихся в общей долевой собственности. В РФ **45%** площади долевой земли находятся вне учета, в Тюменской области – **70%**, по большинству регионов АР таких данных в Докладе Росреестра за 2019 нет.
- Острой остается проблема «невостребованных земельных долей»: в РФ из **115 млн га** приватизированных к 1998 г. сельчанами земель «невостребованными» на 1.01.2013 были признаны земельные площади на уровне **20,8 млн га**, на 1.01.2020 – **14,8 млн га (в АР – 5 млн га или 9% сельхозугодий)**. Ответственность за судьбу этих земель возложена на местные власти



# АРЕНДА ЗЕМЛИ И ПРОБЛЕМЫ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

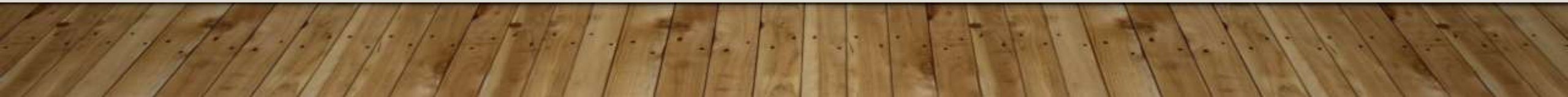
- Преобладает рынок аренды, но не купли-продажи земли, однако далеко не все арендные договора имеют юридический статус (заявительный принцип оформления прав собственности, 11-месячные «неформальные» договора, при этом с 2018 г. осуществлен переход на ЕГРН и введен запрет на сделки с «землей без границ»)
- Ликвидация на уровне сельских районов и поселений органов управления, отвечающих за учет и мониторинг оборота земли: дефицит актуализированной информации о землепользователях, масштабах и характере землепользования

# "БЕЛЫЕ ПЯТНА" ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ: СРАВНЕНИЕ ИТОГОВ ВСХП-2006, ВСХП-2016 ГГ. И ДАННЫХ РОСРЕЕСТРА

- Общая площадь неиспользуемых сельхозугодий в РФ в 2016 г. составила порядка **97,2 млн га** (или **44% всех угодий**, Росреестр). Перепись 2016 г. не смогла обнаружить владельцев или пользователей **50 млн га** земли, а еще более **30 млн га** земли не были закреплены за производителями
- Расчеты по Сибири: всего заброшено сельхозугодий по всем категориям земель – **31,2 млн га** (или **52% всех сельхозугодий**, Росреестр), т.е. больше, чем было всего обнаружено ВСХП-2016, – **28,7 млн га**
- Причины столь больших расхождений переписных и текущих данных: отсутствие эффективной (в т.ч. локальной) системы учета данных о реальном землепользовании, незавершенность процесса юридического оформления прав на земельные ресурсы, специфика сбора ведомственной статистики и методик Росреестра по формированию земельных балансов
- Что нужно сделать, чтобы земля стала экономическим активом? Нужно ли форсированно вводить в оборот заброшенные сельхозугодья? Каковы риски легализации земельных прав (налоги, санкции)

# ПЕРЕКОСЫ «ЦИФРОВИЗАЦИИ» ЗЕМЕЛЬНОГО УЧЕТА (ЕФИС ЗСН, РЕСПАК) (РЕЗУЛЬТАТЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ)

- Первые итоги внедрения информационных систем и инвентаризации земельных участков на местах: ошибки вносимой в учетные системы информации, неучастие весомой доли сельхозпроизводителей в мониторинге землепользования
- Цифровизация землепользования ради оптимизации затрат на «несвязанную поддержку» сельхозпроизводителей и фискальных целей, но не для наведения порядка в земельном учете и поиска путей ввода неиспользуемой земли в хозяйственный оборот
- Выявление неиспользуемых земель – усугубление проблем с правами земельной собственности и арендных отношений

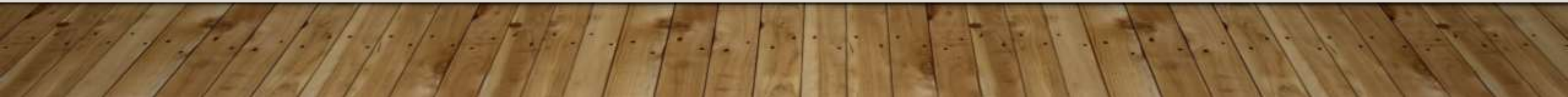


# ТРАНСФОРМАЦИИ ЛОКАЛЬНЫХ РЫНКОВ ЗЕМЛИ В УСЛОВИЯХ РОСТА РЫНКОВ СБЫТА И ЭКСПОРТНЫХ ПОСТАВОК (ОМСКИЙ КЕЙС)

- Земли целинных районов: большие поля с ровной поверхностью, четкой конфигурацией и логистикой
- 2008, 2009, 2012 годы – чередование засушливых и урожайных лет, банкротство крупных производителей, вынужденный земельный сговор: «дележка» долевой земли между фермерами, скупка земли по бросовым ценам; к 2020 году – рост цены земли (аренды и покупки) как результат растущего спроса на пшеницу и масличные культуры (лен, рапс) со стороны Казахстана и Китая. Рыночная цена земельной доли (20 га) выросла за 5 лет с 5 до 70 тыс. руб.
- Усиление позиций дольщиков: рост и дифференциация арендной платы, отказ от долгосрочных арендных договоров и сокращение случаев продажи земли, сохранение производства молока в семейных хозяйствах, местная переработка, конкуренция заготовителей
- Фермерские коалиции: «договор о ненападении», обмен полями, солидарная защита от «чужаков»
- Сельхозпредприятия: сдерживание выдела отдельных участков из общих «долевых» массивов земли
- Сильные фермеры – обработка 4000-16000 га; севооборот, технологии, стабильный коллектив
- Местные зернотрейдеры как «опорные интеграторы» локального рынка (кредитование, кооперация, закуп, нишевые экспортные позиции - снижение стоимости доставки 1 тонны зерна с 4,5 до 2 т. руб.)
- Ситуация на рынке сельхозпродукции как драйвер развития земельных отношений без «холдингов»

# ВОПРОСЫ БЕЗ ОТВЕТОВ

- Какими с точки зрения землепользования в регионах АР могут быть последствия стимулирования экспорта и недавно объявленного ввода экспортных пошлин и квот
- Зачем нужен подробный учет землепользования при нечеткости целей аграрной политики и рассогласованности условий предоставления государственной поддержки
- Как согласуются принципы рационального землепользования и защиты плодородия почв с условиями рыночной волатильности
- Каким образом можно изменить режим администрирования землепользования при избыточности земельных ресурсов в регионах АР: нужно сохранять или нет деление земель на категории или использовать другие механизмы (леса на землях сельхозназначения, пасеки на пахотных землях)
- Кто должен компенсировать затраты на инвентаризацию земельных ресурсов и спецификацию земельных прав, а также нести санкционные риски при переходе земель из статуса «не востребуемых» в муниципальные



# РЕЗЮМЕ: АГРАРНАЯ ПОЛИТИКА, ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ И КАЧЕСТВО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

- Формирование устойчивых земельных отношений ускоряется по мере роста доходности и привлекательности аграрного сектора для инвестиций. Проблема «бесхозности» и не востребованности земли – отражение кризисных явлений в сельском хозяйстве и специфики действующих рыночных и административных механизмов
- Непоследовательность и затянутость земельной реформы создает высокие риски для внедрения инноваций в сельском хозяйстве. Инициаторами оформления земельных прав и ускорения процедур землеустройства зачастую являются не номинальные собственники, а реальные землепользователи
- Необходимость комплексного учета и мониторинга использования земельных ресурсов чрезвычайно высока, но при решении этой проблемы важно учитывать разные интересы и возможные конфликты между владельцами земли, землепользователями, контролирующими структурами и местными органами власти
- «Универсализация правил» в условиях дефицита специалистов, финансовых и организационно-технических средств для перехода на новые системы учета и отчетности на местах может не столько создавать новые возможности, сколько генерировать новые ограничения
- Аграрная политика, направленная на стимулирование производства сельхозпродукции, усиливает спрос на землю и может способствовать наведению порядка в режимах землепользования, однако резкая смена приоритетов и макроэкономических условий может вернуть ситуацию на «круги своя»

