

## **ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ В КРЕСТЬЯНСКОМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ КОЧЕНЁВСКОГО РАЙОНА (НА ПРИМЕРЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ)**

*Валерий Борисович Жарников*

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, профессор кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)361-05-66, e-mail: v.b.jarnikov@ssga.ru

*Наталья Романовна Юшкова*

Сибирская государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, студент, тел. (983)130-76-17

Работа посвящена исследованию роли правового режима земель (ПРЗ) сельскохозяйственного назначения. Рассмотрен пример численной реализации основного содержания ПРЗ в оценке эффективности ведения крестьянского (фермерского, личного подсобного) хозяйства. Исходными данными послужили параметры сельскохозяйственного производства Коченёвского района Новосибирской области и конкретного крестьянского хозяйства.

**Ключевые слова:** правовой режим, земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственное производство.

## **LEGAL REGIME FOR AGRICULTURAL LANDS AND ITS REALIZATION IN FARMING LAND USE IN THE KOCHENEV REGION (ON THE EXAMPLE OF THE NOVOSIBIRSK REGION)**

*Valeriy B. Zharnikov*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)361-05-66, e-mail: v.b.jarnikov@ssga.ru

*Natal'ya R. Yushkova*

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (983)130-76-17

The article is devoted to studying of the legal regime (LLR) of agricultural lands. It considers numerical implementation of basic content of LLR in effective estimation of farming (private subsidiary farming) economy. As initial data were taken the parameters of the Kochenev region agricultural activity and one particular farming hold.

**Key words:** legal regime, agricultural lands, agricultural activity.

### ***Введение***

В статье рассмотрен правовой режим земель сельскохозяйственного назначения с позиций оценки его влияния на результативность ведения крестьянского личного подсобного хозяйства [1].

Земли сельскохозяйственного назначения составляют самостоятельную категорию земель Российской Федерации, приоритетное значение которой обусловлено их социальной и экономической значимостью. К подобным землям относят земли, расположенные за пределами населенных пунктов и предназначенные (предоставленные) для нужд сельского хозяйства. Использование таких земель определяется особым правовым режимом, в основе которого их строгое предназначение, прежде всего в сельскохозяйственном производстве в виде пашни и других угодий [2, 3]. Разнообразии интересов правообладателей таких земель, особенно с позиций их рационального использования (РИЗ), определяет проведение исследований, примеры которых представлены в работах многих известных специалистов [4, 5]. Данное положение свидетельствует и об актуальности данной работы.

### ***Основные положения правового режима***

Для рассмотрения вопроса необходимо знать определение понятия правового режима. Под ним понимается совокупность правил, регулирующих ту или иную сферу деятельности [6].

Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом РФ, федеральными законами «О землеустройстве», «О кадастровой деятельности», «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и другими нормативно-правовыми актами РФ [7–9].

В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В состав сельскохозяйственных угодий входят пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими).

Правовой режим всех земель, в том числе и сельскохозяйственного назначения, определяется их категорией и видом разрешенного использования, определенном на основе зонирования территорий.

Таким образом, понятие и состав земель сельскохозяйственного назначения достаточно широки.

Закон устанавливает, что земли сельскохозяйственного назначения подлежат использованию:

- гражданами, которые имеют статус фермеров (глав КФХ) или просто занимаются ведением подсобного хозяйства;
- коммерческими организациями в любой организационной форме;
- некоммерческими юридическими лицами;

– подразделениями учебных и научных организаций, готовящих специалистов для сельского хозяйства. Эти организации могут заниматься научной деятельностью, связанной с повышением эффективности сельхоздеятельности;

– общинами коренных народов российского Севера, Дальнего Востока и других регионов.

Согласно ст. 25 ЗК РФ [2], основания возникновения прав на землю устанавливаются гражданским законодательством. Перечень оснований для приобретения земельного участка содержится в ст. 8 ГК РФ. Получить землю в собственность или владение можно, если заключены соответствующие сделки, которыми могут быть, в частности:

- договор купли-продажи;
- договор мены или дарения;
- договор ренты или пожизненного содержания с иждивением;
- договор аренды.

Особенности оборота земельных участков сельскохозяйственного назначения представлены в законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области» [8].

Закон допускает возведение на землях сельскохозяйственного назначения следующих объектов:

1. Зданий и сооружений, необходимых для сельхозпроизводства. Организации или граждане-фермеры могут возводить склады продукции, элеваторы, стационарные зерносушилки и другие объекты, необходимые для хранения или первоначальной обработки продукции.

2. Объекты коммуникаций внутри хозяйства. Это означает, что владелец или долгосрочный землепользователь вправе сооружать на своем участке дороги, ведущие к полям, прокладывать в установленном порядке ЛЭП, необходимые для обеспечения работы производственных агрегатов, водопроводы и т. п.

Наконец, в определенных пределах допускается и жилищное строительство.

Реализация правового режима в отношении деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства представлена на рис. 1.

### ***Пример ведения и оценки сельскохозяйственной деятельности в ЛФХ «Заря»***

Коченёвский район, в котором расположено личное подсобное хозяйство (ЛПХ), расположен в восточной части Новосибирской области и граничит с Кольванским, Чулымским, Ордынским, Новосибирским районами. Район находится вблизи города Новосибирска, благодаря чему развивается интенсивнее более удаленных районов области, занимая 3-е место среди районов области по объёму производства [10].

В настоящее время в Коченёвском районе существует 235 малых и средних предприятий и 43 крестьянско-фермерских хозяйств, занимающихся

сельскохозяйственным производством. Сельскохозяйственное производство занимает 28,4 % от общего объема в валовом внутреннем продукте района. Продукция Коченёвского района поступает не только на новосибирский рынок, но и в другие города СФО.

Площадь, занимаемая хозяйством, составляет 2,5 га, из них 0,4 га огород, хозяйственный двор – 0,4 га, придомовая территория – 0,2 га и 1,5 га сенокоса.

Основными направлениями деятельности ЛПХ «Заря» является производство картофеля, мяса, молока и яиц.

Сельскохозяйственное производство «Заря» ведется двумя членами семьи (муж и жена).

Продукция, получаемая в ЛПХ, используется главным образом для обеспечения собственными, экологически чистыми, без ГМО, продуктами. Излишки продукции реализуются.

С вступлением России на путь рыночных преобразований роль ЛПХ в общей структуре аграрно-промышленного комплекса возросла и возникла потребность оценки эффективности их деятельности. Трудности оценки, обусловлены неоднородностью личных подсобных хозяйств населения, как по условиям, так и по уровню хозяйствования.

### **Земля и другие природные ресурсы**

Ст. 9 Конституции РФ устанавливает:

1. Земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.
2. Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Ст. 58 Конституции РФ устанавливает:

Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным

### **Крестьянское хозяйство**

ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»:

- Настоящий ФЗ определяет правовые, экономические и социальные основы создания и деятельности крестьянских (фермерских) хозяйств.
- Настоящий ФЗ гарантирует гражданам право на создание крестьянских (фермерских) хозяйств и их самостоятельную деятельность.

Крестьянское (фермерское) хозяйство представляет собой объединение граждан, связанных родством и(или)свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

### **Крестьянин**

Ст. 10 ФЗ «О крестьянском хозяйстве» обеспечивает права граждан, ведущих крестьянское хозяйство.

1.Гражданину, имеющему ЗУ для ведения КХ на праве пожизненного наследуемого владения или в собственности, предоставляется право:

- а) самостоятельно хозяйствовать на земле;
- б) использовать в установленном порядке для нужд хозяйства имеющиеся на ЗУ нерудные полезные ископаемые, торф, лесные угодья, водные объекты, пресные подземные воды, а также

Рис.1. Реализация правового режима в отношении деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства

Основные средства это материально – вещевые средства труда, использующиеся многократно в производственном процессе, но при этом не изменяют своей натурально – вещественной формы и переносят свою стоимость на готовую продукцию по частям, в зависимости от меры износа. Основные средства производства предназначены для использования более 12 месяцев.

Оборотные средства это денежные средства, используемые предприятием, для осуществления своей деятельности. Они одновременно функционируют как в сфере производства, так и в сфере производства, обеспечивая непрерывность процесса производства и реализации продукции.

Сведения о структуре основных и оборотных средств представлены в табл. 1.

Таблица 1

Структура основных и оборотных средств ЛПХ на начало 2017 года

Виды основных средств	Количество	Тыс. руб	% к общему числу
Здание	1	150,0	19,4
Сооружения	4	10,0	1,3
Трактор	1	400,0	51,8
Прочая с\х техника	2	100,0	12,9
Земельные ресурсы	2,5 га	50,0	6,5
Крупный рогатый скот	1 (дойная корова)	45,0	5,8
Птица	25 (курицы)	7,5	1,0
Крупный парнокопытный скот	1 (свиноматка)	10,0	1,3
Итого		772,5	100,0
Оборотные средства			
Крупный рогатый скот (КРС)	1 (годовалый теленок)	25,0	22,8
Крупный парнокопытный скот	5 (поросята)	20,0	18,2

Корма для животных, в том числе:	–	–	–
Сено	46 тюков	46,0	42,0
Комбикорм	14 мешков	5,6	5,1
Зерно	31 мешок	13,0	11,9
Итого		109,6	100,0

В течении 1-го календарного года осуществлялся строгий учет проданной и потребляемой продукции «Заря», а так же затрат на производство. Оценка производилась в соответствии с рыночными ценами по состоянию на 2017 год. Структура товарной продукции представлены в табл. 2.

*Таблица 2*

Структура товарной продукции ЛПХ в 2017 году

Товарная продукция	Тыс. руб	На собственное потребление	На реализацию	Процентное соотношение
Молоко	78,0	39,0	39,0	50/50
Куриное яйцо	23,2	5,1	18,1	22/78
Мясо КРС	16,5	0,0	16,5	0/100
Мясо свинина	85,7	25,2	60,5	29/71
Картофель	60,0	7,5	52,5	12/88
Прочее	5,0	0,0	5,0	0/100
Итого	268,4	76,8	191,6	29/71

Наиболее доходными и значимыми видами деятельности ЛПХ являются: производство и продажа свинины – 60 500 руб. (32 % от общего числа реализованной продукции), картофеля – 52 500 руб. (27 % от общего числа) и молока – 39 000 руб. (20 % от общего числа).

Товарная продукция на сумму 76800 руб. была употреблена на собственные нужды.

Реализация картофеля, молока и мяса КРС не доставляет больших хлопот, потому как этим занимаются организации по оптовому закупу, непосредственно в самом селе. Закуп молока проходит ежедневно, мясо КРС сезонно, в основном только осенью, как и сдача картофеля.

Наличие огорода играет так же важную роль в ведении ЛПХ, его используют так же для выращивания сочных кормов, которые впоследствии используются для прикорма скота.

Для оценки рациональности необходимо определить затраты на ведение хозяйства. Но при определении возникает трудность по оценке трудозатрат, потому что данный вид ведения сельского хозяйства не предполагает использование наемного труда. Но так как трудозатраты включены статью дохода семейного дохода, поэтому в общие затраты они не включены. Структура затрат на ведение ЛПХ представлена в табл. 3.

Таблица 3

## Состав и структура затрат на ведение личного подсобного хозяйства

Виды работ и мероприятий	Тыс. руб.	% к итогу	Примечание
Ветеринарное обслуживание	6,0	6,0	Включает: медикаменты и работу ветеринара
Закуп кормов	18,6	18,5	В том числе комбикорм и зерно
Заготовка сена	46,0	45,7	Покупка горюче – смазочных материалов, покупка нитей для тюков и т.д
Электроснабжение	3,0	3,0	В селе нет общего водопровода, на участке пробита собственная скважина и стоит электонасос, следовательно, электричества потребляется больше нормы
Содержание сельскохозяйственной техники	10,0	9,9	Покупка и ремонт запчастей
Приобретение строительных материалов	5,0	5,0	Для ремонта построек и заборов (изгородей)
Приобретение угля	10,0	9,9	Для отопления дома
Прочее	2,0	2,0	Покупка семян овощей (свеклы, моркови, лука и т.д) и т.п
Итого	100,6	100,0	

Наиболее затратным в ведении ЛПХ являются расходы на заготовку и закуп кормов для животных.

В качестве основного критерия рациональности ведения личного подсобного хозяйства принят уровень рентабельности [3], т. е. показатель экономической эффективности, выражающий финансовую доходность деятельности ЛПХ. Результаты ЛПХ представлены в табл. 4.

Таблица 4

## Финансовые результаты ЛПХ в 2017 г.

Показатель	Значение
Произведено товарной продукции, тыс. руб	268,4
Себестоимость произведенной продукции, тыс. руб	100,6
Прибыль, тыс. руб	167,8
Рентабельность продукции ЛПХ, %	68 %

**Заключение**

Проведенное исследование подтверждает определяющую роль правового режима земель сельскохозяйственного назначения, оказывающего, в том числе, прямое влияние на экономические результаты хозяйственной деятельности правообладателей таких земель.

Указанное влияние продемонстрировано на примере ЛПХ «Заря» Коченёвского района. Новосибирской области, комплекса условий которых вполне достаточно для его рационального ведения: общая прибыль хозяйства составляет не менее 60 %, наиболее эффективно производство свинины, молока и картофеля, около 30 % которых идет на удовлетворение личных потребностей.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон от 11 июня 2003 года № 74–ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.06.2014). – Москва : Эксмо, 2017 .
2. Земельный кодекс Российской Федерации. – Москва : Проспект, 3-51 КноРус, 2017. – 160 с.
3. Экономика агропромышленного комплекса : учеб. пособие / В. А. Кундиус. – М. : КН–РУС, 2010. – 544 с.
4. Государственное управление экономическими и социальными процессами : учеб. пособие / Б. А. Райзберг. – М. : ИНФА-М, 2005. – 384 с.
5. Чешев А. С., Погребная О. В., Тихонова К. В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учеб. пособие. – Ростов н/Д : Феникс, 2015. – 429 с.
6. Крассов О. И., Петрова Т. В., Тарло Е. Г. Толковый словарь земельного права. – СПб. : Издательство «Юридический центр Пресс», 2004. – 308 с.
7. Боголюбов С. А., Золотова Д. А. Земельное законодательство : сб. документов. – 2-е изд. – М. : Проспект, 2016. – 472 с.
8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области (с изменениями на 19 декабря 2016 года). – Новосибирск: Эксмо, 2017.
9. Закон «Об отдельных вопросах регулирования земельных отношений на территории Новосибирской области». – Новосибирск : Эксмо, 2017 .
10. Инвестиционный паспорт Коченевского района Новосибирской области 2016 год  
Статья [Электронный ресурс]. – Режим доступа:  
[https://kochenevo.nso.ru/sites/kochenevo.nso.ru/wodby\\_files/files/wiki/2015/08/invest.\\_passport\\_kochenevskogo\\_rayona\\_2016\\_0.pdf](https://kochenevo.nso.ru/sites/kochenevo.nso.ru/wodby_files/files/wiki/2015/08/invest._passport_kochenevskogo_rayona_2016_0.pdf).

© В. Б. Жарников, Н. Р. Юшкова, 2018