

## СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ЗА СЕРВИТУТЫ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Юлия Юрьевна Юрикова  
Елена Владимировна Недикова

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Целью исследования является совершенствование методики оценки соразмерной платы за обременение земель сельскохозяйственного назначения. Показано, что в современных условиях одним из основных факторов, влияющих на эффективность использования земельных ресурсов, является рыночный механизм. Рыночные институты в большинстве стран с развитым сельским хозяйством регулируют отношения собственности на землю и природные ресурсы. При этом создание условий, которые смогли бы обеспечить воспроизводство плодородия почвы и повышение эффективности использования земельных ресурсов, невозможно без применения механизмов экономического регулирования земельных отношений. На современном этапе развития, когда земля выполняет первостепенную роль в обеспечении общества продуктами питания, в Российской Федерации не разработан механизм государственного регулирования воспроизводства и повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий. Предложено улучшить экономическое состояние агропромышленного комплекса путем совершенствования экономических регуляторов земельных отношений. Показано, что право ограниченного пользования земельным участком (сервитут) является одним из механизмов экономического регулирования земельных отношений, а компенсация убытков и потерь в связи с изъятием земельных участков – механизмом, направленным на их сохранение. Предложена методика расчета соразмерной платы за обременение сельскохозяйственных земель линейными объектами, которая создаст условия рационального использования земель и позволит экономически эффективно использовать данные земельные участки, компенсируя собственникам (арендаторам) ущерб, связанный с потерей сельскохозяйственной продукции и выручки от ее реализации.  
КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: земельные ресурсы, земельные отношения, рыночный механизм, эффективность использования, сельскохозяйственные угодья, обременение земель, механизм взимания платы за обременение земель.

## IMPROVEMENT OF THE METHODOLOGY FOR DETERMINING THE FEES FOR EASEMENTS OVER AGRICULTURAL LANDS

Yuliya Yu. Yurikova  
Elena V. Nedikova

Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great

The objective of research is to improve the methodology for evaluating the proportionate fees for encumbrance of agricultural lands. It is shown that in modern conditions one of the main factors affecting the efficiency of use of land resources is the market mechanism. In most countries with well-developed agriculture the market institutions regulate the ownership of land and natural resources. At the same time, without using the mechanisms of economic regulation of land relations it is impossible to create the conditions that would ensure the reproduction of soil fertility and increase in the efficiency of land use. At the present stage of development the land plays the primary role in providing the society with food products, but the Russian Federation has not developed any mechanisms for state regulation of reproduction and increasing the efficiency of agricultural land use. The authors have proposed to improve the economic state of the agroindustrial complex by improving the economic regulators of land relations. It is shown that the right of limited use of a land plot (i.e. easement) is one of the mechanisms for economic regulation of land relations, and the compensation for losses and damages caused by withdrawal of land plots is a mechanism aimed at their preservation. The authors have proposed the methodology for calculating the proportionate fees for the encumbrance of agricultural lands with linear objects. It will create the conditions for rational land use and will allow an economically efficient use of these land plots, compensating the owners (tenants) for the damage associated with the loss of agricultural products and revenues from their sale.  
KEY WORDS: land resources, land relations, market mechanism, efficiency of use, agricultural lands, land encumbrance, mechanism for charging fees for land encumbrance.

Дальнейшее развитие агропромышленного комплекса Российской Федерации в первую очередь зависит от того, насколько эффективно и рационально будет организовано использование сельскохозяйственных земель [9]. В связи с этим проблема рационального использования земельных ресурсов является важным звеном политики государства [8].

Недостаточно высокий уровень эффективности землевладения и землепользования, продолжающиеся процессы деградации продуктивных земель свидетельствуют о несовершенстве воспроизводственного процесса в агропромышленном комплексе России [3]. Кроме того, бесплатное землепользование способствовало нерациональному проектированию размещения инженерных сетей и коммуникаций, что в настоящее время привело к тому, что участки, необходимые для эксплуатации воздушных линий электропередач, газораспределительных сетей, чаще всего проходят по землям сельскохозяйственного назначения, в результате у землепользователей возникает необходимость воздерживаться от осуществления определенных видов деятельности. Воздушные линии электропередач, газораспределительные сети влияют на сокращение площадей продуктивных сельскохозяйственных земель. Так, например, в Воронежской области только линиями электропередач напряжением свыше 1000 кВ, магистральными линиями связи, газопроводами, нефтепроводами, аммиакопроводом обременено 199,5 тыс. га, в том числе 179,7 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 144,1 тыс. га пашни.

Возникла необходимость направить политику земельных отношений на создание таких условий, которые обеспечивали бы рост сельскохозяйственного производства, воспроизводство и повышение плодородия почв. Создание таких условий невозможно без применения механизмов экономического регулирования земельных отношений, которые стимулировали бы рациональное и эффективное землепользование. Сервитут является одним из механизмов экономического регулирования земельных отношений, при этом плата за сервитут позволит компенсировать убытки и потери в связи с изъятием земельного участка. Таким образом, улучшение финансового положения агропромышленного комплекса возможно за счет упорядочения сервитутных отношений, что позволит воздействовать на экономические интересы землевладельцев и землепользователей [2].

К сожалению, существующие методики взимания платы за обременение земель не позволяют собственникам обремененных участков получать соответствующую плату за причиненные убытки, в результате установления сервитута, поэтому существенно занижается величина ущерба, наносимого сельскому хозяйству, так например, регламентированные методики определения платы за сервитут не учитывают существенную разницу между кадастровой и рыночной стоимостью земельного участка, уровень инфляции в нашей стране достигает 9-13%. Поэтому необходимо внести существенные изменения в методики взимания платы за обременение земель.

В основе существующей оценки рыночной стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения лежат:

- метод сравнения продаж;
- метод капитализации земельной ренты [1].

Однако в условиях современного состояния сельского хозяйства, когда многие сельскохозяйственные организации до сих пор остаются убыточными или низкорентабельными, существующие методы оценки стоимости земельного участка не могут быть использованы в полной мере [4].

Предлагаемая авторами методика призвана учитывать фактически теряемый объем производства продукции на момент изъятия земельного участка. Требования к включению в плату за сервитут различных компенсационных выплат сводятся к тому, что сервитутарий должен возместить собственнику все издержки, связанные с неиспользованием собственником вещи, обременяемой сервитутом [6]. А в условиях рыночной экономики важной финансовой категорией сельскохозяйственных предприятий является выручка от реализации продукции.

Поэтому компенсационные потери следует определять по следующей формуле:

$$K_c = B - C_{rp}, \quad (1)$$

где  $K_c$  – компенсационные потери землепользователя в связи с установлением сервитута на данном земельном участке;

$B$  – выручка от реализации растениеводческой продукции;

$C_{rp}$  – себестоимость реализованной продукции.

Выручка от реализации продукции – показатель хозяйственной деятельности предприятия [10]. Основной фактор, который влияет на величину выручки, – процесс ценообразования. При этом цена на товар определяется рынком исходя из баланса спроса и предложения.

Выручку от реализации растениеводческой продукции можно рассчитать по формуле

$$B = B_c \times C_p, \quad (2)$$

где  $B_c$  – валовый сбор сельскохозяйственной продукции;

$C_p$  – цена реализации сельскохозяйственной продукции.

Себестоимость продукции не только является одним из наиболее важных показателей экономической эффективности сельскохозяйственного производства, она отражает качественную сторону хозяйственной деятельности предприятия, а именно:

- эффективность использования производственных ресурсов;
- состояние технологии и организации производства;
- внедрение достижений науки и передового опыта;
- уровень управления хозяйством.

Себестоимость реализованной продукции определяем по формуле

$$C_{rp} = B_c \times C, \quad (3)$$

где  $C$  – себестоимость сельскохозяйственной продукции.

Выплата компенсационных потерь от обременения земельных участков сервитутами должна осуществляться единовременно в год его установления.

Предлагаемая авторами методика призвана учитывать и недополученные доходы (упущенную выгоду), которые землепользователь смог бы получить, если бы на земельном участке не был установлен сервитут, и должна учитывать убытки, связанные с сокращением возможностей выполнять обязательства перед третьими лицами [6].

Недополученные доходы (упущенная выгода) рассчитывается на весь период времени, необходимый для восстановления сельскохозяйственного производства. Период восстановления нарушаемого производства устанавливается землеустроительным проектом по отдельным видам нарушаемого и восстанавливаемого производства.

Упущенную выгоду пользователей земельных участков, попадающих в пределы охранных зон воздушных линий электропередач и газораспределительных сетей, предлагаем определять следующим образом:

$$UB = B \times P, \quad (4)$$

где  $UB$  – упущенная выгода землепользователя (недополученные доходы);

$P$  – рентабельность всей реализованной продукции.

Показатели рентабельности реализованной продукции показывают сумма прибыли, финансовое состояние предприятия, доходность различных направлений деятельности [7].

Третьими лицами являются налоговые органы, банки, юридические и физические лица. К обязательствам можно относить налоги, кредиты, пени, неустойки. Поэтому убытки, связанные с сокращением возможности выполнять обязательства перед третьими лицами, предлагаем определять величиной налогов, кредиторской задолженности, неустоек и пени, приходящейся на обремененную площадь сельскохозяйственную площадь с учетом потерь продукции на этой площади. Данные убытки должны возмещать собственники линейных объектов, которые проходят на земельных участках.

Таким образом, расчет убытков, связанных с сокращением возможностей выполнять обязательства перед третьими лицами, может быть представлен в следующем виде:

$$Y_T = Z_n + K_z + H, \quad (5)$$

где  $Y_T$  – убытки, связанные с сокращением возможностей выполнять обязательства перед третьими лицами;

$Z_n$  – величина земельного налога;

$K_z$  – величина кредиторской задолженности;

$H$  – величина неустоек, пени.

При этом обязательства собственника перед третьими лицами должны рассматриваться как форс-мажор, так как непрогнозируемый сервитут является вынужденной мерой, не зависящей от воли сторон, а рассчитанная сумма убытков должна быть выплачена единовременно в год установления сервитута [5].

В результате общую сумму сервитутных платежей можно определить по следующей формуле:

$$S = (K_c + УВ + Y_T) \times Д, \quad (6)$$

где  $S$  – общая сумма сервитутных платежей;

$Д$  – соразмерная доля сервитутпользователя.

Предложенная методика расчета соразмерной платы за обременение сельскохозяйственных земель линейными объектами не только создаст условия рационального использования земель, но и позволит экономически эффективно использовать данные земельные участки, компенсируя собственникам (арендаторам) ущерб, связанный с потерей сельскохозяйственной продукции и выручки от ее реализации. Следовательно, усовершенствование методики определения платы за сервитут на землях сельскохозяйственного назначения позволит улучшить экономическое состояние землевладельцев агропромышленного комплекса и жизнь сельского населения.

## Библиографический список

1. Анохин Е.И. Понятие, принципы и методы оценки земель сельскохозяйственного назначения / Е.И. Анохин // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 3. – С. 424-427.
2. Болкунова Н.Н. Планирование комплексного социально-экономического развития и землеустройство сельских муниципальных районов Центрально-Черноземного региона Российской Федерации (теория, методика, практика) : дис. ... д-ра экон. наук : 08.00.05 / Н.Н. Болкунова. – Москва, 2011. – 419 с.
3. Бухтояров Н.И. Теоретические аспекты формирования и развития системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями / Н.И. Бухтояров // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – Вып. 3 (50). – С. 294-301.
4. Губайдуллина Г.Р. Управление землями сельскохозяйственного назначения Республики Башкортостан : учеб. пособие / Г.Р. Губайдуллина, И.Д. Стафийчук. – Уфа : Изд-во Башкирского ГАУ, 2013. – 195 с.
5. Климова А.В. Реализация экономических интересов сельскохозяйственных организаций при установлении земельных сервитутов : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / А.В. Климова. – Нижний Новгород, 2011. – 211 с.
6. Козлова Е.В. Соразмерная плата за сервитут / Е.В. Козлова // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – № 4 (163). – С. 62-82.
7. Кубарь М.А. Основные подходы к оценке себестоимости материальных ресурсов в сельскохозяйственных организациях / М.А. Кубарь // Современный взгляд на проблемы экономики и менеджмента : сб. науч. тр. по итогам международной науч.-практ. конф. – Уфа : ИЦРОН, 2015. – Вып. 2. – С. 59-61.
8. Маркина В.В. Экономическая эффективность использования земли в рыночных условиях : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / В.В. Маркина. – Москва, 2004. – 197 с.
9. Мишина З.А. Эффективность использования земельных ресурсов в хозяйствах всех категорий Нижегородской области / З.А. Мишина // Вестник НГИЭИ. – 2011. – № 2 (3). – С. 58-77.
10. Франциско О.Ю. Использование информационных технологий для оценки и прогнозирования объема выручки от реализации продукции / О.Ю. Франциско, А.А. Пустоветов // Политематический сетевой электронный научный журнал Кубанского государственного аграрного университета. – 2015. – № 112. – С. 1804-1819.

## СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ Принадлежность к организации

Юлия Юрьевна Юрикова – инженер-землеустроитель ООО НПП «Компьютерные технологии», соискатель кафедры землеустройства и ландшафтного проектирования ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Российская Федерация, г. Воронеж, E-mail: yurikowa2014@mail.ru.

Елена Владимировна Недикова – доктор экономических наук, профессор, зав. кафедрой землеустройства и ландшафтного проектирования ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Российская Федерация, г. Воронеж, тел. 8(473) 253-68-52, E-mail: nedicova@emd.vsau.ru.

Дата поступления в редакцию 15.07.2017

Дата принятия к печати 28.09.2017

## AUTHOR CREDENTIALS Affiliations

Yuliya Yu. Yurikova – Land Surveying Engineer, Computer Technologies Scientific & Production Enterprise, Candidate Degree Seeker, the Dept. of Land Survey and Landscaping, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russian Federation, Voronezh, E-mail: yurikowa2014@mail.ru.

Elena V. Nedikova – Doctor of Economic Sciences, Professor, Head of the Dept. of Land Survey and Landscaping, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russian Federation, Voronezh, tel. 8(473) 253-68-52, E-mail: nedicova@emd.vsau.ru.

Date of receipt 15.07.2017

Date of admittance 28.09.2017