

## Обзор рынка сельскохозяйственных земель Томской области за 2008г.

### *Экономико-географическая характеристика земель Томской области<sup>1</sup>*

Томская область, расположенная в юго-восточной части Западно-Сибирской низменности, имеет плоско-равнинный рельеф с уклоном на северо-запад с небольшими абсолютными высотами над уровнем моря (120-130 м).

Юго-западные и восточные границы проходят по заболоченной залесенной равнине, труднодоступной для экономических связей. Протяженность с севера на юг около 600 км, общая площадь области 31439.1 тыс. га, из которых под лесом находится 61.3%, под болотами 29.9 %, под сельскохозяйственными угодьями 8.8%, в том числе под пашней 2.1 %. В области имеется большое количество заливных сенокосов и пастбищ, расположенных в пойме р. Обь и ее притоков. Условия ведения сельского хозяйства значительно изменяются в соответствии с природно-климатическими условиями в меридиональном направлении. Обеспеченность пахотными сельхозугодьями – одна из самых низких по Западно-Сибирскому региону: 0,7 га в расчете на одного жителя.

В административном отношении область поделена на 16 районов. Особенности природных условий Томской области определили неодинаковую сельскохозяйственную освоенность земель ее административных районов. Если в районах, находящихся в подтайге и лесостепи, она варьирует от 18 до 45%, то в районах таежной зоны она составляет менее 1 %. Такая же закономерность свойственна и степени распаханности земель. Характерно, что в южных, наиболее земледельчески освоенных районах, проживает около 70% всего населения области, и именно в них сосредоточены основные промышленные предприятия.

Почвенный покров области сформирован при наличии специфических особенностей, определяющих его индивидуальные черты, в частности, повышенный гидроморфизм, обусловленный заболоченностью территории, а в южных районах, сильным промерзанием и медленным оттаиванием почв. Агрохимические свойства основных типов почв сельскохозяйственной зоны в целом достаточно хорошо исследованы. Однако отсутствуют результаты многолетних наблюдений за содержанием микроэлементов в почвах. Не выявлены и закономерности динамики микроэлементов в почвах, влияние на нее основных факторов, обуславливающих поступление микроэлементов в почвы и снежный покров.

Географическое положение, резко континентальный климат, особенности условий почвообразования обуславливают основные природные процессы, присущие земельному фонду Томской области: переувлажнение, заболачивание, водная эрозия. Антропогенное воздействие на природу ведет к перестройке биогеохимической структуры ландшафтов. Особенно ярко проявляются негативные процессы на сельскохозяйственных угодьях и землях городов.

Сельское хозяйство Томской области специализируется на производстве мясомолочной продукции, развито производство свинины и птицеводство. Пригородные сельскохозяйственные предприятия занимаются выращиванием овощей, картофеля, здесь также расположены птицефабрики, животноводческие комплексы по промышленному производству мяса свинины и птицы. Картофель является важной культурой и для личных подсобных хозяйств, и для населения и выращивается повсеместно. Расширяются объемы возделывания льна местной селекции.

Урожаи сельскохозяйственных культур во многом зависят от погодных условий. В благоприятные годы валовые сборы зерновых превышают 500 тыс. тонн. Производство

<sup>1</sup> Составлено по материалам:

[http://gov.tomsk.ru/natural\\_resources\\_ecology/natural\\_resources/land\\_resources.html](http://gov.tomsk.ru/natural_resources_ecology/natural_resources/land_resources.html);  
[http://agro.tomsk.ru/ru/apk\\_region/index.html](http://agro.tomsk.ru/ru/apk_region/index.html); <http://www.agrinet.ru/reg/tomsk/tomsk.html>

зерна нацелено в основном на обеспечение животноводства фуражом, хотя в небольших объемах производится товарное зерно.

Вся территория области находится в зоне рискованного земледелия, поэтому товарное растениеводство возможно лишь в ее юго-восточных районах, где сосредоточено 80% всех пахотных земель и собирается основной урожай зерновых культур - 44-46% всего сельскохозяйственного продукта. Наиболее продуктивные земли области, которые интенсивно используются в сельскохозяйственном производстве и имеют высокую потенциальную значимость, располагаются в пределах Томского района. Однако, в границах Томского района находятся г. Томск и г. Северск с общим населением свыше 600 тыс. человек и большим количеством промышленных предприятий (выбросы вредных веществ в атмосферу поступают от 109 предприятий), что оказывает существенное влияние на окружающую среду и играет ведущую роль в формировании неблагоприятной экологической обстановки; Обь – Томское междуречье испытывает сильный прессинг со стороны населения областного центра - города Томска; Томский район оказался территорией складирования отходов городов, его земельные и рекреационные ресурсы активно используются горожанами, в том числе вокруг населенных пунктов расположены неорганизованные свалки бытовых и промышленных отходов, что приводит к загрязнению почв. Несмотря на это можно выделить 2 относительно благополучные зоны: восточную и южную. Северная часть района подвержена влиянию промышленного узла (СХК, ТНХЗ, Полигон ТБО, Полигон токсичных отходов и т.д.).

Роль области в межрегиональной специализации в значительной мере определяют уровень производства фуражного зерна, молочных и мясных продуктов, картофеля.

#### *Основные показатели результатов деятельности АПК в 2008 г.<sup>2</sup>*

В 2008 году хлеборобами области собрано 409 тыс. тонн зерна в амбарном весе, что составляет 120,4 % к 2007 году при средней урожайности 16,6 центнера с гектара. Впервые за последнее десятилетие получены рекордные показатели по урожайности и валовому производству зерна в хозяйствах Кожевниковского (всего здесь собрано 157,7 тыс. тонн зерна при средней урожайности 18,7 ц/га) и Томского района (70,5 тыс. тонн при средней урожайности 16,8 ц/га). Введены в культуруоборот новые сорта пшеницы интенсивного типа, зерно которых имеет высокие хлебопекарные качества (повышенное содержание клейковины). В прошедшем году данными сортами было занято более 145 тыс. га, или 92 % посевной площади. Также были увеличены посевные площади под зерновые на 2,5 %. В основном сельскохозяйственном районе – Кожевниковском – сейчас практически нет ни одного участка земли, который бы не обрабатывался. Похожая ситуация в Шегарском, Зырянском, Кривошеинском районах.

Во всех категориях хозяйств площадь посадки картофеля увеличена на 1081 га, соответственно, валовое производство к предыдущему году выросло на 11,4 тыс. тонн (105,1%). Производство овощей в 2008 году во всех категориях хозяйств составило 106,7 тыс. тонн (131 % к уровню 2007 года).

В области развивается промышленное садоводство. В 2008 году посажено 132 гектара плодово-ягодных культур в сельскохозяйственных предприятиях, общая их площадь составила 529,3 га.

Выполнены работы по реконструкции животноводческих ферм и комплексов с установкой современного доильного оборудования, охладителей молока в 10-ти хозяйствах области с общим поголовьем на 3100 скотомест. Сейчас реализация проектов по строительству животноводческих комплексов молочного направления приостановлена в связи с проблемами привлечения кредитных ресурсов.

---

<sup>2</sup> Составлено по материалам <http://www.dfs.ru/tomsk/goodnews.shtml>

Кроме того, была приобретена техника, машины для растениеводства и современное оборудование для механизации трудоемких процессов в животноводстве на сумму 540 млн. руб., в том числе: 120 тракторов (рост на 14 %), 56 зерноуборочных комбайнов (рост на 19 %), 10 кормоуборочных комбайнов (в 2007-м – 11); 11 грузовых автомобилей «Камаз», 107 сеялок и посевных комплексов.

За 2008 год по федеральной целевой программе «Социальное развитие села до 2012 года» на территории Томской области освоено и профинансировано строительство объектов социальной и инженерной инфраструктуры за счет всех источников на сумму 233,5 млн. руб., в том числе 46,76 млн. руб. составили средства федерального бюджета, 149,14 млн. руб. - областного и местных бюджетов, 37,6 млн. руб. – внебюджетных источников.

Начата реконструкция автомобильных дорог общего пользования, связывающих сельские населенные пункты в Первомайском и Тегульдетском районах, проведена реконструкция автодорог «Первомайка-Орехово», «Михайловка-Александровское-Итатка», «Березовка - Красная Горка».

### *Основные характеристики и классификация земель сельскохозяйственного назначения<sup>3</sup>*

Согласно п. 1. ст. 77 Земельного кодекса Российской Федерации, землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Кодекс вводит следующий состав земель сельскохозяйственного назначения:

- Сельскохозяйственные угодья:
  - пашни;
  - сенокосы;
  - пастбища;
  - залежи;
  - земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- Земли, занятые:
  - внутрихозяйственными дорогами;
  - коммуникациями;
  - лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений;
  - водными объектами;
  - зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В начале 90-х годов началась приватизация, которая затронула и сельскохозяйственные земли. При этом в начале земельной реформы для упразднения колхозов и совхозов как средство приватизации земель использовалась земельная доля (пай) в качестве суррогата права собственности на землю.

<sup>3</sup> При подготовке раздела использовались материалы: Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. в ред. Федерального закона № 311-ФЗ от 30.10.2008г.; Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. № 101-ФЗ в ред. Федерального закона № 297-ФЗ от 30.12.2008г.; О.И. Крассов. Земельное право: Учебник. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.:Юристь, 2005. – 671с.; Поданев Е.В. «Долевая форма собственности на землю – фактор сдерживания рыночных реформ на селе: пути преодоления [Электронный ресурс]. – Точка доступа: <http://www.arto.ru/article-1987.html>

Условия реорганизации сельскохозяйственных организаций и порядок определения земельной доли и имущественного пая были установлены в Положении о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, утвержденном постановлением Правительства РФ от 4 сентября 1992 г. № 708.

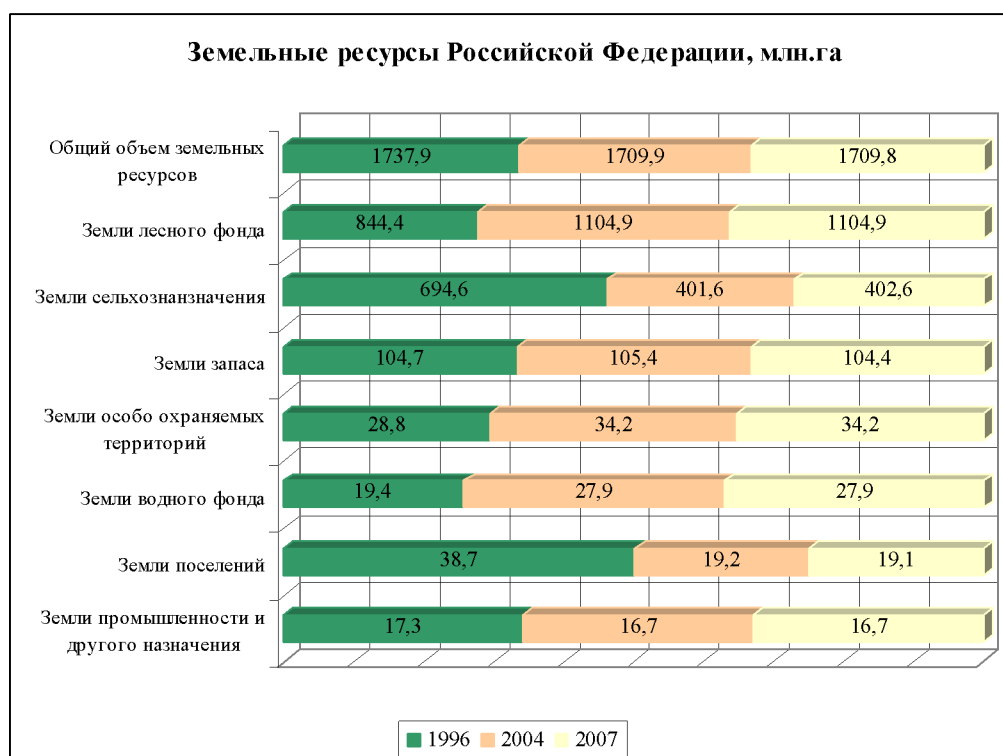
Такая форма приватизации сильно тормозила формирование рынка сельскохозяйственных земель. Собственник земельной доли без согласия других участников, владеющих земельным участком на праве долевой собственности, был вправе владеть ей, пользоваться и распоряжаться, т.е. передавать по наследству; использовать (лишь с условием выделения земельного участка в натуре) для ведения крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства; продать или подарить и т.д. Несмотря на данные собственнику права в отношении земельной доли, осуществление прав на землю как на объект права собственности (за исключением владения), невозможно.

Право на земельную долю не могло быть квалифицировано как право собственности на землю, пока эта доля не выделена в натуре (местности). Право собственности и право на выдел доли – юридически разные права. Собственность – вещное право, подразумевающее власть собственника в отношении конкретной вещи, а право на земельную долю – лишь право выдела вещи – земельного участка, т.е. обязательственное право. Соответственно земельная доля не могла считаться объектом права собственности.

При наличии отношений по поводу земельных долей отсутствовал непосредственный объект права собственности – конкретный земельный участок, который принадлежит лицу-собственнику. При неопределенности объекта права собственности невозможно фактическое обладание земельным участком. Невозможно и пользование таким конкретным объектом и тем самым распоряжение им.

Выделение земельного участка, в свою очередь, сопровождало большое количество трудностей, связанных, прежде всего, с необходимостью согласования действий с другими участниками долевой собственности, выплат компенсаций им и т.д.

Принятие Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» несколько облегчило ситуацию, о чем свидетельствуют данные статистики: на 1 января 2004 года в частную собственность граждан и юридических лиц было передано 129,2 млн. га земли, при этом около 97 % из них относились к категории земель сельхозназначения: можно констатировать, что закон сработал. Уже с 2005 года в России ежегодно регистрируются примерно 5 млн. сделок с земельными участками.



4

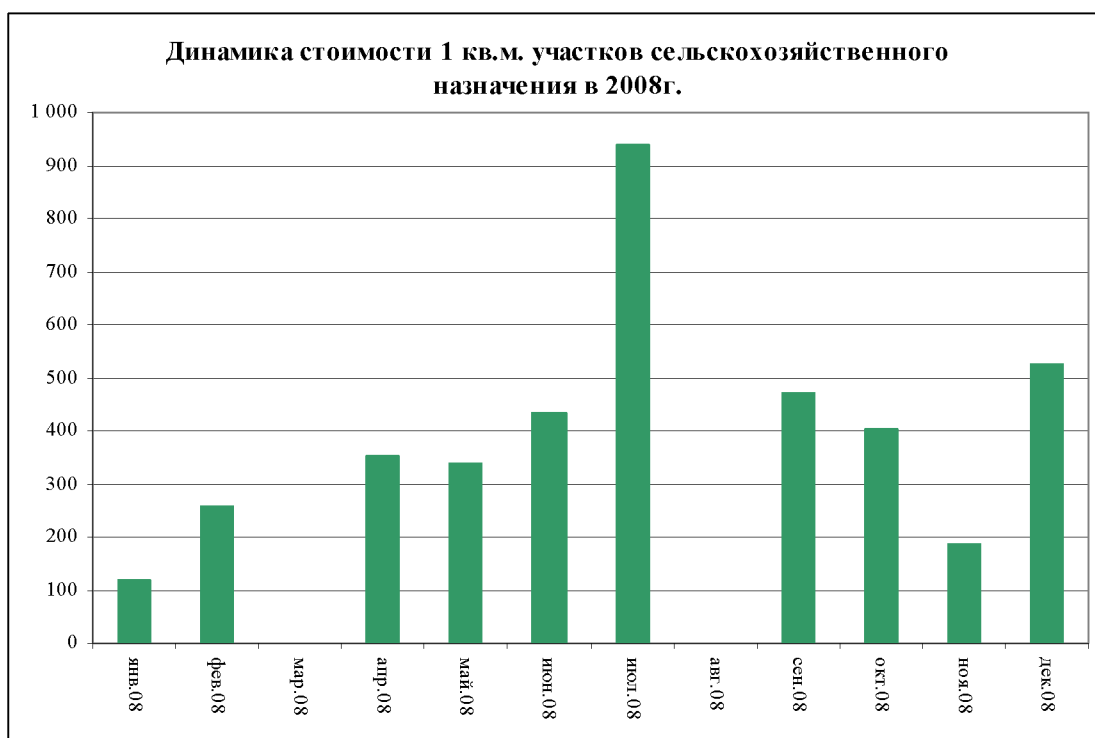
Из вышеприведенного рисунка видно, что площадь сельскохозяйственных земель в 2007 г. по сравнению с 1996 г. сократилась почти в два раза. Это объясняется тем, что в ходе кадастровой оценки были существенно уточнены границы поселений, объём земель сельхозназначения, объёмы земель лесного фонда, объёмы земель водного фонда.

Кроме того, давно существует потребность перехода земель из одной категории в другую, так как строительство новых объектов, прежде всего, жилья все чаще перемещается из крупных городов в их окрестности, причем обычно для этого используются земли сельскохозяйственного назначения, а также участки лесного и водного фонда. В большинстве крупных городов ощущается острая нехватка свободных земельных участков под строительство жилья. В такой ситуации взоры инвесторов начинают обращаться на ближайшие пригороды, где огромные сельскохозяйственные поля, которые зачастую расположены в очень живописных местах, продаются практически за бесценок. Несмотря на сложность и длительность процедуры перевода инвесторы, особенно в таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, уже давно практикуют такой перевод.

В Томской области, как уже было сказано выше, сельскохозяйственные земли располагаются, преимущественно, в южной и юго-восточной частях. Томский район – это один из наиболее привлекательных сельскохозяйственных районов области.

Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в 2008 г. в Томском районе составила, в среднем, 400 руб. за кв.м.

<sup>4</sup> [http://www.land-in.ru/UserFiles\\_earth/Russia\\_Land\\_Land-in.Ru.pdf](http://www.land-in.ru/UserFiles_earth/Russia_Land_Land-in.Ru.pdf)



На фоне продолжающегося финансового кризиса можно с высокой долей вероятности предполагать, что в связи с удорожанием доллара и евро импорт продуктов питания постепенно сведется к минимуму. В таком случае те 60 %, которые занимали эти товары на прилавках магазинов, отойдут отечественному товаропроизводителю. Также очевидно, что в кризис население все больше отказывается от приобретения дорогих и не самых необходимых продуктов питания, предпочитая им продукцию сельского хозяйства, макаронные изделия и т.п. Соответственно, в целом по стране можно ожидать повышения спроса, а, значит, и повышения цен на сельскохозяйственные земли.

Однако следует помнить, что Томская область, как уже отмечалось, имеет специфику: если Россия в целом экспортирует и, соответственно, производит, преимущественно злаковые культуры, а импортирует продукцию животноводства, то в Томской области отрасль животноводства более развита. Таким образом, земли сельхозугодий (динамику цен на них) надо рассматривать, скорее всего, в контексте развития животноводства либо перспектив застройки, а цены на сельхозземли, которые непосредственно используются и будут использоваться по назначению, вероятно, будут в меньшей степени подвержены серьезным колебаниям в ближайший период (1-2 года).