

Тетеринец Т.А., Чиж Д.А.  
Tsetsiarynets T.A., Chzyh D.A.

Учреждение образования «Белорусский государственный аграрный  
технический университет»,  
учреждение образования «Белорусский государственный университет»,  
Минск, Республика Беларусь  
Educational institution «Belarusian State Agrarian Technical University»,  
educational institution «Belarusian State University», Minsk, Republic of Belarus

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМИ  
РЕСУРСАМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ НА  
ОСНОВЕ ЛЕНД-ДЕВЕЛОПМЕНТА  
IMPROVEMENT OF METHODS OF MANAGEMENT OF LAND  
RESOURCES OF THE AGRICULTURAL ORGANIZATIONS ON THE  
BASIS OF LEND-DEVELOPMENT**

*Аннотация.* Рассмотрены основные методы управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций. Проведен анализ распределения земель по видам прав на землю сельскохозяйственных организаций. Изучены возможности применения ленд-девелопмента в практике управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций Республик Беларусь.

*Summary.* The main methods of management of land resources of the agricultural organizations are considered. The analysis of distribution of lands by types of land rights of the agricultural organizations is carried out. Possibilities of application of lend-development in practice of management of land resources of the agricultural organizations of the Republics Belarus are studied.

*Ключевые слова:* Земельные ресурсы, методы управления, сельскохозяйственные организации, ленд-девелопмент.

*Keywords:* Land resources, methods of management, agricultural organizations, lend-development.

Земельные ресурсы являются одним из ключевых факторов деятельности сельскохозяйственных организаций. Их количественный и качественный состав, структура и размер определяют не только специфику и специализацию аграрных предприятий, но и формируют производственно-экономический потенциал, создают предпосылки для дальнейшего развития.

Несмотря на то, что эффективность использования земельных угодий является фактором обеспечения результативности деятельности сельскохозяйственных организаций, в современных условиях рыночной экономики не только наличие определенного производственного потенциала, а эффективность управления имеющимися ресурсами позволяет достичь наивысшего результата и повысить уровень конкурентоспособности. В этой

связи особую актуальность приобретают вопросы, связанные с совершенствованием методов управления земельными ресурсами.

По данным реестра земельных ресурсов Республики Беларусь по состоянию на 01.01.2018 г., земельный фонд Республики Беларусь составил 20 760,0 тыс. га. Все земли в соответствии со ст. 6 Кодекса Республики Беларусь о земле [1] делятся на семь категорий, выделяемых по основному целевому назначению и имеющих определенный законодательством правовой режим использования и охраны. Основное целевое назначение земель – порядок, условия и ограничения использования земель, земельного участка для конкретных целей, установленные законодательством об охране и использовании земель.

Земли сельскохозяйственного назначения в соответствии с Конституцией Республики Беларусь находятся в исключительной государственной собственности. Распределение общей площади земель по формам собственности и видам прав на землю приведены в таблице 1.

Таблица 1 Распределение земель по формам собственности и видам прав на землю сельскохозяйственных организаций (на 01.01.2018 г.)

Категория землепользователей	Общая площадь тыс. га	В том числе					в частной собственности
		в государственной собственности, всего	из них			арендуемые	
			в пожизненном наследуемом владении	в постоянном пользовании	во временном пользовании		
Сельскохозяйственные организации	8880,6	8880,6	–	8577,3	76,1	227,2	–
Итого земель	20760,0	20683,2	715,8	18795,5	249,5	308,8	76,8

Примечание: составлено авторами на основе [2]

Согласно данным, представленным в таблице из 8887,3 тыс. га земель сельскохозяйственных организаций в постоянном пользовании находится 96,5% земель, 0,9% – во временном пользовании и 2,6% арендуемые. Сложившаяся в республике структура распределения прав на землю во многом определяет концептуальные подходы к управлению данным ресурсом.

Наибольшее распространение в практике управления земельными отношениями в Беларуси получила система методов административно-правового регулирования. В их основе заложены способы воздействия на субъектов землепользования путем правовой регламентации и подчиненности, средствами практического решения уполномоченными органами исполнительной власти вопросов земельного регулирования в сфере их компетенции. Их практическая реализация выражается посредством установлении земельного налога, осуществлении государственной регистрации и контроля, установлении экологических требований и т. п. [3].

В современной теории и практике менеджмента особая роль управления земельными ресурсами принадлежит группе экономических методов. Их суть заключается в определении способов воздействия на материальные и имущественные интересы субъектов землепользования, направленные на эффективное использование и сбережение ресурсного потенциала земель с применением инструментов рентной оценки, соизмерения затрат и результатов в процессе стимулирования активной и более производительной хозяйственной деятельности.

Применение экономических методов управления земельными ресурсами в аграрном секторе экономики имеет целый ряд специфических особенностей. Их цель – скорейшая адаптация сельскохозяйственных товаропроизводителей к качественно новым экономическим условиям, а также обеспечить сведение к минимуму негативных процессов, ухудшающих возможности использования земель. По ее мнению, методы управления должны быть приспособлены к региональным условиям, а в состав основных методов включает дифференциацию земельных платежей в зависимости от качества земель, местоположения, вида использования и состава земель. Кроме того, она предполагает установление штрафов за потерю почвенного плодородия, развитие эрозии, нарушение земельного и природоохранного законодательства [4].

Кроме вышеназванных, в теории и практике менеджмента земельных ресурсов существуют различные методы, различающиеся подходами и спецификой управления, степенью воздействия на объект управления, такие как, технико-технологические, политические, организационно-распорядительные, социально-психологические и др.

Одним из наиболее распространенных методов управления земельными ресурсами, получившим широкое применение в зарубежных странах, но не нашедшим массового апробирования в Республике Беларусь, является ленд-девелопмент. Это особый подход в системе управления земельными ресурсами, направленный на освоение земельного участка с целью увеличения его стоимости, максимизации прибыли или решения задач социального или иного характера. Земельный девелопмент способствует увеличению инвестиционной привлекательности региона посредством роста вложений в земельный фонд территории, а, следовательно, обеспечивает развитие ее социально-экономической сферы за счет положительного прироста ВВП, создания новых рабочих мест, активизации рынка недвижимости, реализации инфраструктурных проектов, что в совокупности обеспечивает улучшение социально-бытовой сферы жизнедеятельности сельского населения.

Согласно официальным статистическим данным в Республике Беларусь по состоянию на 01.01.2018 г. 163,5 тыс. га неиспользуемых земель сельскохозяйственных организаций. Четверть из них сконцентрирована в Гомельской области, большая часть из которых подвержена радионуклидному воздействию вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС. В Гродненской области около 18% земель, не вовлеченных в хозяйственный оборот, в Брестской – более 15%, Витебской и Минской – около 18% соответственно, в

Могилевской – 11,6%. Исключение составляет г. Минск, в котором отмечается максимальное использование земельных ресурсов.

Оценка площади и качества земельных ресурсов сельскохозяйственных организаций определяют направления их деятельности, специализацию производства и формируют стратегию дальнейшего развития. Способы решения проблемы увеличения угодий – их освоение, трансформация угодий, рекультивация, находящихся в пользовании предприятия, осуществляется на основании оценки пригодности и перспективной эффективности отдельных хозяйственных участков. Эффективным будет предложение, в котором перспективная эффективность использования участка угодий будет не ниже, чем средняя эффективность производства в целом и фактическая эффективность при существующем виде использования. Следует проводить маржинальный анализ эффективной удаленности участка и расчет снижения эффективности от изменения трудообеспеченности и машинообеспеченности использования земель [5].

Проведенный мониторинг количественного и качественного состава земельных угодий сельскохозяйственных организаций свидетельствует, что 1,8% их земельных ресурсов в настоящее время не вовлечены в хозяйственный оборот. Решение этой проблемы на основе ленд-девелопмента позволяет сформировать следующие основные направления использования данного вида ресурсов: строительство коттеджного поселка, создание индустриальных парков, обслуживающих сельскохозяйственное производство (зерноток, складские помещения, фермы), формирование рекреационных зон (базы отдыха, парки развлечений, горнолыжные комплексы, пляжи т.д.).

Совершенствование методов управления земельными ресурсами сельскохозяйственных организаций на основе ленд-девелопмента в Республике Беларусь позволит сформировать новые инвестиционные площадки и индустриальные парки, которые способствуют увеличению привлекательности региона. За счет увеличения численности подготовленных для инвестиций земельных участков, с помощью создания инженерных сетей, перевода земель из одной категории в другую, происходит улучшение социально-экономической сферы региона. В зависимости от направления, выбранного государством в стратегии развития региона, происходит улучшение земельных участков с учетом планируемого последующего использования с помощью земельного девелопмента.

### ***Библиографический список***

1. Кодекс Республики Беларусь о земле: Закон Республики Беларусь, 23 июля 2008 г. № 425-З // Нац. реестр правовых актов Республики Беларусь. – 30 июля 2008 г. – № 2/1522.

2. Реестр земельных ресурсов Республики Беларусь (по состоянию на 1 января 2018 года) // Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь [электронный ресурс] [https://www.gki.gov.by/ru/activity\\_branches-land-reestr/](https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-land-reestr/) Дата доступа 04.09.2018.

3. Свитин В.А. Система методов управления земельными ресурсами: рекомендации / В.А.Свитин. – Горки: БГСХА.– 2016. – 25 с.

4. Корнева, Т.Г. Экономические методы совершенствования управления земельными ресурсами АПК: на примере Республики Бурятия: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Т.Г.Корнева; Санкт-Петербургская с-х. академия. – Пушкин Санкт-Петербург – Пушкин.– 2007. – 26 с.

5. Рогатнев Ю.М. Сельскохозяйственный ленд-девелопмент как основа обеспечения устойчивости и эффективности развития сельскохозяйственного земельно-имущественного комплекса // Вестник Омского государственного аграрного университета. –2015.–№1.– С. 15 – 19.

УДК 332.332.37

Туганова Л.Р., Кутлияров Д.Н.  
Tuganova L.R., Kutliarov D.N.

ФГБОУ ВО «Башкирский государственный университет», Уфа, Россия  
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «Bashkir State Agrarian University», Ufa, Russia

**ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ  
НА ПРИМЕРЕ СПК «КЫЗЫЛ БАЙРАК»  
EFFICIENCY OF USE OF LAND RESOURCES ON THE EXAMPLE OF  
APC KYZYL BAYRAK**

*Аннотация.* Рассмотрена эффективность использования земельных ресурсов на конкретном сельскохозяйственном предприятии. Сделан анализ состава и соотношения угодий. Проанализирована зависимость себестоимости отдельных сельскохозяйственных культур от уровня применения удобрений.

*Summary.* The efficiency of the use of land resources in a particular agricultural enterprise is Considered. The analysis of composition and ratio of lands is made. The dependence of the cost of individual crops on the level of fertilizer application is analyzed.

*Ключевые слова:* Эффективность, сельскохозяйственное предприятие, улучшение использования земли, плодородие земель.

*Keywords:* Efficiency, agricultural enterprise, improvement of land use, land fertility.

При проведении землеустройства изучают состояние земель для получения информации об их количественном и качественном состоянии. С этой целью на основе материалов геодезических и картографических работ проводят почвенные, геоботанические и другие обследования и изыскания, инвентаризацию земель, оценку качества земель. Материалы геодезических и картографических работ являются также основой для планирования и организации рационального использования земель и их охраны.