

На правах рукописи



Ребяткина Надежда Евгеньевна

**РАЗВИТИЕ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ
ЗЕМЕЛЬ
В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ**

5.2.3. «Региональная и отраслевая экономика»
(3. Экономика агропромышленного комплекса (АПК))

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Княгинино – 2024

Работа выполнена на кафедре экономики и автоматизации бизнес-процессов Государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Нижегородский государственный инженерно-экономический университет»

**Научный
руководитель:**

доктор экономических наук, профессор
Шамин Анатолий Евгеньевич

**Официальные
оппоненты:**

Полунин Геннадий Андреевич
доктор экономических наук, заместитель директора по научной работе ФГБНУ «Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства»

Сагайдак Александр Эрнестович
доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры менеджмента и управления сельскохозяйственным производством ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству»

**Ведущая
организация:**

ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук»

Защита состоится «28» февраля 2024 г. в 13.00 часов на заседании диссертационного совета Д 72.2.016.01 на базе ГБОУ ВО «Нижегородский государственный инженерно-экономический университет» по адресу: 606340, Нижегородская обл., г. Княгинино, ул. Октябрьская, д. 22а, ауд. 121.

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в библиотеке ГБОУ ВО НГИЭУ и на сайте организации: <https://ngie.u.ru/state-scientific-attestation/dissovet-72201601/>

Автореферат разослан «___» _____ 2025 г.

Ученый секретарь
диссертационного
совета,
72.2.016.01
к.э.н, доцент



М.Л. Нечаева

I. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Сельское хозяйство является одним из семи базовых видов экономической деятельности страны, определяющих объем, состояние и динамику валового внутреннего продукта. Важнейшим фактором сельскохозяйственного производства является земля. Размер сельскохозяйственных угодий, их качество, местоположение определяют эффективность не только отдельной сельскохозяйственной организации, но всего аграрного комплекса в целом. Особенно это актуально в свете поручения Президента В.В. Путина Правительству РФ по наращиванию объемов аграрного производства к 2030 году не менее чем на 25 %, что невозможно без увеличения площадей сельскохозяйственных угодий, в том числе за счет ввода неиспользуемых земель.

Инструментом перераспределения сельскохозяйственных земель между собственниками и пользователями, определения цены с учетом спроса и предложения на данный фактор производства является рынок сельскохозяйственных земель, сохраняющий сложную отраслевую структуру. Так, изменение статуса земель в целях использования в сельском хозяйстве представляет собой неоднозначный и долгий процесс их переквалификации. В соответствии с действующим законодательством, усложнившим процедуру перехода права собственности на земельный участок, возникают трудности с оформлением и перепродажей сельскохозяйственных земель. В тоже время наблюдается несовершенство государственного регулирования земельных отношений: при оценке стоимости земель сельскохозяйственного назначения не учитываются

качественные и количественные характеристики. Вместе с тем отсутствует развитая инфраструктура рынка сельскохозяйственных земель, обеспечивающая оперативность и эффективность деятельности субъектов рынка, прозрачность и доступность информации для всех заинтересованных сторон, что и предопределило актуальность диссертационного исследования.

Степень разработанности темы. Проблематике развития рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики России посвящены труды многих исследователей: Я.В. Зайцевой, С.Б. Кустовой, А.С. Миндрина, Г.Н. Никоновой, Т.Е. Плотниковой, А.С. Попова, Н.М. Радчевского, А.Э. Сагайдака, Е.Н. Федюниной и др.

Факторы, оказывающие влияние на становление рынка сельскохозяйственных земель, рассматривались: А.А. Дубровским, Ю.Н. Жульковой, З.А. Мишиной, Е.О. Никифоровой, Г.А. Полуниным, А.С. Поповым, В.И. Сапичем, А.А. Титковым и др.

Оценка земель сельскохозяйственного назначения в аграрном секторе экономики представлена в работах: И.А. Генгерского, Л.А. Ламбринаки, О.Ю. Лепихиной, В.Н. Москвина, Ю.С. Сiniцы, Ю.А. Цыпкина, М.С. Шейховой.

В тоже время недостаточно изученными остаются вопросы ценообразования на рынке сельскохозяйственных земель, а также требует уточнения система показателей оценки рыночной стоимости данной категории земель. Необходимы: более углубленные исследования в области определения эффективности экономических рычагов воздействия на рынок сельскохозяйственных земель с целью его ускоренного развития; разработка инструментов, учитывающих специфику региональных налоговых механизмов; государственное регулирование земельных

отношений; обеспечение сбора, хранения, обработки и предоставления информации о землях сельскохозяйственного назначения. Необходимость этих действий предопределила цели и задачи данного исследования.

Цель исследования – разработка теоретико-методических положений и практических рекомендаций по развитию рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики.

Исходя из цели работы, были обозначены следующие **задачи**:

- изучить теоретические основы рыночных отношений в сельском хозяйстве, уточнить понятие рынка сельскохозяйственных земель и его роль в аграрном секторе экономики;
- уточнить систему факторов, влияющих на рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения;
- усовершенствовать методику расчета суммы возмещения затрат при введении в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель;
- разработать методику расчета рыночной стоимости 1 га сельскохозяйственной земли;
- предложить мероприятия по развитию инфраструктуры рынка сельскохозяйственных земель на региональном уровне.

Объект исследования – рынок земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области.

Предметом исследования является совокупность организационно-экономических отношений, формирующихся в процессе развития рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики.

Область исследования по паспорту специальности
5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (п.3.
Экономика агропромышленного комплекса (АПК) п.п.3.4.
Рынок сельскохозяйственных земель, земельные
отношения в аграрном секторе экономики и сельской
местности).

Теоретической и методологической основой явились действующие документы и нормативно-правовые акты, а также научные исследования зарубежных и отечественных авторов по вопросам развития рынка сельскохозяйственных земель.

В ходе исследования применялись **методы и приемы научного исследования**: системный анализ – при изучении субъектов рынка сельскохозяйственных земель; исторический, абстрактно-логический, монографический – при исследовании динамики развития рынка сельскохозяйственных земель в Российской Федерации; методы сравнительного сопоставления, экономико-статистические, выборочный, математической статистики – при проведении анализа современного состояния рынка сельскохозяйственных земель на федеральном, региональном и уровне микрзоны.

Информационной базой являются: данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Росреестра, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области; федеральные и региональные нормативные акты, программы, монографии; материалы международных, всероссийских научно-практических конференций, периодических изданий; рекомендации и методические разработки по теме исследования, научные статьи и

материалы информационно-аналитических систем в сети Интернет.

Научная новизна определяется следующими положениями:

- дополнена система факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики (информатизация; надежность землепользователя; стимулирование к долгосрочным сделкам по аренде, купле-продаже земель сельскохозяйственного назначения), позволяющие учитывать региональные особенности сельскохозяйственных земель и справедливо оценивать их реальную стоимость;

- разработана методика расчета суммы возмещения затрат при введении в оборот неиспользуемой сельскохозяйственной земли, учитывающая ставку субсидии, площадь вводимых земель и повышающие коэффициенты страхования посевов, что позволит региону вернуть в оборот около 6 % земель сельскохозяйственного назначения;

- усовершенствована методика расчета стоимости годовой аренды сельскохозяйственных земель в части использования уточняющего коэффициента стоимости права аренды земельного участка в зависимости от площади арендуемого участка и выкупной стоимости, рассчитанной с учетом коэффициента корректировки кадастровой стоимости, что позволит более чем в два раза снизить арендные платежи и будет способствовать эффективному государственному управлению земельными ресурсами и проведению рациональной земельной и налоговой политики;

- предложены мероприятия по развитию инфраструктуры регионального рынка сельскохозяйственных земель, включающие в себя

создание в структуре регионального Инновационно-консультационного центра АПК межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами с передачей ему функций Росреестра по учету свободных сельскохозяйственных земель, их перераспределению между собственниками и пользователями, что обеспечит прозрачность и доступность информации о землях сельскохозяйственного назначения и более точное определение их рыночной стоимости.

Теоретическая значимость исследования заключается в приращении знаний в области теории развития рынка сельскохозяйственных земель в части обоснования подходов и инструментов к его развитию, в том числе на основе информационных технологий. Научные положения и результаты исследования существенно развивают систему теоретических и практических методов, обеспечивающих стабильное развитие рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики на региональном и муниципальном уровнях.

Практическая значимость работы состоит в том, что разработанные рекомендации направлены на развитие рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики Нижегородской области. С целью развития рынка сельскохозяйственных земель разработки автора могут быть использованы органами государственной власти для подготовки стратегических и нормативно-правовых документов, а также в образовательном процессе высших учебных заведений.

Основные положения, выносимые на защиту:

- дополненная система факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики;

- методика расчета суммы возмещения затрат при введении в оборот неиспользуемой сельскохозяйственной земли;
- усовершенствованная методика расчета стоимости годовой аренды сельскохозяйственных земель;
- мероприятия по развитию инфраструктуры регионального рынка сельскохозяйственных земель.

Степень достоверности и апробация результатов исследования. Достоверность научных результатов подтверждается корректностью применяемых методик исследования.

Основные положения и результаты исследования докладывались, обсуждались и получили положительные отзывы на научно-практических конференциях: региональных (г. Княгинино, 2021 г., г. Тюмень, 2022 г.); всероссийских (г. Чебоксары, 2022 г., г. Белгород, 2022 г.).

Разработки диссертационного исследования были одобрены и приняты в работу Администрацией Княгининского муниципального округа Нижегородской области и используются в учебном процессе Института экономики и управления ГБОУ ВО «Нижегородский государственный инженерно-экономический университет», что подтверждается актами о внедрении.

Публикации по теме диссертации. Основные положения и результаты исследования представлены в 10 научных публикациях общим объемом – 16,6 п. л., в том числе авторских – 8,28 п. л., из них 4 – в изданиях, входящих в перечень российских рецензируемых научных изданий, в которых должны быть опубликованы основные научные результаты диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук.

Объем и структура работы. Общий объем диссертации составляет 176 страниц машинописного текста. Включает: введение, три главы, заключение, список

литературы, состоящий из 147 наименований. Диссертация содержит: 14 рисунков, 37 таблиц, 3 приложения.

II. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Дополнена система факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики

Несмотря на растущее внимание государства к аграрному сектору экономики и увеличение бюджетного финансирования, рынок сельскохозяйственных земель остаётся фрагментированным и непрозрачным. Низкая эффективность существующих механизмов поддержки данного рынка приводит к сокращению инвестиций, уменьшению числа сделок и значительному снижению доходности от продажи или аренды сельскохозяйственных угодий. Ситуация усугубляется неопределённостью в отношении реального объёма площадей, пригодных или потенциально пригодных для сельскохозяйственного использования.

Так, на рынке сельскохозяйственных земель Нижегородской области наблюдается ежегодное сокращение основного ресурса – сельскохозяйственных угодий, в структуре которых наиболее высокими темпами сокращаются площади под сенокосами и пастбищами.

Вместе с тем около 6 % сельскохозяйственных угодий региона относится к залежи, соответственно, потенциально они могли бы быть рекультивированы в продуктивный вид земельных угодий.

Одной из характеристик развития рынка сельскохозяйственных земель является динамика величины

и временного лага совершенных трансакций (сделок) на данные земли. Так, в Нижегородской области отмечается положительная динамика трансакций на рынке прав хозяйствования. В результате, в 2022 году доля сделок по аренде сельскохозяйственных земель в общей структуре составила 39 %. Данная ситуация объясняется инертностью такого сегмента рынка, как сделки полных прав собственности, что обусловлено стремлением местных органов власти к обеспечению ежегодных стабильных доходов и сохранению механизмов влияния на хозяйствующие субъекты. В свою очередь, сельхозтоваропроизводители выбирают аренду из-за минимизации своих транзакционных издержек и сокращения сроков заключения сделок.

Одним из механизмов распределения земельных ресурсов между различными землепользователями является цена. Как показало наше исследование, основным фактором, влияющим на ценообразование на рынке сельскохозяйственных земель Нижегородской области, является месторасположение земельного участка относительно регионального центра (таблица 1).

Таблица 1 – Диапазон цен по Нижегородской области на землю сельскохозяйственного назначения из расчёта стоимости 1 га.

Регион	Цена 1 га, тыс. руб.	Местоположение (удаленность от г. Нижнего Новгорода)
Городецкий район	8, 2	169 км
Краснобаковский район	19,4	100 км
Лукояновский район	25,0	104 км
Княгининский район	26,1	114 км
Арзамасский район	101,6	147 км
Вадский район	118,4	150 км
Дальнеконстантиновский район	347,8	58 км
Кстовский район	1100, 0	28 км

Так, отмечается существенная разница в стоимости 1 га земли (в 134 раза) в муниципальном районе, расположенном вблизи от центра, и отдаленном от центра более чем на 150 км.

В тоже время развитие рынка сельскохозяйственных земель зависит от множества других факторов (рисунок 1).

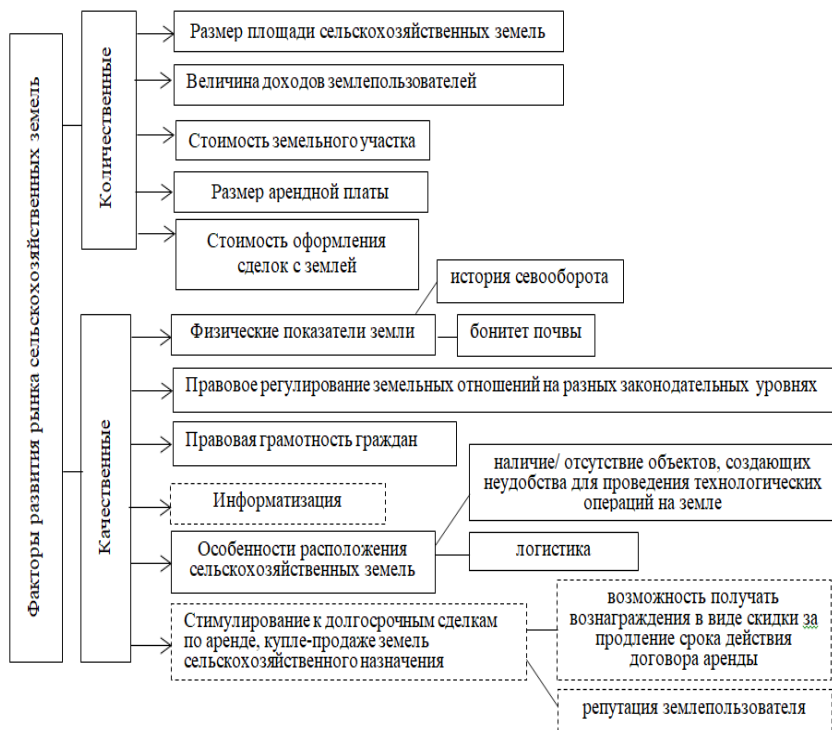


Рисунок 1 – Система факторов, влияющих на развитие рынка сельскохозяйственных земель*

---- Предложено автором

Остановимся более подробно на тех, которым, по нашему мнению, уделено недостаточное внимание в исследованиях, посвященных рынку сельскохозяйственных земель, но существенно влияющих на его развитие:

1. Информатизация. Чем больше достоверной информации о сельскохозяйственных землях (топографические и качественные свойства участка) представлено на рынке, тем выше вероятность заключения взаимовыгодных сделок. Наличие необходимых сведений в свободном доступе существенно упрощает процедуру выбора земельного участка сельскохозяйственного назначения. Информатизация обеспечивает автоматизацию процессов, связанных с куплей-продажей земли (оценка, оформление сделки, проведение торгов), что упрощает и ускоряет сделки, способствует сбору и анализу данных о рынке земли в целях его мониторинга и разработки мер регулирования со стороны государства.

2. Стимулирование к заключению долгосрочных сделок по аренде, купле-продаже сельскохозяйственных земель. Преимуществами долгосрочной аренды является стабильность и предсказуемость арендной платы, доступ к более крупным участкам земли без больших первоначальных капитальных вложений и др. Так, одним из мотивов заключения подобных сделок может выступать возможность получения вознаграждения (скидки) за продление срока действия договора аренды.

В тоже время покупатели сельскохозяйственных земель или арендаторы, зарекомендовавшие себя как надежные и проверенные землепользователи (своевременно и в полном объеме вносят арендные платежи, наличие опыта в осуществлении сельскохозяйственной деятельности, соблюдение условий договора аренды, положительная деловая репутация),

имеют преимущество при заключении соответствующих сделок.

Данные факторы необходимо учитывать при разработке мер по развитию рынка сельскохозяйственных земель, что позволит повысить прозрачность и доступность информации о земельных участках, предотвратить конфликты по земельным вопросам и нецелевому использованию земли, повысить интерес землепользователей к конкретным земельным участкам.

2. Разработана методика расчета суммы возмещения затрат при введении в оборот неиспользуемой сельскохозяйственной земли

Современный рынок сельскохозяйственных земель нуждается в стимулировании освоения новых невостребованных и заброшенных территорий, неиспользуемых в сельском хозяйстве. Отметим, что с 2020 года организациям аграрного сектора компенсируют 30% затрат на повышение плодородия земли за счет предоставляемых субсидий из федерального бюджета. Наряду с этим значительная часть сельскохозяйственных земель в России подвержена активным процессам деградации: зарастает бурьяном, кустарником, мелкоколесьем и дальнейшее введение их в оборот требует значительных инвестиций. В связи с этим, в целях стимулирования введения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель предлагается субсидирование из федерального и регионального бюджетов до 30% затрат за каждый гектар.

Размер субсидии будет рассчитываться по следующей формуле:

$$P = C * S, \quad (1)$$

где P – размер субсидии, предоставляемой сельскохозяйственному товаропроизводителю;

C – ставка субсидии – (56910 рублей на 1 га введенной в оборот площади сельскохозяйственных земель);

S – площадь сельскохозяйственных земель, введенная в сельскохозяйственный оборот.

При этом возможно возмещение следующих затрат:

1) на проведение комплекса культур-технических работ (расчистка земель от травянистой и древесной растительности, от пней, кочек и мха, от камней и иных предметов; обработка почвы (первичная);

2) на повышение плодородия и качества почв (внесение минеральных и органических удобрений; трудозатраты на проведение агротехнологических работ и др.).

За десять лет на проведение работ по вовлечению всей площади неиспользуемых земель в Нижегородской области предстоит потратить более 11 млрд руб., что позволит вовлечь в оборот более 167 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения (пашни).

В целом, по Нижегородской области годовой экономический эффект от проведения работ по вовлечению в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель составит более 1,25 млрд руб., а по Княгининскому муниципальному округу – более 14 млн руб. (таблица 2).

Таблица 2– Расчет эффекта вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот

№ п/п	Показатели	Нижегородская область	Княгининский муниципальный округ
1	Площадь сельхозугодий, тыс. га	2702,7	59,8
1.1	в т.ч. пашни	1888	43
2	Используется по назначению:		
2.1	сельхозугодий, тыс. га	2524,3	57,5
2.2	в т.ч. пашни	1718,1	40,9
3	Доля использования земли, %		
3.1	сельхозугодий, тыс. га	93,4	96,2
3.2	в т.ч. пашни	91	95,1
4	Не используется по назначению:		
4.1	сельхозугодий, тыс. га	178,4	2,3
4.2	в т.ч. пашни	169,9	2,1
5	Доля неиспользованных земель, %		
5.1	сельхозугодий,	6,6	3,8
5.2	в т.ч. пашни	9	4,9
6	Расчетные затраты на проведение культуротехнических работ на 1 га неиспользованных сельхозугодий, тыс. руб. (норматив)	56,91	56,91
6.1	То же, всего, тыс. руб. (стр. 4.1 – стр. 4.2) * норматив на 1 га)	483735	11382
7	Расчетные затраты на культуротехнические работы и первичную обработку неиспользуемой пашни, тыс. руб./га	61,89	61,89

Продолжение таблицы 2

7.1	То же, всего затрат, тыс. руб. (стр. 4.2 * норматив)	10515111	129969
8	Расчетные затраты на проведение кадастровых работ по неэксплуатируемым земельным долям, тыс. руб.	84700	1243
9	Сублидирование расходов на приобретение в собственность изъятых неэксплуатируемых земель сельскохозяйственного назначения (4.1 * норматив * 30%), тыс. руб.	861672	13524
10	Всего затрат по вовлечению в оборот неэксплуатируемых земель сельскохозяйственного назначения, тыс. руб. (стр. 6.1 + стр. 7.1 + стр. 8 + стр. 9)	11945218	156118
10.1	То же на 1 год освоения (10 лет), тыс. руб.	1194521,8	15611,8
11	Дополнительная выручка от ввода в хозяйственный оборот неэксплуатируемых земель сельскохозяйственного назначения (по доходности 1 га с.-х. угодий в 2020 г. в среднем по сельскохозяйственным организациям Нижегородской области) в расчете на 1 год освоения, тыс. руб.**	13201600	170200
12	Дополнительная прибыль от вовлечения неэксплуатируемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (стр. 11 – стр. 10.1), тыс. руб.	1256382	14082
13	Коэффициент эффективности вовлечения неэксплуатируемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (стр. 11 / стр. 10.1)	1,11	1,09

*– 16,1 тыс. руб. – кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по Нижегородской области (или 1,61 руб./м²) и 19,6 тыс. руб. кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий по Княгининскому округу (или 1,96 руб./м²) (Приложение к Постановлению от 21.12.2007 г № 498 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области»).

**– 74 тыс. руб. денежной выручки на 1 га сельскохозяйственных угодий в 2022 г. по сельскохозяйственным предприятиям Нижегородской области.

***– 56,91 тыс. руб. на проведение культуротехнических работ по расчистке заросших, неиспользуемых сельхозугодий в расчете на 1 га – усредненный показатель, принятый по данным Министерства сельского хозяйства по ПФО.

Таким образом, предлагаемые нами мероприятия позволят вернуть в оборот не менее 6 % земли сельскохозяйственного назначения Нижегородской области от общей площади неиспользуемых земель, что будет способствовать увеличению предложения на рынке сельскохозяйственных земель региона.

3. Усовершенствована методика расчета стоимости годовой аренды сельскохозяйственных земель

Расчет арендной платы за пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения местные органы власти Нижегородской области определяют по следующей формуле:

$$АП_{\Gamma} = КС_{зу} * К_{кор} * К_{и}, \quad (2)$$

где $АП_{\Gamma}$ – годовая арендная плата за год, руб.;

$КС_{зу}$ – кадастровая стоимость земельного участка, руб.;

$К_{кор}$ – корректирующий коэффициент, устанавливаемый и дифференцируемый в зависимости от вида категории и разрешенного использования земельного участка;

$K_{и}$ – коэффициент индексации, ежегодно утверждаемый Министерством экономического развития Российской Федерации.

Отметим, что суммой, взятой за основу, является кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения ($KC_{зу}$). Коэффициент индексации ($K_{и}$) отражает уровень инфляции, величина которой устанавливается профильным органом исполнительной власти Российской Федерации. С 2022 года коэффициент индексации арендной платы за землю муниципальной собственности составляет 1,055.

Величина корректирующего коэффициента ($K_{кор}$) зависит от категории и вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В Княгининском муниципальном округе Нижегородской области значение коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида сельскохозяйственного использования земельного участка составляет 174,158.

По нашему мнению, данный расчет при определении стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения не отвечает интересам как продавца (государство, муниципалитеты, юридические и физические лица, и т.д.), так и покупателя. Так, значение данного коэффициента остается постоянным при различном использовании сельскохозяйственных земель, что является несправедливым для арендаторов, и снижает спрос на аренду.

В связи с этим, в зависимости от площади арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения предлагается следующая методика расчета арендной платы:

$$A = KC_{зу} * K_{ви} * K_{д} * K_{и} * ПК, \quad (3)$$

где A – годовой размер арендной платы, руб.;

$K_{C_{3y}}$ – кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения, руб.;

$K_{ви}$ – коэффициент вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, рассчитываемый от кадастровой стоимости земли для данного вида разрешенного использования. Величина $K_{ви}$ определяется, исходя из среднего уровня действующей величины арендной платы для данного вида разрешенного использования земельных участков на территории Нижегородской области;

K_o – коэффициент дифференциации по видам деятельности арендатора внутри одного вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения;

$K_{и}$ – коэффициент индексации. Значение коэффициента индексации ежегодно устанавливается в размере не менее индекса потребительских цен в сфере торговли и услуг населению на следующий год, определенного прогнозом социально-экономического развития Нижегородской области;

PK – коэффициент стоимости права аренды земельного участка, учитывающий размер арендуемой площади.

Значения коэффициентов вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения ($K_{ви}$) на территории Нижегородской области дифференцированы:

– для садовых и огородных земельных участков в Нижегородской области и г. Нижний Новгород – 0,002;

– для сельскохозяйственных угодий, участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области – 0,0007;

– для сельскохозяйственных угодий, участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения в г. Нижний Новгород – 0,00035.

Предлагаемые значения коэффициента дифференциации по виду деятельности (K_d) внутри одного вида использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования на уровне микрозоны следующие:

– для сельскохозяйственных угодий (пашня, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями): город – 84; район – 70;

– для участков, занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенных для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения: город – 190; район – 184.

В таблице 3 представлены предлагаемые уточняющие коэффициенты стоимости права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения в зависимости от его площади. При этом, чем больше площадь арендуемой земли сельскохозяйственного назначения, тем ниже коэффициент.

Таблица 3 – Предлагаемый коэффициент стоимости права аренды земельного участка

Размер арендуемого земельного участка	Коэффициент стоимости права аренды земельного участка $K_{кор}$
до 50 га	1,0
от 51 – 60 га	0,95
Свыше 101 га	0,9

Результаты сделок аренды представлены в таблице 4. За коэффициент индексации в проекте для сравнения принято значение 1,055.

Таблица 4 – Результаты сделок аренды сельскохозяйственного земельного участка юридическими лицами под посевы сельскохозяйственных культур (на микрозональном уровне)

Показатели	Факт 2022	Проект				
		До 50 га	Изменение +/-	От 51 до 100 га	Изменение	Свыше 100 га
Площадь земельного участка сельскохозяйственного назначения, га	248,3	248,3	-	248,3	-	248,3
Кадастровая стоимость 1 га земли, тыс. руб	37,6	37,6	-	37,6	-	37,6
Кадастровая стоимость участка, тыс. руб	9336,5	9336,5		9336,5		9336,5
Коэффициент вида разрешенного использования	0,0007	0,0007		0,0007		0,0007
Коэффициент дифференциации	174,2	190	15,8	190	15,8	190
Коэффициент индексации	1,055	1,055	-	1,055	-	1,055
Коэффициент стоимости права аренды земельного участка	-	1,0	-	0,95	-	0,9
Ежегодная сумма аренды земель сельскохозяйственного назначения, поступающая в бюджет, тыс. руб.	1200,8	1310,1	109,3	1244,6	43,8	1179,1
Годовая стоимость аренды 1 га сельскохозяйственных земель, тыс. руб.	4,8	5,3	0,5	5,0	0,2	4,7
						0,1
						-21,7

Следовательно, бюджет получит дополнительные средства от аренды земли, а землепользователь при аренде участка свыше 100 га – снижение арендных платежей.

Кроме того, при использовании сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа под пастбища и сенокосы арендные платежи снизятся в 2 и более раза за счет применения коэффициента стоимости права аренды земельного участка.

В Нижегородской области в 2022 году при осуществлении сделок купли-продажи сельскохозяйственных земель без торгов цена устанавливалась в размере 10 % от их кадастровой стоимости, что невыгодно для областного и муниципальных бюджетов, т. к. в настоящее время рыночная цена 1 га земли сельскохозяйственного назначения выше кадастровой. В результате, бюджеты недополучают часть экономической выгоды.

В связи с этим, при проведении государственной кадастровой оценки предлагается ввести новый поправочный коэффициент для каждого муниципального образования региона. Коэффициент рассчитывается, исходя из информации о кадастровой и рыночной стоимости объектов, и применяется к находящимся в одной зоне. Он позволит усреднить результаты кадастровой оценки, чтобы избежать неоправданного завышения или занижения кадастровой стоимости, то есть результаты кадастровой оценки будут максимально приближены к рыночной стоимости выбранных объектов.

Предлагается следующая формула расчета кадастровой стоимости продаваемого земельного участка сельскохозяйственного назначения:

$$KC_{(\text{скор})} = KC * K_1, \quad (4)$$

где $KC_{(скор)}$ – скорректированная кадастровая стоимость сельскохозяйственного земельного участка, руб.;

KC – кадастровая стоимость отдельно взятого земельного участка, руб.;

K_1 – коэффициент корректировки кадастровой стоимости.

Формула расчета максимального коэффициента корректировки кадастровой стоимости на федеральном уровне:

$$K_1 = P_{cp} / KC_{cp}, \quad (5)$$

где P_{cp} – средняя рыночная стоимость в квартале, руб.;

KC_{cp} – средняя кадастровая стоимость в квартале, руб.

Если расчет скорректированной кадастровой стоимости окажется ниже ее среднего значения, то земельный участок сельскохозяйственного назначения оценивается не ниже его кадастровой стоимости по региону или муниципальному образованию.

На региональном и муниципальном уровнях предлагается ввести коэффициент корректировки кадастровой стоимости в зависимости от площади земель сельскохозяйственного назначения, предлагаемой к продаже (таблица 5).

Таблица 5 – Предлагаемый коэффициент корректировки кадастровой стоимости

Коэффициент корректировки кадастровой стоимости K_1	Размер продаваемого земельного участка
1,22	до 50 га
1,1	от 51 до 100 га
1,0	Свыше 100 га

Апробируем усовершенствованную методику на примере Княгининского муниципального округа Нижегородской области. Рыночная стоимость объектов определялась, исходя из имеющихся предложений о продаже земельных участков, с использованием сведений об уже совершенных сделках и сведений из базы Росреестра о земельных участках, ценообразование которых было пересмотрено.

Рыночная стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения на конец 2022 года составила 45,8 тыс. руб./га, кадастровая – 37,6 тыс. руб./га, поэтому поправочный коэффициент составляет 1,22.

По результатам подсчетов видно, что в проекте стоимость земли сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа зависит от размера продаваемого земельного участка: чем меньше площадь сельскохозяйственных земель, тем выше цена за 1 га с учетом поправочного коэффициента (таблица 6).

Увеличение спроса на большую площадь сельскохозяйственных земель можно достичь с помощью применения предлагаемого коэффициента корректировки кадастровой стоимости.

Полученные результаты в первую очередь отвечают принципам справедливого налогообложения, которое позволит осуществлять корректный расчет арендных платежей и выкупной стоимости сельскохозяйственных земель.

Таким образом, актуализация результатов государственной кадастровой оценки земель, особенно земель населенных пунктов, важное мероприятие, требующее существенной модернизации в части повышения качества земельно-оценочных работ и пополнения бюджетов всех уровней.

Таблица 6 – Экономический эффект от реализации сельскохозяйственного земельного участка юридическим лицам (на микрозональном уровне)

Показатели	Факт 2022	Проект					
		До 50 га	Изме- нение + / -	От 51 до 100 га	Из- мене ние	Свыше 100 га	Изме- нение + / -
Площадь земельного участка сельскохозяйственного назначения Кадастровая стоимость 1 га земли, тыс. руб. Рыночная стоимость 1 га, тыс. руб. Коэффициент корректировки кадастровой стоимости Кадастровая стоимость участка, тыс. руб. Скорректированная кадастровая стоимость участка, тыс. руб. Сумма, уплачиваемая в бюджет после продажи земельного участка, тыс. руб.	248,3	248,3	-	248,3	-	248,3	-
	37,6	37,6	-	37,6	-	37,6	-
	45,8	45,8	-	45,8	-	45,8	-
	-	1,22	-	1,1	-	1,0	-
	9336,5	9336,5	-	9336,5	-	9336,5	-
	9336,5	11390,3	2054,0	10270,2	933,6	9336,5	-
	933,7	1139,1	205,4	1027,0	93,3	933,7	-

4. Предложены мероприятия по развитию инфраструктуры регионального рынка сельскохозяйственных земель

Большой проблемой, сдерживающей активизацию рынка сельскохозяйственных земель на региональном и микрозональном уровне, является недостаток или полное отсутствие необходимой информации по свободной площади. Действующие системы сбора информации о землях сельскохозяйственного назначения характеризуются недостаточной осведомленностью и низким уровнем интерфейса. В связи с этим, одной из задач, определенных государственной программой эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации (до 2031 года), является получение достаточных и максимально достоверных данных о землях сельскохозяйственного назначения.

В настоящее время в Нижегородской области отсутствуют структуры, на которые была бы возложена функция аккумулирования и предоставления доступа к информации о свободных сельскохозяйственных землях, находящихся в государственной, региональной или муниципальной собственности, поэтому предлагается на базе функционирующего в регионе Государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» создать Межрайонное информационно-методическое управление земельными ресурсами (рисунок 2).

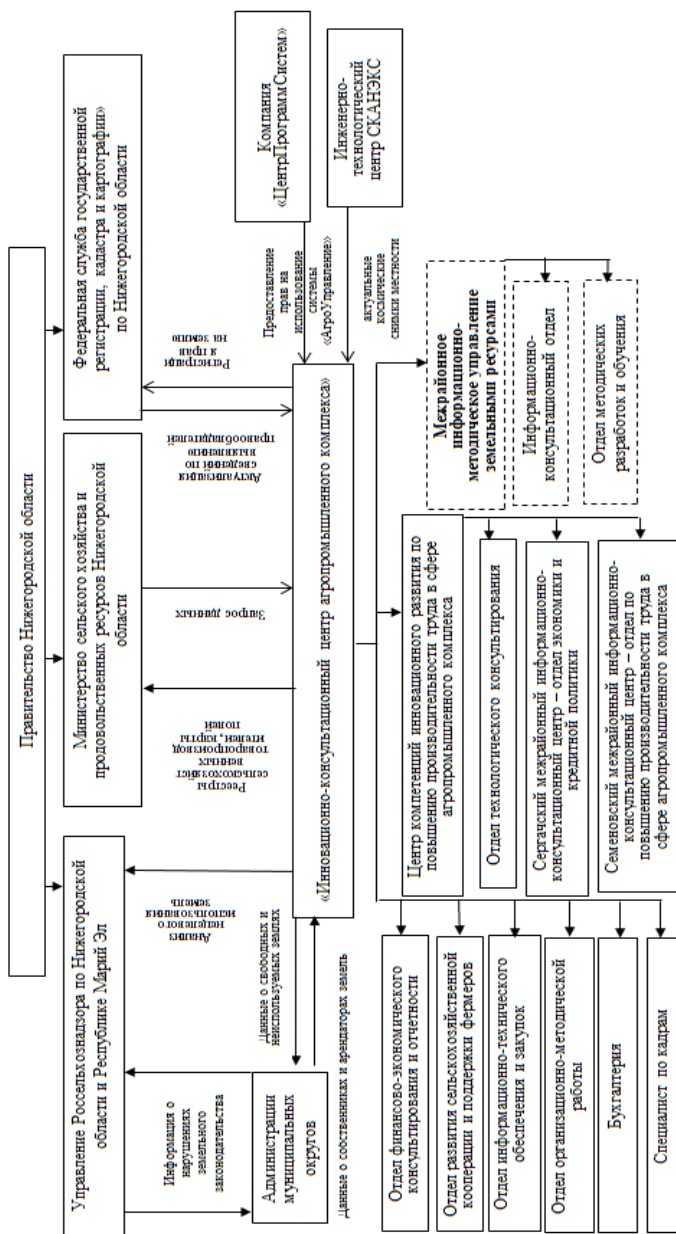


Рисунок 2 – Предлагаемая структура ГБУ НО «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса»*

В функционал данного управления будет вменено: создание карты полей для сельхозтоваропроизводителей; определение площадей землепользования; земельных участков сельскохозяйственного назначения, по которым официальная отчетность о произведенной продукции не поступала и др.

В ГИС «АгроУправление» необходимо создать реестр сельскохозяйственных товаропроизводителей, карты полей, паспорта сельскохозяйственных организаций с образованием и без образования юридического лица и районов с производственно-экономическими показателями, перечнем востребованных рынком сельскохозяйственных культур и сортов, которые целесообразно выращивать в определенном районе, перечень усовершенствованных зональных технологий, адаптированных для конкретных почвенно-климатических условий.

В результате, созданная база данных сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственных товаропроизводителей вместе с актуальными космическими снимками, полученными от инженерно-технологического центра СКАНЭКС, позволит Министерству сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области проводить более объективный анализ по использованию земельных участков, на которых ведется сельскохозяйственная деятельность, местным органам власти выявлять неиспользуемые сельскохозяйственные земли, а также площади, которые применяются не по назначению.

Важнейшими задачами, стоящими перед создаваемым управлением, будут: распространение актуальной информации о землях сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных образований Нижегородской области, проведение просветительско-консультационной работы в сфере государственного регулирования земельного оборота, оказание информационно-консультационных, из-

дательско-рекламных, научно-методических и образовательных услуг.

В структуре Межрайонного информационно-методического управления будет создано два отдела: информационно-консультационный, отдел методических разработок и обучения. Функционал каждого из них представлен на рисунке 3.

Главная функция центра – повышение эффективности регулирования земельных отношений и развития рынка сельскохозяйственных земель региона.

Финансирование деятельности управления земельными ресурсами предполагается на условиях софинансирования государством (инвестиций на создание, субсидии на выполнение государственного задания) и субъектами хозяйствования (за оказание им платных услуг).

Единовременные затраты на создание управления составят 353 тыс. рублей. Ежегодные текущие расходы на функционирование управления земельными ресурсами представлены в таблице 7.

Таблица 7 – Ежегодные текущие затраты на функционирование Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами

Показатели	Сумма	
	тыс. руб.	%
Заработная плата (среднемесячная заработная плата 1 сотрудника составит 36 тыс. руб.)	2160,0	70,4
Страховые взносы	652,3	21,3
Обучение кадров	12,0	0,4
Канцтовары	4,0	0,1
Содержание помещения (электроэнергия и т.п.)	60,0	2,0
Услуги связи и интернета	24,4	0,8
Услуги инженерно-технологического центра СКАНЭКС	156,0	5,1
Всего	3068,7	100

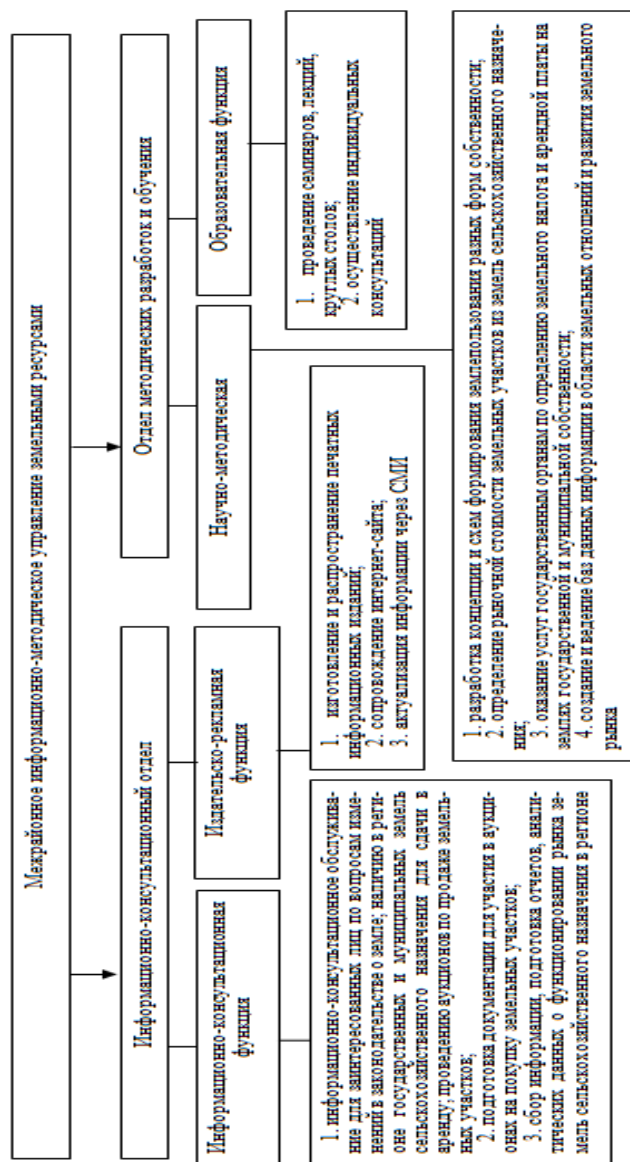


Рисунок 3 – Организационно-функциональная структура Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами
---- Предложено автором

Положительный эффект от деятельности центра будет достигнут по итогу второго года работы (таблица 8).

Таблица 8 – Эффекты создания Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами

Показатели	Проект 1-й год	Проект 2-й год	Проект 3-й год
Единовременные затраты, тыс. руб.	353	-	-
Текущие затраты, тыс. руб.	3068,7	3056,7	3056,7
Кадастровая стоимость 1 га земли с/х назначения с учетом поправочного коэффициента, тыс. руб.	37,6	37,6	37,6
Площадь введенной в оборот земли с/х назначения, га	336	350	400
Площадь сельскохозяйственных земель проданная, га	336	356	400
Кадастровая стоимость проданной земли с/х назначения, тыс. руб.	8769,6	9135	10440
Поступления в бюджет от продажи сельскохозяйственных земель юридическим лицам, тыс. руб.	522	595,1	856,1
Поступления в бюджет от продажи сельскохозяйственных земель физическим лицам, тыс. руб.	2463,8	2463,8	2463,8
Налоговые поступления в бюджет, тыс. руб.	131,5	137,0	156,6
Прибыль / убыток от создания, тыс. руб.	-304,3	139,2	419,8

Реализация данного проекта в регионе будет способствовать вовлечению в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения в первый год проекта – 336 га, во второй – 350 га, в третий – 400 га.

Таким образом, совершенствование системы информационно-консультационной поддержки АПК Нижегородской области путем создания окружного информационно-методического управления земельными ресурсами будет способствовать развитию инфраструктуры регионального рынка сельскохозяйственных земель.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведённых исследований сделаны следующие выводы:

1. На развитие отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения, в том числе на формирование стоимости 1 га земли в аграрном секторе, оказывают влияние факторы, обладающие качественными характеристиками. В России порядок сделок, связанных с куплей-продажей земель сельскохозяйственного назначения, регулируются государством. Предложение на рассматриваемом рынке является нестабильным, так как цены на землю определяются уровнем спроса на конкретные участки.

В региональной экономике на рынке сельскохозяйственных земель основной спрос формируется на права хозяйствования или аренды со стороны средних и крупных сельскохозяйственных предприятий, что сопровождается повышением уровня товарности и специализации хозяйств. Эти товаропроизводители более адаптированы к изменяющимся институциональным и экономическим условиям и являются основой устойчивого развития сельских территорий.

В целом, Нижегородская область имеет огромный земельный потенциал для развития сельского хозяйства и аграрной экономики, несмотря на то что площадь основного ресурса рынка сельскохозяйственных земель сокращается. Анализ цен на сельскохозяйственные земли показал, что важным рыночным ценообразующим фактором 1 га земель сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области является удаленность местонахождения участка от регионального центра, а естественное плодородие как качественная характеристика земель, практически не учитывается.

Дополненная система факторов, оказывающих влияние на спрос и предложение сельскохозяйственных земель

в аграрном секторе экономики, позволит повысить интерес землепользователей к конкретным земельным участкам, сделать более прозрачной и доступной информацию о них, предотвратить конфликты по земельным вопросам и нецелевому их использованию.

2. Развитие современной земельной политики в аграрном секторе экономики необходимо направить на предотвращение отрицательных тенденций, существующих на рынке сельскохозяйственных земель, через систему непрерывного контроля на микро- и макроуровне. В рамках оценки современного состояния земельных отношений на рынке сельскохозяйственных земель и планирования основных направлений земельной политики для его развития представляется обоснованным непрерывный анализ состояния земель сельскохозяйственного назначения как основного предмета труда и главного средства производства в аграрном секторе, в том числе их своевременную переоценку для расчета актуальной стоимости. Предлагаемые мероприятия позволят вернуть в оборот не менее 6 % земли сельскохозяйственного назначения по Нижегородской области от общей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, что будет способствовать увеличению предложения на региональном рынке земель сельскохозяйственного назначения.

3. На основе проведенного анализа применяемых в муниципальных образованиях подходов были сформированы на примере Княгининского муниципального округа Нижегородской области предложения по совершенствованию модели расчета годовой арендной платы и выкупной стоимости сельскохозяйственных земель как основного инструмента в аграрном секторе. Предлагаемые мероприятия позволят увеличить спрос арендаторов и покупателей на большие земельные участки, тем самым увеличивая оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель и получая

лучший результат от сделок с сельскохозяйственными землями. В связи с этим рынок сельскохозяйственных земель будет более совершенен для продавца и покупателя на микрозональном и, в целом, региональном уровнях.

4. Функционирование Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами в регионе будет способствовать вовлечению в рыночный оборот 1086 га земель сельскохозяйственного назначения, а также предотвращению выбытия сельскохозяйственных земель из оборота.

ОСНОВНЫЕ НАУЧНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ Монографии:

1. Ребяткина, Н. Е. Развитие воспроизводственных процессов и рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики / Н. Е. Ребяткина, Т. Ю. Борисова, А. Е. Шамин – Княгинино: НГИЭУ, 2023. – 252с. – 12,2 п. л. (авторских – 4,88 п.л.).

Статьи, опубликованные в ведущих рецензируемых изданиях:

2. Ребяткина, Н. Е. Отечественный и зарубежный опыт оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях рынка / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин, В. В. Груздева // Экономика сельского хозяйства России. – 2021. – № 12, С. 32–36 – 0,6 п. л. (авторских – 0,2 п. л.).

3. Ребяткина, Н. Е. Методические подходы к расчету аренды земель сельскохозяйственного назначения / Н. Е. Ребяткина // Продовольственная политика и

безопасность. – 2022. – Том 9. – № 2. – С. 197–208. – 0,6 п. л. (авторских – 0,6 п. л.).

4. Ребяткина, Н. Е. Повышение эффективности государственного регулирования земельных отношений на региональном уровне / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин, В. А. Козлов // Евразийское пространство: экономика, право, общество. – 2022. – № 3 – С. 41–45 – 0,2 п. л. (авторских – 0,1 п. л.).

5. Ребяткина, Н. Е. Информатизация как один из факторов, влияющих на развитие рынка сельскохозяйственных земель / Н. Е. Ребяткина // Первый экономический журнал. – 2024. – № 8 (350). – С. 65–73. – 0,6 п. л. (авторских – 0,6 п. л.).

Статьи в иных изданиях:

6. Ребяткина, Н. Е. Особенности рынка сельскохозяйственных земель в Княгининском районе Нижегородской области / Н. Е. Ребяткина // StudNet. – 2021. – № 8. – 0,4 п. л. (авторских – 0,4 п. л.).

7. Ребяткина, Н. Е. Развитие рынка сельскохозяйственных земель Нижегородской области / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Научный лидер. – 2021. – №20 (22). URL: <https://scilead.ru/article/573-razvitie-rinkaselskokhozyajstvennikh-zemel-ni> – 0,5 п. л. (авторских – 0,3 п. л.).

8. Ребяткина, Н. Е. Сущность рынка сельскохозяйственных земель и его роль в аграрном секторе экономики / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Актуальные направления научных исследований: перспективы развития: материалы Всерос. науч.-практ. конф. с междунар. участ. (Чебоксары, 18 мая 2022 г.). – Чебоксары: ЦНС «Интерактив плюс», 2022. – С. 100-105. – 0,5 п. л. (авторских – 0,4 п. л.).

9. Ребяткина Н. Е. Состояние рынка сельскохозяйственной земли в России / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Актуальные исследования. – 2022. – №16 (95). URL:<https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskok-hozyajstvennoj-zemli> – 0,5 п. л. (авторских – 0,4 п. л.).

10. Ребяткина, Н. Е. Рынок сельскохозяйственных земель в Нижегородской области / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Теория права и межгосударственных отношений: электронное периодическое издание. – 2022. – № 12 (24). – С. 352–360. – 0,5 п. л. (авторских – 0,4 п. л.).

Подписано в печать «27» декабря 2024 г.
Бумага писчая. Печать цифровая.
Уч. изд. л. 1,1. Тираж 100 экз. Заказ № 36.

Отпечатано в Издательско-полиграфическом центре
ГБОУ ВО НГИЭУ с оригинал-макета
606340, Нижегородская обл., г. Княгинино,
ул. Октябрьская, 22а.