

Государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Нижегородский государственный инженерно-экономический университет»

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))

Диссертация

на соискание ученой степени кандидата экономических наук

Научный руководитель:

доктор экономических наук,

профессор А. Е. Шамин

г. Княгинино

2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	С. 4
1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХО- ЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИ- КИ.....	11
1.1 Рынок сельскохозяйственных земель, его сущность и роль в аграрном секторе экономики.....	11
1.2 Факторы, влияющие на развитие рынка сельскохозяйственных земель.....	27
1.3 Отечественный и зарубежный опыт развития рынка сельскохо- зяйственных земель.....	47
2. СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ, ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	62
2.1 Современное состояние сельскохозяйственных земель Россий- ской Федерации.....	62
2.2 Особенности развития рынка сельскохозяйственных земель Нижегородской области	81
2.3 Проблемы развития рынка сельскохозяйственных земель на уровне микрзоны региона	96
3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХО- ЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ	111
3.1 Повышение эффективности регулирования земельных отноше- ний на государственном уровне.....	111
3.2 Совершенствование методики расчета стоимости земли сель- скохозяйственного назначения.....	123
3.3 Развитие инфраструктуры регионального рынка сельскохозяй- ственных земель	137

ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	147
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	153
ПРИЛОЖЕНИЕ А.....	173
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	174
ПРИЛОЖЕНИЕ В.....	176

ВВЕДЕНИЕ

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 во многом 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 заинтересо-

ных сторон, что и предопределило актуальность диссертационного исследования. Все вышеизложенное и определило актуальность темы 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. Сагайдак, 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. Синицы, 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, что и предопределило цели и задачи данного исследования.

Цель и задачи исследования. Цель диссертационной работы заключается в разработке теоретико-методических положений и практических реко-

мендаций по развитию рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики.

Исходя из цели работы, были обозначены следующие задачи исследования:

- изучить теоретические основы рыночных отношений в сельском хозяйстве и 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 нормативные 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 микро-зоны.

Информационной базой являются данные Федеральной службы государственной статистики Российской Федерации, Россреестра, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области, федеральные и региональные нормативные акты и 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 исследования состоит в следующем:

- 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, заключающиеся в создании 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 использо-

ваны для подготовки стратегических и нормативно-правовых документов органами государственной власти, а также в учебном процессе высших учебных заведений.

Основные положения, выносимые на защиту:

- уточненное понятие «рынок сельскохозяйственных земель»;
- 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 научно-практических конференциях (г. Княгинино, 2021, г. Тюмень, 2022, гг.); Всероссийских научно-практических конференциях (г. Чебоксары, 2022 г., г. Белгород, 2022г.).

Разработки диссертационного исследования были одобрены и приняты к внедрению Администрацией Княгининского муниципального округа Нижегородской области и используются в учебном процессе в Институте экономики и управления ГБОУ ВО Нижегородского государственного инженерно-экономического университета, что подтверждается актами о внедрении.

Публикации по теме диссертации. Основные положения и результаты исследования опубликованы 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 страницы машинописного текста. Включает: введение, три главы, заключение, список литературы, состоящий из 147 наименований. Диссертация содержит: 14 рисунков, 37 таблиц, 3 приложения.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В АГРАРНОМ СЕКТОРЕ ЭКОНОМИКИ

1.1 Рынок сельскохозяйственных земель, его сущность и роль в аграрном секторе экономики

Экономическое развитие каждого государства неразрывно связано с аграрным комплексом. Его основу составляет сельское хозяйство, развитие которого подчиняется действию единых экономических законов для всей экономики любой страны мира и Российской Федерации, в частности, [125, С.119].

Как отмечает Л.Г. Долматова, в эффективном использовании земельных ресурсов весомое значение имеет экономическое положение страны. Это связано с тем, что земля играет важную роль во многих отраслях экономики, а для аграрного сектора является ещё и главным средством производства [20, С. 282].

Отличительной особенностью земли как экономического ресурса, по мнению Н.И. Бухтоярова, является её ограниченность как товара и отсутствие мобильности. В связи с этим, данный ресурс выступает как специфический фактор сельскохозяйственного производства [9, С. 19].

А.С. Кульмаганбетова отмечает, что в сельском хозяйстве процесс производства непосредственно связан с почвенным плодородием. Земля выступает как важное и первоначальное средство производства, являясь при этом предметом труда. Многие характеристики земельных ресурсов представляют собой материальную основу для развития рентных отношений [46, С. 188]. К таким особенным характеристикам земельных ресурсов относятся:

- неограниченность и длительность срока службы в аграрном производстве; невоспроизводимость по желанию;
- природный фактор: основное средство производства и предмет труда, а не продукт человеческого воздействия;
- недвижимость во времени и пространстве;
- при определенных условиях ухода, содержания и эксплуатации, имеет свойство значительно улучшать свою продуктивность.

В законодательстве существует подробная классификация земель сельскохозяйственного назначения, которая отражает их распределение по видам, учитывая их роли в общественном воспроизводстве как основного средства производства, а также экологического объекта и природного ресурса.

Б.А. Воронин, И.П. Чупина, Я.В. Воронина отмечают, что, с точки зрения экономической ценности, особое место в структуре сельскохозяйственных земель отводится сельскохозяйственным угодьям, поскольку именно они являются неотъемлемым условием осуществления хозяйственной деятельности в аграрной сфере производства и ввиду обладания таким уникальным свойством как плодородие, выступают базовым средством производства в сельском хозяйстве, а также в сопряженных с ним отраслях. Первостепенное значение сельскохозяйственных угодий, необходимость их охраны и контроля за использованием продиктованы требованиями продовольственной безопасности страны [14, С. 8].

В целом, видовые отличия сельскохозяйственных угодий от иных сельскохозяйственных земель достаточно существенны (таблица 1) [33, С. 100].

Земля сельскохозяйственного назначения, по мнению Л.Г. Долматовой, представляет собой товар особого рода, поскольку именно она является предметом труда и основным средством производства в аграрном секторе экономики, одновременно частью естественных природных ресурсов и производственным фактором. Так же в условиях рынка земля становится частью

основного капитала (субъектов хозяйствования) и объектом недвижимости, приобретая свойства определенной товарной стоимости [17, С. 287].

Таблица 1 – Видовые отличия сельскохозяйственных земель¹

Характеристика земельных ресурсов	Отличительные особенности сельскохозяйственных угодий	Значение иных сельскохозяйственных земель
Наличие уникальных свойств – плодородия	первостепенное	второстепенное
Участие в производственном процессе	основное	инфраструктурное
Формирование добавленной стоимости	исходя из уникальных свойств	в большей степени в зависимости от стоимости расположенных на них объектов
Степень охраняемости государством	первостепенное	второстепенное
Участие в хозяйственном обороте	самостоятельное	сопряженное с оборотом сельскохозяйственных угодий

Если считать, что земля способствует решению задачи обеспечения продовольственной безопасности страны, выступая главным средством производства и предметом труда, то особое внимание нужно уделить рынку земель сельскохозяйственного назначения, где наибольшую ценность несут сельскохозяйственные угодья. Следовательно, под «рынком земли» понимают «комплекс отношений по движению земель от одного пользователя к другому», имея в виду разные формы передачи юридических прав на земельные участки [125, С. 121].

Отметим, что земли, представленные сельскохозяйственными угодьями, являются специфическим предметом рыночных отношений.

По мнению С.А. Жидкова и А.В. Апарина, понятие «рыночные отношения» складывалось параллельно периоду развития общества. С одной стороны, рынок выступает как место купли-продажи товаров и услуг (земельные ресурсы, заключение торговых сделок). С другой, – представляет собой единство экономических отношений путем обмена товаров (земли) и услуг, в результате которых формируется цена, предложение и спрос [25, С. 88].

¹ Источник: составлено автором на основании данных [125; 98]

В период становления рыночных отношений, как отмечено К.К. Абуовым и А.С. Кульмаганбетовой, формирование сегментов рынка происходило созависимо с их объектом, которые в настоящее время представляют собой единый механизм. Первостепенно – это рынок услуг и товаров (потребительский рынок), выступающий основой рыночной системы. Ее составными частями являются: рынок факторов производства, научно-технических разработок, финансовый и рынок информации. В аграрном секторе экономики среди факторов выделяют рынки: средств производства, труда, земли, в том числе сельскохозяйственного назначения. Объектом рыночных отношений земля стала позднее других видов товаров и услуг несмотря на то, что является одним из основных производственных ресурсов. Развитие рыночных отношений повлекло за собой формирование рынка земли, а в аграрном секторе – рынка сельскохозяйственных земель [1, С. 174].

По мнению А.А. Еремина, совокупность отношений в виде движения сельскохозяйственных угодий от одного пользователя к другому можно объединить в одно понятие «рынок земли» [23, С. 1]. Другими словами, рынок земли включает все виды движения земли между владельцем и покупателем, а также те или иные формы передачи соответствующих юридических прав [125, С. 123]. Рассмотрим определения понятия рынка сельскохозяйственных земель в таблице 2.

По мнению Н.С. Бакуменко, рынок сельскохозяйственных земель входит в состав аграрного рынка, который также включает в себя: рынок труда, средств производства, услуг и финансовый рынок [5, С. 190].

И.Г. Гайрабеков и А.Т. Мишиева подчёркивают, что современная структура рынка земель сельскохозяйственного назначения представляет собой наиболее сложный и жестко регламентированный государством сектор экономических отношений в аграрном комплексе, возникающих между субъектами хозяйствования. Наряду с этим рынок сельскохозяйственных земель складывается, исходя из особенностей ценообразования товара (земли),

сложности земельно-экономических отношений, формирующих разнообразие исторически сложившихся форм взаимосвязи землевладения, землепользования, аренды и рыночного оборота важнейшей составляющей национального богатства.

Таблица 2 – Понятия «Рынок сельскохозяйственных земель»²

Автор	Определения
Н.С. Бакуменко	Это рынок, который является составляющей частью аграрного рынка [5, С. 190]
И.Г. Гайрабеков и А.Т. Мишиева	Он представляет собой наиболее сложный и жестко регламентированный государством сектор в экономических отношениях между субъектами хозяйствования в агропромышленном комплексе [18, С. 35]
А.А. Еремин	Это перераспределение различных объектов сельскохозяйственных угодий, регламентированное законодательством в пользу эффективных, рациональных, социально ориентированных землепользователей в целях сохранения и улучшения качества уникального ресурса как средства производства и основы жизнедеятельности [23, С. 1]
С.Б. Кустова	Представляет собой организованный оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью перераспределения земельной собственности, консолидации земель в руках эффективных собственников и арендаторов, определения равновесной цены земли на основе взаимодействия спроса и предложения [47, С. 249]
Л.О. Оганесян, Е.Н. Федюнина, А.В. Воробьев	Рынок прав собственности на сельскохозяйственные земли рассматривается как институт, посредством которого осуществляются трансакции полных и ограниченных прав собственности в условиях институциональных ограничений [66, С. 158]

Общим для понятия является выделение его как сектора экономических отношений, с описанием объекта рынка. При этом не учитываются особенности рынка земель сельскохозяйственного назначения, не акцентируется внимание на конечном результате его функционирования.

По мнению Л.О. Оганесяна, Е.Н. Федюниной и А.В. Воробьева [66, С. 158], институциональный анализ функционирования рынка сельскохозяйственных земель позволяет выявлять особенности координации и взаимодействия субъектов рынка, механизма трансакции полных и ограниченных прав собственности, способа распределения ограниченных ресурсов и условий функционирования рынка. Институциональный анализ функционирования рынка позволяет выявлять особенности координации и взаимодействия субъектов рынка, механизма трансакции полных и ограниченных прав собствен-

² Источник: составлено автором на основании данных [5; 18; 13; 47; 66; 93; 125]

ности, способа распределения ограниченных ресурсов и условий функционирования.

Отметим, что рынок сельскохозяйственных земель – это неотъемлемая часть экономики любого государства, а земельные платежи по ним являются одной из статей доходов бюджета. В современных условиях развития без слаженного функционирования рынка сельскохозяйственных земель невозможно создать эффективно работающее сельское хозяйство, которое особенно необходимо для роста всей экономики в условиях глобализации рыночного оборота земли. Существование рынка земли, в том числе сельскохозяйственного назначения, возможно только при наличии земельного оборота.

Оборот земель – это перераспределение земельных участков между собственниками, землевладельцами, землепользователями, арендодателями и арендаторами [125, С. 120].

По нашему мнению, С.Б. Кустова [47, С. 249] справедливо отмечает, что в аграрном производстве Российской Федерации необходимо конкретизировать и уточнить понятие рынка сельскохозяйственных земель, так как существует разделение социально-экономических и законодательных связей. Так же в имеющейся ныне структуре земельного рынка необходимо учитывать различные виды сельскохозяйственных угодий, которые имеют каждый свою специфику.

Считаем, что рынок сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики – это специфический оборот земель сельскохозяйственного назначения с целью формирования более гибкой системы землеобеспечения субъектов хозяйствования на рынке, в том числе более рационального их землепользования.

Исследуя рынок сельскохозяйственных земель, целесообразно рассмотреть его развитие с помощью запланированной государственной программы эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации,

рассчитанной на 10 лет. Так, в ноябре 2022 года в Правительстве Российской Федерации состоялось оперативное совещание под председательством М.В. Мишустина с участием курирующего сектор вице-преьера В.В. Абрамченко, где комментировались результаты деятельности аграрного производства с учетом стратегических планов на перспективу. В.В. Абрамченко озвучила комплексный подход, который необходимо применить для оживления земель сельскохозяйственного назначения:

- 1) обеспечить эффективность использования уже вовлечённых в оборот земель, повышая плодородие земель и проводя мелиоративных мероприятий;
- 2) вернуть в оборот брошенные земли для реализации реальных агропроектов в сельскохозяйственном производстве;
- 3) перейти на цифровой учет качественных и количественных характеристик земли с целью сопоставления данных на постоянной основе со сведениями о недвижимости из Росреестра [142].

В рамках первого мероприятия планируется возвратить либо сохранить в обороте около 400 тыс. га земель, что даст возможность нарастить производство продукции сельского хозяйства как минимум на 2 млн тонн.

В рамках второго мероприятия вернули в оборот более 15 тыс. га заброшенных сельскохозяйственных земель. Участки получили КФХ в нескольких субъектах Российской Федерации. Наибольшую активность проявили регионы Дальнего Востока и Сибири. Больше всего земель предоставлено в Забайкальском крае – 5,5 тыс. га и Томской области – более 3 тыс. га. Сформированы и готовы к дальнейшему использованию аграриям земельные участки сельскохозяйственного назначения общей площадью около 81 тыс. га в 22 регионах страны.

По третьему направлению цифровые карты-схемы созданы в шести регионах: Мордовии и Татарстане, Удмуртии, а также Московской, Калининградской и Белгородской областях. В результате данного мероприятия, получена полная информация с границами сельскохозяйственных участков пло-

площадью 12 млн га, что позволило выявить 2 тыс. га сельскохозяйственных земель, о которых отсутствовали сведения в Едином государственном реестре недвижимости. Часть земель была оформлена в ненадлежащем порядке, но при этом использовались. Не все муниципалитеты готовы к таким новшествам, так как предлагаемая цифровизация и прозрачность подразумевает отсутствие ненадлежащих схем использования сельскохозяйственных земель [142].

По итогам реализации Государственной программы эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации 2022–2031 гг. планируется дополнительно вовлечь в оборот не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем, находящихся в государственной собственности до уровня менее 30 % и реализовать ряд других мероприятий [97]. Для этого из федерального бюджета было выделено более 500 млрд рублей. Развитие мелиоративного комплекса и увеличение площади используемых сельскохозяйственных земель, которые обеспечат выполнение задач долгосрочного обеспечения продовольственной безопасности России, дадут возможность развитию земельного рынка в аграрном секторе экономики.

Выделяются следующие традиционные способы перераспределения земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения: сделки купли-продажи земельных участков и так называемых земельных долей, передача прав и обязанностей по договорам аренды, заключение договоров субаренды, внесение в уставный капитал организаций обременений на операции с имуществом как с самими участками, так и с правами аренды на них [125, С. 124].

С точки зрения способов перераспределения ресурсов, структурирование рынка земель сельскохозяйственного назначения достаточно устоявшееся. При этом его можно дополнить, за счет развития ряда институтов.

А.А. Еремина [23, С. 2] предлагает расширить структуру рынка земли за счет сегмента услуг профессиональных участников рынка, облигаций и производимых ценных бумаг, которые обеспечены земельными активами.

Отметим, что процедура перераспределения сельскохозяйственных земель в рыночных условиях может затрагивать интересы как физических, так и юридических лиц. Собственниками сельскохозяйственных земель в России являются: государство, отечественные организации и определенный муниципалитет [57, С. 452].

В связи с этим, наиболее важно определить цели функционирования рынка сельскохозяйственных земель, учитывающие баланс интересов общества, государства и субъектов рыночных отношений [47, С. 250].

Таким образом, целями функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения в аграрном секторе российской экономики являются: получение доходов от использования сельскохозяйственных земель как основного условия существования рыночных отношений в аграрном секторе экономики страны; перераспределение земель сельскохозяйственного назначения между собственниками и их пользователями: от менее эффективного к наиболее эффективному, от временного (случайного) к относительно постоянному, от недобросовестного к более оптимальному и рациональному, от социально незаинтересованного к социально ориентированному пользователю; установление ценовых критериев на земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения на основе взаимодействия спроса и предложения в более длительном промежутке времени [47, С. 250].

Функционирование рынка сельскохозяйственных земель невозможно без субъектов хозяйствования, которыми являются землевладельцы, землепользователи, государство (Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования). Все они входят в систему элементов рынка земель сельскохозяйственного назначения (Приложение А) [57, С. 453].

Таким образом, в России система элементов рынка земель сельскохозяйственного назначения имеет свои особенности, субъекты и объекты которых осуществляют взаимодействие друг с другом.

При этом А.Ч. Ионов, И.И. Рязанцев, Н.В. Еременко и Е.В. Абонеева [37, С. 585] отмечают, что земли любого назначения могут передаваться в пользование физическим и юридическим лицам для ведения сельского хозяйства. Такое право принадлежит юридическому лицу, которое уполномочено перераспределять участки и их выделение в аренду, безвозмездное пользование, в собственность путём выкупа.

В Российской Федерации допускается перераспределение земельных участков, находящихся в частной, муниципальной, региональной или федеральной собственности [28]. Нормы организации и управления Фондом перераспределения регулируются статьей 80 Земельного кодекса Российской Федерации.

Как отмечает Я.В. Зайцева, кроме таких традиционных объектов земельного рынка, как земельные участки, права пользования ими и ценные бумаги, обеспеченные земельными ресурсами, специфической чертой российского рынка земель сельскохозяйственного назначения являются также земельные доли в праве общей долевой собственности на участки из оборота земель сельскохозяйственного назначения. В практике землепользования отмечается период, когда всем работникам сельскохозяйственных организаций документально выделялись земельные участки определенного размера с учетом качества земли, находящиеся в общедолевой собственности, но на практике выделение этих участков на местности не происходило. В результате чего, в Законе РФ 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определен порядок образования земельного участка из земельного участка, находящегося в долевой собственности [115; 47, С. 250].

Современное состояние аграрной политики в нашей стране характеризуется сокращением большой площади земель сельскохозяйственного назна-

чения, в том числе посевных площадей, которые могли бы приносить сельскохозяйственных эффект, а также прибыль их собственникам. Наряду с этим происходит вывод данных угодий из хозяйственного оборота, что приводит к снижению урожайности и объема валового сбора, а также продовольственной безопасности нашей страны. Это негативно сказывается на аграрной экономике России, поскольку наша страна обладает огромным потенциалом земельных ресурсов. При этом Россия в 2022 году превратилась в крупнейшего экспортера зерна [123, С. 12].

Сформированный спрос субъектов рынка сельскохозяйственных земель с определенными функциональными, локальными, экономическими и иными критериями, формирует сегмент данного рынка с соответствующими характеристиками. Отметим, что определение сегмента рынка сельскохозяйственных земель, к которому принадлежит объект недвижимости, является обязательным этапом в аналитике и оценке его стоимости как рыночной, так и кадастровой. Неточности информации, в том числе некорректность в определении сегмента рынка сельскохозяйственных земель, как правило, влечет искажение результатов последующих уровней, т.е. в аналитике, исследовании и прогнозировании, а соответственно, оценке стоимости [11, С. 71].

В таблице 3 представлены сегменты рынка сельскохозяйственной земли Российской Федерации в аграрном секторе экономики.

Таким образом, сегментом рынка сельскохозяйственных земель является однородная группа объектов, необходимых при производстве сельскохозяйственной продукции, имеющая единый состав и закономерности действия факторов ценообразования, исходя из мотивации типичного субъекта (инвестора, собственника и/или пользователя), выделяемая на основе развитости рынка путём дифференциации по виду объектов, местоположению, передаваемым правам и инвестиционной мотивации.

Таблица 3 – Сегменты рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики Российской Федерации ³

Сегмент рынка	Характеристика
1. Земля в собственности	Самый привлекательный для покупателей сегмент, высокий спрос при размере земель сельскохозяйственного назначения более 1 тыс. га. Предложение сильно ограничено. Высокая цена на земли. Как правило, дополнительно включаются в сделку объекты инфраструктуры, сельскохозяйственная техника, посевы. Минимальные риски процесса приобретения земли сельскохозяйственного назначения [125, С. 126].
2. Структурированный агробизнес с землей в собственности	Продается не земля, а доля в капитале сельскохозяйственного бизнеса. Привлекательный сегмент. Предложение сильно ограничено. Высокая цена сделки, в цену включена премия за организованный бизнес. К покупателю переходят финансовые, налоговые, юридические риски бизнеса [125, С. 126].
3. Сельскохозяйственные компании с правом долгосрочной аренды «паевой» и муниципальной земли	К продаже предлагаются права аренды с инфраструктурой, сельскохозяйственной техникой, посевами или доли в капитале. Цена зависит от перспектив приобретения земли сельскохозяйственного назначения в собственность и увеличения площади за счет соседних землепользователей. Спрос умеренный. Многие участники сегмента стремятся перейти в предыдущий сегмент 2. Представлен в основном обществами, созданными после 2003 года [125, С. 127].
4. «Паевая» земля в обработке без юридических прав или «паевые» необрабатываемые земли	Значительная доля земли данного сегмента. Самая низкая цена. Значительные расходы на включение в сельскохозяйственных оборот. Высокие риски процесса и операционной деятельности на земле сельскохозяйственного назначения. Вероятность конфликта с текущим землепользователем и муниципальной властью [125, С. 127].
5. Невостребованные доли (земли)	По разным оценкам, от 15 до 30% земли сельскохозяйственного назначения находится в собственности физических лиц. Данные земли, как правило, используются по «договорам краткосрочной аренды» с муниципальными образованиями. Законно приобрести права собственности /аренды, в том числе на земли сельскохозяйственного назначения, нельзя. Законом предусмотрена процедура признания права собственности субъекта РФ или муниципального образования [125, С. 127].
6. Муниципальная, государственная земля	В основном предлагается долгосрочная аренда земель. Продажа земли сельскохозяйственного назначения в собственность не распространена. По общему условию заключение договоров на продажу/аренду земель сельскохозяйственного назначения должно проходить на торгах. Цена регулируется региональными законами об обороте земли [125, С. 127].

Сегментирование рынка сельскохозяйственных земель является одним из наиболее распространенных процессов его структурирования на первом этапе обработки рыночной информации, предваряющем процедуры мониторинга и анализа на втором уровне, исследование факторов на третьем, а также прогнозирование показателей рынка на четвертом, в том числе оценку стоимости объектов [126, С. 155].

Е.А. Непочатенко, С.Н. Колотуха, П.Н. Боровик и Б.С. Гузар [62, С. 42] отмечают, что «земельные ресурсы сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения будут основой деятельности и существования лю-

³ Источник: составлено автором на основании данных [126, 125, 100]

бого человека и являться главным средством производства, важной частью материально-технической базы в сельском хозяйстве. От того, насколько эффективно земельные ресурсы будут использоваться, зависит достаток и достояние всего сообщества нашей страны. Кроме того, одно из главных предназначений земли является обеспечение потребности населения в сельскохозяйственных продуктах, а пищевой и перерабатывающей промышленности – в сырье».

Отметим, что земельные отношения в части аграрного сектора производства являются некой совокупностью отношений, которые возникают между основными субъектами земельного права под предлогом завладения земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, пользования и распоряжения земельными угодьями, в том числе сельскохозяйственными.

Причем в общем виде земельные отношения между субъектами хозяйствования можно охарактеризовать как некую систему социально-экономических связей по владению, пользованию и распоряжению землей сельскохозяйственного назначения, в том числе ее сдача в аренду, купля-продажа и организация использования и т. д.

Рассматривая понятие «аграрный сектор экономики» можно сказать, что он представляет собой многоотраслевую сферу, которая по сути своей не может существовать без основного средства аграрного производства – земли, в котором задействованы специалисты различных направлений, в числе которых не только непосредственные работники сельского хозяйства, но и люди иных профессий, такие как административно-управленческий персонал, сотрудники государственной службы, курирующие вопросы сельского хозяйства различного уровня управления: от федерального до микроразнонального. При этом, как отмечают И.Г. Гайрабеков и А.Т. Мишиева [18, С. 34], в России вопросом воздействия форм собственности на землю сельскохозяйственного назначения и на эффективность ее использования существуют довольно противоречивые мнения различных специалистов [123, С.12].

Гражданский кодекс Российской Федерации [15] признает частную, государственную, муниципальную и иные формы собственности. Касательно вопроса собственности на землю сторонники частной собственности сельскохозяйственных земель аргументируют свою точку зрения тем, что в этом случае облегчается доступность к кредитным ресурсам, к примеру, земли под залог. Другие ученые выражают свои опасения по поводу того, что именно в этом случае земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения могут быть «потеряны» настоящими землевладельцами, что приведет к росту безработицы в сельской местности и к бесконтрольному использованию земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения [123, С.12].

Согласимся с мнением Т.Ю. Сушковой [110, С. 159], которая отмечает, что в России существовавшая когда-то аграрная реформа, появившаяся в эпоху только зарождающегося рынка агропромышленного комплекса, определила основные направления своего существования:

- земельная реформа, предполагавшая приватизацию земли сельскохозяйственного назначения в частную и общую долевую собственность;
- реорганизация колхозов и совхозов, приватизация государственных сельскохозяйственных организаций;
- приватизация организаций сферы аграрного сектора» [123, С. 12–13].

По нашему мнению, роль аграрного сектора экономики России трудно переоценить. Эта отрасль занимает стратегическое положение в экономике любого государства, т. к. сельское хозяйство выступает в качестве основной производительной системы, обеспечивающей бесперебойное снабжение граждан продуктами питания и товарами первой необходимости, без которых нельзя жить, поэтому развитие аграрного сектора, фундаментом которого является земля, можно считать залогом экономической безопасности государства.

Заметим, что сторонники частной собственности на землю сельскохозяйственного назначения, в числе которых и Т.Ю. Сушкова [110, С. 160], вы-

сказывали свою точку зрения по вопросу возникновения рынка земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения, который включает в себя все операции по продаже, аренде, обмену, наследованию, уступкам прав, субаренде, временному и совместному использованию, а также операций с реальной земельной собственностью [8, С. 83].

При этом следует учитывать, что использование имеющихся в России земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения сопряжено с рядом проблем, в том числе природно-климатического и институционального характера. Выделим основные три группы проблем [125, С. 128].

Первая группа проблем включает в себя неиспользование по назначению земель сельскохозяйственного назначения. Отсутствует определенность во многих вопросах, в том числе, кому принадлежит немалая часть земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, переданных в частные руки сельскохозяйственных угодий (спустя 25 лет после их приватизации). Данная группа проблем стала следствием особых порядков и условий массовой приватизации земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения страны в первые годы аграрной реформы начала 1990-х гг., а также непоследовательности законодательных решений по отношению к их собственникам [125, С. 128].

Во вторую группу входит проблема природно-климатических характеристик для территорий с сухим климатом, которая присуща множеству пахотных сельскохозяйственных земель южных регионов России (80% от всей площади земли сельскохозяйственного назначения), и 10% пашни с избыточным увлажнением, которые характерны территориям с влажным климатом, в частности, нечерноземной зоне Российской Федерации. Следует отметить, что Доктрина продовольственной безопасности страны (2010 г.), учитывала факт нахождения большей части сельскохозяйственных земель в зонах рискованного земледелия. К примеру, в 2010 году была сильная засуха, повлекшая снижение урожая, поэтому в данную доктрину было включено возведе-

ние (строительство) новых мелиоративных систем для аграрного комплекса, а также реконструкция уже существующих, в том числе оросительных систем [117, С. 100].

Рынок земли занимает лишь небольшую часть от внутреннего валового продукта. Развитие земельных отношений в аграрном секторе остается приоритетным направлением политики нашей страны, что позволяет выделить третью группу существующих проблем на рынке земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения: отсутствие значительной части высокоурожайных земельных угодий сельскохозяйственного назначения, приватизированных в начале 1990-х гг. из-за их неопределенного статуса. При этом необходимо отметить, что роль сельскохозяйственных земель как основного и наиболее важного природного ресурса естественного сельскохозяйственного производства очень многогранна.

Выделим, на наш взгляд, несколько наиболее существенных аспектов, характеризующих земельные участки сельскохозяйственного назначения:

- являются необходимым условием жизни и места обитания людей, преимущественно сельского типа;
- существуют как природный объект, имеющий очень важное экологическое значение как для отдельно взятого региона, так и для страны в целом;
- служат пространственной основой для подавляющего большинства видов человеческой деятельности. Например, им принадлежит главная роль в сельском хозяйстве, где они выступают и как средство производства, и как предмет труда (во время обработки верхнего плодородного слоя);
- являются территорией государства, обуславливающей его политическую и социально-экономическую функцию или пространство, в котором действует его юрисдикция.

От решения перечисленных выше аграрных аспектов напрямую зависит продовольственная безопасность России. Отметим, что сельское хозяйство в нашей стране имеет индивидуальные особенности развития, одной из

которых являются рыночные отношения. В связи с этим нам видится целесообразным такое понятие рынка сельскохозяйственных земель, как совокупность экономических отношений между землепользователями, землевладельцами и арендаторами с целью использования сельскохозяйственных земель для получения прибыли, ренты, регулируемых земельным законодательством, в целях обеспечения продовольственной безопасности страны и стимулирования импортозамещения, что, по нашему мнению, наиболее точно отражает цель функционирования рынка сельскохозяйственных земель и соответствует современным условиям хозяйствования [125, С. 129; 11, С. 72].

Таким образом, рынок сельскохозяйственных земель входит в состав аграрного и играет огромную роль в российской экономике, являясь одним из источников пополнения бюджета. Детализируя рыночные отношения в аграрном секторе экономики, уточнено понятие рынка сельскохозяйственных земель с учетом региональных особенностей, что, на наш взгляд, конкретизирует его определение.

Имеющиеся проблемы на отечественном рынке сельскохозяйственных земель тормозят его развитие. В связи с этим необходимо наиболее подробно изучить факторы, которые оказывают негативное воздействие на развитие рынка сельскохозяйственных земель и экономики страны в целом.

1.2 Факторы, влияющие на развитие рынка сельскохозяйственных земель

В настоящее время рынок земли на сельских территориях регионов страны развивается в общей системе спроса и предложения производственных ресурсов для сельскохозяйственной деятельности, на который влияют

различные факторы, являющиеся движущей силой процесса развития рынка сельскохозяйственных земель [125, С. 130].

По мнению Е.И. Анохина, рынок сельскохозяйственных земель находится под влиянием следующих факторов:

- уровня производительной деятельности предпринимателей;
- объемов государственной поддержки аграрного сектора;
- размера трансакционных издержек по оформлению права собственности;
- рентного потенциала земельных участков, так как степень их привлекательности для участия в земельном обороте различна [4].

Отсюда возникает мотивация и активность субъектов рынка земель сельскохозяйственного назначения. Так, при использовании даже интенсивных технологий каждая дополнительная единица затрат не всегда обеспечивает планируемую отдачу. В результате, вместо покупки земли сельскохозяйственного назначения начинается активное развитие такой формы земельного оборота, как ее аренда, или же возникают попытки перевода сельскохозяйственных угодий в другие категории, организация спекулятивных сделок с землей и т.д., поэтому, соглашаясь с утверждением, что «рациональная структура собственности в среднесрочном периоде зависит от ее текущей структуры», проанализируем ситуацию со стороны спроса на земли.

Спросы на сельскохозяйственные угодья как отражение типа воспроизводственного процесса в аграрном секторе, на продукцию сельского хозяйства и степень доходности производственной деятельности выступают важнейшей подсистемой рынка земли. Одним из индикаторов может служить показатель изменения размеров посевных площадей, иллюстрирующий фактическую востребованность пахотных земель для активного использования в хозяйственном обороте [125, С. 130].

Отличительной особенностью земельного рынка является ограниченность предложения, поэтому при определении цены равновесия главную

роль играют показатели спроса, то есть при стабильном предложении земли повышение спроса приводит к увеличению цены и, наоборот, сокращение спроса приводит к снижению цены. Если на других рынках при увеличении цены происходит повышение предложения, а сокращение цены приводит к его снижению, то на земельном рынке оно остается стабильным. На данном рынке слабо прослеживается связь между изменением спроса и предложения. На наш взгляд, при исследовании российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения за последние несколько лет необходимо учитывать важность некоторой специфики [125, С. 131].

По мнению И.А. Артамоновой, первоначально необходимо постоянно учитывать все предложения продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения, а не только варианты с учётом увеличения или уменьшения цены за 1 га земли сельскохозяйственного назначения, даже несмотря на изменение ценовой политики на аграрном рынке [3, С. 22; 100, С. 66].

Рынок сельскохозяйственных земель является важной составляющей в любой национальной экономике. Другими словами, «недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства нашей страны, на долю которой приходится более 50 % мирового богатства». Без рынка недвижимости не может быть рынков труда, капитала, товаров, услуг и др., т.к. для их существования должны иметься или арендоваться необходимые земли, в том числе сельскохозяйственного назначения. Отметим, что в рыночных условиях на спрос и предложение земель сельскохозяйственного назначения воздействует ряд отдельных факторов, которые представлены в таблице 4 [110, С. 163; 100, С. 66–67].

На спрос и предложение существенное влияние оказывают экономические факторы, такие как уровень доходов населения, бизнеса, доступность кредитных ресурсов и размер арендной ставки на землю сельскохозяйственного назначения [100, С. 67].

А.А. Волков и В.Г. Брыжко [13, С. 102] отмечают, что за последние несколько лет цены на земли сельскохозяйственного назначения в России, в зависимости от региона, выросли на 30–150%. Рост цен на продовольствие и ослабление рубля в ковидный 2020 год во всём мире способствовали этому. Покупать земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения стали не только аграрии, но и финансовые, непрофильные инвесторы [13, С. 102; 125, С. 136].

Таблица 4 – Влияние факторов на спрос и предложение земель сельскохозяйственного назначения в рыночных условиях ⁴

Факторы	Влияние на спрос	Влияние на предложение
I Экологические		
Экологическая обстановка	При ухудшении экологической обстановки спрос падает	Рынок предложения растет при улучшении экологической обстановки
II Социальные		
1. Изменение численности населения	При повышении – рост спроса	При снижении – предложение падает
2. Сумма земельного налога	При повышении – спрос падает	При снижении – предложение растет
3. Зональные ограничения	Менее строгие зональные ограничения ведут к увеличению предложения	Менее строгие зональные ограничения ведут к увеличению спроса
III Экономические		
1. Изменение уровня доходов населения	При увеличении – рост спроса; при снижении – падение спроса	В современных условиях является фактором увеличения предложения на рынке земель сельскохозяйственного назначения
2. Изменение уровня доходов бизнеса	При повышении – рост спроса; при снижении – падение спроса	Увеличение предложения на рынке земель сельскохозяйственного назначения
3. Доступность финансовых, в частности, кредитных ресурсов	При увеличении доступности – рост спроса; при уменьшении доступности – падение спроса	При увеличении доступности – рост предложения; при уменьшении доступности – падение предложения
4. Ставки арендной платы	При увеличении – падение спроса; при снижении – увеличение спроса	При увеличении – увеличение предложения; при снижении – падение предложения

Земли сельскохозяйственного назначения имеют два вида стоимости: кадастровую (инвентаризационную) и рыночную (потребительскую). Инвентаризационная стоимость представляет собой стоимость, рассчитанную БТИ в соответствии с Приказом Минстроя России №87 от 04.04.1992 г. Можно сказать, что она представляет собой восстановительную стоимость земельно-

⁴ Источник: составлено автором на основании данных [106; 98]

го грунта сельскохозяйственного назначения, которая рассчитывается, исходя из стоимости материалов, на момент его возделывания с учетом степени износа, скорректированную на различные коэффициенты. Кроме этого, инвентаризационная стоимость земли сельскохозяйственного назначения в скором времени совсем выйдет из оборота [100, С. 68].

Рыночная цена земельного участка сельскохозяйственного назначения является наиболее вероятной стоимостью при продаже на открытом рынке в условиях реальной рыночной конкуренции. Определяя рыночную стоимость сельскохозяйственных земель необходимо учитывать многие факторы [100, С. 68]:

- предполагаемый вид сельскохозяйственных культур при осуществлении севооборота (выращивание ряда различных видов сельскохозяйственных культур на одной и той же территории в течение нескольких вегетационных сезонов);

- качественный показатель и видовые различия почвенного состава земельных ресурсов, на которых расположен тот или иной участок земли сельскохозяйственного назначения (если почвы, входящие в состав участка, неоднородны по своему составу);

- определение того или иного количества урожая, который должна образовать каждая выращиваемая на данной территории сельскохозяйственная культура, исходя из ее качественных показателей, при соблюдении всех агрономических условий на данном земельном участке сельскохозяйственного назначения;

- установление окончательной рыночной стоимости урожая каждой конкретной культуры, выращенной на данном земельном участке сельскохозяйственного назначения;

- определение затраченных ресурсов, которые были задействованы на выращивание конкретной культуры (или культур) на данном земельном участке сельскохозяйственного назначения в их удельном значении;

- расчет вложенных средств на поддержание плодородия почвенного грунта на данном земельном участке сельскохозяйственного назначения в значении их удельной величины;
- определение максимально полученного уровня дохода собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения, исходя из осуществленного им севооборота;
- расчет максимальной прибыли собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения с учетом всех его капиталовложений на обслуживание данного участка, выращивание каждой конкретной сельскохозяйственной культуры, а также проведение мероприятий, направленных на поддержание должного уровня плодородия почвенного состава на земельном участке сельскохозяйственного назначения [100, С. 67–68].

Отметим, что одна из основных особенностей земли в качестве товара заключается в том, что количество земли, предлагаемой на рынке, естественным образом ограничено. В связи с этим цена на землю определяется, главным образом, спросом, в том числе на сельскохозяйственную продукцию [125, С. 133].

Как правило, спрос на рынке сельскохозяйственных земель формируется на основе уровня цен на продукцию, производимую на данных земельных участках. Спрос является производным от цены, так, к примеру, понижение цены на зерно повлечет за собой снижение стоимости земли. Величина спроса на землю находится под влиянием экономических, природно-климатических и других факторов. Абсолютную неэластичность предложения необходимо учитывать в процессе определения цены на сельскохозяйственные земли. Следовательно, хозяин земельного участка, заинтересованный в получении максимальной прибыли от своей собственности, будет предлагать любую цену на участок, чтобы не лишиться ренты вовсе [73].

Наряду с этим, по мнению И.А. Артамоновой [3, С. 23], наиболее важными являются технологические факторы. Это площадь и плодородность зе-

мель сельскохозяйственного назначения, которые находятся в зависимости от того, какие сельскохозяйственные культуры можно выращивать на данном участке сельскохозяйственного назначения. Кроме технологических факторов важно географическое расположение земельного участка сельскохозяйственного назначения [125, С. 69].

Кроме перечисленных факторов, имеющих отношение непосредственно к землям сельскохозяйственного назначения, при проведении оценки стоимости земельного участка, по словам Е.О. Никифоровой, Б.С. Джабраиловой и А.Г. Никонова [64, С. 83], необходимо учитывать также следующие факторы, характерные для земельных участков в целом [125, С. 134]:

- расположение земельного участка сельскохозяйственного назначения относительно населенных пунктов, инфраструктурных сетей, а также крупных промышленных объектов, которые могут оказать влияние на экологическое состояние земель сельскохозяйственного назначения;

- проведение мероприятий по установлению и узакониванию имеющихся границ земельного участка сельскохозяйственного назначения и наличие документов, подтверждающих данный факт;

- наличие сведений о виде и объеме земельных участков сельскохозяйственного назначения, эксплуатируемых на данный момент времени;

- территориальное расположение земельного участка сельскохозяйственного назначения в границах административного округа (в том числе удаленность от его границ), а также в границах того или иного кадастрового квартала [125, С. 134].

Исходя из перечисленных факторов, складывается стоимость конкретного земельного участка сельскохозяйственного назначения. В разных регионах земли сельскохозяйственного назначения имеют различную стоимость, что связано с использованием в оценке не только перечисленных выше факторов, но и принадлежностью того или иного участка к землям аграрного или промышленного региона.

Отметим, что при ценообразовании 1 га земли сельскохозяйственного назначения, не учитывается состав земель по степени естественного плодородия, что, на наш взгляд, является огромным минусом при расчете цены на землю в аграрном секторе экономики страны [125, С. 134–135].

Если рассматривать динамику стоимости 1 га земли сельскохозяйственного назначения, то по данным в BEFL (консалтинговая компания, специализирующаяся на предоставлении консультационных и юридических услуг среднему бизнесу), наибольшие темпы роста стоимости сельскохозяйственных земель наблюдаются в центральных регионах (Воронежская, Курская, Липецкая, Орловская, Тульская и др. обл. Черноземья). Юг отстает: здесь цены изначально были выше, чем в центре, а в последние годы ситуацию усугубляет засуха. В настоящее время в южных регионах земли стоят почти столько же, сколько и в центре страны. Так, стоимость в Краснодарском крае колеблется от 180 до 270 тыс. рублей за га, Ростовской области – от 70 до 150 тыс. рублей за га, Ставропольском крае – на уровне 80–150 тыс. рублей за га, Курской области – по 100–150 тыс. рублей за га, Липецкой, Орловской областях цены сложились в районе 100 тыс. рублей за га, Тульской – 50–90 тыс. рублей за га [132; 125, С.135].

Основная причина роста цен на землю сельскохозяйственного назначения в центре – увеличение доходности растениеводства на фоне хорошей урожайности, роста стоимости продукции растениеводства и снижения курса рубля. Инвесторы (в том числе и непрофильные) расценили эти факторы как сигнал к покупкам в центральных регионах. В результате, высокий спрос привел к росту цен. При этом больших хороших участков в свободной продаже не так и много. Отметим, что несколько гектаров земли под семейную ферму сейчас можно купить практически в любом аграрном регионе. Вопрос только в высокой цене, но гораздо сложнее отыскать 5–10 тысяч га и более [125, С. 135].

На данный момент более благоприятные земельные объекты сельскохозяйственного назначения легче найти в Поволжье, на юге Урала и Сибири.

В настоящее время стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения растет вслед за прибыльностью аграрного бизнеса. Причем рост экспорта дает дополнительные преимущества, а рост цен на внешнем рынке, как и ослабление рубля, – дополнительные стимулы. На востоке страны до последнего времени было много неоформленных сельскохозяйственных земель, поэтому покупать у первичных собственников гораздо проще. Сельскохозяйственные земли на юге и в центре давно находятся в собственности тех, кому они действительно нужны. Покупать у таких собственников будет намного дороже [125, С. 135].

Отметим, что в настоящее время рост цен на земли сельскохозяйственного назначения обусловлен, прежде всего, улучшением качества активов. Сельскохозяйственные земли в регионах со сложившейся инфраструктурой приносят большой доход. Так, в 2022 году собран рекордный урожай зерна. В чистом весе – это 150 млн тонн (почти на 15 млн тонн больше предыдущего рекорда 2017 г.). По данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО), по зерну, растительным маслам и другому продовольствию цены достигали многолетних максимумов, но России еще далеко до исчерпания потенциала роста. В стране более 100 млн га пахотных земель (около 10% от мировых). За ближайшие десять лет Минсельхоз России планирует ввести в сельскохозяйственный оборот еще 13 млн га. При этом доля российской агропродукции на мировом рынке составляет только 2%. По данным центра агроаналитики при Минсельхозе, находящаяся на той же широте Канада собирает 40 центнеров с га зерновых, а Россия – 26, [131; 125, С. 136].

Следует заметить, что инвестиции в земли сельскохозяйственного назначения в России являются не самым выгодным вариантом, так как ее необходимо обрабатывать и, значит, использовать современную технику, вы-

сококвалифицированный персонал, а это тоже затратно. Сельскохозяйственные земельные угодья не удастся держать так просто, как другой актив. Кроме того, чтобы получить ощутимую прибыль собственнику земель сельскохозяйственного назначения, нужны сотни гектаров, на которых придется организовать сельхозпроизводство и наладить сбыт сельскохозяйственной продукции.

Кроме этого, в 2020–2021 гг. аграрии не получали большую прибыль. На этом сказался рост стоимости потребляемых ресурсов и меры государства по сдерживанию цен на основные виды продукции растениеводства, поэтому в дальнейшем следует ожидать замедления, а, возможно, и остановку роста стоимости земель сельскохозяйственного назначения [125, С. 136].

В настоящее время заметно ограничение рыночного земельного оборота, чему способствует ряд причин. Правовая база, сложившаяся на данный момент в России, должна была решить задачи целевого использования сельскохозяйственных угодий, учитывая интересы государства, однако эффективность законодательных актов снижается отсутствием или неполным описанием в них четких механизмов реализации [125, С. 136].

Например, Закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает право владельцев на совершение с земельными долями сделок, но право на такого рода сделки наступает только после выделения земельных долей в земельные участки. Однако в этом законе не были учтены трудности, связанные с организационными причинами и стоимостью работ в данном направлении. Таким образом, данный закон содержит противоречия: с одной стороны, он ориентирован на развитие оборота земель, а с другой, – высокая стоимость землеустроительных работ затрудняет его реализацию в полном объеме [115; 125, С. 136].

Правовая база Российской Федерации, регулирующая использование сельскохозяйственных угодий, на наш взгляд, требует достаточно четкой конкретизации основных нормативно-правовых документов. Так, Закон «Об

обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусматривает возможность принудительного изъятия земельных долей или земельных участков сельскохозяйственного назначения в случае их нецелевого использования в течение двух и более лет [115]. Впоследствии новая поправка к данному закону увеличила срок нецелевого использования земельного участка сельскохозяйственного назначения до трех и более лет, но, как показывает практика, земельные участки сельскохозяйственного назначения могут не возделываться значительное время, и потому условие неиспользования земли в течение двух, трех и более лет к ним не применяется. Одной из главных причин этого является сама процедура изъятия земельного участка сельскохозяйственного назначения через судебные тяжбы, которая сопровождается длительными временными затратами и бюрократическими изъятиями на законодательном уровне. Из-за неэффективности данной процедуры она могла бы быть заменена, например, передачей решения об изъятии неиспользуемых земельного участка сельскохозяйственного назначения органам соответствующих уровней власти (федеральный, региональный, микроразональный), что могло бы повлечь за собой своевременное и эффективное решение данных вопросов [115; 125, С. 137; 123].

Систематическое наблюдение за исполнением требований земельного законодательства в Российской Федерации осуществляется путем проведения административного обследования объектов земельных отношений, анализа нормативно-правовых документов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования и охраны земель и (или) земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, а также в иных формах, предусмотренных земельным законодательством. Контроль за использованием и охраной земель является одной из важных функций государственного управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения и регулирования земельных отношений. Государственный земельный надзор Росреестра направлен на предупреждение, выяв-

ление и пресечение нарушений требований земельного законодательства [95, С. 41; 125, С. 137].

По мнению А.Г. Салтановой, проведение землеустроительных работ в современном сельском хозяйстве России остается одной из главных задач, требующих своего скорейшего решения. Практика показывает, что в большинстве случаев земли, находящиеся в пользовании сельхозтоваропроизводителей, состоят из земель, относящихся к федеральным, региональным и муниципальным, частным и находящимся в общей долевой собственности. Из-за несовершенства оформления правовых документов на землю, неопределенности границ земельной собственности происходит искажение реального положения дел земельного оборота и купли-продажи прав на земельные участки [107, С. 268; 125, С. 138].

По землям сельскохозяйственного назначения нерешенным остается вопрос, касающийся земельных долей. Необходимо отметить, что земельный рынок, земельный оборот в аграрном секторе России оказались неразрывно связанными с крупными товаропроизводителями. В настоящее время значительную площадь обрабатываемых ими земель составляют именно земельные доли по участкам сельскохозяйственного назначения, не выделенные в натуре в земельные участки [125, С. 138].

По мнению Н.М. Радчевского и Я.В. Зайцевой, кроме сложности выделения земельного участка в счет земельной доли участков сельскохозяйственного назначения существует и еще одна, а именно: высокая стоимость всех операций их проведения, особенно учитывая низкие доходы населения многих сёл. Именно здесь необходимо активизировать организационные и землеустроительные работы в Российской Федерации [89, С. 23; 100, С. 67].

Стоит рассмотреть в качестве ещё одного фактора развития рынка сельскохозяйственных земель информатизацию, которая будет включать агрегированную информацию, позволяющую представить земельные ресурсы в виде экономических активов как на уровне административно-

территориальных единиц, так и для страны в целом в соответствии с едиными методологическими принципами системы национальных счетов.

Заметим, что информация о сельскохозяйственной земле превратилась в важнейший компонент рыночной инфраструктуры. По нашему мнению, информационную открытость федеральных правительственных органов сегодня может характеризовать число ведомственных сайтов в Интернете и полнота представленной на них информации, такой как новые нормативные акты, объявления о конкурсах и торгах, а также частота обновления этой информации [100, С. 67].

Однако особенностью рынка сельскохозяйственных земель в России является невозможность получения достоверной информации о ценах и объемах сделок. В связи с отсутствием в органах регистрации необходимых инструментов для оценки состояния, анализ и динамики рынка производится мониторинг цен предложения, собираемый в средствах массовой информации и электронных базах данных. Недостатком этого является высокая степень локальности. Трудности, вызванные ограничением возможностей заявить о своем спросе (предложении) в глобальных (многотиражных) средствах массовой информации, делают доступными только местные (малотиражные) средства массовой информации. Несмотря на это главным критерием оценки качества такой информации выступает овладение максимально возможным числом предложений на рынке. Стоит отметить, что мощным инструментом для получения огромных массивов информации является Интернет, технологии которого позволяют вовлекать в обмен все больше информационных ресурсов, использование которых обеспечивает сокращение транзакционных издержек [100, С. 68].

На наш взгляд, рынок сельскохозяйственных земель в нашей стране развивается не в полной мере. Вместе с тем, его всеобщее существование зависит от множества неординарных факторов, выступающих в качестве источников образования рынка земли. Основными из них являются норматив-

ные документы органов власти на различных уровнях управления (федеральный, региональный, микрорегиональный или муниципальный), экономические и политические параметры. Кроме этого, отметим, что на современном рынке земли конкуренция оказывает настолько слабое влияние, что ее роль очень далека от идеальных рыночных отношений. Стоит отметить, что рынок земли, как и любой другой характеризуется важными детерминантами при оценивании земельных ресурсов, в том числе сельскохозяйственного назначения – спрос и предложение. Анализ факторов, оказывающих влияние на становление рынка сельскохозяйственных земель, позволил нам дополнить устоявшуюся систему факторов (рисунок 1).



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

*Источник: составлено автором

---- Предложено автором

Рассмотрим более подробно факторы, которые, по нашему мнению, оказывают наиболее существенное влияние на развитие рынка сельскохозяйственных земель. Условно их можно разделить на две группы – качественные, характеризующие условия функционирования данного рынка, и количественные, имеющие численное выражение.

1. Косвенные факторы, которые, непосредственно влияют на развитие рынка, это физические показатели земли:

– бонитет почвы, отражает реальное или потенциальное качество почв, определяющий их экономическую ценность. В качестве критериев оценки почв выделим наиболее важные показатели свойств почв: содержание гумуса, мощность пахотного слоя, гранулометрический состав, свойства почвообразующих пород (наличие в них или отсутствие карбонатов), свойства подпахотного горизонта, мезо- и микрорельеф, водный режим, раздробленность угодий и размер производственных участков пашни, которые оказывают большое влияние на производительную способность почв;

– история севооборота. Правильный культурооборот (история культурооборота) на земельном участке сельскохозяйственного назначения представляет собой оптимальную смену одних сельскохозяйственных растений другими. По правилам, это должно происходить в течение четырех лет. Неправильный культурооборот может отрицательно влиять на качественные характеристики почвенного состава земель сельскохозяйственного назначения.

2. Правовое регулирование земельных отношений на государственном уровне. Будет также относиться к качественным факторам, оказывающим влияние на развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения. В настоящее время в России государственное регулирование земельных отношений в аграрном секторе экономики направлено на создание рационального использования сельскохозяйственных земельных участков и их охрану путем

установления определенных правил и норм владения наряду с использованием и распоряжением всеми земельными ресурсами нашей страны.

3. Правовая грамотность граждан играет большую роль, так как знание своих обязанностей и прав, а также способов их защиты в рамках нормативно-правовых актов положительно влияет как на поиск участка на рынке земель сельскохозяйственного назначения, так и удачный исход сделки аренды или продажи участка.

4. Информатизация. Чем больше и достовернее информация о рынке сельскохозяйственных земель, тем выше вероятность заключения взаимовыгодных сделок между субъектами данного вида рынка. Зачастую пользователи не приобретают права на земли сельскохозяйственного назначения. Только по той причине, что не знают подробной информации о характеристиках, местоположении земельного участка. Наличие необходимых сведений в свободном доступе существенно упростила бы процедуру выбора земельного участка сельскохозяйственного назначения. У пользователей и инвесторов будет возможность выбора участков/области инвестирования путем получения достоверных данных. Данный фактор оказывает влияние на прозрачность и доступность информации о земельных участках, предотвращение конфликтов и нецелевого использования земли.

5. Особенности расположения сельскохозяйственных земель:

– логистика. Она предусматривает местонахождение земельного участка сельскохозяйственного назначения вблизи от складских мощностей будущего потенциального покупателя, а также существование автотранспортных дорог к данному участку. Для эффективности сельского хозяйства в России необходимо не только обеспечить производство продукции аграрного сектора, но и позаботиться о сетевой цепочки сбыта данной продукции сельского хозяйства. Считается, что такие затраты на логистическую цепь составляют примерно 10% от всех произведенных затрат отрасли растениеводства. Та-

ким образом, логистические сети для перемещения урожая достаточно важны;

– наличие/отсутствие объектов, которые могут создавать неудобства для проведения технологических операций на земельном участке сельскохозяйственного назначения. К таким «неприятным бонусам» можно отнести, к примеру, линии электрической сети и передачи, газовые трубопроводы, наличия земельных участков историко-культурного назначения и т. п. Отметим, что данные критерии будут иметь значительное влияние, если будущим потенциальным покупателем земельного участка сельскохозяйственного назначения будет выступать аграрное производство. Если же земельный участок сельскохозяйственного назначения приобретается для последующей передачи в аренду, то, конечно, влияние на стоимость будут иметь и другие факторы.

6. Стимулирование к заключению долгосрочных сделок по аренде, купле-продаже сельскохозяйственных земель.

– репутация землепользователя (арендатора земель сельскохозяйственного назначения). Земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения, находящиеся в пользовании публичных компаний, обладающих большими земельными банками, в таком случае всегда будут иметь определенное преимущество. Покупатель будет иметь высокий уровень уверенности в надёжности арендно-договорных отношений в долгосрочной перспективе по сравнению с неизвестным пользователем. Будущий потенциальный покупатель в первую очередь будет иметь превосходство в оформлении во владение земельного участка сельскохозяйственного назначения, так как зарекомендовал себя как надежный, либо проверенный арендатор. Вышеперечисленные показатели будут влиять на само решение «покупать или не покупать» землю сельскохозяйственного назначения.

– возможность получать вознаграждения в виде скидки за продление срока действия договора аренды сельскохозяйственных земельных участков

в России. Наличие данной мотивации у арендатора достаточно положительно влияет на цену земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Давно и достаточно часто сельскохозяйственные организации аграрного сектора используют практику мотивации собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения к заключению, перезаключению или пролонгации договоров аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Прямые факторы, которые, непосредственно влияют на развитие рынка, это:

1. Размер площади сельскохозяйственных земель. Чем больше размер продаваемых или арендуемых сельскохозяйственных земель, тем ниже стоимость 1 га. Площадь земельного участка зависит от вида его формирования. Можно размежевать свободный земельный участок площадью, которая тебе необходима (максимальный по закону не может превышать 10% от всей имеющейся площади сельскохозяйственных земель в муниципальном образовании). Или же участок с установленными границами, где площадь соответственно уже определена. Средний размер существующих участков по Нижегородской области условно можно разделить на три группы до 50 га, от 50 до 100 га и свыше 100 га. Чаще всего размер свободных земельных участков не превышает 50 га. По данным Росреестра, площадь земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области на 01.01.2023 г. составила 2702,689 тыс. га, в том числе 500,3 тыс. га из них относятся к неиспользуемым землям сельскохозяйственного назначения. То есть потенциально могут быть реализованы в Нижегородской области.

2. Размер арендной платы, также, как и выкупная стоимость земель сельскохозяйственного назначения оказывает прямое влияние на рынок земель сельскохозяйственного назначения. Так как не все пользователи готовы платить высокие арендные платежи/дорогую выкупную стоимость за земли сельскохозяйственного назначения. Кадастровая стоимость 1 га земель сель-

скохозяйственного назначения в Нижегородской области составляет 34,14 тыс. руб. Средняя выкупная стоимость 1 га около 102,42 рублей если участок выкупается у муниципалитета с соблюдением трехгодичной аренды этого участка. Аренда 1 га земли в свою очередь будет составлять около 1024,2 руб. в год.

3. Величина доходов землепользователей. Чем выше доход землепользователя, тем выше вероятность того, что он будет заинтересован в покупке/аренде земельного участка.

4. Стоимость оформления сделок с землей. Речь идет о размере государственной пошлины за регистрацию сделок в Росреестре с целью официального закрепления прав собственности/аренды за землепользователем. Сюда же можно отнести услуги кадастрового инженера за услуги межевания или установление границ земельного участка в случае необходимости. Средняя стоимость услуг кадастрового инженера по нижегородской области начинается от 10 тыс. руб. Государственная пошлина при регистрации перехода права без участия муниципалитета – 2000 р. С муниципалитетом (продает муниципальное образование) бесплатно. Стоит учесть и то, что при межевании есть риск, что участок может проходить процедуру аренды через торги. И если межевавший не выиграет торги, деньги ему за межевание никто не вернет, а участок достанется тому, кто предложил наибольшую цену.

Предлагаема система факторов 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.

Рассмотрев проблемы развития и состояния рынка сельскохозяйственных земель, можно выделить ряд проблем, решение которых способствует эффективному развитию данного рынка.

Во-первых, земля в аграрном секторе и непосредственно в сельском хозяйстве является основой производства сельскохозяйственной продукции.

Намного экономичнее и эффективнее вести интенсивный путь обработки земельных участков сельскохозяйственного назначения с использованием современной техники и технологий, что также будет вести к их охране за счет применения ресурсосберегающих технологий [123, С. 15]

Во-вторых, государство в целях сохранения продовольственной безопасности страны должно контролировать сферу земельных отношений путем защиты сельского хозяйства и его земельной базы от нецелевого и нерационального использования, исключения возможности спекулятивных продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения [123, С. 15].

В-третьих, оборот земельного рынка сельскохозяйственного назначения должен способствовать решению задач аграрной политики государства, а не являться тормозом для его развития в силу своей специфики. Для этого нужно усилить работу в области информационного обеспечения и консультационного обслуживания путем информатизации имеющихся данных [123, С. 12]

Очевидно и то, что без проведения масштабных землеустроительных работ невозможно будет обеспечить эффективное развитие земельного рынка в сельском хозяйстве страны. Всё это понимают в Министерстве сельского хозяйства России [123, С. 15], которое в последнее время активизировало работу по регулированию оборота земли сельскохозяйственного назначения. Одним из основных направлений его деятельности является совершенствование российского земельного законодательства в части упрощения процедуры выделения земельных участков сельскохозяйственного назначения в счет земельных долей, установления четкого порядка отказа от права собственности на земельные доли. Предлагается повысить ответственность пользователей в случае ненадлежащего использования земли непосредственно сельскохозяйственного назначения. Кроме этого, рассматривается возможность понижения затратных ресурсов в бюджете по оформлению и межеванию земельных участков сельскохозяйственного назначения путём софинансирования работ

из федерального и регионального бюджетов. От быстроты принятия решения для выполнения практических задач, будет зависеть эффективность и рациональность землепользования в аграрном секторе России [125, С. 139].

1.3 Отечественный и зарубежный опыт развития рынка сельскохозяйственных земель

Земли сельскохозяйственного назначения для России являются не только экономическим или производственным показателем, но и социально-политическим, причем последнее является наиболее важным в настоящее время. Рынок сельскохозяйственных земель на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны российского государства и регулярное повышение объёма дотаций в отрасль сельского хозяйства, является слабо организованным и непрозрачным. Это негативно влияет на благосостояние российской экономики в целом. Кроме того, С.Б. Кустова [48, С. 158] правильно отметила сложность ситуации, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть в перспективе переведены в категорию пригодных для сельскохозяйственного производства, неизвестно. Но, несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельскохозяйственного назначения и о постоянном увеличении объёма сделок в виде продаж таких участков [125, С. 139].

По словам Н.М. Радчевского и Я.В. Зайцевой, ежегодно возрастают площади земель сельскохозяйственного назначения, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. Это закономерно, если учитывать подходящие для выращивания сельскохозяйственных культур климатические условия и плодородность в большинстве регионов Российской Федерации, где ведение сельского хозяйства является очень выгодным производ-

ством и основным источником дохода для жителей сельской местности [91, С. 1079; 125, С. 139].

С увеличением числа производителей, желающих инвестировать в сельское хозяйство, тем самым улучшить состояние отрасли, рынок сельскохозяйственных земель в России активно развивается, что повышает эффективность многих показателей. По данным кадастровых служб, каждый год проводятся десятки тысяч сделок аренды и купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, так же прослеживается тенденция к увеличению соглашений о передаче прав на сельскохозяйственную землю [91, С. 1080].

Но, несмотря на заметное оздоровление сельскохозяйственной отрасли в Российской Федерации, существуют также значительные пробелы, требующие пристального внимания и скорейшего решения. Проанализировав российский рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на конец 2022 года, видим, что сделки по аренде земель сельскохозяйственного назначения составляют около 40% от всех сделок с землей сельскохозяйственного назначения, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода земельных участков сельскохозяйственного назначения в неполную собственность путём аренды, идёт наследование земельных участков сельскохозяйственного назначения. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же виды сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, купля-продажа и т.д.) составляют остающиеся 30% от общего объёма всех операций с землей сельскохозяйственного назначения. Это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах нашей страны практически не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка сельскохозяйственных земель в целом [97, С. 60; 125, С. 140–141].

Для того чтобы понять текущее состояние российского рынка земли сельскохозяйственного назначения нужно более детально рассмотреть его первостепенные проблемы. Для начала необходимо изучение цен на земли

сельскохозяйственного назначения. Заметна тенденция повышения стоимости земли сельскохозяйственного назначения в зависимости от регионального расположения. Так, в южных регионах в 2022 г., по сравнению с 2020 годом, средняя стоимость на земельные участки сельскохозяйственного назначения возросла до 23%, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали в среднем на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к технологиям обработки земли, которая предполагает технологическое преобразование и совершенствование [125, С. 141–142].

Первоочередными задачами, по мнению С.Б. Кустовой, являются: замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен широкому кругу покупателей продукции сельского хозяйства. Также необходимо введение единой российской государственной программы поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции его дальнейшего развития [48, С. 155; 125, С. 142].

Таким образом, можно сделать вывод, что регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения способствует успешному развитию отрасли сельского хозяйства в нашей стране. Именно благодаря тщательному анализу рынка земли и полученных показателей становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Данные действия ясно показывают огромный потенциал российского земельного рынка сельскохозяйственного назначения и его перспективы развития. Но выход этой сельскохозяйственной отрасли на должный уровень невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и

значительного спада полученной прибыли от реализации или сдачи в аренду земельных участков [97, С. 72; 125, С. 142].

В мировой практике формирования рынка сельскохозяйственных земель, по мнению С.В. Лойко [51, С. 91], существуют различные сценарии: от либерализации до полного закрытия рынка. К примеру, на Украине с началом проведения земельной реформы в 2000 г. связывают создание крупных агрохолдингов и фермерских хозяйств. Более 7 млн селян получили право на приватизацию свыше 28 млн земельных участков (паев). После приватизации часть земель была передана в краткосрочную и долгосрочную аренду, а некоторые владельцы успели продать земельные площади до введения 1 января 2002 г моратория. В то время как в Украине на протяжении 15 лет «зарождается» рынок земли, в других странах мира он успешно функционирует [125, С. 142].

К большому сожалению, вопрос продажи и формирования реальной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Украине весьма политизирован: на нем ни одна партия делает свой рейтинг. Государству необходимо не только заботиться о социальной составляющей экономики, но и уделять должное внимание развитию бизнеса, улучшать условия для его ведения [125, С. 142].

Мораторий на продажу сельскохозяйственных земель в частную собственность, введенный в Казахстане до конца 2021 года, оставляет вопрос формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения открытым, поскольку в настоящее время на данные земли реализуется только право землепользования. В связи с этим недостаточно разработанными остаются как правовые вопросы, так и вопросы оценки экономического эффекта от передачи земель сельскохозяйственного назначения в частную собственность [125, С. 143].

Рыночное земельное законодательство независимого Казахстана прошло несколько периодов в своем развитии [125, С. 143]:

1) 1990–1993 гг. – период начального становления, формирования правовых основ регулирования земельных отношений;

2) 1993–1995 гг. – законодательное закрепление рыночных преобразований, формирование правовых основ рыночного сельскохозяйственного производства и рыночного оборота сельхозземель;

3) 1995–2001 гг. – появление Указа Президента республики Казахстан, имеющего силу закона, от 22 декабря 1995 года № 2717 «О земле», который устанавливал рыночные подходы к земельным правоотношениям. Несмотря на свою прогрессивность Указ «О земле» породил ряд проблем, связанных с определенным отступлением от рыночных подходов к регулированию земельных отношений, а также нарушением принципов социальной справедливости. Эти проблемы до конца не устранены даже с принятием нового казахстанского Земельного кодекса от 20 июня 2003 г., который был призван устранить имеющиеся недоработки в сфере правового регулирования земельных отношений. Но, как выяснилось, по некоторым позициям регулирование земельных правоотношений только ухудшилось [54, С. 337; 125, С. 143].

В настоящее время в Казахстане, по мнению А.А. Маланьиной, для определения стоимости земли используются два вида оценки: нормативная кадастровая (оценочная) стоимость и рыночная. Они различаются по способам формирования и применения. Кадастровая стоимость устанавливается на основе базовых ставок и системы поправочных коэффициентов согласно Земельному кодексу и постановлению Правительства Республики Казахстан от 2 сентября 2003 года № 890 «Об установлении базовых ставок платы за земельные участки при их предоставлении в частную собственность, при сдаче государством или государственными землепользователями в аренду, а также размера платы за продажу права аренды земельных участков». Сфера ее применения – первичный рынок земли. Кроме того, кадастровая стоимость выступает как точка отсчета для установления величины различных платежей

(арендная плата, залоговая стоимость, налог на землю). При формировании первичного рынка сельскохозяйственных земель базовые ставки выступают как основа для установления кадастровой стоимости земельных участков, которые государство, вовлекая в рыночный оборот, предоставляет гражданам и хозяйствующим субъектам в распоряжение, владение или пользование [54, С. 338; 125, С. 143].

Обобщая анализ результатов формирования и развития казахстанского земельного законодательства, можно считать, что в настоящее время создана целостная правовая база для регулирования отношений в условиях рыночного оборота сельскохозяйственных земель. По причине схожести исходных условий для реформ, а также уровня социально-экономического развития, в казахстанском земельном праве отмечается восприятие подходов, свойственных для восточно-европейской доктрины, [54, С. 342].

По словам Н.М. Радчевского, Я.В. Зайцевой, в Нидерландах довольно часто на федеральном уровне управления поднимают вопросы по обращению сельскохозяйственных земель, что является воплощением концепции свободного рынка. Оно предоставляет возможность приобретения сельскохозяйственных земель в собственность или аренду любым физическим или юридическим лицом, которое договаривается с продавцом земельного участка сельскохозяйственного назначения о его приобретении. Наиболее важным отличием является то, что единственными опосредованными правовыми ограничениями для приобретения сельскохозяйственных земель иностранцами и голландскими физическими и юридическими лицами являются: установление 6-летнего минимального срока аренды сельскохозяйственных земель; предоставление арендаторам преимущественного права на продление договоров аренды сельскохозяйственных угодий; установление общего налога на продажу сельскохозяйственных земель в размере 6% от цены продажи, который должен уплатить покупатель, и освобождение от его уплаты тех из них, кто будет использовать приобретённые сельскохозяйственные угодья для веде-

ния сельского хозяйства в течение 10 лет со дня приобретения участка [91, С. 1080; 125, С. 144–145].

Н.М. Радчевский и Я.В. Зайцева отмечают, что опыт функционирования рынка сельскохозяйственных земель в Нидерландах свидетельствует, что свободный доступ к их покупке открывает путь к большому спросу на них, его доминирование над предложением земель и рост стоимости угодий. По сути, цена одного гектара сельскохозяйственных земель является одной из самых высоких в Европе и составляет около 35 тыс. евро. Это, в свою очередь, дает основания предположить, что высокие цены на сельскохозяйственные угодья, кроме негативных последствий (высокие расходы для фермеров на приобретение угодий и т.д.), оказывают позитивное влияние на функционирование рынка сельскохозяйственных земель, оберегая его от массовой скупки в спекулятивных целях и обеспечивая перераспределение сельскохозяйственных угодий в пользу хозяев, которые способны вносить соответствующие инвестиции в повышение производительности угодий и получать высокую их отдачу, ведь спекуляции происходят, в первую очередь, с недооцененными, дешевыми активами [91, С. 1081; 125, С. 145].

Н.В. Щербаков, А.А. Ананских и Е.В. Калякин в своем исследовании прописывают полный комплекс нормативных прав, которые регулируют всё разнообразие отношений, связанных с землевладением и землепользованием в Германии. Он сильно отличается от аналогичного комплекса в России. Прежде всего, в Германии легко прослеживается строгая систематика этих норм, их тесная взаимосвязь с другими отраслями правопорядка. Хотя в немецком юридическом языке существует термин «земельное право», на самом деле он является сокращением более специального термина «земельно-охранное право» [127, С. 188; 125, С. 146].

Конституция Германии подразумевает, что пользование частной собственностью должно служить и общему благу. Соответственно, законодательство страны относительно обращения сельскохозяйственных земель ба-

зируется на принципах рынка, в котором свобода отчуждения земель сельскохозяйственного назначения несколько ограничена административными требованиями, призванными обеспечить развитие этого рынка в желаемом для общества направлении.

Отметим, что немецкое законодательство в сфере рынка земли сельскохозяйственного назначения похоже на итальянское и испанское, при этом довольно сильно отличается от американского и английского. Основные отличия объясняются историей возникновения и развития правовых отношений в этих государствах. В то время как в Ирландии и Англии все земельные ресурсы считаются собственностью короны, а юристы, обозначая право на землю, подразумевают право пользования землей сельскохозяйственного назначения, в Германии же юристы определяют имущественные права на землю сельскохозяйственного назначения (право собственности) и ограниченные вещные права. Имущественные права на земли сельскохозяйственного назначения ограничивает только постоянная пошлина. Это в какой-то мере подразумевает право близкое к владению. Ограниченность вещевых прав — это производные от имущественного права в части юридических полномочий, предоставленных обладателю титула. Право владения не совместимо с правом пользования.

Кроме того, свобода рынка сельскохозяйственных земель проявляется прежде всего в том, что субъектами права собственности на такие земли является: Федерация, федеральные земли, общины, физические и юридические лица. Причем отношения собственности на землю регулируются исключительно в рамках частного права, нормы которого распространяются и на публичных собственников земли, поэтому земельное законодательство Германии не предоставляет государственной собственности на землю преимуществ над частной собственностью. Сельскохозяйственные земли могут приобретаться в собственность как физическими, так и юридическими лицами [125, С. 145].

Обращение сельскохозяйственных земель не настолько свободно, как обращение капиталов благодаря исключениям, перечисленным ниже.

По мнению Н. М. Радчевского и Я. В. Зайцевой, владельцы сельскохозяйственных земель могут использовать их для несельскохозяйственных нужд, только если это не противоречит планировочной документации по развитию территорий, которая утверждается органами власти [90, С. 128; 132].

Е.А. Позднякова обращает внимание на то, что в Германии регистрация прав собственности по внесению заявления и согласия собственника земельного участка сельскохозяйственного назначения является строго регламентированной процедурой. Внесение изменений в реестр происходит только в присутствии заявителя ходатайства, имеющего полномочия на это. Каждое новое заявление должно быть заверено нотариально [84, С. 18].

На востоке Общество с ограниченной ответственностью по реализации и управлению землями (BVVG) регулирует рынок земель сельскохозяйственного назначения и выполняет следующие задачи:

- передача земельных участков сельскохозяйственного назначения в аренду с целью сохранения землепользования;
- процедура перераспределения по сниженным ценам в рамках процедуры аренды или продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- отдельные программы приобретения для земель сельскохозяйственного назначения;
- тендеры (конкурсы) по продаже других земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Согласно статистическим данным, в настоящее время на восточных землях функционирует 24 тысячи фермерских хозяйств средним размером 230 га. Это в пять раз больше обычной фермы на западе. В то время как в Германии 285 тысяч фермерских хозяйств со средним размером площадей 58,6 га.

Обобщая изложенное, можно сделать вывод, что при оценке перспектив формирования земельных угодий мелким и средним сельхозпроизводителям стоит акцентировать внимание на размеры землевладений в восточных, а не западных землях Германии.

Многоуровневое земельное законодательство Франции направлено на сохранение целевого использования сельскохозяйственных земель. Планирование осуществляется с помощью определения и выделения на местности зон, на которых несельскохозяйственная деятельность запрещена. Рынок земли во Франции не является свободным [91, С. 1080] и регулируется Обществом SAFER (Общество по управлению землями и сельским развитием), которое насчитывает около 29 региональных отделений по стране и призвано обеспечить реализацию структурной политики Франции в аграрной сфере. SAFER, выступая частным юридическим лицом, контролируется Министерством сельского хозяйства и Министерством финансов (казначейством).

Целевое использование земли сельскохозяйственного назначения во Франции обеспечивается разрешением на сделку по переходу прав собственности. Новое фермерское хозяйство можно создать только при наличии опыта работы и соответствующей квалификации. В России таких законодательных требований к сельскохозяйственному товаропроизводителю нет. По нашему мнению, введение дополнительных квалификационных требований на современном этапе развития земельных отношений в области сельского хозяйства несвоевременно и больше подходит для стабильного землепользования. Более того, общество SAFER может быть участником договоров аренды сельскохозяйственных земель на определенных условиях.

Во-первых, быть посредником между арендаторами и арендодателями земли, при этом не имея права передавать в аренду земли, приобретенные им и находящиеся в его ведении.

Во-вторых, вправе арендовать у частных лиц сельскохозяйственные земельные участки, которые должны быть настолько небольшими, чтобы

считаться неустойчивыми, т.е. их площадь должна быть вдвое меньше минимального размера, который установлен департаментом.

В-третьих, аренда вышеуказанных земель ограничена сроком от 6 (для фермерских хозяйств) до 12 (для сельскохозяйственных угодий) лет. На законодательном уровне существует ограничение продажи виноградников, которые считаются национальным богатством, лицам с иностранным гражданством.

Таким образом, в законодательстве Франции практически отсутствуют административные запреты относительно рыночного обращения сельскохозяйственных земель. В этих условиях важно изучить зарубежный опыт регулирования рынка сельскохозяйственных земель (таблица 5) [51, С. 95].

Таблица 5 – Зарубежная практика регулирования рынка сельскохозяйственных земель⁵

Страна	Доля сельскохозяйственных земель в частной собственности, %	Стоимость 1 га сельскохозяйственных земель, тыс. долл. США	Возможность приобретения земли иностранцами
Швейцария	100	70,0	есть
Болгария	98	4,6	есть
Румыния	94	6,1	есть
Сербия	92	13,0	нет
Голландия	90	63,7	есть
Хорватия	65	7	нет
Австрия	50	42,0	есть
Ирландия	-	39,3	есть
Германия	-	32,3	есть
Великобритания	-	31,4	есть
Испания	-	16,1	есть
Польша	-	10,3	есть
США, Канада, Бразилия	-	10,0	есть
Эстония	-	5,0	есть

С 2011 года в Эстонии сняты любые ограничения на приобретение аграрных активов. Стоимость 1 га составляет \$5,0 тыс., налог – 2%. При этом, 60% земельных площадей сельскохозяйственного назначения находятся в аренде. Условия пользования одинаковы как для иностранцев, так и для

⁵ Источник: составлено автором на основании данных [51]

местных, при условии использования земли сельскохозяйственного назначения строго по ее целевому назначению.

В Румынии, чтобы стать владельцем земельного участка сельскохозяйственного назначения, достаточно обладать профессиональной квалификацией, дипломом, опытом управления аграрным сектором. При этом допустимая площадь для физлица – 100 га. Около 94% земель сельскохозяйственного назначения находится в частной собственности, а удельный вес агропрома в ВВП страны превышает 5%. После вступления Румынии в Европейский Союз в 2007 г. был введен мораторий на 7 лет, после чего земельный банк открылся для иностранцев [125, С. 151].

В Болгарии после успешно проведенной реформы в 1990-х гг. в собственности граждан сконцентрировалось порядка 98% сельскохозяйственных земель. На данный момент приобрести поля могут граждане Болгарии и ЕС, юридическое либо физическое лицо, пребывающее более 5 лет на территории страны, а также компании, с которыми государство заключило международные договора. Стоимость земли сельскохозяйственного назначения государство не регулирует, и нет ограничений по размерам площадей, продаваемых в одни руки, одному предприятию [125, С. 150].

В Польше, также как в Болгарии и Эстонии, не занимаются прямой регулировкой и вмешательством в формирование рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Исключением является количественное выражение площадей на одно физическое лицо – 500 га пахотных земель сельскохозяйственного назначения. Налог при продаже оплачивает покупатель в размере 2-5%, а плата за владение земельным участком сельскохозяйственного назначения отсутствует [125, С. 151].

Австрия не относится к аграрным странам Евросоюза, но здесь более 50% земель сельскохозяйственного назначения находятся в частной собственности. Австрия – это федеративная страна, где в каждом регионе действуют свои законы. Так, в большинстве федеральных земель сельскохозяй-

ственного назначения предусмотрен минимальный срок аренды – 3 года. На АПК приходится 1,4 % общего ВВП [125, С. 151].

В Хорватии рынок земель сельскохозяйственного назначения для иностранных граждан закрыт, 60 % полей находится во владении граждан, при этом 1/3 их часть вообще не обрабатывается. Количественных ограничений по пахотным землям нет, а стоимость сельхозугодий на внутреннем рынке законодательством не регулируется.

Возвращению 74% сельскохозяйственных земель в частные руки в Сербии послужила земельная реформа. Согласно статистическим данным удельный вес АПК в общем ВВП Сербии составляет 10%. Для граждан установлена минимальная планка приобретения земли – 50 соток, иностранным же гражданам покупать земли сельскохозяйственного назначения запрещено. 13 тыс. долларов – средняя стоимость 1 га пахотных площадей.

Уровень механизации сельского хозяйства и продуктивность производства высок в Великобритании. Аграрный сектор – надежная и стабильная инвестиция по английским меркам, несмотря на то что фермерство как вид бизнеса среди британцев не пользуется большим спросом.

В Великобритании существует также собственность с ограниченным правом передачи. Такой вид включает право владения, пользования и распоряжения на протяжении всей жизни собственника и его прямых наследников, которые могут быть, как правило, только мужского пола, за редким же исключением, – только женского пола. Ещё одна категория британского права собственности – право пожизненного владения земельным участком, которое на практике встречается даже реже предыдущей категории. Оно позволяет владеть и пользоваться земельным участком сельскохозяйственного назначения на протяжении всей жизни. При наступлении смерти владельца – переходит к первоначальному собственнику.

Ирландия отличается самым либеральным рынком земель сельскохозяйственного назначения. Государство дотирует население, выдавая долго-

срочные кредиты, что позволило сконцентрировать 90% земель сельскохозяйственного назначения в частных руках. Особенностью ирландского земельного рынка является существование краткосрочных сезонных договоров аренды, не требующих регистрации [125, С. 152].

До проведения эффективной земельной реформы в конце XX века множество фермеров Испании были вынуждены покинуть страну, что привело к резкому падению удельного веса АПК в ВВП страны. На данный момент налог на передачу прав собственности составляет 6% от сделки. Мораторий на продажу пахотного угодья сельскохозяйственного назначения отсутствует, что привело к удорожанию таких земель до \$16,1 тыс. за 1 га [125, С. 152].

Свободные сельскохозяйственные площади в Голландии оценивают буквально на вес золота (\$63,7 тыс./га). Почти 90% земель сконцентрировано в частных руках без ограничений на право распоряжения участками. Покупателем может выступить кто угодно: важно лишь оплатить 6% налога от стоимости сделки. Минимальный срок сдачи земли в аренду – 6 лет, для фермерских хозяйств – 12. При продаже участка на аукционе арендатор имеет приоритетное право на покупку земель сельскохозяйственного назначения [125, С. 153].

Ценообразование земельных участков в Швейцарии не регулируется правительством, потому что все земельные ресурсы находятся в частных руках. Земельный участок при этом можно приобрести только с разрешения на проживание или, имея гражданство Европейского Союза. В отличие от цены, площадь земельного участка и сроки аренды (минимальный 9 лет) регулируются местными органами власти. При этом купить земельный участок сельскохозяйственного назначения и сменить вид разрешенного использования законодательство запрещает.

Анализ зарубежной практики показывает, что в большинстве стран, независимо от доли аграрного сектора в ВВП, государство не вмешивается в процессы ценообразования на земли сельскохозяйственного назначения. За

исключением Сербии, в большинстве европейских стран и США допускается приобретение сельскохозяйственных земель в частную собственность. Есть определенные различия в минимальных сроках аренды земли, а также в наличии и размерах налога при продаже земли в частную собственность [125, С. 153].

Таким образом, рынок земли сельскохозяйственного назначения имеет свои территориальные особенности, обусловленные, прежде всего, спецификой сельскохозяйственных угодий как основного средства производства в аграрном секторе страны, региона и микрзоны. Рыночный оборот затрагивает очень большой спектр процессов и механизмов, протекающих в земельных отношениях в целом, под влиянием государственного регулирования и рыночного саморегулирования.

На развитие отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения, в том числе на формирование стоимости 1 га земли в аграрном секторе, оказывают влияние большое количество факторов, характеризующихся в основном качественными характеристиками. В России сделки, связанные с куплей-продажей сельскохозяйственных земель, регулируются государством. Предложение на рассматриваемом рынке является плавающим, так как цены на землю определяются уровнем спроса на конкретные участки [96, С. 35]. В связи с этим, было уточнено понятие рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики страны, которое, на наш взгляд, более подробно описывает его особенности, а также, выделены факторы, которые максимально влияют на спрос и предложение земельных участков сельскохозяйственного назначения, а впоследствии – на развитие рынка сельскохозяйственных земель в целом. Зарубежный опыт позволяет обратить внимание на многие пробелы в отечественном рынке сельскохозяйственных земель [96, С. 35].

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ И ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Современное состояние сельскохозяйственных земель Российской Федерации

Россия обладает огромными земельными ресурсами, в том числе сельскохозяйственного назначения. Основная задача государства – преумножение площади сельскохозяйственных земель как основного источника обеспечения продовольственной безопасности страны. Существующие на сегодня проблемы вовлечения заброшенных и неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот, сохранения плодородных земель являются актуальными для решения задач импортозамещения. Особенно это актуально в условиях существующих санкций против России и нестабильной экономической ситуации в стране.

Возможно, благодаря появлению новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельскохозяйственного назначения, по нашему мнению, будет в скором времени активно развиваться. Для изучения современного состояния рынка сельскохозяйственных земель Российской Федерации необходимо рассмотреть состав земель сельскохозяйственного назначения [125].

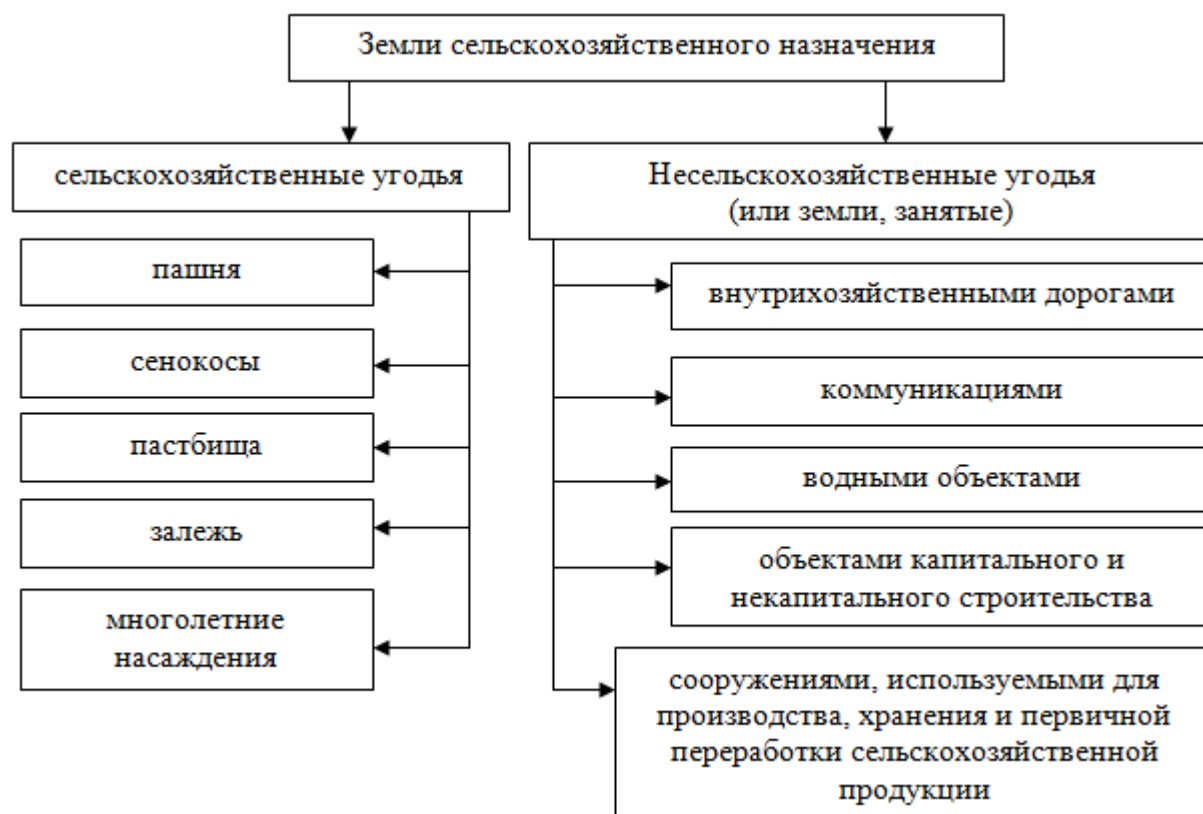


Рисунок 2 – Состав земель сельскохозяйственного назначения*

*Источник: составлено автором на основании данных [28]

В таблице 6 представлена динамика состава земель сельскохозяйственного назначения по видам распределения [132]. По данной таблице можно определить динамику состава земель сельскохозяйственного назначения по России в целом.

Общий фонд земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации за анализируемый период сократился на 1,8%. Это произошло за счет несельскохозяйственных угодий в составе общего земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации на 4,4%.

Таблица 6 – Состав земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации, тыс. га⁶

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Сельскохозяйственные угодья – всего,	196130	196237	197749	197739	197785	197721	197780	197819	197747	197669	1539	100,8
в том числе:												
пашня	115146	115286	115984	116213	116235	116242	116211	116204	117027	117071	1925	101,7
сенокосы	18575	18551	18189	18724	18719	18722	18723	18724	17997	17863	-712	96,2
пастбища	56857	56822	57998	57224	57264	57203	57235	57250	57247	57235	378	100,7
залежь	4326	4354	4354	4354	4336	4319	4373	4401	3644	3666	-660	84,7
многолетние насаждения	1226	1224	1224	1224	1231	1235	1238	1240	1832	1834	608	149,6
Другие сельскохозяйственные угодья – всего,	189968	188675	187607	185873	185443	184789	183893	183770	181537	181535	-8433	95,6
в том числе:												
лесные площади	28592	27549	26458	24695	24515	23871	23017	23001	20865	20796	-7796	72,7
лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	19686	19275	19254	19232	19225	19227	19224	19197	19194	19191	-495	97,5
земли под водой	13132	13132	13133	13133	13134	13135	13135	13135	13135	13135	3	100,0
земли под застройкой	1099	1099	1099	1099	1096	1095	1095	1096	1096	1096	-3	99,7
земли под дорогами	2295	2295	2295	2295	2294	2293	2292	2292	2292	2292	-3	99,9
болота	24775	24836	24836	24837	24889	24889	24894	24900	24808	24886	111	100,4
прочие земли	100389	100489	100532	100582	100290	100279	100236	100150	100147	100139	-250	99,8
Итого земель сельскохозяйственного назначения	386098	384912	385356	383612	383228	382510	381673	381589	379284	379204	-6894	98,2

⁶ Источник: составлено автором на основании данных [132; 93]

Таким образом, под землями сельскохозяйственного назначения следует понимать земли, находящиеся за границами населенных пунктов, предоставленные для производства сельскохозяйственной продукции юридическим и физическим лицам для получения экономической (или иной) выгоды, с условием сохранения плодородия почвы и рационального землепользования [58].

Наибольшее влияние на снижение общей площади других сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения России оказало сокращение площади лесных массивов на 27,3%. Эти земли были переведены в другую категорию земель несельскохозяйственного и сельскохозяйственного назначения. Отметим, что в настоящее время продолжается перевод заброшенных пахотных земель за счет сокращения лесных массивов, что приводит к уменьшению количества лесов.

По данным Росреестра, в Российской Федерации на конец 2022 года общая площадь сельскохозяйственных угодий составила 197669 тыс. га, что на 0,8% больше, чем в 2013 г. Наибольшее влияние на увеличение данного показателя оказало увеличение на 49,6% площади под многолетними насаждениями. Это означает, что в динамике за рассматриваемый период увеличилась площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, которые бы приносили пользу государству, чему способствовали климатические, финансовые, социальные факторы.

Стоит отметить, что пашня в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации за анализируемый период увеличилась на 1,7%, что положительно повлияло на динамику сельскохозяйственных угодий. Такая тенденция может повлиять на показатели аграрной экономики страны в целом. Но не стоит забывать, что на получение высокого валового урожая влияет множество факторов, главными из которых являются: климатические условия, плодородие земель, соблюдение сроков возделывания и уборки урожая, финансовые возможности субъектов хозяйствования в целом.

Изучая структуру сельскохозяйственных угодий, стоит отметить, что в динамике за анализируемый период по соотношению их подкатегорий она остается неизменной. Так, на рисунке 3 представлена структура сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации на 31 декабря 2022 г. [132; 97, С. 62]

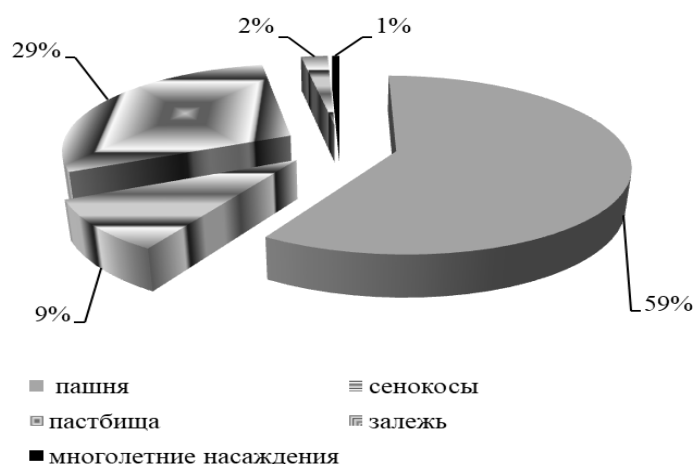


Рисунок 3 – Структура сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации*

*Источник: составлено автором на основании данных [132; 97]

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации на конец 2022 года занимала пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

По данным Росстата, изучая динамику площади сельскохозяйственных угодий регионов, можно наблюдать наибольшее её увеличение в Томской области – на 24,4 тыс. га, Пермском крае – на 50,8 тыс. га, и Тюменской области – на 473,1 тыс. га [129]. К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным организациям (товариществам и обществам, кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, научно-исследовательским учреждениям). В нее входят также земельные участки, предоставленные гражданам для ведения крестьянского

(фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и выпаса сельскохозяйственных животных.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят сельскохозяйственные земли, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе реформирования они были изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления гражданам на основе долей.

Таким образом, в общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные площади, выделенные долями (в том числе не востребуемые), а также участки в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке [97, С. 62]. В целях перераспределения земель, не предоставленных заинтересованным лицам для сельскохозяйственного производства, но предназначенных для нужд сельского хозяйства, включались согласно Земельному кодексу Российской Федерации [28] в фонд перераспределения земель.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий в 2022 году находятся в Приволжском 25,8%, Сибирском 21,7%, Южном 15,5% и Центральном 15,4% федеральных округах, составляя в сумме 78,4% от всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации [97, С. 64].

В таблице 7 можно наблюдать следующие изменения в составе фонда земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации [97, С. 62; 132].

Таблица 7 – Динамика сельскохозяйственных угодий в составе фонда земель сельскохозяйственного назначения по федеральным округам Российской Федерации, млн га⁷

Федеральный округ	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Центральный	29,40	29,43	29,43	30,18	30,19	30,18	30,20	30,30	30,31	30,37	0,96	103,3
Северо-Западный	5,52	5,53	5,55	5,84	5,90	5,85	5,83	5,86	5,867	5,87	0,35	106,3
Южный	29,70	29,73	29,70	30,70	30,70	30,66	30,72	30,70	30,70	30,67	0,96	103,2
Северо-Кавказский	11,35	11,36	11,78	8,10	8,01	8,00	8,09	8,09	8,08	8,08	-3,27	71,2
Приволжский	51,30	51,32	51,30	51,14	51,14	51,20	51,01	50,96	50,95	50,94	-0,36	99,3
Уральский	13,88	13,89	13,89	13,46	13,36	13,29	13,33	13,30	13,22	13,20	-0,68	95,1
Сибирский	49,56	49,57	49,70	42,83	42,79	42,88	42,83	42,82	42,81	42,81	-6,75	86,4
Дальневосточный	5,39	5,41	6,39	15,478	15,69	15,66	15,78	15,78	15,80	15,72	10,33	291,5
Всего по Российской Федерации	196,13	196,24	197,75	197,74	197,78	197,72	197,78	197,82	197,75	197,67	1,54	100,8

Видим, что в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе – на 191,5%, а наибольшее сокращение – в Северо-Кавказском федеральном округе – на 28,8% [97, С. 64].

Отметим, что на Дальнем Востоке возможности расширения площадей, используемых в сельском хозяйстве, очень ограничены. Освоение новых земель под сельскохозяйственные угодья можно осуществить только при проведении высокочатратных мелиоративных мероприятий. На сегодняшний день введение заброшенных ранее площадей в сельскохозяйственный оборот позволило частично снять проблему с сельскохозяйственными землями региона, несмотря на то что данные мероприятия требуют огромных финансовых вложений. Кроме этого, отличительной чертой дальневосточного региона является его значительное превосходство по площади в сравнении с другими районами страны.

В настоящее время в России фонд земель сельскохозяйственного назначения используется не в полном объеме или не по целевому назначению. Для решения проблемы возврата в хозяйственный оборот заброшенных угодий пересматривалось несколько раз федеральное законодательство. Од-

⁷ Источник: составлено автором на основании данных [97; 132]

нако, как видно из данных таблицы 8, составленной по той же официальной отчетности Минсельхоза России за 2022 г., изменения в этой части пока ограничены лишь тем, что всячески стимулируется возврат таких земель в оборот. Другими словами, только мер законодательного характера оказалось недостаточно [97, С. 64; 131].

По итогам 2022 г., можно констатировать, что только за отчетный период площадь заброшенных продуктивных сельскохозяйственных угодий снизилась на 46 тыс. га (0,1%), пашни – на 117 тыс. га (0,1%), а общая площадь неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 2654 тыс. га (0,7%). В настоящее время решается проблема ввода неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, что способствует расширению площади задействованных в российском аграрном секторе продуктивных сельскохозяйственных земель [97, С. 64; 132].

Таблица 8 – Неиспользованные земли сельскохозяйственного назначения в РФ, тыс. га⁸

Показатель	Общая площадь	Не использовались				Изменения (+, -)
		На начало 2022 г.		На конец 2022 г.		
		тыс. га	%	тыс. га	%	
Земли сельскохозяйственного назначения	379204	50055	13,2	47401	12,5	-2654
Сельскохозяйственные угодья	197669	40720	20,6	40674	20,5	-46
Пашня	117071	36643	31,3	36526	31,2	-117

На рисунке 4 представлен динамический ряд площади земель, переведенных в состав сельскохозяйственного назначения Российской Федерации [97, С. 64; 132].

⁸ Источник: составлено автором на основании данных [131]



Рисунок 4 – Динамический ряд земель, переведенных в состав земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации, тыс. га*

*Источник: составлено автором на основании данных [97; 132]

Наибольшую площадь земельного фонда, переведенного в состав земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации, наблюдается в 2017 году (37,811 тыс. га). При этом 2017 год был переломным, когда стала наблюдаться тенденция снижения анализируемого показателя. В результате чего, линия тренда на рисунке показывает нисходящее направление за анализируемый период. Уравнение линии тренда говорит о том, что в динамике за 2013–2022 гг. в среднем ежегодно было переведено 16,898 тыс. га земли в состав земель сельскохозяйственного назначения, причем ежегодное сокращение перевода земель составило 0,58 тыс. га. [97, С. 64; 132].

Отметим, что за 2022 г. было вовлечено в оборот около 80 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них около 15 тыс. га – пахотные земли. Вероятным объяснением этого является наличие одновременно двух процессов [97, С. 64; 132]:

1) возврата земель в хозяйственное использование в результате осуществляемых в рамках текущей аграрной политики государства;

2) выбывания земель из хозяйственного использования, т. е. их переоформление в категорию сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем отметим, что в 2015 году была переведена наибольшая площадь земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в иные категории (2920,154 тыс. га), а в 2022 году в России выбыло из земельного фонда сельскохозяйственного назначения 21,047 тыс. га.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения в другие категории земель подавляет развитие сельского хозяйства Российской Федерации, что может отрицательно сказаться на аграрной экономике страны в целом [97, С. 64].

Исследуя рынок сельскохозяйственных земель в Российской Федерации в динамике за анализируемый период, можно наблюдать изменение структуры изучаемой категории земель по формам собственности.

Динамики распределения земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности в Российской Федерации представлена в таблице 9 [129].

Таблица 9 – Распределение земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации по формам собственности, млн га⁹

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Всего по Российской Федерации,	386,10	384,91	385,36	383,61	383,23	382,52	381,67	381,59	379,28	379,21	-6,89	98,2
в том числе:												
в государственной и муниципальной собственности	258,01	257,36	256,94	255,60	254,24	254,85	254,19	254,19	251,97	251,85	-6,16	97,6
в частной собственности,	128,09	127,55	128,42	128,01	128,98	127,65	127,48	127,40	127,32	127,36	-0,73	99,4
из них в собственности:												
юридических лиц	18,35	18,46	18,70	18,78	19,98	20,00	20,12	21,78	21,75	21,88	3,53	119,2
граждан	109,74	109,10	109,72	109,22	109,00	107,65	107,35	105,62	105,56	105,48	-4,26	96,1

⁹ Источник: составлено автором на основании данных [129]

В структуре частной собственности в целом по Российской Федерации в категории земель сельскохозяйственного назначения наблюдалось сокращение показателей площади земельных участков, находившихся в собственности граждан (уменьшение в 2022 году по сравнению с 2013 годом составило 4,26 млн. га или на 3,9%), при одновременном увеличении площади земельных участков, находящихся на праве собственности у юридических лиц (увеличение в 2022 году по сравнению с 2013 годом составило 3,53 млн. га или на 19,2%) [125].

Так, по данным федерального статистического наблюдения, на конец 2022 года значительная часть земель категории сельскохозяйственного назначения находилась в государственной и муниципальной собственности – 66,5% земель категории, в собственности граждан – 27,8%, в собственности юридических лиц – 5,7% [125].

Объяснение происходящего заключается в том, что одна часть граждан реализовала свои права собственника на земельную долю, выделив ее в натуре (образованы земельные участки) с последующей продажей, другая – осуществила в установленном порядке государственную регистрацию доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с последующей ее продажей юридическим лицам или Российской Федерации, субъекту Российской Федерации, муниципальному образованию [125].

Неоднозначная ситуация в экономике в последние месяцы не могла не повлиять на рейтинг крупнейших владельцев сельскохозяйственных земель в 2022 году. На рынке наблюдается большая активность в отношении сделок в растениеводческом секторе и с сельскохозяйственной землей [97, С. 68].

Таким образом, многие из участников серьезно пополнили свой земельный банк. В рамках самых громких сделок, совершенных с мая 2020 года, средние и крупные холдинги приобретали десятки тысяч гектаров, а некоторые – свыше 100 тысяч гектаров, но в публичном пространстве представ-

лена лишь небольшая часть фактически совершенных в 2022 году сделок с землей сельскохозяйственного назначения [125].

Отметим, что в России на рынке сельскохозяйственных земель уже на протяжении 10 лет ведется активный подсчет земельных угодий наиболее крупных агрохолдингов (Приложение Б), обладающих наиболее значимыми по объему площадями сельскохозяйственных земель.

Пятерка лидеров осталась неизменной, однако их совокупный земельный фонд увеличился на 258 тыс. га.

В таблице 10 представлена первая десятка крупнейших владельцев сельскохозяйственной земли в России на конец 2022 года [142].

Таблица 10 – Рейтинг десяти крупнейших владельцев сельскохозяйственных угодий в России на конец 2022 года¹⁰

Владелец	Земельный фонд, тыс. га	Место
Василина	380	10
Авангард-Агро	448	9
Группа АГРОИНВЕСТ	451	8
БИО-ТОН	500	7
Степь + РЗ Агро2	578	6
ГК ЭкоНива	630	5
Русагро	643	4
Агрокомплекс	818	3
Продимекс + Агрокультура	900	2
Мираторг	1105	1

В 2022 году в лидерах по изменению земельного фонда были: «Агрокомплекс» (+158 тыс. га), «Косминвест» (+83 тыс. га), племенной завод «Комсомолец» (+67 тыс. га); как и в 2021 году, расширяется «Август» (+64 тыс. га). Прибавилось земли у холдингов «Мираторг» (+59 тыс. га), «БИО-ТОН» (+48 тыс. га). Последний за счет увеличения земельного фонда в 2021 году достиг отметки в 500 тыс. га. Чуть менее значительным стал рост ГК «Прогресс Агро» (+36 тыс. га), агрохолдингов «Талина» (+35 тыс. га) и «Продимекс» совместно с «Агрокультурой» (+35 тыс. га), а также «Сibaгро»

¹⁰ Источник: составлено автором на основании данных [142]

(+34 тыс. га), «КДВ Агрохолдинг» (+24 тыс. га), «ГАП Ресурс» (+20 тыс. га) и «Степь» совместно с «РЗ Агро» (+12 тыс. га) [129; 147].

Снизился объем земельного фонда ГК «Таврос» (прежнее название – «AVG Capital Partners») – минус 16 тыс. га, а также Агрохолдинга «Красный Восток» (-13 тыс. га) [129; 147].

В рейтинге 2022 года 8 новых компаний, большинство из которых являются крупными агрохолдингами Поволжья, также есть компании из Уральского федерального округа и Ставропольского края [129; 147].

Определение уровня землепользования сельскохозяйственных организаций проведем на основе анализа изменения посевных площадей в разрезе категорий товаропроизводителей. Более обобщенная информация по посевной площади Российской Федерации в динамике представлена в таблице 11 [129].

Таблица 11 – Динамика посевной площади Российской Федерации по категориям хозяйств, млн га¹¹

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Сельскохозяйственные организации	56,10	55,29	55,10	54,72	54,44	53,58	53,25	52,68	52,53	53,64	-2,46	95,6
Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели	18,62	19,76	20,85	21,99	23,11	23,62	24,32	25,00	25,09	26,04	7,42	139,9
Хозяйства населения	2,85	2,80	2,68	2,60	2,50	2,43	2,30	2,27	2,35	2,33	-0,51	82,0
Всего	77,56	77,85	78,63	79,31	80,05	79,63	79,89	79,95	79,96	82,01	4,45	105,7

В целом, по Российской Федерации за рассматриваемый период с 2013 по 2022 гг. общая посевная площадь увеличилась на 4,45 млн га или на 5,7 %. Это является положительным фактором, который мог бы поспособ-

¹¹ Источник: составлено автором на основании данных [129]

ствовать развитию аграрной экономики страны. Увеличение посевной площади по всей России наблюдается в крестьянских (фермерских) хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей, которые выращивают на ней сельскохозяйственную продукцию. Так, в 2022 году у данной категории хозяйств, в целом по стране, было занято под посевы 26,04 млн. га, что на 39,9% больше по сравнению с 2013 годом. Это говорит о том, что все усилия по развитию сельского хозяйства наше государство старается направлять, в первую очередь, на поддержку малого бизнеса [97, С. 67].

За период с 2013 по 2022 гг. посевная площадь в сельскохозяйственных организациях сократилась на 2,46 млн га или на 4,4%, в хозяйствах населения – на 0,51 млн. га или на 18%. Это связано с нерациональным использованием, устарелой технологией обработки сельскохозяйственных земель, плохими погодными условиями, по вине которых часть урожая погибает, в результате чего частные хозяйства получают гораздо ниже урожай, чем планировали [125, С. 44].

Исследуя структуру посевной площади Российской Федерации, можно наблюдать ее изменение. Если в 2013 году сельскохозяйственные организации занимали 72,3% в общей структуре посевной площади Российской Федерации, то в 2022 году уже 65,4%. Обратная ситуация наблюдается у крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей. Занимаемая доля посевной площади в общей её структуре за рассматриваемый период увеличилась на 7,7% [125, С. 44].

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные субъекты хозяйствования в целом по Российской Федерации в динамике за анализируемый период можно узнать из таблицы 12, сформированной по данным Росстата [97, С. 67; 129].

В сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь за рассматриваемый период сократилась на 4,4%. Этому способствовало сокраще-

ние посевных площадей под картофелем на 14,9%, под кормовыми культурами – на 32,9, под зерновыми и зернобобовыми – на 6,8%.

Таблица 12 – Посевные площади сельскохозяйственных культур России в сельскохозяйственных организациях, млн га¹²

Показатели	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Зерновые и зернобобовые культуры	32,64	32,15	32,05	31,93	31,62	30,25	30,31	30,78	30,20	30,42	-2,22	93,2
Технические культуры	8,70	8,74	9,03	9,50	9,80	10,60	10,88	10,52	11,96	13,24	4,55	152,4
Картофель	0,19	0,19	0,21	0,19	0,17	0,17	0,17	0,15	0,15	0,16	-0,03	85,1
Овощи открытого грунта (без семенников)	0,08	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10	0,02	123,2
Кормовые культуры	14,46	14,100	13,70	12,98	12,73	12,45	11,80	11,11	10,11	9,71	-4,75	67,1
Всего	56,10	55,29	55,10	54,72	54,48	53,58	53,25	52,68	52,53	53,64	-2,46	95,6

Заметим, что за 2013-2022 гг. посевная площадь, отводимая под технические культуры в сельскохозяйственных организациях по стране в целом, увеличилась на 4,55 млн га или на 52,4%. Отметим, что техническими культурами являются растения, которые используются в качестве сырья для различных отраслей промышленности, что в будущем может привести к полному импортозамещению получаемых продуктов [97, С. 69].

В наибольшей степени расширение посевных площадей в 2022 году коснулось льна масличного. Посевные площади под данной культурой в России расширились на 58,3%, что, с учетом инвестиционных проектов в области производства льняного масла, было в целом вполне ожидаемо [97, С. 69].

Россия традиционно является одной из крупных зернопроизводящих стран мира. Объемы производства зерна и прочей продукции растениеводства во многом зависят от наличия и, что самое главное, уровня вовлеченности земли в сельскохозяйственный оборот [97, С. 69].

¹² Источник: составлено автором на основании данных [97; 125]

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на конец 2022 года, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение по продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельскохозяйственных угодий [97, С. 69].

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельскохозяйственные культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение, от которого напрямую зависят: климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. [97, С. 71]. Благоприятное географическое местоположение и технологические особенности грунта формируют определённое качество земельного участка, определяют пригодность земли к ведению на ней сельскохозяйственного производства либо невозможность организации прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, где стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельскохозяйственного производства, также ограничено в каждом регионе, но при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании может быть значительно увеличено [125].

Исходя из данных кадастровых служб, в России ежегодно регистрируются десятки тысяч сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, и прослеживается тенденция к увеличению количества соглашений о передаче прав пользования на земли сельскохозяйственного назначения.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельскохозяйственной отрасли, есть здесь и значительные проблемы, которые требуют скорейшего решения,

и связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 млрд долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет [132].

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016–2019 гг., пандемия 2020 г., политические противоречия 2022 г.), которая неизбежно вносит значительные коррективы и негативно отражается на количестве операций с землей на рынке сельскохозяйственного назначения. Рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении цены на земельные участки сельскохозяйственного назначения, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести либо же взять в аренду сельскохозяйственные земли по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли сельскохозяйственного назначения стало сокращение общих объемов продаж вдвое в сравнении с аналогичным периодом 2022 года. Это привело к резкому спаду в области инвестирования в земельные ресурсы сельскохозяйственного назначения на федеральном, региональном и микроразональном уровнях. По причине столь нестабильной экономической ситуации многие даже ранее заключенные договоренности были расторгнуты [125; 132].

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2022 год (схож с 2020 и 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков сельскохозяйственного назначения составляют около 40% от общего количества, заключенных на всей территории Российской Федерации. После перехода земельных участков сельскохозяйственного назначения в полную собственность путем приобретения на втором месте идет их наследование. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренды и т.д.), составляющие

остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, – это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны практически не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельскохозяйственного назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось [97, С. 71].

Чтобы понять истинное состояние российского рынка сельскохозяйственных земель, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения [125]. В таблице 13 представлена стоимость по России на землю сельскохозяйственного назначения в 2022 г. из расчёта на 1 га.

В 13 и 14 таблицах представлены данные, полученные из открытых источников. Полный спектр данных в разрезе регионов РФ по стоимости и арендной плате сельскохозяйственных земель отсутствует.

Таблица 13 – Стоимость 1 га сельскохозяйственной земли в отдельных регионах РФ в 2022 году ¹³

Наименование региона	Местоположение (удаленность от центра), км	Цена, тыс. руб.
Краснодарский Край, Темрюкский район	163	60
Краснодарский край, Славянский район	127	80
Тульская область, Узловский район	48	360
Тульская область, Кимовский район	77	26
Ростовская область, Аксайский район	11	5600
Ростовская область, Новошахтинский район	80	240
Ленинградская область, Веселовское водохранилище	100	1950
Ленинградская область, Ломоносовский район	53	570
Ленинградская область, Всеволожский район	27	2600
Московская область, Можайский район	113	610
Московская область, Долгопрудный район	80	2100
Московская область, Наро-Фоминский район	23	710

¹³ Источник: составлено автором на основании данных [97; 137; 125, С. 160]

Из таблицы видно, что цена 1 га может сильно отличаться даже внутри одного региона. Главным фактором при расчете земельного пая является плодородие земли.

Наибольшая стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения в России за 2022 г. наблюдается в Ростовской и Ленинградской областях. Сельскохозяйственные участки в России разрешено брать во временное пользование на срок от 3 до 49 лет [125].

Отметим, что стоимость аренды сельскохозяйственных земель зависит от следующих факторов:

- месторасположения сельскохозяйственных земель;
- количества арендованной земли сельскохозяйственного назначения (в гектарах);
- среднего дохода от использования, который рассчитывается на первых этапах;
- плодородия почвы;
- суммарного количества затрат;
- имеющихся коммуникации на местности, подъездных путей.

В таблице 14 представлена средняя стоимость аренды 1 га земли сельскохозяйственного назначения в 2022 году в разных регионах России [136].

Таблица 14 – Годовая стоимость аренды 1 га земли сельскохозяйственного назначения в отдельных регионах РФ в 2022 году, тыс. руб.¹⁴

Наименование региона	Цена аренды, тыс. руб.
Москва и Московская область (Орехово-Зуево, Сергиев Посад)	16,0-17,0
Подмосковье (отдаленные регионы)	1,3-1,7
Краснодарский край (Отраденский, Абинский районы)	0,75-1,0
Краснодарский край (Каневской, Калининский районы)	2,0-4,6
Санкт-Петербург	3,5
Ростовская область (Тарасовский район)	4,8
Ростовская область (Песчанокопский район)	2,7
Тульская область (Плавский район)	0,6
Тульская область (Ленинский район)	1,0

¹⁴ Источник: составлено автором на основании данных [136]

Таким образом, рынок земли сельскохозяйственного назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является слабо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть в перспективе переведены в категорию пригодных для сельскохозяйственного производства, неизвестно. Но, несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли пытается активно развиваться [125]. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельскохозяйственного назначения и постоянному увеличению объёма продаж таких участков. В результате этого, можно сказать, что выход данной отрасли на высокий уровень, невозможен без принятия работоспособных федеральных и общегосударственных программ развития. Слабая эффективность имеющихся инструментов является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке сельскохозяйственных земель и значительного спада полученной прибыли от их продажи или сдачи в аренду [97, С. 72].

2.2 Особенности развития рынка сельскохозяйственных земель Нижегородской области

Рынок сельскохозяйственных земель выступает как инструмент повышения эффективности сельскохозяйственного производства и его устойчивого развития.

Наиболее крупным по площади регионом, если сравнивать его с другими областями Европейской территории России, является Нижегородская область, которая входит в состав Приволжского федерального округа [94].

Отметим, что численность населения в регионе по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 3259 тыс. человек [130].

Площадь Нижегородской области – 76,6 тыс. км². На северо-востоке граничит с Кировской областью, на северо-западе – с Костромской, на востоке – с республиками Марий-Эл и Чувашия, на западе – с Владимирской и Ивановской областями, на юго-западе – с Рязанской, на юге – с Мордовией.

В Нижегородской области протекает свыше 9000 рек и ручьев общей протяженностью 25993 км. Наиболее крупными из них являются: Волга, Ветлуга, Ока, Сура. Стоит отметить, что река Волга делит Нижегородскую область на две части – Правобережье и Левобережье (Заволжье), которые сильно отличаются природно-климатическими условиями.

Климат в Нижегородской области умеренно континентальный. Зима – холодная и многоснежная, а лето – короткое и умеренно жаркое. Климат возвышенного Правобережья и низменного Заволжья также различен. Особенно сильно это проявляется летом, которое в Заволжье более влажное и прохладное.

Регион достаточно привлекателен для инвестиций в сельскохозяйственную отрасль сельского хозяйства, так как третья часть территории области пригодна для ведения сельского хозяйства.

Изучая качественные характеристики земельных угодий в регионе, можно отметить естественное плодородие земли за счет наличия черноземных почв, поэтому регион является крупной сельскохозяйственной базой. Такие прямые факторы, как густонаселенность территории, ее местонахождение и естественное плодородие положительно влияют на развитие рынка сельскохозяйственных земель в Нижегородской области. Несмотря на множество положительных факторов, влияющих на развитие сельского хозяйства, есть показатели, по которым область уступает другим регионам Российской Федерации.

Лидирующими отраслями сельского хозяйства являются: растениеводство (производство зерна и картофеля), животноводство (производство мяса и молока) и птицеводство [130, 125, С. 162]. В аграрном секторе Нижегородской области трудоустроено 112,1 тыс. человек. Регион занимает важное положение по объемам производства основных видов сельскохозяйственной продукции, а именно: 1,3% от общего объема производства зерна в Российской Федерации и 2,1% от выращиваемого картофеля, 2,2% от других овощей, 2,1% мяса птицы и скота в живом весе, 2,3% молока, 3,5% яиц [98, С. 353].

Площадь сельскохозяйственных угодий Нижегородской области в 2022 году составила 2702,7 тыс. га, что составило 93% от всех земель сельскохозяйственного назначения. Пашне отводится наибольшая доля в структуре (около 70% от общей площади сельскохозяйственных угодий); практически в четыре раза меньшую площадь занимают пастбища (18%). Сенокосным угодьям в 2022 году отводилось менее 6% (таблица 15).

За анализируемый период в Нижегородской области площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 0,8%. Преимущественно этому способствовало сокращение площади пастбищ на 73,9 тыс. га. [94]. Такое положение может отрицательно сказаться на результатах сельского хозяйства Нижегородского региона и аграрной экономики в целом [98, С. 354].

Вместе с тем, в области сократилась площадь несельскохозяйственных угодий на 0,9%. На данную ситуацию оказало влияние и сокращение лесных площадей в Нижегородской области (на 17,7%).

Сравнивая ситуацию с 2013 г., видим, что в сокращение площади сельскохозяйственных угодий в 2022 году повлияло на уменьшение посевной площади под сельскохозяйственные культуры в Нижегородской области на 76,4 тыс. га, что является отрицательным фактом в сельском хозяйстве, т. к. основным предметом рынка сельскохозяйственных земель является посевная площадь [94].

Таблица 15 – Динамика состава земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области, тыс. га¹⁵

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
1. Сельскохозяйственные угодья – всего,	2723,2	2720,1	2713,9	2712,5	2712,5	2710,8	2708,1	2706,6	2704,8	2702,7	-20,5	99,2
в том числе:												
пашня	1769,4	1771,3	1766,3	1771,2	1771,2	1781	1781,9	1772,8	1889,7	1888	118,6	106,7
сенокосы	190,2	190,1	190,1	189,9	189,9	189,8	189,6	189,5	149,4	149,3	-40,9	78,5
пастбища	561,4	561,4	561,3	561,5	561,5	561,1	560,6	560,3	490	487,5	-73,9	86,8
залежь	185,4	180,5	179,5	173,4	173,4	162,3	159,7	167,7	159,4	161,7	-23,7	87,2
многолетние насаждения	16,8	16,8	16,7	16,5	16,5	16,6	16,3	16,3	16,3	16,2	-0,6	96,4
2. Другие сельскохозяй- ственные угодья – всего,	196,2	178,1	176,5	174,9	162,4	190,5	187,4	192,8	193,7	194,5	-1,7	99,1
в том числе:												
лесные площади	80	79,9	79,9	79,8	72,6	72,6	64,5	65,8	65,4	65,8	-14,2	82,3
лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	13,6	13,6	13,6	13,6	13,3	13,8	13,8	23,7	23,7	23,7	10,1	174,3
земли под водой	11,3	11,3	11,3	11,3	11,6	11,7	11,7	11,6	11,6	11,6	0,3	102,7
земли под застройкой	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,3	31,2	31,1	31,1	31,1	-0,2	99,4
земли под дорогами	13,4	19,4	15,1	15,6	10,3	37,8	42,9	27	26,5	26,1	12,7	194,8
болота	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	2,4	-	100,0
прочие земли	44,2	20,2	22,9	23,3	23,3	23,3	23,3	33,6	33	33,8	-10,4	76,5
Итого земель сельскохо- зяйственного назначения	2919,4	2898,2	2890,4	2887,4	2874,9	2901,3	2895,5	2899,4	2898,5	2897,2	-22,2	99,2

¹⁵ Источник: составлено автором на основании данных [94; 133; 98]

На рисунке 5 представлена структура посевной площади по категориям хозяйств Нижегородской области в 2022 году.



Рисунок 5 – Структура посевной площади по категориям хозяйств Нижегородской области в 2022 г., %*

*Источник: составлено автором на основании данных [133]

В структуре посевной площади Нижегородской области по категориям хозяйств за 2022 год наибольшую долю занимают сельскохозяйственные организации (около 78%). Их лидерство сохраняется продолжительный период времени. Отметим, что за период с 2013-2022 гг. в динамике происходит сокращение удельного веса посевной площади, находящейся в собственности сельскохозяйственных организаций Нижегородской области в общей ее структуре с 81,8 до 77,9%, что может негативно отразиться на аграрной экономике региона [94; 98].

В указанный период общая посевная площадь крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей увеличилась с 14,3% до 18,8% [98, С. 354]. Это связано с их развитием, а также увеличением мер поддержки сельского хозяйства на региональном уровне, что является поло-

жительным фактом в развитии рынка сельскохозяйственных земель в Нижегородской области. На рисунке 6 при помощи линии тренда представлена более наглядно динамика посевной площади Нижегородской области по всем категориям хозяйств за анализируемый период.



Рисунок 6 – Динамика посевной площади Нижегородской области в 2013–2022 гг., тыс. га*

* Источник: составлено автором на основании данных [133]

В 2013–2022 гг. в Нижегородской области наблюдается сокращение посевной площади из-за перехода пашни в другие виды сельскохозяйственных угодий. Например, когда неиспользуемый земельный участок сельскохозяйственного назначения зарастает лесными насаждениями, то он сохраняет вид разрешенного сельскохозяйственного использования и не входит в состав лесного фонда. Соответственно, чтобы ввести данные земли в оборот, необходимы существенные инвестиции, отсутствие которых затрудняет дальнейшую реализацию таких участков.

Линия тренда имеет нисходящее направление. Уравнение на линии тренда показывает, что средняя величина посевной площади по Нижегород-

ской области с 2013 по 2022 гг. составила 1113,84 тыс. га, а ежегодное сокращение анализируемого показателя в среднем – 8,49 тыс. га. [98, С. 355].

Исследуя современное состояние сельскохозяйственных земель в регионе, важно рассматривать посевную площадь не только как объем занимаемых участков пахотных земель различными категориями хозяйств, но и как участки, отведенные под посевы культур, поскольку каждая выращиваемая сельскохозяйственная единица имеет свои особенности и дает финансовый результат (прибыльность/убыточность хозяйства), оказывающий влияние на цену 1 га сельскохозяйственных земель и впоследствии на развитие рынка сельскохозяйственных земель (таблица 16) [98, С. 355].

Таблица 16 – Посевные площади, в разрезе сельскохозяйственных культур по Нижегородской области, тыс. га¹⁶

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	Темп роста, %
Зерновые и зернобобовые культуры	544,2	528,6	561,7	583,5	559,4	545,2	551,0	578,6	594,4	633,9	89,7	116,5
Технические культуры	110,3	83,9	51,0	63,0	66,8	64,2	69,3	52,1	56,8	62,3	-48	56,5
Картофель	46,2	42,6	41,6	39,4	37,3	36,3	35,1	32,9	32,6	33,2	-13	71,9
Овощи открытого грунта (без семенников)	7,9	7,5	7,0	7,0	6,8	6,4	6,1	6,0	32,6	33,2	25,3	420,3
Кормовые культуры	462,9	468,4	452,5	433,2	462,9	449,7	441,1	419,9	383,1	359,9	-103	77,7
Всего	1171,5	1131,2	1113,9	1126,2	1133,3	1101,9	1102,7	1089,7	1072,9	1095,1	-76,4	93,5

В сравнении с 2013 годом в 2022 посевная площадь под сельскохозяйственные культуры в Нижегородской области сократилась практически по всем видам, за исключением зерновых и зернобобовых культур, овощей от-

¹⁶ Источник: составлено автором на основании данных [98; 133]

крытого грунта. Произошло также существенное сокращение посевной площади под технические культуры 43,5%, чему способствовал ряд факторов.

Во-первых, для многих технических культур необходимы благоприятные климатические условия. Во-вторых, выращивание их отличается высокой трудоемкостью как при посеве, так и уборке. Многие процессы в производстве технических культур не механизированы. Например, прямые затраты на производство 1 ц зерна составляют 1,1–1,4 чел./час., а сахарной свеклы – 1,3–1,6 чел./час. В-третьих, большинство отличается высокой капиталоемкостью. В производстве технических культур используют свекло- и льноуборочные комбайны. Для их работы требуются специальные сооружения: ирригационные каналы, промышленные предприятия для первичной обработки льна и др. [98, С. 356].

Производство сельскохозяйственной продукции с единицы земельной площади также характеризует землю как товар. Это одна из качественных характеристик, влияющая на развитие рынка сельскохозяйственных земель в аграрной экономике региона. Выход валовой продукции на 100 га сельскохозяйственных угодий в динамике за период 2013–2022 гг. представлен в табл. 17.

Таблица 17 – Динамика валового сбора на 100 га сельскохозяйственных культур по Нижегородской области, тыс. ц¹⁷

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Отклонение (+, -)
Зерновые и зернобобовые культуры	1,69	2,14	2,05	1,93	2,39	2,11	2,21	2,79	2,05	2,76	1,079
Технические культуры	2,80	2,09	4,54	3,63	5,10	5,31	7,21	6,95	5,80	5,90	3,10
Картофель	14,67	16,97	19,07	18,00	19,84	20,87	23,94	22,76	19,43	21,80	7,13
Овощи открытого грунта (без семенников)	29,73	28,70	28,85	30,22	29,24	29,45	31,34	31,38	5,28	5,39	-24,34
Кормовые культуры	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	-0,02

¹⁷ Источник: составлено автором на основании данных [133]

Валовый сбор зерновых и зернобобовых культур на 100 га сельскохозяйственных угодий за анализируемый период в Нижегородской области вырос на 86%. Данное увеличение произошло за счет сокращения валового сбора зерновых культур. Наибольший удельный вес в структуре производства зерновых и зернобобовых культур по итогам 2022 года приходится на сельскохозяйственные организации – 81,1%. Доля крестьянских (фермерских) хозяйств и личных подсобных хозяйств граждан в структуре производства зерна составила 18,7% и 0,3% соответственно.

Наибольший удельный вес в структуре производства картофеля приходится, почти в равной степени, на сельскохозяйственные организации и личные подсобные хозяйства (48% и 36,6% соответственно). Доля крестьянских (фермерских) хозяйств в структуре производства картофеля занимает 17,7%. Наибольший удельный вес в структуре производства овощей приходится на личные подсобные хозяйства (71,4%). Сельскохозяйственные организации и крестьянские (фермерские) хозяйства в структуре производства продукции заняли 23,7 и 4,9%. Наибольший удельный вес в производстве сахарной свеклы приходится на сельскохозяйственные организации (86,6%). Крестьянские фермерские хозяйства в структуре производства сахарной свеклы заняли 13,4%. В личных подсобных хозяйствах Нижегородской области товарное производство сахарной свеклы не ведется.

Развитие рынка сельскохозяйственных земель неразрывно связано с аграрной политикой Нижегородской области, которая является частью государственной аграрной политики Российской Федерации, направленной на создание условий для устойчивого развития сельскохозяйственного производства и сельских территорий.

Основные принципы аграрной политики Нижегородской области:

- 1) доступность и адресность государственной поддержки сельскохозяйственного производства;

2) доступность информации о состоянии аграрной политики, об условиях и о формах предоставления мер государственной поддержки сельскохозяйственного производства в Нижегородской области;

3) последовательность осуществления мер аграрной политики и ее устойчивое развитие;

4) участие союзов (ассоциаций) сельскохозяйственных товаропроизводителей в формировании и ее реализации [98, С. 357].

Основные цели аграрной политики, проводимой в регионе:

1) обеспечение продовольственной безопасности;

2) обеспечение устойчивого развития сельских территорий;

3) сохранение и воспроизводство природных ресурсов, используемых для нужд сельскохозяйственного производства;

4) формирование эффективно функционирующего рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, обеспечивающего повышение доходности сельскохозяйственных товаропроизводителей и развитие инфраструктуры этого рынка;

5) создание благоприятного инвестиционного климата и повышение объема инвестиций в аграрный сектор Нижегородской области.

Процесс развития локальных рынков сельскохозяйственных земель обусловлен динамикой колебаний величины и временного лага совершенных трансакций (сделок) на сельскохозяйственные земли, поэтому необходимо исследовать динамику развития данного рынка по двум основным группам трансакций прав земельной собственности [94].

К первой группе следует отнести торговые сделки (трансакции), отчуждающие полные права собственности. Вторая отражает процедуру отчуждения ограниченных или неполных прав собственности – права хозяйствования (пользование и получение рентного дохода). Она достаточно распространена в регионах России и способствует реализации права на аренду земли [98, С. 357]. К третьей относятся остальные виды сделок (дарение, за-

лог, наследование), которые следует отнести к нерыночным видам трансакций. Однако при определенных условиях они трансформируются в рыночную форму обмена, затем с большим временным лагом реализуются на одном из сегментов рынка [98, С. 358].

Для определения способов стабилизации рынка сельскохозяйственных земель проведен анализ структуры трансакций (сделок) полных и ограниченных прав земельной собственности субъектов хозяйствования по Нижегородской области за анализируемый период (таблица 18).

Таблица 18 – Структура сделок с землями сельскохозяйственного назначения в Нижегородской области, % ¹⁸

Вид сделок	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	В среднем за 10 лет
I группа сделок на рынке полных прав собственности											
Продажа местными органами власти	6,3	1,5	1,8	1,7	2,6	5,4	6,5	2,0	1,9	1,7	3,1
Купля-продажа гражданами и юридическими лицами	33,1	32,8	32,6	32,2	35,2	30,8	30,5	31,03	28,5	26,1	31,3
Итого по группе	39,4	34,3	34,4	33,9	37,8	36,2	37,0	33,03	30,4	27,8	34,4
II группа сделок на рынке прав хозяйствования											
Аренда государственных и муниципальных земель	37,3	38,4	37,5	36,6	31,4	32,6	31,1	32,5	32,8	38,6	34,9
Продажа прав аренды	0,8	0,4	0,5	0,4	0,8	0,9	0,8	0,3	0,5	0,4	0,6
Итого по группе	38,1	38,8	38,0	37,0	32,2	33,5	31,9	32,8	33,3	39,0	35,5
III группа нерыночных сделок											
Дарение	9,4	11,4	10,3	11,5	12,9	13,4	13,4	16,9	18,7	17,4	13,5
Наследование	11,8	11,2	12,8	13,5	12,9	13,4	13,2	14,5	14,4	13,7	13,1
Залог	4,3	4,3	4,5	4,1	4,2	3,5	3,5	3,1	3,2	2,1	3,7
Итого по группе	25,5	26,9	27,6	29,1	30,0	30,3	30,1	34,5	36,3	33,2	30,4
Всего	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Положительная динамика трансакций на рынке прав хозяйствования способствует увеличению ее доли, что, по нашим расчетам, в 2022 году составляет 39%, тогда как доля рынка полных прав собственности – 27,8%. Доминирующее положение данного сегмента рынка обусловлено тем, что ры-

¹⁸ Источник: составлено автором на основании данных [98, 139]

нок прав хозяйствования оказался инертным по следующей причине: предпочтение местных органов власти арендным отношениям с целью получения ежегодного стабильного дохода и сохранения инструментов воздействия на хозяйствующие субъекты [98, С. 359].

Что касается предпочтений сельских товаропроизводителей, то они обоснованы представляемой возможностью минимизировать транзакционные издержки. Такой выбор типа транзакции позволяет в более короткий срок заключать сделку и минимизировать издержки на приобретение права хозяйствования на землю. Следует отметить, что аренда как форма отчуждения собственности препятствует этому процессу и переводу земли в другие менее ценные категории [98, С. 359].

В таблице 19 представлен диапазон рыночной цены на реализацию 1 га сельскохозяйственной земли по Нижегородской области на 31.12.2022 г.

Таблица 19 – Диапазон цен по Нижегородской области на землю сельскохозяйственного назначения из расчёта стоимости 1 га ¹⁹

Регион	Цена 1 га, тыс. руб.	Местоположение (удаленность от г. Нижнего Нов- города)
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

За 2022 год средняя рыночная цена 1 га зависит от расположения участка по отношению к центру. Стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения в Кстовском районе составила в среднем 1100 тыс. руб., а в Городецком – 8,2 тыс. руб. Обобщая сказанное, отметим, что фактор (отда-

¹⁹ Источник: составлено автором на основании данных [137]

ленности участка от центра области) существенно влияет на рыночную стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Проведя анализ динамики развития регионального рынка сельскохозяйственных земель, можно сделать следующие выводы:

1. Локальные рынки сельскохозяйственных земель по своей институциональной структуре являются дуальными с доминирующей долей рынка прав хозяйствования, нестабильными по темпам роста и инертными по частоте сделок [125, С. 165].

2. Активизация рынка прав собственности способствует развитию мелкотоварного производства. Однако масштабы товарного сельскохозяйственного производства ограничены институтом долевой собственности (формирование участка земли из коллективного хозяйства в счет земельной доли) и возможностью расширения земельной площади личного хозяйства, которая в среднем составляет от 0,5 до 5–7 га. [125, С. 165].

3. В региональной экономике сформировалась устойчивая тенденция роста аренды сельскохозяйственных земель, что способствует, с одной стороны, развитию рынка прав хозяйствования, а с другой, обеспечивает условия развития средних и крупных сельскохозяйственных производителей, способствующих повышению уровня товарности и специализации хозяйства. В данной ситуации необходимо определить приоритеты развития землепользования на основе консолидации фермерских хозяйств. В то же время размеры фермерского хозяйства должны быть дифференцированы в зависимости от уровня интенсивности сельского хозяйства и компактности расселения сельского населения [125, С. 165].

В настоящее время средний размер фермерского земельного участка в России составляет 75 га, а в Нижегородской области – 50 га. В регионе размеры крестьянские (фермерские) хозяйства могут быть увеличены и до 1000 га. При сохранении роли средних и крупных коллективных хозяйств возможно расширение фермерских хозяйств за счет вовлечения в оборот неисполь-

зуемых земель, площадь которых в Нижегородской области составляет более 1 млн га. [125, С. 166].

Поскольку основой устойчивого развития сельских территорий являются средние и крупные сельхозтоваропроизводители, которые более адаптированы к изменяющимся институциональным и экономическим условиям, то следует совершенствовать институциональные условия функционирования рынка сельскохозяйственных земель с учетом специфики структуры данного рынка [98, С. 360; 125, С. 166].

Согласно проведенному анализу заключения сделок по отчуждению полных прав собственности между физическими и юридическими лицами наблюдается отрицательная динамика развития отношений купли-продажи, в связи с чем количество сделок снизилось. В тоже время исследование динамики структуры первой группы трансакций позволяет выявить ряд характерных черт рынка прав земельной собственности: консолидацию, неэластичность, относительную гибкость, аритмичность и низкий уровень адаптивности спроса. Следует отметить, что нерыночные трансакции создают наличие резерва активизации рынка на основе трансформации третьей группы сделок в первую или во вторую группу. Сравнительный анализ структуры первой и второй групп трансакций показывает, что наиболее распространенным и доминирующим видом сделок в Нижегородском регионе является аренда сельскохозяйственных земель, которая реализуется непосредственно между арендаторами и арендодателями на формальных и неформальных условиях и через продажу прав аренды, предполагающую торги на рынке. В регионе аренда сельскохозяйственных земель получает все большее развитие, поскольку соответствует менталитету сельского хозяйства и институциональным условиям совершенствования рынка, сложившимся в экономике России. Положительная динамика трансакций на рынке прав хозяйствования способствует росту доли рынка на 0,9%, тогда как доля рынка полных прав собственности снизилась на 11,6% [98, С. 358; 125, С. 166].

Таким образом, проведенное исследование показало, что в региональной экономике на рынке сельскохозяйственных земель основной спрос формируется на ограниченные права, то есть права хозяйствования или аренды со стороны средних и крупных сельскохозяйственных предприятий, что, в свою очередь, обусловлено устойчивой тенденцией роста аренды сельскохозяйственных земель и обеспечением повышения уровня товарности и специализации хозяйства. В данной ситуации необходимо определить приоритеты развития землепользования на основе консолидации фермерских хозяйств. Активизация рынка прав собственности способствует развитию мелкотоварного производства, поскольку основой устойчивого развития сельских территорий являются средние и крупные товаропроизводители, которые более адаптированы к изменяющимся институциональным и экономическим условиям, вследствие чего следует совершенствовать институциональные условия функционирования рынка сельскохозяйственных земель с учетом специфики структуры данного рынка [98, С. 359; 125, С. 166]. При этом следует отметить, что Нижегородская область имеет огромный земельный потенциал для развития сельского хозяйства и аграрной экономики в целом. Несмотря на это, площадь основного ресурса рынка сельскохозяйственных земель в динамике за анализируемый период 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 центра (г. Нижний Новгород), а естественное плодородие, как качественную характеристику земель, практически не учитывается.

2.3 Проблемы развития рынка сельскохозяйственных земель на уровне микрозоны региона

Земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения могут быть во владении граждан, юридических лиц, муниципальных образований, субъектов РФ, государства. В состав Нижегородской области согласно Постановлению правительства Нижегородской области от 18.06.2022 № 493 «О перечне муниципальных образований Нижегородской области» входят 36 муниципальных округов [82]. Изучение особенностей рынка земель сельскохозяйственного назначения на микрозональном уровне нами проводилось в Княгининском муниципальном округе, который является типичным сельскохозяйственным районом в Нижегородской области, где выявлялись микрозональные текущие различия земельного рынка характерные и другим сельскохозяйственным округам региона.

Для обоснования типичности была произведена группировка муниципальных округов Нижегородской области по формуле Скотта (определение числа групп) с использованием данных площади и кадастровой стоимости 1 га земель сельскохозяйственного назначения [143, 142]. Согласно статистической группировке Княгининский муниципальный округ занимает 17 место: площадь земель сельскохозяйственного назначения в округе составляет 62835 га, кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственной земли – 30 тыс. рублей, в то время как Починковский имеет наибольшую площадь земель сельскохозяйственного назначения (139368 га), кадастровую стоимость 1 га такой земли – 28490 руб., Володарский – 10866 га и 40360 руб. соответственно. Анализируя группировку по стоимости, можно сделать вывод, что самая высокая цена за сотку сельскохозяйственной земли в Уренском муниципальном округе, а в Сосновском – минимальная кадастровая стоимостью 1 га. (Приложение В).

Земельный рынок Княгининского муниципального округа находится в стадии активного формирования. Рынок достаточно гибко реагирует на нарастающий спрос, предлагая участки в наиболее привлекательных местах разнообразных по площади и характеристикам. Княгининский район расположен на юго-востоке центральной части Нижегородской области. На севере граничит с Лысковским, на востоке – со Спасским, на юго-востоке – с Сергачским, на юге и западе – с Бутурлинским и Большемурашкинским муниципальными округами. Районный центр – город Княгинино, расположенный в 114 километрах от Нижнего Новгорода и связан с ним региональной трассой. Ближайшая железнодорожная станция в 50 км от г. Княгинино находится в Сергаче, пристань в г. Лыскове – в 35 км [125, С. 169].

На территории Княгининского округа преобладают суглинистые почвы – 5,95 тыс. га, из которых 24,5% – тяжелосуглинистые, 66,2% – среднесуглинистые и 9,3% – легкосуглинистые. Суглинистые почвы – основной компонент серых лесных почв, содержащих 3–4% гумуса. Они достаточно плодородны и представляют собой переходный тип почвы между подзолистыми и черноземами. В основном возделываются и долгое время использовались в сельском хозяйстве. Легкие глинистые почвы занимают 0,12 тыс. га, супеси – 0,1 тыс. га, остальные – 1,53 тыс. га [125, С. 167].

В таблице 20 представлена динамика состава земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа за рассматриваемый период.

Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа за анализируемый период не менялась и составила 62857 га, но в динамике за рассматриваемый период мы наблюдаем сокращение площади сельскохозяйственных угодий на 0,1% и рост несельскохозяйственных угодий на 0,1%. Это говорит о том, что муниципалитетом округа не уделяется должного внимания развитию рынка сельскохозяйственных земель, т. к. определенно наблюдаем сокращение «активной» доли

(сельскохозяйственных угодий) и рост «пассивной» (несельскохозяйственных угодий). Данное положение может негативно отразиться на аграрном секторе экономики Княгининского муниципального округа Нижегородской области [125, С. 167].

Таблица 20 – Динамика состава земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа, га²⁰

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Отклонение (+, -)	Темп роста, %
1. Сельскохозяйственные угодья – всего,	59798	59796	59796	59795	59795	59795	59795	59795	59794	59794	-4	99,9
в том числе:												
пашня	43440	43573	43595	43613	42856	42856	42856	42856	42933	42979	-461	98,9
сенокосы	1646	1646	1646	1647	1647	1647	1647	1647	1647	1643	-3	99,8
пастбища	13116	13116	13116	13105	12975	12975	12975	12975	12975	12933	-183	98,6
залежь	1596	1461	1439	1430	2317	2317	2317	2317	2239	2239	643	140,3
2. Другие сельскохозяйственные угодья – всего,	3059	3061	3061	3062	3062	3062	3062	3062	3063	3063	4	100,1
в том числе:												
лесные площади	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	-	-
лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	1313	1316	1316	1315	1315	1315	1315	1315	1316	1316	3	100,2
земли под водой	308	308	308	308	308	308	308	308	308	308	-	-
земли под застройкой	596	596	596	598	598	598	598	598	598	598	2	100,3
земли под дорогами	475	475	475	475	475	475	475	475	475	475	-	-
болота	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	-	-
прочие земли	194	193	193	193	193	193	193	193	193	193	-1	99,5
Итого земель сельскохозяйственного назначения	62857	62857	62857	62857	62857	62857	62857	62857	62857	62857	-	-

Отметим, что в динамике доля площади пашни за анализируемый период в общей структуре земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа сократилась на 0,7%, что сыграло решающую роль, т. к. посевные площади являются объектом труда для сельскохозяйственного производства.

В Княгининском муниципальном округе действуют:

– 5 сельскохозяйственных организаций;

²⁰ Источник: составлено автором на основании данных [138; 125]

- 3 организации переработки продукции сельского хозяйства агропромышленного комплекса;
- 12 индивидуальных предпринимателей и крестьянских фермерских хозяйств, которые занимаются сельскохозяйственным производством;
- личные подсобные хозяйства.

Данные посевной площади в разрезе функционирующих форм собственности хозяйств Княгининского муниципального округа за анализируемый период представлены в таблице 21, где показано преобладание посевной площади сельскохозяйственных организаций над остальными категориями хозяйств.

Общая посевная площадь Княгининского муниципального округа за анализируемый период увеличилась на 1207 га или на 4,3% что способствовало увеличению посевной площади, занимаемой сельскохозяйственными организациями на 1341 га или на 6,3% [121, С. 167]. Это связано с выкупом земельных долей, после которого сельскохозяйственные земли переходят в собственность новых владельцев, т. е. сельскохозяйственных организаций. По данным таблицы 21, можно наблюдать, что наибольшая посевная площадь муниципалитета наблюдается в 2019 году (23365 га).

Таблица 21 – Динамика посевной площади по категориям хозяйств Княгининского муниципального округа, га²¹

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Отклонение (+, -)	Темп роста, %
Сельскохозяйственные организации	21203	22548	21505	20526	22843	22062	23365	22487	21118	22544	1341	106,3
Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели	6210	5275	6650	6444	5287	5436	4920	5831	6250	6443	233	103,8
Хозяйства населения	632	535	431	378	358	334	312	302	248	265	-367	41,9
Всего	28045	28358	28586	27348	28488	27832	28597	28620	27616	29252	1207	104,3

²¹ Источник: составлено автором на основании данных [94; 141]

Наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади за 2022 год по категориям хозяйств Княгининского муниципального округа занимали сельскохозяйственные организации – 77%, что говорит о необходимости поддержки со стороны государства данной категории субъектов хозяйствования, т. к. именно они вносят весомый вклад в развитие рынка сельскохозяйственных земель на микрозональном уровне.

Отметим, что за 2013–2022 гг. посевная площадь хозяйств населения Княгининского муниципального округа сократилась на 58,1% и составила на конец отчетного периода 264,9 га. Основными этого причинами являлись:

- перевод сельскохозяйственных земель в другую категорию, такую как индивидуальное жилищное строительство;
- продажа физическими лицами сельскохозяйственных земель вследствие низкой инвестиционной привлекательности (довольно часто встречается в последнее время). На рисунке 7 представлена структура посевной площади по категориям хозяйств Княгининского муниципального округа в 2022 году.



Рисунок 7 – Структура посевной площади по категориям хозяйств Княгининского муниципального округа в 2022 году, %

* Источник: составлено автором на основании данных [94; 141]

Влияние экономической оценки земли на развитие рынка сельскохозяйственных земель происходит в двух направлениях: частная оценка эффективности возделывания отдельных сельскохозяйственных культур и общая

экономическая оценка земли как средства производства. Поэтому динамику развития рынка сельскохозяйственных земель по Княгининскому муниципальному округу стоит рассмотреть в тесной связи с посевной площадью микрозоны, в разрезе сельскохозяйственных культур (таблица 22).

Посевная площадь Княгининского муниципального округа в 2022 году составила 29253 га, в том числе под зерновыми культурами – 23109 га, которая в 2022 году по сравнению с 2013 годом выросла на 26,5%.

Предлагаемые государством усилия по развитию сельского хозяйства, с учетом последних политических изменений в стране, в полной мере не решают проблем микрозоны в области развития рынка сельскохозяйственных земель. На сегодняшний день в Княгининском муниципальном округе все сделки на рынке сельскохозяйственных земель, включая юридические консультации, выполняет отдел муниципальных и земельных ресурсов Княгининского муниципального округа Нижегородской области.

Таблица 22 – Посевные площади, в разрезе сельскохозяйственных культур по Княгининскому муниципальному округу, га²²

Показатель	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Отклонение (+, -)	Темп роста, %
Зерновые и зернобобовые культуры	18269	19009	21044	19625	20397	17946	20895	19082	19614	23109	4840	126,5
Технические культуры	-	1204	-	1	100	1683	1183	2936	2929	1436	-	-
Картофель	437	379	310	261	253	230	212	204	189	184	-253	42,1
Овощи открытого грунта (без семенников)	46	126	125	37	37	35	33	35	33	32	-14	68,9
Кормовые культуры	9293	7640	7106	7424	7700	7938	6275	6364	4852	4492	-4801	48,3
Всего	28045	28358	28585	27348	28487	27832	28598	28621	27617	29253	1208	104,3

Целями Отдела муниципального имущества и земельных ресурсов администрации Княгининского муниципального округа является решение задач

²² Источник: составлено автором на основании данных [141]

по обеспечению законности управления и распоряжения земельными ресурсами, а также муниципальным имуществом; обеспечение полноты документации по делам, рассматриваемым в судах; представление интересов администрации Княгининского муниципального округа по вопросам распоряжения и управления землей и имуществом находящихся в муниципальной собственности округа в судах общей юрисдикции, арбитражном суде Нижегородской области, в других органах при рассмотрении правовых вопросов [87].

Относительно сельскохозяйственных земель, входящих в состав Княгининского муниципального округа, в 2022 году были проведены основные работы по учету и ведению реестра земельных участков сельскохозяйственного назначения; государственной регистрации права муниципальной собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения; приему земель сельскохозяйственного назначения в муниципальную собственность; постановке на кадастровый учет земельных участков с категорией земель – сельскохозяйственного назначения; контролю эффективности их использования; исполнению в полной мере обязательств по договорам аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения; заключению новых договоров аренды.

Развитие рынка сельскохозяйственных земель на уровне микрзоны характеризует количество эффективных сделок, совершаемых его участниками. В таблице 23 представлена структура сделок на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа в динамике за 2013–2022 гг.

Таблица 23 – Структура сделок на рынке земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального образования в динамике по их видам, %²³

Вид сделки	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Изменение (+, -)	В среднем за 10 лет
Всего сделок, из них:	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-	100,0
Аренда	97,1	98,1	99,1	95,9	92,4	90,5	96,1	91,0	95,4	96,8	-0,3	95,2
Купля-продажа	2,9	1,9	0,9	4,1	7,6	9,5	3,9	9,0	4,6	3,2	0,3	4,8

Наибольшим спросом на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа за анализируемый период пользуется аренда. Так, на протяжении последних 10 лет аренда земельных участков сельскохозяйственного назначения в округе составляла более 90% от всех видов сделок. В связи с этим целесообразно рассмотреть участников сделок на рынке сельскохозяйственных земель по их категориям в Княгининском муниципальном округе за 2013–2022 гг. (рис. 8, 9).



Рисунок 8 – Структура участников купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа по их категориям, %*

*Источник: составлено автором на основании данных [141]

²³ Источник: составлено автором на основании данных [94,125]

В 2013 году купля-продажа сельскохозяйственных земель в Княгининском муниципальном округе осуществлялась только физическими лицами, но с 2017 года активизировались и сельскохозяйственные организации. Так, в 2022 году наблюдается наибольшее количество сделок купли-продажи сельскохозяйственных земель, участниками которых являются администрация Княгининского муниципального образования (продавец) и сельскохозяйственные организации (покупатели).

Наибольшее количество сделок в виде аренды сельскохозяйственных земель Княгининского округа за 2013–2022 гг. совершали также физические лица. В настоящее время на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа наиболее актуальны сделки с небольшими участками (10 –15 соток). К более крупным интерес крайне слабый, так как отсутствуют инвесторы, готовые вкладывать средства в развитие и освоение территорий.

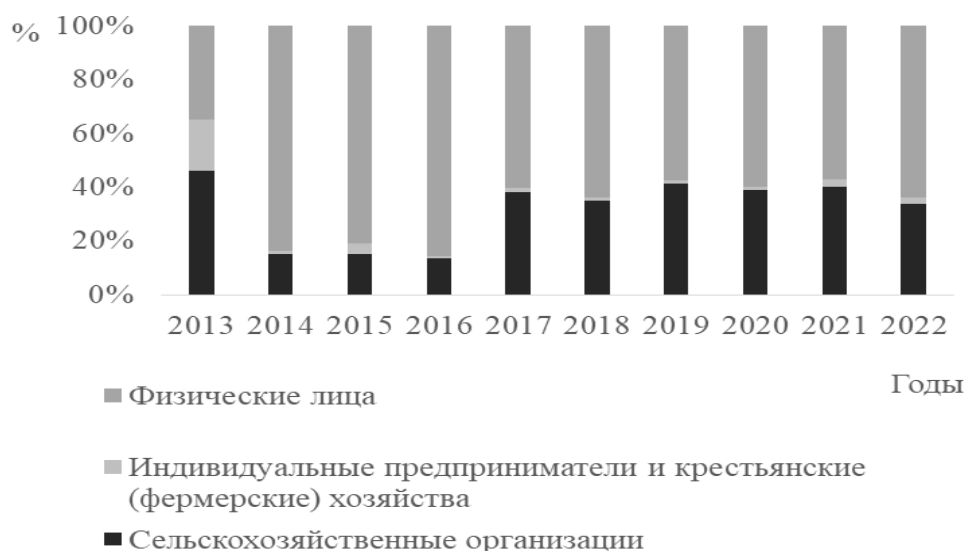


Рисунок 9 – Структура участников аренды земель сельскохозяйственного назначения Княгининского муниципального округа по их категориям, %*

*Источник: составлено автором на основании данных [141]

Земельные участки сельскохозяйственного назначения, предлагаемые к продаже (площадью от 20 га), в большинстве случаев не обеспечены коммуникациями. Огромный рыночный спрос повлек за собой покупку участков с целью их перепродажи и получением дохода. Спрос на участки подобного рода в настоящее время почти отсутствует, так как такие предложения мало кому интересны. Фактически владельцы подобных сельскохозяйственных земель предлагают купить у них существующие на сегодняшний день проблемы: плата земельного налога и ведение деятельности на сельскохозяйственных землях при различных природно-климатических условиях. Последнее, при неблагоприятных условиях для выращивания сельскохозяйственных культур, может привести к большим затратам, которые впоследствии не окупаются при ведении сельскохозяйственного производства, что негативно скажется на рынке сельскохозяйственных земель в целом.

На рынке стоимость 1 га продаваемых и арендуемых сельскохозяйственных земель, находящихся в муниципальной собственности Княгининского округа, зависит от способа оценки:

- по рыночной стоимости;
- на основе кадастровой стоимости;
- по итогам торгов, проведенных в форме аукциона.

Первый способ оценки сельскохозяйственных земель, находящихся в собственности муниципалитетов, используется в следующих случаях:

1) особая ценность земли, например, пригодность для выращивания редких культур или высокая плодородность;

2) не определена кадастровая стоимость участка (встречается при переводе земли из одной категории вида разрешенного использования в другую).

В случае, когда на сельскохозяйственный земельный участок претендуют сразу несколько юридических или физических лиц, цена определяется методом аукциона. После сбора заявок определяется победитель, предложивший максимальную цену. Именно это лицо получает право заключить

договор купли-продажи или аренды по заявленной стоимости вне зависимости от того, какова его реальная цена. По данным официального сайта agroserver.ru средняя рыночная стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения в Княгининском муниципальном округе на 31.12.2022 г. составила 45,8 тыс. руб. (рис. 10).



Рисунок 10 – Динамика рыночных цен на сельскохозяйственные земли в Княгининском муниципальном округе *

*Источник: составлено автором на основании данных [138]

Изучая динамику рыночных цен за период 2013–2022 гг. видим, что стоимость 1 га земель сельскохозяйственного назначения значительно увеличилась (на 26,9 тыс. руб.).

Активизация финансовых структур, заинтересованных реализацией инвестиционных проектов в 2020 г. не дала существенных результатов на землях сельскохозяйственного назначения в Княгининском муниципальном округе. Динамика выкупной цены за 1 га муниципальных сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа по данным администрации представлена в таблице 24.

Таблица 24 – Динамика выкупных цен за 1 га сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа²⁴

год	Площадь сельскохозяйственных земель, га	Средняя выкупная цена 1 га, тыс. руб.	Стоимость проданной земли сельскохозяйственного назначения, тыс. руб.
2013	350,7	1,88	658,2
2014	1,7	2,00	3,4
2015	2,5	1,72	4,3
2016	22,4	1,96	44
2017	1242,9	1,66	2069,3
2018	1048,3	1,23	1294,1
2019	140,7	2,04	286,5
2020	1244	1,79	2231,8
2021	663,3	1,85	1229,1
2022	248,3	3,76	933,7
Изменение (+, -)	-102,4	1,88	275,5
Темп роста, %	70,8	200,0	141,9

Выкупная цена 1 га сельскохозяйственных угодий продаваемых земельных участков администрацией Княгининского муниципального округа Нижегородской области в среднем за анализируемый период увеличилась на 1,88 тыс. руб. или на 100%, что может отрицательно сказаться на земельном рынке Княгининского муниципального округа в целом.

Снижение объема продаж земель сельскохозяйственного назначения юридическим и физическим лицам в натуральном выражении произошло за счет повышения средней выкупной цены 1 га сельскохозяйственных земель в округе. Так, в 2013 году площадь проданной сельскохозяйственной земли по сравнению с 2022 годом больше на 102.4 га, но, несмотря на это за анализируемый период муниципальный бюджет Княгининского района пополнился с разницей на 275,5 тыс. руб. Стоит отметить, что в соответствии с законодательством выкупная стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения оценивается в размере 10% от кадастровой стоимости земельного участка, при условии истечения трехлетнего срока аренды данного участка, поэтому кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных земель не совпадает с выкупной стоимостью 1 га.

²⁴ Источник: составлено автором на основании данных [138]

Динамика кадастровой стоимости 1 га земли сельскохозяйственного назначения в сравнении с рыночными ценами 1 га сельскохозяйственной земли Княгининского муниципального округа за 2013–2022 гг. представлена на рисунке 11.



Рисунок 11 – Динамика кадастровой стоимости 1 га земли сельскохозяйственного назначения в сравнении с рыночными ценами Княгининского муниципального округа *

*Источник: составлено автором на основании данных [138]

Районный бюджет недополучает денежные средства от реальной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, так как в анализируемом периоде рыночная цена 1 га сельскохозяйственных земель выше кадастровой стоимости, находящейся в собственности администрации муниципального образования, на 0,1 тыс. руб.

Наряду с этим, снижение инвестиционной привлекательности на рынке сельскохозяйственных земель по Княгининскому муниципальному округу возникает по причине низкой информативности о наличии и объеме земель сельскохозяйственного назначения на уровне муниципалитета. Так, на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского района информацию о продаваемых или сдающих в аренду землях сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности юридических и физических лиц, можно найти на торговых сайтах в интернете и средствах массовой информации.

Сведения о наличии свободных муниципальных земель по Княгининскому муниципальному округу доступна частично на публичной кадастровой карте Княгининского района на сайте в Интернете [144]. Следовательно, потенциальному покупателю приходится узнавать информацию о размерах, стоимости свободных к продаже или аренде муниципальных сельскохозяйственных земель от разных инстанций.

На основании проведенного нами исследования можно сделать вывод, что на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа на стоимость земельных участков влияет ряд факторов:

1. Расположение: удаленность от центра Княгининского муниципального округа. Объясняется это относительно хорошей транспортной доступностью. Участки здесь изначально в 1,5 раза дороже, чем остальные.

2. Не проработанная система расчета арендных платежей, которая влечет трудоемкий процесс обработки данных на рынке сельскохозяйственных земель.

3. Транспортная инфраструктура.

4. Осведомленность потенциальных инвесторов о наличии, площади и ценах на сельскохозяйственные земли муниципалитета.

Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения на федеральном, региональном и микроразном уровне позволяет выделить наиболее важные проблемы: во-первых, о его тесной взаимосвязи с условиями и результатами хозяйственной деятельности в аграрном секторе; во-вторых, в развитии рыночного оборота земли прослеживаются особенности на различных уровнях хозяйствования; в-третьих, независимо от специфики каждого уровня, большое влияние оказывает эволюционно сложившийся «избыток» сельскохозяйственной земли. Отсюда следует, что при сохранении недостаточных темпов роста масштабов сельскохозяйственной деятельности земельные угодья, по законам рыночной экономики, выбывают из хозяйственного

использования, что определяет конкретные типологические характеристики регионов в зависимости от площади неиспользуемых земель.

Таким образом, земельный рынок сельскохозяйственного назначения в настоящее время характеризуется большим колебанием цен в отдельных сегментах коммерческой недвижимости в условиях антикризисного управления, что влечет за собой нестабильность цен на землю. Вместе с тем рыночные цены на земли сельскохозяйственного назначения, особенно на большие участки, в течение 2022 года существенно повысились, в том числе в Княгининском муниципальном округе.

3 ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

3.1 Повышение эффективности регулирования земельных отношений на государственном уровне

Регулирование земельных отношений в сельскохозяйственной деятельности на государственном уровне является объективной необходимостью, которая предопределена особой многофункциональной ролью сельскохозяйственных земель и их незаменимостью. В России государственное регулирование земельных отношений в аграрном секторе наряду с применением и распоряжением всеми земельными ресурсами страны направлено на создание рационального использования сельскохозяйственных земельных участков и их охрану путем установления определенных правил и норм владения [95, С. 41].

Существуют два вида государственного регулирования земельных отношений:

1) регулирование государством в качестве суверенитета, обладающим территориальным верховенством, в отношении всех земельных участков независимо от форм собственности. Именно на федеральном уровне внедряются и применяются методы власти и подчинения в виде законодательных актов и других нормативных проектов, подлежащих исполнению;

2) хозяйственное регулирование, то есть государственные органы действуют как хозяйственные субъекты, а именно: предоставляют земельные участки сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения физическим и юридическим лицам, ведут учет, оценку, контроль, охрану земель и др. [125, С. 173].

Государственное регулирование на рынке сельскохозяйственных земель в аграрном секторе Российской Федерации ставит перед собой следующие цели:

- обеспечение общенациональных и государственных, а также общественных потребностей и приоритетов развития рынка сельскохозяйственных земель;
- защиту окружающей среды и пользования природными ресурсами строго по назначению;
- обеспечение безопасности, в том числе продовольственной, и обороны страны;
- рациональное использование земель, в том числе сельскохозяйственного назначения [125, С. 173].

Одним из крупнейших недостатков в развитии рынка сельскохозяйственных земель является то, что в России за большим числом землепользователей после совершенных сделок числятся неиспользуемые сельскохозяйственные земли, либо используемые не по назначению.

По данным Росстата, только в Нижегородской области не используется более 500 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения [95, С. 41].

Следовательно, одной из главных задач в обеспечении продовольственной безопасности нашего государства является выявление и введение в сельскохозяйственный оборот заброшенных и неиспользуемых, либо используемых не по назначению, сельскохозяйственных земель, поэтому в ряде нормативно-правовых актов установлены критерии ненадлежащего использования сельскохозяйственных земель, приводящего к ухудшению их экологического состояния и снижению плодородия. В соответствии с законодательством в аграрном секторе разработан и внедрен перечень условий, позволяющих выявить неиспользуемые земельные участки. На основании законодательных критериев оценки неиспользования или ненадлежащего использования сельскохозяйственных земель в аграрном секторе Российской Феде-

рации возможно изъятие у собственника земельных участков, попадающих под эти критерии, и передача их более эффективным собственникам [95, С. 41].

Однако на практике эта задача осложняется отсутствием актуальной и достоверной информации о неиспользуемых земельных участках в структуре земель сельскохозяйственного назначения, их местоположении и границах, качественном состоянии, собственниках земельных участков. Кроме того, сложности в выявлении и учете неиспользуемых земель во многом связаны со спецификой ведения государственного кадастра недвижимости, предусматривающего кадастровый учет по заявительному принципу, что, как и наличие ранее учтенных земельных участков без определения границ, не обеспечивает полной картины расположения земельных участков на землях сельскохозяйственного назначения и их собственниках для последующего анализа их использования/неиспользования [95, С. 41]. Так, по данным Федерального агентства по управлению государственным имуществом, представлен иной список свободных земельных участков сельскохозяйственного назначения (таблица 25).

Таблица 25 – Свободные земельные участки сельскохозяйственного назначения Нижегородской области в 2022 году²⁵ [140]

Кадастровый номер земельного участка	Местоположение земельного участка	Площадь, га
52:24:0020001:97	Богородский муниципальный округ	7,37
52:24:0020001:108	Богородский муниципальный округ	7,99
52:24:0020001:109	Богородский муниципальный округ	8,20
52:24:0020001:110	Богородский муниципальный округ	8,55
52:26:0110014:90	Кстовский муниципальный округ	104,75
52:26:0060064:15	Кстовский муниципальный округ	4,92
52:30:0090001:91	Княгининский муниципальный округ	9,59
Итого		151,37

²⁵ Источник: составлено автором на основании данных [140; 95]

Управление и регулирование в области земельных отношений в Российской Федерации осуществляется на трех уровнях: федеральном, региональном, муниципальном [95, С. 41].

Полномочия в области земельных отношений по уровням управления представлены на рисунке 12.

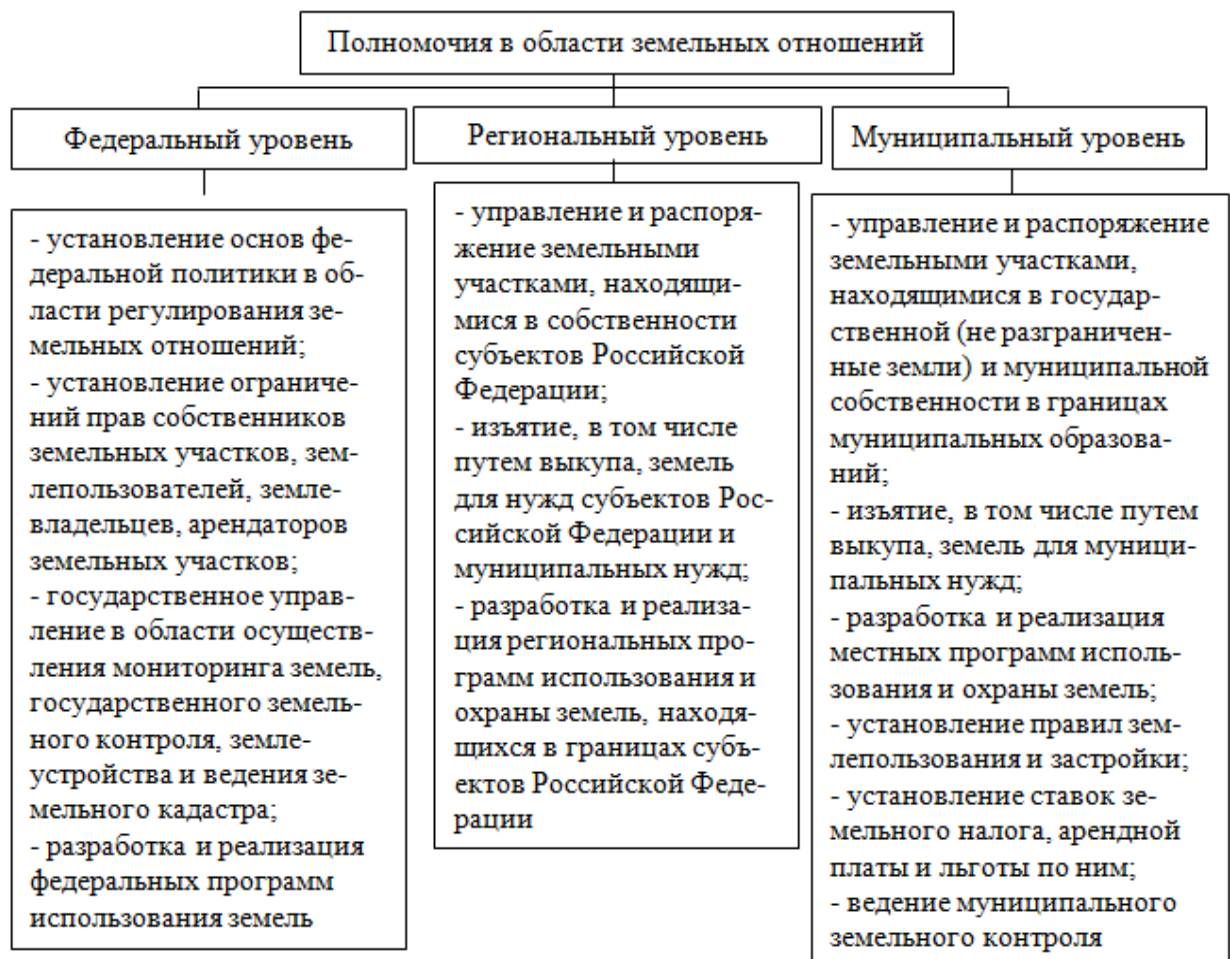


Рисунок 12 – Полномочия в области регулирования земельных отношений на федеральном, региональном и микрозональном уровнях*

*Источник: составлено автором

Контроль рационального использования земель сельскохозяйственного назначения возложен на органы Россельхознадзора. Данная служба находится на федеральном государственном уровне и осуществляет учет операций, совершаемых аналогичной службой на региональном уровне (Управление Россельхознадзора по Нижегородской области и Республике Марий Эл) [95,

С. 41]. Отметим, что территориальные (региональные) органы управления Россельхознадзора объединены по двум регионам. Данное учреждение действует на основании Постановления Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. № 201 «Вопросы Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору» [80] и Постановления Правительства РФ от 30 июня 2004 г. № 327 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по ветеринарному и фитосанитарному надзору» [81].

Россельхознадзор является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере ветеринарии, карантина и защиты растений, безопасного обращения с пестицидами и агрохимикатами, обеспечения плодородия почв, качества и безопасности зерна, крупы, комбикормов и компонентов для их производства, побочных продуктов переработки зерна; земельных отношений (в части, касающейся земель сельскохозяйственного назначения), функции по защите населения от болезней общих для человека и животных [95, С. 41].

При осуществлении своих полномочий Управление Россельхознадзора по Нижегородской области поддерживает постоянную связь по вопросам деятельности с Управлением Федеральной налоговой инспекции по Нижегородской области, Нижегородской межрайонной природоохранной прокуратурой, Прокуратурой Нижегородской области, а также Управлением Генеральной прокуратуры по Приволжскому Федеральному органу. Деятельность Управления Россельхознадзора по Нижегородской области проводится в тесном сотрудничестве с министерствами и ведомствами, их структурными подразделениями и органами местного самоуправления [125, С. 176].

В структуре регионального отделения Россельхознадзора имеется отдел государственного земельного надзора, который, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)», осуществляет федеральный

государственный земельный контроль за соблюдением обязательных требований [95, С. 42]:

- о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

- по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель, защите их от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями;

- по использованию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

- в области мелиорации земель, при нарушении которых рассмотрение дел об административных правонарушениях осуществляет Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальные органы);

- по рекультивации земель при осуществлении строительных, мелиоративных, изыскательских и иных работ, в том числе, осуществляемых для внутрихозяйственных или собственных надобностей, а также исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору (ее территориальных органов) в пределах их компетенции.

Предметом государственного земельного надзора являются: соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами, органами государственной власти и органами местного самоуправле-

ния обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность; соблюдение обязательных требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти и органами местного самоуправления деятельности по распоряжению объектами земельных отношений, находящимися в государственной или муниципальной собственности [95, С. 142].

Таким образом, задачи регулярного сбора и учета информации о неиспользуемых землях сельскохозяйственного назначения в обязанностях региональных структур управления аграрного сектора России, в том числе на уровне микрзоны нет. В силу этого для сбора данных по использованию земель сельскохозяйственного назначения возникает необходимость обращения в другие ведомства и организации: территориальные органы Росреестра, региональные министерства земельных и имущественных отношений, муниципальные органы самоуправления, а также привлекать иные источники информации. При этом данные из различных источников разнятся между собой, что отрицательно влияет на достоверность и точность получаемых оценок и существенно затрудняет анализ информации. Следовательно, на первый план выдвигается задача выявления и учета неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения [95, С. 142].

Данную обязанность мы предлагаем возложить на региональное управление Россельхознадзора во избежание коррупционной деятельности на уровне микрзоны. Контроль за исполнением предлагаемой к введению обязанности специалистов Управления Россельхознадзора по Нижегородской области возложить на федеральный исполнительный орган управления Россельхознадзора. Так, будут задействованы все три уровня управления и регулирования земельных отношений как основного инструмента рынка сельскохозяйственных земель в Российской Федерации [95, С. 142].

С точки зрения вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения наибольший интерес представляет информация о площадях неиспользуемой пашни. Так, по существующим в настоящее время условиям использования земель изымаются земельные участки сельскохозяйственного назначения, если они не используются собственником в течение трех лет подряд. Для более точного ответа на вопрос о будущей динамике земельного фонда, в том числе о распределении земель, ранее находившихся в пользовании и прекративших деятельность сельскохозяйственных организаций, необходима общая инвентаризация земель, которая не проводилась в России уже длительное время. Государственный мониторинг земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации осуществляется Министерством сельского хозяйства Российской Федерации, подведомственными Министерству федеральными государственными бюджетными учреждениями [95, С. 43].

В настоящее время для получения актуальных и достоверных сведений о плодородии сельскохозяйственных земель требуется проведение качественной оценки, инвентаризации и паспортизации земель, дальнейшее развитие мониторинга и государственного учета критериев естественного плодородия земель, в том числе с помощью улучшения государственного регулирования указанной функции [125, С. 178].

Необходимо отметить, что государственные структуры, отвечающие за мониторинг земель сельскохозяйственного назначения, активизировали работу по созданию информационных систем для аграрной отрасли в Российской Федерации. Тем не менее, остается актуальным вопрос расхождения и противоречивости сведений о наличии используемых и неиспользуемых сельскохозяйственных земель, поступающих из региональных и муниципальных органов самоуправления, территориальных органов Росреестра, Росстата и других источников информации [95, С. 43].

Кроме совершенствования учета земель сельскохозяйственного назначения необходимо стимулирование освоения новых, невостребованных и заброшенных территорий, используемых 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 в России значительная часть сельскохозяйственных земель подвержена активным процессам деградации: зарастает бурьяном, кустарником, мелкоколесьем, поэтому нами предлагается создание механизма возмещения до 30% затрат (субсидии), понесенных при введении нового участка пашни, что позволит стимулировать введение в оборот неиспользуемых в настоящее время сельскохозяйственных земель [95, С. 43].

Таким образом, нами предлагается функция по предоставлению субсидий, где Министерству сельского хозяйства необходимо будет осуществлять субсидирование за счет средств федерального и областного бюджетов из расчета на каждый гектар введенной в сельскохозяйственный оборот площади сельскохозяйственных земель [95, С. 43; 124].

Размер субсидии предлагается рассчитывать по следующей формуле:

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

где P – размер субсидии, предоставляемой сельскохозяйственному товаропроизводителю области;

C – ставка субсидии: 56910 рублей на 1 гектар введенной в оборот площади сельскохозяйственных земель;

S – площадь земель, введенных в сельскохозяйственный оборот [93, С. 43].

Субсидия будет учитывать затраты на проведение комплекса культуротехнических работ: расчистку земель от травянистой и древесной раститель-

ности; от пней, кочек и мха; от камней и иных предметов; обработку почвы (первичная).

Кроме того, будут учитываться затраты на повышение плодородия и качества почв: приобретение нефтепродуктов; семян, за исключением элитных; минеральных и органических удобрений; химических средств защиты растений; трудозатраты на проведение агротехнологических работ; приобретение запасных частей и материалов для ремонта сельскохозяйственной техники, используемой при проведении агротехнологических работ [125, С. 179].

К возмещению будут приниматься затраты, понесенные сельскохозяйственными товаропроизводителями по области с 1 ноября года, предшествующего году обращения за предоставлением субсидии, до даты обращения за предоставлением субсидии [125, С. 179].

Сельскохозяйственным товаропроизводителям, использующим право на освобождение от исполнения обязанностей налогоплательщика, связанных с исчислением и уплатой налога на добавленную стоимость, возмещение части затрат на проведение агротехнологических работ будет осуществляться, исходя из суммы расходов на приобретение товаров (работ, услуг), включая сумму налога на добавленную стоимость [95, С. 43].

При расчете эффективности предлагаемых мероприятий нами приняты нормативы затрат на проведение культуротехнических работ и первичной обработки гектара пашни, исчисленные специалистами Министерства сельского хозяйства, правительства региона и потребительского рынка Нижегородской области, а затраты на кадастровые работы на один гектар невострєбованных земельных долей взяты по данным нормативно-правовых актов [95, С. 43] (таблица 26).

Таблица 26 – Расчет эффективности вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот по Нижегородской области и Княгининскому муниципальному округу в проекте²⁶

№ 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	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 культуртехнических 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 культуртехнические работы и первичную обработку неиспользуемой пашни, тыс. руб./га	61,89	61,89
7.1	То же, всего затрат, тыс. руб. (стр. 4.2 * норматив)	10515111	129969
8	Расчетные затраты на проведение кадастровых работ по невос- требованным земельным долям, тыс. руб.	84700	1243
9	Субсидирование расходов на приобретение в собственность изъ- ятых неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения (4.1*норматив* * 30%), тыс. руб.	861672	13524
10	Всего затрат по вовлечению в оборот неиспользуемых 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 не- используемых земель сельскохозяйственного назначения (по доходности 1 га С.-х. угодий в 2020 г. в среднем по сельскохо- зяйственным организациям Нижегородской области) в расчете на 1 год освоения, тыс. руб. **	13201600	170200
12	Дополнительный эффект от вовлечения неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (стр. 11 – стр. 10.1), тыс. руб.	1256382	14082
13	Коэффициент эффективности вовлечения неиспользуемых зе- мель сельскохозяйственного назначения в хозяйственный оборот (стр. 11 / стр. 10.1)	1,11	1,09

На проведение работ по вовлечению всей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения в целом по Нижегородской обла-

²⁶ Источник: составлено автором

*** – 56,91 тыс. руб. на проведение культуртехнических работ по расчистке заросших неиспользуемых сельхозугодий в расчете на 1 га – усредненный показатель, принятый по данным Министерства сельского хозяйства по Приволжскому федеральному округу [83, 95].

* – 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») [78].

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

сти предстоит потратить 11 млрд руб. или более 1,1 млрд руб. в год. Согласно отчету Министерства сельского хозяйства и природопользования Нижегородской области по итогам работы за период с 2013 по 2022 гг. введено в оборот около 185 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения, что в среднем составляет 18,5 тыс. га в год. При этом нижегородские аграрии планируют этот показатель повысить. По Княгининскому району за 2022 год было введено в оборот 4,1 га [95, С. 43].

Из расчета эффективности проведения работ по вовлечению в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения следует, что в целом по Нижегородской области годовой экономический эффект составит более 1,25 млрд руб., а по Княгининскому муниципальному округу – более 14 млн руб. (таблица 26).

Комплексное устранение перечисленных проблем будет способствовать не только реализации задачи по возвращению за период последних десяти лет в сельскохозяйственный оборот Нижегородской области более 167 тыс. га земель сельскохозяйственного назначения (пашни), но и позволит реализовать более амбициозные цели по увеличению эффективности использования земельных ресурсов страны, как основного инструмента рынка сельскохозяйственных земель [95, С. 44].

Эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения является одной из целей, определенных Стратегией развития агропромышленного и рыбохозяйственного комплексов Российской Федерации на период до 2030 года. Таким образом, развитие современной земельной политики в аграрном секторе экономике 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 непре-

рывный анализ состояния земель сельскохозяйственного назначения как основного предмета труда и главного средства производства в аграрном секторе, в том числе своевременную переоценку сельскохозяйственных земель для расчета их актуальной стоимости. Предлагаемые нами мероприятия позволят вернуть в оборот не менее 5,9% земли сельскохозяйственного назначения по Нижегородской области от общей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения [95, С. 44], в результате чего увеличится предложение на рынке сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального образования и Нижегородской области в целом.

3.2 Совершенствование методики расчета стоимости 1 га земли сельскохозяйственного назначения

Аренда и купля-продажа сельскохозяйственных земель являются основным видом сделок на рынке сельскохозяйственных земель регионального и муниципального уровней. При расчете стоимости 1 га сельскохозяйственных земель возникают ошибки, которые впоследствии приводят к возникновению споров относительно завышения или занижения цен на сельскохозяйственные земли. Кроме того, расхождения в стоимости земельных участков могут привести к ошибкам исчисления земельного налога и пользователям приходится оспаривать стоимость их сельскохозяйственных земель [93, С. 197–198].

В настоящее время существует несколько методик определения арендной платы за предоставляемые земельные участки сельскохозяйственного назначения. Они основаны на трех общих подходах, имеющих различную основу и утвержденных на уровне Правительства Российской Федерации. Основные методики представлены в таблице 27. [93, С. 198].

Таблица 27 – Методики определения арендной платы ²⁷

№	Краткое содержание методики
1.	Сущность методики заключается в установлении четких фиксированных ставок в рублях за один квадратный метр, которые имеют связь с рыночной стоимостью арендной платы. Это означает, что для определения размера арендного платежа необходимо установить фиксированную ставку арендной платы. Расчет проводится по следующей формуле: $АП = S * СА,$ где АП – арендная плата за земельный участок, руб.; S – площадь земельного участка, м², га; СА – фиксированная ставка арендной платы за единицу площади, обычно устанавливаемая в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка.
2.	Данная методика очень схожа с первой. Она основана на установленных ранее ставках земельного налога за предоставляемые земли в аренду. Отметим, что земельный налог является местным, и ставки устанавливаются на уровне муниципального образования, но не выше пределов, определенных Налоговым кодексом Российской Федерации. Размер налога на территории муниципальных образований Нижегородской области преимущественно соответствует предельным ставкам, утвержденным законодательством Российской Федерации. По данной методике устанавливается одна или несколько ставок земельного налога (ст. 394 НК РФ): - 0,3 % от кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства; - 1,5 % в отношении прочих земельных участков. Следовательно, арендная плата будет составлять одну или несколько указанных ставок в соответствии с целевым использованием или видом разрешенного использования земельного участка. Арендная плата на земельные участки будет рассчитываться следующим образом: $АП = N * ЗН * S,$ где N – коэффициент, который устанавливается в зависимости от вида разрешенного использования, преимущественно имеет целочисленное значение; ЗН – ставка земельного налога для арендуемого земельного участка, руб.; S – площадь земельного участка, м², га.
3.	Эта методика предусматривает определение или выбор арендооблагаемой базы и корректирующих коэффициентов, устанавливаемых в зависимости от факторов, характеризующих объект недвижимости, и порядка их определения. Для определения арендооблагаемой базы на предлагаемые земельные участки рассчитывается система коэффициентов, с помощью которых арендооблагаемая база земельного участка варьирует как в сторону повышения, так и понижения арендной платы. Эта модель имеет следующий вид: $АП = АБ * К * S,$ где АБ – арендооблагаемая база для земельного участка, руб./м²; К – коэффициенты, устанавливаемые в зависимости от условий, в которых находится объект недвижимости, а именно: земельный участок; S – площадь земельного участка, м², га.

На наш взгляд, утверждение стоимости земельных участков на рынке сельскохозяйственных земель в настоящее время осуществляется необъективно, так как в ней не учитывается рыночная стоимость. Некорректное определение кадастровой стоимости приводит к ощутимым финансовым потерям их владельцев. Таким образом, можно сделать вывод о необходимости

²⁷ Источник: составлено автором на основании данных [61; 93]

совершенствования методики по определению стоимости арендной платы за земли сельскохозяйственного назначения [93, С. 200].

Стоит отметить, что аренда сельскохозяйственных земель является важным элементом экономического механизма на земельном рынке. Однако в условиях его слабого развития аренда становится основной формой перераспределения земель между землевладельцами (государством, юридическими и физическими лицами и т.п.) и землепользователями (юридическими и физическими лицами). Она упрощает и удешевляет процесс концентрации земель до оптимальных размеров, позволяет быстро осуществить их передачу в пользу наиболее эффективного пользователя [93, С. 199].

По нашему мнению, основным недостатком представленных методик и подходов к расчету арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения в муниципальных образованиях Нижегородской области на рынке сельскохозяйственных земель является отсутствие экономического обоснования составляющих арендного платежа [93, С. 200], которое могло бы отразить точность расчетов стоимости 1 га аренды земель сельскохозяйственного назначения.

При этом следует отметить, что муниципальные образования Нижегородской области определяют стоимость, в том числе аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, одним из следующих способов:

- а) по результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения;
- б) в зависимости от величины кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для соответствующего вида разрешенного использования земель [82; 92, С.200].

Согласно правилам расчета арендной платы за пользование земельным участком сельскохозяйственного назначения в течение года муниципалитеты определяют ее по следующей формуле:

$$АП_Г = КС_{зу} * K_{кор} * K_{и}, \quad (2)$$

где $АП_Г$ – годовая арендная плата за год, руб.;

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

$K_{кор}$ – 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 [93, С. 200].

Отметим, что суммой, взятой за основу, является кадастровая стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения ($КС_{зу}$). Одна из составляющих приведенных формул – коэффициент индексации ($K_{и}$), который введен в связи с недостаточной актуальностью кадастровой стоимости (переоценка земель не была проведена своевременно, что привело к устареванию информации. Срок актуальности кадастровой оценки – 3-5 лет, после чего должна проводиться процедура переоценки). $K_{и}$ отражает уровень существующей в день расчета арендной платы инфляции, его величина устанавливается профильным органом исполнительной власти Российской Федерации [93, С. 200–201].

С 01.01.2022 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. Коэффициенты рассчитаны и утверждены органом исполнительной власти Нижегородской области и указаны в методике. Категории и виды разрешенного использования определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственного назначения в соответствии с категорией земель [93, С. 201].

На основании Решения Земского собрания Княгининского района Нижегородской области № 33 «Об утверждении значений коэффициента дифференциации по видам деятельности внутри одного вида использования земельного участка на территории Княгининского района Нижегородской области» [94, С. 201] значение коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида сельскохозяйственного использования земельного участка на территории Княгининского района составило 174,158 (таблица 28).

Таблица 28 – Значение коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования на микрозональном уровне²⁸

Виды разрешенного использования	Вид деятельности	Коэффициент дифференциации	
		Кд, г. Княгинино Нижегородской области	Кд, Княгининского района Нижегородской области
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	174,158	174,158

Значение данного коэффициента остается постоянным при различном использовании сельскохозяйственных земель, что является несправедливым для арендаторов, поэтому снижается спрос на аренду сельскохозяйственных земель.

Данный расчет при определении стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, по нашему мнению, недостаточно эффективен как для продавца (государство, муниципалитеты, юридические и физические лица, и т.д.), так и для покупателей. Значение данного коэффициента

²⁸ Источник: составлено автором на основании данных [92; 93]

остается постоянным независимо от целей использования сельскохозяйственных земель, что является несправедливым для арендаторов. В связи с этим снижается спрос на аренду сельскохозяйственных земель.

Чтобы устранить это несоответствие, нами в зависимости от площади арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения предлагается следующая формула расчета арендной платы:

$$A = K_{C_{zy}} * K_{ви} * K_d * K_n * ПК, \quad (3)$$

где A – годовой размер арендной платы, руб.;

$K_{C_{zy}}$ – 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 в соответствии с принятой при проведении ГКОЗ классификацией. Величина $K_{ви}$ определяется, исходя из среднего уровня действующей величины арендной платы, для данного вида разрешенного использования земельных участков на территории Нижегородской области;

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

K_n – коэффициент индексации. Значение коэффициента индексации ежегодно устанавливается в размере не менее индекса потребительских цен в сфере торговли и услуг для населения в Нижегородской области на следующий год, определенного прогнозом социально-экономического развития Нижегородской области, одобренным Правительством Нижегородской области;

ПК – понижающий коэффициент для отдельных случаев, таких как чем больше размер арендуемой площади, тем ниже данный коэффициент [93, С. 201].

Размер арендной платы сельскохозяйственных земель определяется в рублях и копейках. Значение годового размера арендной платы округляется до двух знаков после запятой и устанавливается кратным размеру арендной платы за 1 (один) период [78; 93, С. 201].

Используемые в методиках вышеперечисленные коэффициенты, регламентируются Методикой расчета арендной платы за земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся в собственности региона и государственной собственности на территории Нижегородской области [73; 93, С. 201]. Значения коэффициентов вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения на территории Нижегородской области, которые будут действовать в проекте, представлены в таблице 29 [93, С. 201].

Таблица 29 – Значения коэффициентов вида разрешенного использования земель Нижегородской области в проекте²⁹

Наименование группы	Виды разрешенного использования земельных участков в составе группы	К _{ви} , Нижегородской области, кроме г. Н. Новгорода	К _{ви} г. Н. Новгорода
Земельные участки, предназначенные для садоводства и огородничества	Садовые и огородные земельные участки	0,002	0,002
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	0,0007	0,00035

Отметим, что коэффициенты вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения по Нижегородской области выше по сравнению с центром региона [93, С. 202].

²⁹ Источник: составлено автором на основании данных [80; 93]

В таблице 30 представлены предлагаемые значения коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования на микрозональном уровне.

Таблица 30 – Значения коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования на микрозональном уровне в проекте³⁰

Виды разрешенного использования	Вид деятельности	Коэффициент дифференциации	
		Кд, г. Княгинино Нижегородской области	Кд, Княгининского р-на Нижегородской области
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями).	84	70
	Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	190	184

Нами предложены значения коэффициента дифференциации по виду деятельности внутри одного вида использования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного использования на уровне микрозоны в зависимости от месторасположения земельного участка и вида деятельности [93, С. 202]. В таблице 31 предложены уточняющие коэффициенты стоимости права аренды в зависимости от площади арендуемого земельного участка сельскохозяйственного назначения, чем больше площадь аренды земли сельскохозяйственного назначения, тем ниже коэффициент. [93, С. 203].

³⁰ Источник: составлено автором

Таблица 31 – Предлагаемый коэффициент стоимости права аренды земельного участка ³¹

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

Из таблицы следует, что чем больше площадь аренды земли сельскохозяйственного назначения, тем ниже коэффициент.

Чтобы понять, насколько эффективны предлагаемые мероприятия, нами рассчитана результативность сделок аренды (таблица 32). За коэффициент индексации в проекте примем уровень 2023 года, т. е. значение 1,055 (для сравнения).

Результативность, с точки зрения пополнения бюджета на уровне микророзоны, характеризуется увеличением размера суммы, ежегодно уплачиваемой в бюджет при аренде земельного участка сельскохозяйственного назначения, а также годовой стоимости аренды 1 га сельскохозяйственных земель.

Рассматривая выгоду со стороны землепользователя, стоит отметить, что сельхозтоваропроизводитель при вводе в оборот новых земель сельскохозяйственного назначения будет иметь возможность возмещения части затрат, а также получить участок с «отдохнувшей» почвой, которая может принести более высокий урожай.

По данным таблицы видно, что при аренде наибольшей площади сельскохозяйственных земель снижается ежегодно уплачиваемая сумма арендных платежей за счет расчетного коэффициента от 1,0 до 0,9.

Стоит отметить, что аренда 1 га сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального округа под посевы сельскохозяйственных культур площадью свыше 100 га составит 4,7 тыс. руб., что ниже аналогичного показателя 2022 года на 100 руб.

³¹ Источник: составлено автором

Таблица 32 – Результаты сделок аренды сельскохозяйственного земельного участка юридическими лицами под посевы сельскохозяйственных культур (на микрозональном уровне)³²

Показатели	Факт 2022	Проект					
		до 50 га	Изменение + /-	от 51 до 100 га	Изменение + /-	свыше 100 га	Изменение + /-
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.	9336,54	9336,54	-	9336,54	-	9336,54	-
Коэффициент вида разрешенного использования	0,0007	0,0007	-	0,0007	-	0,0007	-
Коэффициент дифференциации	174,158	190	15,842	190	15,842	190	15,842
Коэффициент индексации	1,055	1,055	-	1,055	-	1,055	-
Коэффициент стоимости права аренды земельного участка	-	1,0	-	0,95	-	0,9	-
Сумма, ежегодно уплачиваемая в бюджет при аренде земельного участка сельскохозяйственного назначения, тыс. руб.	1200,8	1310,1	109,3	1244,6	43,8	1179,1	-21,7
Годовая стоимость аренды 1 га сельскохозяйственных земель, тыс. руб.	4,8	5,3	0,5	5,0	0,2	4,7	-0,1

Кроме того, при использовании сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального образования под пастбища и сенокосы арендные платежи снизятся в 2 и более раза за счет применения коэффициента стоимости права аренды земельного участка. Муниципалитет, в свою очередь, вовлечет в оборот дополнительные сельскохозяйственные земли, что позволит повысить доходы в бюджете района.

Отметим, что при использовании сельскохозяйственных земель Княгининского муниципального образования под пастбища и сенокосы арендные платежи снизятся в 2 и более раза, что позволит увеличить площадь используемых сельскохозяйственных земель и повысить доходы в бюджет района.

³² Источник: составлено автором

Внедрение предложенной методики расчета стоимости арендных платежей позволит увеличить спрос на сельскохозяйственные земли, что приведет к положительному результату как для продавца, так и покупателя.

Кроме аренды земельных участков на рынке сельскохозяйственных земель присутствует еще такая форма сделок как купля-продажа. Если в 2022 году в Нижегородской области земельный участок сельскохозяйственного назначения продавался муниципалитетом без проведения торгов, его стоимость оценивалась в размере 10 % от его кадастровой стоимости [125].

Данные для исследования были взяты по типичному району Нижегородской области. Реестр купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения за 2022 год свидетельствуют о продаже участков юридическим лицам, которые занимаются сельским хозяйством.

Применяемый метод расчетов в ходе перечисленных выше сделок, по нашему мнению, не эффективен для областного и муниципальных бюджетов, т. к. в настоящее время рыночная цена 1 га земли сельскохозяйственного назначения выше кадастровой. В результате, бюджеты различных уровней недополучают часть экономической выгоды [93, С. 204]. В связи с этим необходимо использовать показатель, который может уравнивать рыночную и кадастровую стоимость.

При проведении государственной кадастровой оценки предлагается ввести новый поправочный коэффициент, который необходимо рассчитывать и применять в каждом муниципальном образовании. Коэффициент будет определяться, исходя из информации кадастровой и рыночной стоимости объектов, рассчитанных индивидуально. Предложенный коэффициент применяется к объектам, находящимся в одном кластере (предыдущий квартал). Поправочный коэффициент позволит усреднить результаты кадастровой оценки, чтобы избежать неоправданного завышения или занижения стоимости, то есть результаты кадастровой оценки будут максимально приближены к рыночной стоимости выбранных объектов [93, С. 204].

В связи с этим, нами предлагается следующая формула расчета кадастровой стоимости продаваемого земельного участка сельскохозяйственного назначения:

$$КС_{(скор)} = КС * П_1, \quad (4)$$

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

$КС$ – кадастровая стоимость отдельно взятого земельного участка, руб.;

$П_1$ – поправочный коэффициент [91, С. 205].

Формула расчета максимального поправочного коэффициента будет выглядеть следующим образом:

$$П_1 = P_{cp} / КС_{cp}, \quad (5)$$

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

$КС_{cp}$ – средняя кадастровая стоимость в квартале, руб. [91, С. 205].

Необходимо отметить, что если расчет скорректированной кадастровой стоимости окажется ниже ее среднего значения, то земельный участок сельскохозяйственного назначения оценивается не ниже его кадастровой стоимости по региону или району (в зависимости от нахождения в собственности земельного участка) [93, С. 205].

Данную формулу предлагается закрепить на федеральном уровне, так как именно там определяется и регулируется расчет стоимости сельскохозяйственного участка при продаже на различных уровнях управления [93, С. 205].

На региональном и муниципальном уровнях нами предлагается ввести данный поправочный коэффициент, который будет зависеть от площади земель сельскохозяйственного назначения, предназначенных к продаже (таблица 33).

Таблица 33 – Предлагаемый коэффициент корректировки кадастровой стоимости³³

Коэффициент корректировки кадастровой стоимости K_1	Размер продаваемого земельного участка
1,22	до 50 га
1,1	от 51 – 100 га
1,0	Свыше 101 га

Для апробации предложенного коэффициента нами выбраны земельные участки из одного кадастрового квартала, данные о рыночной и кадастровой стоимости которого будут взяты за основу при корректировке кадастровой стоимости. Рыночная стоимость объектов была определена, исходя из имеющихся вариантов о продаже земельных участков в выбранном кластере. Также были взяты данные об уже совершенных сделках и сведения из базы Росреестра о земельных участках, стоимость которых была пересмотрена [93, С. 205].

Рыночная стоимость 1 га земли сельскохозяйственного назначения на конец 2022 года составила 45,8 тыс. руб./га, кадастровая – 30,03 тыс. руб./га, поэтому поправочный коэффициент будет составлять 1,22.

Для проверки эффекта результата проведем расчет суммы, уплаченной в бюджет Княгининского муниципального округа после продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения (таблица 34).

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.

Увеличение спроса на наибольшую площадь сельскохозяйственных земель можно достичь с помощью применения предлагаемого нами поправочного коэффициента при продаже земель сельскохозяйственного назначения,

³³ Источник: составлено автором

что повлечет за собой развитие рынка сельскохозяйственных земель на уровне микрзоны.

Таблица 34 – Экономический эффект от реализации сельскохозяйственного земельного участка юридическим лицам (на микрорональном уровне)³⁴

Показатели	2022 г.	Проект					
		до 50 га	Измене- ние + /-	от 51 до 100 га	Измене- ние + /-	свыше 100 га	Измене- ние + /-
Площадь земельно- го участка сельско- хозяйственного назначения	248,3	248,3	-	248,3	-	248,3	-
Кадастровая стои- мость 1 га земли, тыс. руб.	37,6	37,6	-	37,6	-	37,6	-
Рыночная стоимость 1 га, тыс. руб.	45,8	45,8	-	45,8	-	45,8	-
Коэффициент кор- ректировки кадаст- ровой стоимости	-	1,22	-	1,1	-	-	-
Кадастровая стои- мость участка, тыс. руб.	9336,54	9336,54	-	9336,54	-	9336,54	-
Скорректированная кадастровая стои- мость участка, тыс. руб.	9336,54	11390,579	2054,039	10270,19	933,65	9336,54	-
Сумма, уплачивае- мая в бюджет после продажи земельного участка, тыс. руб.	933,7	1139,1	205,4	1027,0	93,3	933,7	-

Полученные результаты в первую очередь отвечают принципам справедливого налогообложения, которое позволит осуществлять корректный расчет арендных платежей и выкупной стоимости сельскохозяйственных земель [93, С. 206].

Таким образом, на примере Княгининского муниципального округа Нижегородской области в ходе проведенного анализа подходов были сформированы предложения по совершенствованию модели расчета годовой арендной платы и выкупной стоимости сельскохозяйственных земель как основного инструмента в аграрном секторе [93, С. 207]. Предложенные мероприятия позволят увеличить спрос у арендаторов и покупателей на большие

³⁴ Источник: составлено автором

земельные участки, тем самым, увеличивая оборот неиспользуемых сельскохозяйственных земель и получая лучший результат от сделок по сравнению с отчетным 2022 годом. Также отметим, что для покупателя и продавца рынок сельскохозяйственных земель на уровне микрзоны будет более совершенен.

3.3 Развитие инфраструктуры регионального рынка сельскохозяйственных земель

Большой проблемой, которая сдерживает активизацию рынка сельскохозяйственных земель на региональном и микрзономальном уровнях, является недостаток или полное отсутствие необходимой информации о свободной площади. В последнее время сельскохозяйственная статистика по всей Российской Федерации аккумулируется в Росстате РФ, а также Министерстве сельского хозяйства и продовольственных ресурсов. Необходимо отметить важность доступности ее в виде информационных систем на сайте Министерства, но пока размещена лишь в виде нескольких систем. К сожалению, не все они есть в открытом доступе. Доступ в большинстве ограничен. Остальные системы характеризуются низкой информативностью и уровнем интерфейса [100, С. 68].

Наряду с этим во всех органах управления земельными отношениями на федеральном, региональном и микрзономальном уровнях существует своя информационная база, содержащая данные, предназначенные узкому кругу пользователей. Не все сельскохозяйственные товаропроизводители ориентируются в вопросах разрешенных сделок с землей, правил их оформления, рыночных цен и т.п., что снижает их заинтересованность в приобретении земли в собственность или взятии в аренду [100, С. 69].

Для успешного развития направления регулирования рыночного оборота по сельскохозяйственным землям необходимо привлечение к сотрудничеству информационно-консультационных центров, у которых будет иметься доступ к информации всех уровней управления (федерального, регионального и микрозонального).

На региональном уровне в настоящее время существует государственное бюджетное учреждение Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса», численность структуры составляет 50 человек [145].

ГБОУ НО «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» оказывает следующие услуги.

1. Организация обучения:

- членов сельскохозяйственных потребительских кооперативов, действующих и потенциальных руководителей сельскохозяйственных потребительских кооперативов основам законодательства о сельскохозяйственной кооперации, правилам организации работы кооператива;
- представителей органов государственной власти и местного самоуправления основам законодательства о сельскохозяйственной кооперации;
- сельского населения, в том числе проживающего на отдаленных сельских территориях, основам ведения предпринимательской деятельности в области сельского хозяйства, сельскохозяйственной кооперации.

2. Оказание услуг в области маркетинга, продвижения и сбыта сельскохозяйственной продукции.

3. Оказание юридических услуг, в том числе правовое обеспечение деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и сельскохозяйственных кооперативов, составление и юридическая экспертиза договоров, соглашений, учредительных документов, должностных регламентов и инструкций, обеспечение представительства в судах общей юрисдикции, арбитражном и третейском судах, составление направляемых в суд документов

(исков, отзывов и иных процессуальных документов), обеспечение представления интересов субъекта малого и среднего предпринимательства в органах государственной власти и органах местного самоуправления при проведении мероприятий по контролю и др.

4. Оказание услуг по подготовке и оформлению документов, необходимых для регистрации, реорганизации и ликвидации предпринимательской деятельности в органах Федеральной налоговой службы; для участия субъектов малого и среднего предпринимательства и сельскохозяйственных кооперативов в программах государственной поддержки, реализуемых на муниципальном, региональном и федеральном уровнях, мероприятиях федерального проекта (включая разработку бизнес-плана, составление финансово-экономического обоснования планируемого к реализации проекта, оказание содействия в подготовке проектно-сметной и разрешительной документации); для получения патентов и лицензий, необходимых для ведения деятельности субъектов малого и среднего предпринимательства и сельскохозяйственных кооперативов (формирование патентно-лицензионной политики, патентование, разработка лицензионных договоров, определение цены лицензий и др.).

5. Разработка и распространение типовой документации, в том числе учредительных документов для организации и развития предпринимательской деятельности в области сельского хозяйства всех видов и форм собственности; методической литературы и периодических изданий по вопросам организации предпринимательской деятельности в области сельского хозяйства.

6. Оказание услуг в сферах производственной и финансовой деятельности.

7. Вовлечение в сельскохозяйственные потребительские кооперативы малых форм хозяйствования (КФХ, ИП, ЛПХ).

8. Подготовка информационно-аналитических материалов: рекомендаций по ведению деятельности для личных подсобных хозяйств, крестьянско-фермерских хозяйств и сельскохозяйственных потребительских кооперативов; информации о действующих мерах государственной поддержки сельхозпроизводителей; научных разработок в сфере сельского хозяйства; правовой и справочной информации [138].

Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации (до 2031 года), утверждённая в 2022 году, направлена на решение ряда задач: вовлечение в оборот необходимого для использования объема сельхозземель, а также получение достаточных и максимально достоверных данных о землях сельскохозяйственного назначения.

Вместе с тем, на юге и в центральной части Нижегородской области нет ни одного информационно-методического центра, который бы предоставлял информацию о наличии свободных сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной, региональной или муниципальной собственности, поэтому предлагается создать в существующем на региональном уровне Государственном бюджетном учреждении Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» следующее структурное подразделение – Межрайонное информационно-методическое управление земельными ресурсами (рисунок 13) [125, С. 193].

Специалисты управления будут находиться в подчинении у руководителя Центра компетенций в сфере сельскохозяйственной кооперации. Создание проекта по выделению межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами может быть организовано совместно с компанией «ЦентрПрограммСистем» на основе использования геоаналитической системы «АгроУправление».

Задачами информационно-методического управления совместного взаимодействия с кадастровым инженером будут являться:

- 1) создание карты полей для каждой сельскохозяйственной организации;
- 2) определение площадей землепользования для каждой организации;
- 3) определение земельных участков сельскохозяйственного назначения, по которым официальная отчетность о произведенной продукции не поступала [125, С. 194].

Для этого в ГИС «АгроУправление» необходимо создать реестр сельскохозяйственных товаропроизводителей, карты полей, на которых каждый сельскохозяйственный товаропроизводитель будет вести свою хозяйственную деятельность, 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 будут выращиваться в определенном районе, перечень усовершенствованных зональных технологий, адаптированных для конкретных почвенно-климатических условий. После этого, предлагаемая к созданию база данных сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственных товаропроизводителей, вместе с актуальными космическими снимками, полученными от инженерно-технологического центра СКАНЭКС, помогут провести важный для Министерства сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области анализ по определению земельных участков, на которых ведется производственная деятельность, но отчетность о производстве отсутствует либо не ведется сельскохозяйственная деятельность, т. е. используется не по назначению [125, С. 194].



Рисунок 13 – Предлагаемая структура государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса»*

*Источник: составлено автором

---- Предложено автором

Проведению аналитической работы по использованию сельскохозяйственных земель помогут паспорта сельскохозяйственных товаропроизводителей, которые созданы в системе «АгроУправление» и заполняемые автоматически программой «1С: Свод отчетов АПК». Также, предполагается взаимодействие с администрациями районов и Филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области.

Выявление неиспользуемых сельскохозяйственных земель, а также площадей, которые применяются не по назначению, либо не отражались в официальной отчетности – всего этого можно достигнуть по результатам предлагаемого нами проекта. Информационная взаимосвязь всей цепочки, задействованной в проекте, так же представлена на рисунке 13.

Стоит отметить, что каждое подразделение будет предоставлять свою информацию специалистам межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами. На ее основе будут осуществляться соответствующие консультации.

Важнейшие задачи, стоящие в будущем перед данным управлением: распространение актуальной информации о рынке земель сельскохозяйственного назначения по районам Нижегородской области, проведение просветительско-консультационной работы в сфере государственного регулирования земельного оборота [100, С. 70].

Информационно-методическое управление будет оказывать услуги по следующим направлениям деятельности: информационно-консультационной, издательско-рекламной, научно-методической и образовательной.

Следовательно, на региональном уровне целесообразно создать Межрайонное информационно-методическое управление земельными ресурсами, в состав которого войдут: 5 специалистов и 1 руководитель. Предлагаемое управление будет состоять из двух отделов.

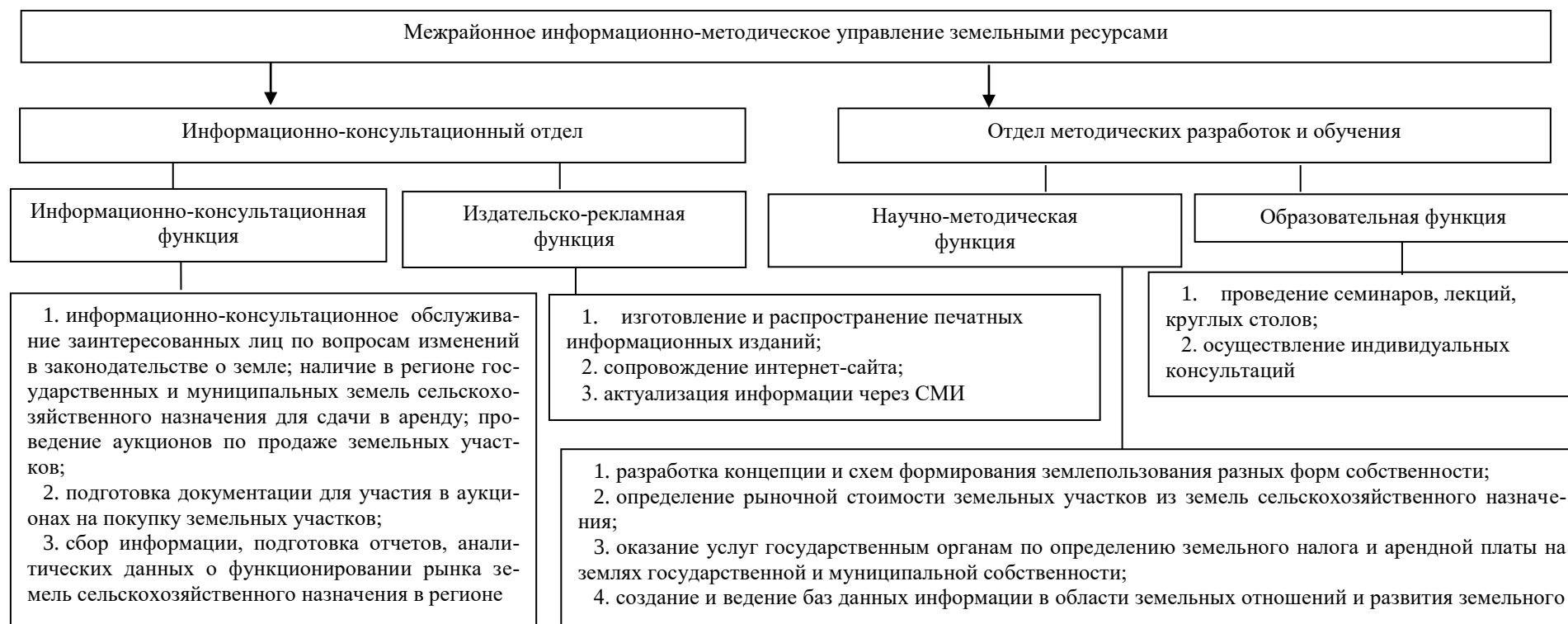


Рисунок 14 – Организационно-функциональная структура Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами в составе ГБОУ НО «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса»

*Источник: составлено автором

- 1) Информационно-консультационный отдел (3 специалиста);
- 2) Отдел методических разработок и обучения (2 специалист);

Каждому специалисту информационно-методического управления будут наделены определенным функционалом (рисунок 14). Главная функция центра – повышение эффективности регулирования земельных отношений и развития рынка сельскохозяйственных земель.

Финансирование деятельности Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами предполагается на условиях софинансирования государством в виде инвестиций на создание, субсидий на выполнение государственного задания, и субъектами хозяйствования за оказание им платных услуг [100, С. 71]

Инвестиции будут включать затраты на создание и развитие материально-технической базы управления; приобретение программного обеспечения с целью разработки компьютерных систем и баз данных, содержащих информацию о рынке сельскохозяйственных земель по муниципальным образованиям и Нижегородской области в целом; подготовку и переподготовку кадров для выполнения основной деятельности центра [100, С. 71] (таблица 35).

Таблица 35 – Единовременные затраты на создание Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами ³⁵

Показатели	Сумма, тыс. руб.
Компьютер (5 шт.)	180
Многофункциональное устройство (1 шт.)	35
Офисная мебель (комплект рабочего места: стол, стул, тумба) (5 шт.)	100
Программное обеспечение (лицензированная программа)	38
Всего	353

Единовременные затраты на создание управления по земельным вопросам составят 353 тыс. руб. Систематически будут осуществляться текущие

³⁵ Источник: составлено автором

затраты, которые перечислены в таблице 36 и составят для управления 3068,7 тыс. руб.

Таблица 36 – Ежегодные текущие затраты на функционирование Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами ³⁶

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

Основная статья затрат является заработная плата сотрудников центра 2160 тыс. руб. или 70,4%, положительный эффект от деятельности которого будет достигнут по итогу второго года работы (таблица 37).

Таблица 37 – Эффекты создания Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами ³⁷

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

³⁶ Источник: составлено автором

³⁷ Источник: составлено автором

Высокая осведомленность заинтересованных субъектов будет способствовать вовлечению в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения в первый год проекта – 336 га, во второй – 350 га, в третий – 400 га, а также предотвращению выбытия сельскохозяйственных земель из оборота.

Результативность в размере 139,2 тыс. руб. прибыли будет наблюдаться уже на второй год функционирования Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами по земельным вопросам [125, С. 199].

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

Земля является важнейшим ресурсом для сельского хозяйства и играет важную роль в производстве продуктов питания. Однако рынок сельскохозяйственной земли находится в постоянном движении, причем изменение цен, особенно существенно в последнее время. Правильное проведение сделки покупки, продажи, аренды земель сельскохозяйственного назначения требует внимания и согласованных действий на каждом этапе этого процесса. Необходимо соблюдение всех требований законодательства в данной области.

В ходе исследования было установлено, что в настоящее время рынок сельскохозяйственных земель в России недостаточно развит. Основными проблемами на федеральном, региональном и муниципальном уровнях являются:

- 1) нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения в связи с огромными финансовыми затратами на расчистку и повышение плодородности почвы;
- 2) длительная по времени процедура правового регулирования прав собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения;
- 3) необходимость поддержки юридических и физических лиц в получении земельных участков, а также определенных категорий граждан в части предоставления земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Данные действия дадут стимул небольшим группам людей развивать сельскохозяйственные организации на выделенной территории.

Исследования подводят к необходимости пересмотра условий государственной поддержки, предоставляемой на федеральном и областном уровне в аграрном секторе Нижегородской области, так как крупные сельхозтоваро-

производители могут улучшить аграрную экономику всей области путем соблюдения земельного законодательства Российской Федерации.

На основании проведенного диссертационного исследования, можно сделать следующие выводы:

1. Рынок сельскохозяйственных земель играет значимую роль в экономике России, так как является весомым источником пополнения бюджета. Анализируя рыночные отношения в аграрном секторе экономики, уточнено понятие рынка сельскохозяйственных земель с учетом региональных особенностей, что, на наш взгляд, является наиболее точным его определением.

2. Проблемы отечественного рынка сельскохозяйственных земель замедляют его развитие, чем вызывают необходимость детального изучения с выделением основных, решение которых будет способствовать эффективно-му развитию данного рынка.

Во-первых, земля в аграрном секторе и непосредственно в сельском хозяйстве представляет собой основу производства сельскохозяйственной продукции. Намного экономичнее и эффективнее вести интенсивный путь обработки земельных участков сельскохозяйственного назначения с использованием современного технологического процесса, что также будет вести к их охране.

Во-вторых, с целью сохранения продовольственной безопасности наше государство должно контролировать земельные отношения путем защиты сельского хозяйства и его земельной базы от нецелевого и нерационального использования, исключая возможность спекулятивных продаж земельных участков сельскохозяйственного назначения [100, С. 71]

В-третьих, оборот земельного рынка сельскохозяйственного назначения должен способствовать решению задач аграрной политики государства, а не замедлять их развитие в силу своей специфики. С этой целью необходимо усилить работу в области информационного обеспечения и консультационного обслуживания путем информатизации имеющихся данных [100, С. 71].

3. На развитие отечественного рынка земель сельскохозяйственного назначения, в том числе на формирование стоимости 1 га земли в аграрном секторе, оказывают влияние большое количество факторов, характеризующихся в основном качественными характеристиками. В России все сделки, связанные с куплей-продажей земель сельскохозяйственного назначения, регулируются государством. Предложение на рассматриваемом рынке является плавающим, так как цены на землю определяются уровнем спроса на конкретные участки [125].

4. В региональной экономике на рынке сельскохозяйственных земель основной спрос формируется на ограниченные права, то есть права хозяйствования или аренды со стороны средних и крупных сельскохозяйственных предприятий, что, в свою очередь, обусловлено устойчивой тенденцией роста аренды сельскохозяйственных земель и обеспечивает повышение уровня товарности и специализации хозяйства. В данной ситуации необходимо обозначить приоритеты развития землепользования на основе консолидации фермерских хозяйств. Активизация рынка прав собственности способствует развитию мелкотоварного производства. Поскольку основой устойчивого развития сельских территорий являются средние и крупные товаропроизводители, которые более адаптированы к изменяющимся институциональным и экономическим условиям, то следует совершенствовать институциональные условия функционирования рынка сельскохозяйственных земель с учетом специфики структуры данного рынка [94]. При этом следует отметить, что Нижегородская область имеет огромный земельный потенциал для развития сельского хозяйства и аграрной экономики в целом. Несмотря на это, площадь основного ресурса рынка сельскохозяйственных земель в динамике за анализируемый период 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 центра (г. Нижний Новгород), а

естественное плодородие, как качественную характеристику земель, практически не учитывается.

5. Земельный рынок сельскохозяйственного назначения в настоящее время характеризуется большим колебанием цен в отдельных сегментах коммерческой недвижимости в условиях антикризисного управления, что влечет за собой нестабильность цен на землю. Вместе с тем рыночные цены на земли сельскохозяйственного назначения, особенно на большие участки, в течение 2022 года существенно повысились, в том числе в Княгининском муниципальном округе.

6. 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 макроуровнях. 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 своевременную переоценку сельскохозяйственных земель для расчета их актуальной стоимости. Предлагаемые нами мероприятия позволят вернуть в оборот не менее 5,9% земли сельскохозяйственного назначения по Нижегородской области от общей площади неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения [95, С.]45. Данные меры будут способствовать увеличению предложений на рынке земель сельскохозяйственного назначения как на уровне микрзоны, так и региона.

7. На основе проведённого анализа применяемых в муниципальных образованиях подходов были сформированы предложения по совершенствованию модели расчета годовой арендной платы и выкупной стоимости сельскохозяйственных земель как основного инструмента в аграрном секторе на

примере Княгининского муниципального округа Нижегородской области [93, С. 208]. Предлагаемые нами 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 по сравнению с отчетным 2022 годом. В связи с этим рынок сельскохозяйственных земель будет более совершенен для продавца и покупателя на микрозональном и региональном уровнях.

8. Лучшая информированность заинтересованных субъектов будет способствовать вовлечению в рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения в первый год проекта – 336 га, во второй – 350 га, в третий – 400 га, а также предотвращению выбытия сельскохозяйственных земель из оборота. Эффект наступит на второй год функционирования управления и составит 139,2 тыс. руб. [125]

9. Внедрение предложенных действий по развитию рынка сельскохозяйственных земель на региональном уровне (создание Межрайонного информационно-методического управления земельными ресурсами) позволит перераспределить земельные участки между собственниками и пользователями среди наиболее эффективных хозяйственников, привлечь в сельскохозяйственное производство внешних, в том числе крупных инвесторов за счет упрощения и доступности совершения сделок с сельскохозяйственными землями [100, С. 73].

Представленные в диссертационном исследовании практические рекомендации направлены на развитие рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики Нижегородской области. Разработки автора могут быть использованы органами государственной власти для подготовки необходимых нормативно-правовых и стратегических документов с целью развития рынка сельскохозяйственных земель, а также в образовательном процессе высших учебных заведений.

В конечном итоге, разработанные в диссертации теоретико-методологические положения и практические рекомендации будут способствовать не только развитию рынка сельскохозяйственных земель, но и повышению устойчивости аграрного сектора экономики на микрозональном, региональном и федеральном уровнях в целом.

Отметим важность дальнейшего изучения вопросов развития рынка сельскохозяйственных земель. Должно быть понимание, что необходимо эффективное государственное регулирование земельных ресурсов на сельскохозяйственном рынке и правильная расстановка приоритетов для выведения рынка земельных отношений на новый виток развития.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абуов, К. К. Использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды / К. К. Абуов, А. С. Кульмаганбетова // Проблемы агрорынка, 2018. – № 4. – С. 174–179.
2. Арзамасцева, Н. В. Особенности структуризации транзакционных издержек на рынке земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации / Арзамасцева Н. В. // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии, 2020. – № 9. – С. 113–117.
3. Артамонова, И. А. Методологические подходы к оценке эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / И. А. Артамонова // Агропродовольственная политика России, 2014. – № 8 (32). – С. 21–23.
4. Анохин, Е. И. Состояние и тенденции развития рынка земель сельскохозяйственного назначения /Е. И. Анохин// Вестник Белгородского университета коопераций, экономики и права. 2012. – № 3 (43). – С.346–351
5. Бакуменко, Н. С. Рынок земель сельскохозяйственного назначения в России / Н. С. Бакуменко // В сборнике: Наука и инновации в XXI веке: актуальные вопросы, открытия и достижения. Сборник статей VII Международной научно-практической конференции: в 3 частях, 2017. – С. 365–367.
6. Баранова, Д. В. Применение квалиметрии к оценке земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости земельного рынка / Д. В. Баранова, В. А. Павлова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2022. – Т. 27. – № 1. – С. 116–126.
7. Барсукова, Г. Н. Земельное рейдерство на рынке земель сельскохозяйственного назначения / Г. Н. Барсукова, А. А. Разорёнова // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных

отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – 2019. – С. 80–86.

8. Башаров, Ч. Ф. Развитие рынка земли сельскохозяйственного назначения // Вестник ФГОУ ВПО МГАУ. – 2009. – № 8. – С. 82–85.

9. Бухтояров, Н. И. Эффективность использования земельных ресурсов в регионе / Н.И. Бухтояров // Экономика сельского хозяйства России. – 2019. – № 1. – С. 13–19.

10. Бухвалов, О. С. Исследования современных проблем и особенностей рынка недвижимости на примере формирования земельных участков территорий в элементах планировочной структуры города / О. С. Бухвалов // В сборнике: экономическая наука в 21 веке: вопросы и практики. Сборник материалов X международной научно-практической конференции. НИЦ «Апробация», 2016. – С. 115–117.

11. Буюк, Л., Моделирование и прогнозирование развития рынка земель сельскохозяйственного назначения/ К. Пришляк, О. Башуцка, Т. Полозова // 13-я Международная конференция по передовым компьютерным информационным технологиям (АСИТ), Вроцлав, Польша, 2023. – С. 70–74.

12. Васильева, О. А. Актуальные проблемы агропромышленного комплекса России / О. А. Васильева, И. В. Бабаян, М. А. Болохонов, В. В. Торопова // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 4(117). – С. 180–182.

13. Волков, А. А. Тенденции в использовании земель Бардымского района Пермского края / А. А. Волков, В. Г. Брыжко // В сборнике: Землеустройство, кадастр недвижимости и мониторинг земельных ресурсов. Материалы международной научно-практической конференции. Под общей редакцией Л.О. Григорьевой. Улан-Удэ, 2021. – С. 102–105.

14. Воронин, Б. А. Малые формы хозяйствования как значимый сегмент агропромышленного комплекса страны / Б. А. Воронин, И. П. Чупина, Я. В. Воронина // Аграрное образование и наука. – 2020. – № 4. – С. 8.

15. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.09.2024).

16. Государственная программа развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.mcx.ru/documents/document/show/22026.htm> (дата обращения: 25.07.2022).

17. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2020 году. – Москва: Росреестр, 2021. – 206 с.

18. Гайрабеков, И. Г. Современные тенденции развития рынков сельскохозяйственных земель в регионах России / И. Г. Гайрабеков, А. Т. Мишинева // Известия Кабардино-Балкарского научного центра РАН. – 2014. – № 2 (58). – С. 30–35.

19. Генгерский И. А. Нормативно-правовое регулирование проведения кадастровой оценки земель / И. А. Генгерский, А. В. Матвеева // Материалы Всероссийской научно-практической конференции «Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений». – 2019. С. 182–190.

20. Долматова, Л. Г. Развитие институтов земельного рынка в сфере сельскохозяйственного землепользования / Л. Г. Долматова // В сборнике: Экономика и управление. Материалы Всероссийской научно-практической конференции, посвящённой 45-летию образования экономического факультета Новочеркасского инженерно-мелиоративного института, 2019. – С. 282–287.

21. Джабраилова, Б. С. Неотложные задачи государственного регулирования рыночного оборота земли в аграрном секторе в условиях северо-

запада / Б. С. Джабраилова // Российский электронный научный журнал. – 2018. – № 4 (30). – С. 59–68.

22. Дубровский, А. В. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А. В. Дубровский, А. Л. Ильиных, О. И. Малыгина, В. Н. Москвин, А. В. Вишнякова // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24. – № 2. – С. 150–169.

23. Еремин, А. А. Понятие и структура рынка земель сельскохозяйственного назначения / А. А. Еремин // Образование, наука и производство, 2013. – С. 1–2.

24. Емельянова, Т. А. Актуальные проблемы введения в оборот неиспользуемых земель / Т. А. Емельянова, В. М. Столяров, Г. В. Ломакин, А. А. Мельникова // Московский экономический журнал, 2019. – № 11. – С. 11–18.

25. Жидков, С. А. Теоретические основы повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях / С. А. Жидков, А. В. Апарин // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета, 2017. – № 4. – С. 88–95.

26. Жуйков, В. И. Целевые показатели комплексных систем устойчивого развития территорий и их взаимосвязь с экономической составляющей развития региональной системы сельскохозяйственного землепользования / В. И. Жуйков, Е. В. Софьина, М. В. Шипунова // Инновации и инвестиции. – 2019. – № 7. – С. 260–264.

27. Жулькова, Ю. Н. Анализ и учет экономических факторов в структуре рынка земельных участков / Ю. Н. Жулькова // Экономический анализ: теория и практика, 2015. – № 5 (404). – С. 55–64.

28. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.09.2024).

29. Заворотин, Е. Ф. Эффективность использования муниципальной земельной собственности / Е. Ф. Заворотин, А. А. Гордополова, Н. С. Тюрина,

Л. Н. Потоцкая // Экономика сельского хозяйства России. – 2018. – № 5. – С. 19–23.

30. Зайцева, Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство, 2020. – № 3 (116). – С. 400–402.

31. Зайцева, Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // В книге: Научное обеспечение агропромышленного комплекса. Сборник тезисов по материалам Всероссийской (национальной конференции). Отв. за выпуск А. Г. Коцаев. Краснодар, 2019. – С. 507–508.

32. Зайцева, Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения/ Я. В. Зайцева // В сборнике: Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2. Материалы международной научной конференции, 2018. – № 2 (91). – С. 753–757.

33. Зайцева, Я. В. Активизация земельного рынка / Я. В. Зайцева // В сборнике: Творчество молодых учёных и студентов в области экономических наук. Материалы международного комплекса научных публикаций молодежи. Краснодар, 2018. – С. 100–106.

34. Зайцева, Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство, 2018. – № 2 (91). – С. 753–757.

35. Зайцева, Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство, 2017. – № 12-1(89). – С. 345–347.

36. Зайцева, Я. В. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края / Я. В. Зайцева // International Agricultural Journal. – 2020. – Т. 63. – № 6. – С. 18.

37. Ионов, А. Ч. Совершенствование земельных отношений как неотъемлемый процесс развития АПК / А. Ч. Ионов, И. И. Рязанцев, Н. В. Еремен-

ко, Е. В. Абонеева // Фундаментальные исследования, 2015. – № 10–3. – С. 585–588.

38. Кударов, С. С. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Саратовской области / С. С. Кударов, М. В. Муравьева // Агрофорсайт. – 2017. – № 5 (11). – С. 13.

39. Кучма, К. П. Российская специфика рынка сельскохозяйственных земель / К. П. Кучма, О. Н. Мананникова // В сборнике: направления стратегической конкурентоспособности аграрного сектора экономики. Материалы Международной научно-практической конференции. Ответственный редактор А.А. Бурмистрова. – 2014. – С. 135–144.

40. Конституция Российской Федерации (принятая всенародным голосованием 12.12.1993 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.09.2024).

41. Корытник, М. В. К вопросу арендных отношений при использовании земельных долей (паев) сельскохозяйственного назначения / М. В. Корытник // Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК», 2014. – № 11 (241). – С. 84–91.

42. Ковязин, В. Ф. Разработка прогнозной модели трансформации земельных угодий Вьетнама / В. Ф. Ковязин // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов, 2019. – Т. 330. – № 9. – С. 221–229.

43. Колесник, Т. В. Проблемы становления и развития рынка земли в аграрной экономике / Т. В. Колесник, С. А. Мазур // Международный научный журнал Интернаука. Серия: Экономические науки. 2018. – № 7 (15). – С. 99–106.

44. Королев, С. В. Право земельных участков и соседское право в Германии // Имущественные отношения в РФ. 2011. – №2 (113). – С. 76–80.

45. Кудашева, М. С. Информационные потребности коллективных пользователей в условиях цифрового сельского хозяйства / М. С. Кудашева // ИТИСЭ, 2021. – № 2 (28). – С. 345–355.

46. Кульмаганбетова, А. С. Экономическая сущность рынка земель сельскохозяйственного назначения / А. С. Кульмаганбетова // В сборнике: Приоритетные векторы развития промышленности и сельского хозяйства. Материалы I Международной конференции. Под общей редакцией: В. И. Веретенникова, Е. П. Чучко, Н. Л. Савкина, П. Б. Должанова, 2018. – С. 188–191.

47. Куцова, С. Б. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в России / С. Б. Куцова // Агроэкономика: ПСЭ, 2018. – № 3 (67). – С. 249–252.

48. Куцова, С. Б. Государственное регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе / С. Б. Куцова // Дальневосточный аграрный вестник, 2018. – № 3 (47). – С. 153–159.

49. Ламбринаки, Л. А. К вопросу об оценке земель по кадастровой стоимости в целях налогообложения / Л. А. Ламбринаки // Академия педагогических идей Новация. Серия: Студенческий научный вестник. – 2019. – № 4. – С. 394–397.

50. Лепихина, О. Ю. Анализ качества рыночных данных для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Чувашской Республике / О. Ю. Лепихина, Ю. С. Фомина // В сборнике: Кадастровое и эколого-ландшафтное обеспечение землеустройства в современных условиях. Материалы международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, 2018. – С. 151–55.

51. Лойко, С. В. Мировой опыт рыночного оборота земель / С. В. Лойко // Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК». – 2017. – № 5 (271). – С. 91–96.

52. Лукманов, Д. Д. Особенности функционирования рынка аренды земли в аграрной сфере экономики республики Башкортостан / Д. Д. Лукманов, Р. Р. Халилова, Ф. Ф. Ахметова // Российский электронный научный журнал, 2015. – № 2 (16). – С. 28–36.

53. Максаев, А. А. Предпринимательство кооперативов в продовольственном обеспечении / А. А. Максаев, В. П. Леошко, А. П. Мягкова, О. И. Жукова // Фундаментальные и прикладные исследования кооперативного сектора экономики, 2020. – № 3. – С. 14–23.

54. Маланьина, А. А. Анализ текущей ситуации и перспективы развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в республике Казахстан / А. А. Маланьина // Вестник Алтайской академии экономики и права, 2020. – № 12-2. – С. 336–347.

55. Миндрин, А. С. Рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения / А. С. Миндрин // Агропродовольственная политика России. – 2015. – № 9 (45). – С. 27–32.

56. Мишина, З. А. Информатизация как фактор эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения / З. А. Мишина // Вестник НГИЭИ, 2015. – № 7 (50). – С. 61–66.

57. Миков, К. И. Проблема выдела земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения / К. И. Миков, Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам II Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар, 2020. – С. 452–454.

58. Медведева, Т. Н. Земли сельскохозяйственного назначения: понятие, сущность, классификация / Т. Н. Медведева, И. А. Артамонова // Вестник Курганской ГСХА. – 2017. – № 1. (21). – С. 9–11.

59. Могильный, А. Н. Оценивание соответствия земельных отношений уровню и характеру развития продуктивных сил / А. Н. Могильный // Меж-

дународный научно-производственный журнал «Экономика АПК», 2018. – № 8 (286). – С. 5–16.

60. Москвин, В. Н. Оценка кадастровой и рыночной стоимости объектов недвижимости экспертными методами / В. Н. Москвин, К. С. Бойков, Ю. А. Новоселов, Т. А. Соколова // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4. – С. 189–194.

61. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.07.1998 N 146-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 28.09.2024).

62. Непочатенко, Е. А. Земельные отношения и финансовые аспекты их развития / Е. А. Непочатенко, С. Н. Колотуха, П. Н. Боровик, Б. С. Гузар // Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК». 2017. – № 6 (272). – С. 42–52.

63. Никонова, Г. Н. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях северо-запада Российской Федерации / Г. Н. Никонова, Б. С. Джабраилова // Российский электронный научный журнал. – 2016. – № 3 (21). – С. 4–18.

64. Никифорова, Е. О. Факторы развития земельного рынка в сельской местности / Е. О. Никифорова, Б. С. Джабраилова, А. Г. Никонов // Российский электронный научный журнал. – 2015. – № 4 (18). – С. 83–94.

65. Олони́на, С. И. Земельный рынок Нижегородской области: тенденции и перспективы развития / С. И. Олони́на // Вестник Нижегородской государственной сельскохозяйственной академии. – 2015. – № 2 (6). – С. 49–54.

66. Оганесян, Л. О. Теоретические подходы к формированию модели рынка прав собственности на сельскохозяйственные земли / Л. О. Оганесян, Е. Н. Федюнина, А. В. Воробьев // Бизнес. Образование. Право. – 2019. – № 3 (48). – С. 156–160.

67. Пармакли, Д. М. Методические особенности анализа продуктивности земли / Д. М. Пармакли, А. Е. Шамин, С. А. Суслов, Н. С. Волостнов // Вестник НГИЭИ. – 2020. – № 8 (111). – С. 60–80.

68. Пашова, М. С. Конституционные основы правового регулирования земельных отношений / М. С. Пашова // Вестник Университета имени О. Е. Кутафина. – 2019. – № 1. – С. 75–83.

69. Пощенко, Д. А. Активация рынка земель сельскохозяйственного назначения / Д. А. Пощенко, Н. М. Радчевский // В сборнике: Студенческие научные работы землеустроительного факультета. Сборник статей по материалам Международной студенческой научно-практической конференции. – 2020. – С. 69–72.

70. Плотникова, Т. Е. Влияние рынка сельскохозяйственных земель на развитие сельских муниципальных образований / Т. Е. Плотникова // В сборнике: Рациональное использование земельных ресурсов в условиях современного развития АПК. Сборник материалов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. Тюмень, 2021. – С. 143–147.

71. Потоцкая, Ю. Н. Организационно-экономическое регулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения / Ю. Н. Потоцкая // В сборнике: Проблемы и перспективы инновационного развития мирового сельского хозяйства. Материалы VII Международной научно-практической конференции (очной конференции). – Саратов, 2021. – С. 91–94.

72. Попов, А. С. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения через механизм консолидации земель / А. С. Попов // Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК». – 2018. – № 4 (282). – С. 28–33.

73. Постановление правительства Нижегородской области от 02.07.2006 № 186 «Об утверждении методики расчета арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Нижегородской области и государственной собственности на территории Нижегородской области» [Элек-

тронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

74. Постановление Правительства Российской Федерации от 19.07.2012 № 736 «О критериях значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением установленных земельным законодательством требований рационального использования земли» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

75. Постановление Правительства от 23.04.2012 № 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

76. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

77. Постановление Правительства Нижегородской области от 06.07.2015 № 419 «Об утверждении Правил определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Нижегородской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, при заключении договора купли-продажи земельного участка без проведения торгов [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

78. Постановление Правительства Нижегородской области от 21.12.2007 № 498 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Нижегородской области» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

79. Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2021 № 731 «О Государственной программе эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

80. Постановление Правительства РФ от 04.08.2004 № 201 «Вопросы Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

81. Постановление Правительства РФ от 30.06.2004 № 327 «Об утверждении Положения о Федеральной службе по ветеринарному и фитосанитарному надзору» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

82. Постановление правительства Нижегородской области от 18.06.2022 № 493 «О Перечне муниципальных образований Нижегородской области» (действующая редакция) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/571700936> (дата обращения: 15.10.2023)

83. Приказ Министерства сельского хозяйства Российской Федерации от 14.04.2023 № 388 «Об утверждении видов мероприятий, связанных с воспроизводством плодородия земель сельскохозяйственного назначения, и порядка определения стоимости их проведения» [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

84. Позднякова, Е. А. Формирование и регулирование земельных отношений на современном этапе и их правовое регулирование / Е. А. Позднякова // Столыпинский вестник. – 2022. – №1. – С. 14–24.

85. Полунин, Г. А. Формирование ценовых пропорций на рынке сельскохозяйственных земель/ Г.А. Полунин, А.Н. Квочкин, А.В. Осипова // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве – 2023. – №1 (95). – С. 113–120.

86. Полунин, Г. А. Индикаторы рынка земель сельскохозяйственного назначения/ Г.А. Полунин, А.А. Титков // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве – 2023. – № 2 (96). – С. 52–60.

87. Распоряжение администрации Княгининского муниципального округа Нижегородской области от 09.02.2023 № 20-р Положение об отделе муниципального имущества и земельных ресурсов администрации Княгининского муниципального округа Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://knyaginino.nobl.ru/> (дата обращения: 15.01.2024).

88. Радчевский, Н. М. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам III Всероссийской научно-практической конференции. Отв. за выпуск Е. В. Яроцкая. Краснодар, 2021. – С. 288–293.

89. Радчевский, Н. М. Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных земель в зарубежных странах / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Московский экономический журнал. – 2020. – №12. – С. 23.

90. Радчевский, Н. М. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель/ Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). – С. 122–125.

91. Радчевский, Н. М. Зарубежный опыт развития земельного рынка / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11 (112). – С. 1079–1081.

92. Решение Земского собрания Княгининского района Нижегородской области № 33 «Об утверждении значений коэффициента дифференциации по видам деятельности внутри одного вида использования земельного участка на территории Княгининского района Нижегородской области» [Электронный ресурс] – Режим доступа: http://admknnyaginino.ru/File/Zemskoe%20sobranie/2015/26.11.2015_№33.doc (дата обращения: 15.01.2024).

93. 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.

94. Ребяткина, Н. Е. Особенности рынка сельскохозяйственных земель в Княгининском районе Нижегородской области / Н. Е. Ребяткина // Научно-образовательный журнал для студентов и преподавателей «StudNet». – 2021. – № 8. – С. 164–172.

95. 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.

96. 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.

97. Ребяткина, Н. Е. Состояние рынка сельскохозяйственной земли в России / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Актуальные исследования. – 2022. – № 16 (95). – С. 60–72.

98. Ребяткина, Н. Е. Рынок сельскохозяйственных земель в Нижегородской области / Н. Е. Ребяткина, А. Е. Шамин // Теория права и межгосударственных отношений. – 2022. – № 12 (24). – С. 352–360.

99. 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. – 2022. – Чебоксары: ООО «Интерактив плюс». С. 100–106.

100. Ребяткина, Н. Е. Информатизация как один из факторов, влияющих на развитие рынка сельскохозяйственных земель / Н.Е. Ребяткина // Научно-практический журнал «Первый экономический журнал». – 2024. – № 8 (350). – С. 65–73.

101. Рязанцев, И. И. Земельные отношения в системе управления эффективностью сельского хозяйства: монография / И.И. Рязанцев. – Ставрополь: Ставропольский государственный аграрный университет (АГРУС), 2019. – 320 с.

102. Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 02.02.2015 № 151-р. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://docs.cntd.ru/document/420251273> (дата обращения: 15.01.2024).

103. Сапич, В. И. Ценовая диспаритетность как сдерживающий фактор формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения / В. И. Сапич // Никоновские чтения. – 2016. – № 21. – С. 366–369.

104. Сагайдак, А. А. Современное состояние рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе / А. А. Сагайдак // Вестник Екатеринбургского института, 2017. – № 1 (37). – С. 103–107.

105. Сагайдак, А. Э. Диффрента два и новые тренды развития консолидации земель в агросфере / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2023. –Т. 13. – № 10–1. – С. 383–396.

106. Сагайдак, А. Э. Консолидация сельскохозяйственных земель и инновационно-инвестиционное проектирование в землеустройстве / А. Э. Сагайдак, А. А. Сагайдак // Экономика: вчера, сегодня, завтра. – 2023. – Т. 13. № 1-1. – С. 224–234.

107. Салтанова, А. Г. Особенности влияния сельскохозяйственных ресурсов на финансовое состояние предприятий АПК в разрезе систем регионов Юга России / А. Г. Салтанова // Russian Economic Bulletin, 2021. – Т. 4. – № 2. – С. 268–274.

108. Сейдахметов, А. А. Казахстанский опыт формирования и развития рынка земли / А. А. Сейдахметов, М. Б. Тышканбаева // Инновационная экономика и общество, 2020. – № 1 (27). – С. 45–52.

109. Синица, Ю. С. Оценка земель сельскохозяйственного назначения: российский и зарубежный опыт / Ю. С. Синица, С. И. Комаров // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 6 (225). – С. 42–49.

110. Сушкова, Т. Ю. Земельный вопрос – проблема современных аграриев / Т. Ю. Сушкова // Наука Красноярья. – 2018. – Т. 7. – № 1–2. – С. 159–165.

111. Сучков, А. И. Зарубежный опыт функционирования рынка сельскохозяйственных земель / А. И. Сучков, М. Ю. Репотецкая // Вестник ИрГСХА. – 2015. – № 70. – С. 140–147.

112. Сурова, Т. С. Изменение форм собственности на землю как инструмент стимулирования развития сельского хозяйства / Т. С. Сурова, З. А. Мишина // Вестник НГИЭИ. – 2020. – № 3 (106). – С. 71–87.

113. Титков, А. А. Развитие систему управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения на основании использования организационно-экономического механизма / А. А. Титков // Естественно-гуманитарные исследования. – 2020. – № 29 (3). – С. 342–345.

114. Усольцева, Г. В. Определение размера возмещения при изъятии сельскохозяйственных угодий для государственных и муниципальных нужд: теория и практика / Г. В. Усольцева // Имущественные отношения в Российской Федерации, 2020. – № 7 (226). – С. 102–107.

115. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101–ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

116. Федеральный закон «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 № 172–ФЗ [Электронный ресурс] – Режим доступа: СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 15.10.2023).

117. Федюнина, Е. Н. Дуальный характер развития рынка сельскохозяйственных земель в региональной экономике / Е. Н. Федюнина // Сборники конференций НИЦ Социосфера. – 2016. – № 39. – С. 100–102.

118. Федюнина, Е. Н. Рынок прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли: проблемы формирования и развития / Е. Н. Федюнина // Вестник АПК Ставрополя. – 2016. – № 2 (22). – С. 298–302.

119. Федюнина, Е. Н. Институциональные факторы функционирования рынка сельскохозяйственных земель / Е. Н. Федюнина, Л. О. Оганесян // Журнал экономической теории. – 2019. – Т. 16. – № 4. – С. 810–823.

120. Федюнина, Е. Н. Динамика развития локальных рынков сельскохозяйственных земель / Е. Н. Федюнина, Л. О. Оганесян, А. В. Воробьев // Аграрный научный журнал. – 2016. – № 8. – С. 90–94.

121. Ходаковская, О. В. Формирование цен на землю сельскохозяйственного назначения в Чешской республике / О. В. Ходаковская, И. В. Юрченко // Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК», 2018. – № 2 (280). – С. 91–99.

122. Цыпкин, Ю. А. Оценка земельных ресурсов и агробизнеса: учебное пособие / Ю. А. Цыпкин – PRO-APPRAISER, 2019. – 445 с.

123. Чигирина, А. В. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения / Чигирина, А.В.// Тенденции развития науки и образования. – 2018. – № 36. – Ч. 5 – С. 11–16.

124. Шамин, А. Е., Ребяткина, Н. Е. Развитие рынка сельскохозяйственных земель Нижегородской области / А. Е. Шамин, Н. Е. Ребяткина // Научный лидер. – 2021. – № 20 (22). С. – 68–72.

125. Шамин, А.Е. Развитие воспроизводственных процессов и рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики: монография /А.Е. Шамин, Н.Е. Ребяткина, Т.Ю. Борисова. – Княгинино: НГИЭУ, 2023. – 252 с.

126. Шейхова, М. С. Оценка земель сельскохозяйственного назначения: учет и мониторинг / М. С. Шейхова, А. В. Воробьева, Т. В. Зайцева // В сборнике: Региональные проблемы устойчивого развития сельской местности. Сборник статей XVIII Международной научно-практической конференции. Пенза, 2021. – С. 155–160.

127. Щербаков, Н. В. Применение мирового опыта арендных отношений в сельском хозяйстве России / Н. В. Щербаков, А. А. Ананских, Е. В. Калыкин // Вестник Мичуринского государственного аграрного университета. – 2019. – № 4 (59). – С. 187–189.

128. Яроцкая, Е. В. Основы оценки объектов недвижимости: учебное пособие / Е. В. Яроцкая, А. В. Матвеева, Я. В. Зайцева. – Краснодар: КубГАУ, 2020. – 66 с.

129. Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.gks.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

130. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области [Электронный ресурс] – <https://nizhstat.gks.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

131. Официальный сайт ЕМИСС государственная статистика [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.fedstat.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

132. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства Российской Федерации [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://mcx.gov.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

133. Официальный сайт Министерства сельского хозяйства и продовольственных ресурсов Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://mcx-nnov.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

134. Официальный сайт Ростреестра [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosreestr.gov.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

135. Официальный сайт справочной информационной системы КонсультантПлюс [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

136. Официальный сайт Российского агропромышленного сервера. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://agroserver.ru/zemelnye-uchastki/p1-region-52.htm>: (дата обращения: 15.10.2023).

137. Официальный сайт Доски.RU (Сельхозугодья. Продажа, покупка, аренда в России в Нижегородской области) [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://nizhegorodskaya-oblast.doski.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

138. Официальный сайт администрации Княгининского муниципального района Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://admkneginino.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

139. Официальный сайт Российской федерации по размещению информации о проведении торгов [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.torgi.gov.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

140. Федеральное агентство по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosim.gov.ru>: (дата обращения: 15.10.2023).

141. Федеральная служба государственной статистики [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://rosstat.gov.ru/>: (дата обращения: 15.10.2023).

142. Новости аграрного рынка [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.zol.ru/>: (дата обращения: 15.10.2023).

143. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://egrp365.org/>: (дата обращения: 15.10.2023).

144. Сельское хозяйство Нижегородской области: итоги 2022 года [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://agrovesti.net/lib/regionals/region-52/selskoe-khozyajstvo-nizhegorodskoj-oblasti-itogi-2022-goda.html>: (дата обращения: 15.10.2023).

145. Официальный сайт Государственного бюджетного учреждения Нижегородской области «Инновационно-консультационный центр агропромышленного комплекса» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.ncs.ru/>: (дата обращения: 15.10.2023).

146. Официальный сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Нижегородской области [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://52.rosstat.gov.ru/>: (дата обращения: 15.10.2023).

147. Сайт BEFL «Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://www.befl.ru/>: (дата обращения: 15.10.2023).

Приложение А (обязательное)



Рисунок А. 1 – Система элементов рынка земель сельскохозяйственного назначения в России *

*Источник: составлено автором на основании данных [53]

Приложение Б
(справочное)

Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России
на конец 2022 года

№ п/п	Владелец	Земельный фонд, тыс. га
1	Мираторг	1105
2	Продимекс + Агрокультура	900
3	Агрокомплекс	818
4	Русагро	643
5	ГК ЭкоНива	630
6	Степь + РЗ Агро	578
7	БИО-ТОН	500
8	Группа АГРОИНВЕСТ	451
9	Авангард-Агро	448
10	Василина	380
11	ХК Ак Барс	354
12	ГАП Ресурс	340
13	КДВ Агрохолдинг	337
14	Агросила	330
15	ГК Доминант	320
16	Сибагро	303
17	Черкизово	300
18	РостАгро	291
19	Sucden	270
20	АгроТерра	265
21	Концерн Покровский	242
22	Август	230
23	ГК Агродинамика	230
24	Агрохолдинг Красный Восток	225
25	МТС Ершовская	214
26	Косминвест	210
27	Юг Руси	200
28	ГК Янта	197
29	Щелково Агрохим	190
30	ПЗ Комсомолец	188
31	ГК Светлый	184
32	АФГ Националь	183
33	Амурагрокомплекс	180
34	АгроГард	156
35	Русмолко (OLAM)	152
36	ГК Прогресс Агро	147
37	ГК Таврос	146
38	ГК АРСИБ	144
39	Агрохолдинг Талина	144
40	МТС Центральна	140

Продолжение таблицы

41	Зерно Жизни (СИНКО)	140
42	Избердей	140
43	Сельхозтехника	136
44	ГК АСБ	135
45	ГК АгроПромкомплектация	130
46	Агрогруппа Хорошее дело	130
47	А7 Агро	130
48	Алтайская Продовольственная Компания	129
49	ГК Дороники	128
50	КЗК + МК Авида	126
51	МАПО	123
52	Агрохолдинг Равис	120
53	Дельта-Агро	111
54	Зерно Заволжья	110
55	Агро-Белогорье	110
56	Сибирский деловой союз	110
57	Агрофирма Рубеж	110
58	ГелиоПакс	108
59	СтавропольАгроСоюз	102
60	Автотор-Агро	~100
61	Агрико	~100
62	Агрофирма Киц	~100
63	Агрохолдинг Юбилейный	~100
64	Агсен Проперти	~100
65	АПК Возрождение	~100
66	Ариант	~100
67	ГК Заречное	~100
68	ДолговГрупп	~100
69	МНГСК	100
70	Русская Аграрная Группа	100

Существуют два принципиальных подхода к информатизации: западная и азиатская модель.

Западная модель включает в себя европейский путь, который предполагает поиск баланса между полным контролем со стороны государства и стихийностью рынка, динамическое сочетание правительственных и рыночных сил.

Азиатская модель основана на эффективном сотрудничестве государства и рынка, попытке установить связь между социальными трансформациями и культурными ценностями.

Приложение В (обязательное)

Таблица В. 1 – Группировка муниципальных округов Нижегородской области для определения типичности муниципального округа

№ п/п	Наименование муниципального округа	Площадь земель сельскохозяйственного назначения, га	Кадастровая стоимость 1 га земли, тыс. руб.
I группа (от 0 до 59950 га)			
1	Володарский	10866	40,36
2	Балахнинский	11351	31,10
3	Варнавинский	28469	24,10
4	Краснобаковский	30682	23,07
5	<i>Сосновский</i>	45424	14,67
6	Тоншаевский	48537	25,91
7	Вознесенский	50552	26,96
8	Вачский	52327	67,47
9	Большемурашкинский	53597	28,04
10	Павловский	53646	27,30
11	Тонкинский	54852	26,79
12	Вадский	58912	32,60
13	Спасский	59585	31,54
14	Ветлужский	59905	25,50
II группа (от 59951 до 90500 га)			
15	Ковернинский	59951	22,70
16	Дивеевский	61407	35,46
17	Княгининский	62835	30,03
18	Городецкий	63015	37,30
19	Воскресенский	64118	24,50
20	<i>Уренский</i>	65561	71,49
21	Шарангский	66424	27,05
22	Большеболдинский	69840	41,67
23	Лысковский	71330	31,20
24	Кстовский	76280	33,70
25	Краснооктябрьский	82059	38,60
26	Богородский	83147	36,90
27	Бутурлинский	84456	15,90
28	Дальнеконстантиновский	84596	36,60
29	Ардатовский	86532	30,02
III группа (от 90501 га)			
30	Шатковский	90520	48,50
31	Гагинский	90789	28,63
32	Сеченовский	91621	46,22
33	Пильнинский	97309	52,50
34	Сергачский	99263	53,33
35	Лукояновский	116683	33,05
36	Починковский	139368	28,49