

На правах рукописи



Павлова Виктория Александровна

**ОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ
ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ УПРАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АПК**

Специальность 5.2.3. «Региональная и отраслевая экономика»
(Экономика природопользования и землеустройства)

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Москва – 2023

Диссертационная работа выполнена на кафедре экономики недвижимости Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «ГУЗ»), г. Москва

Научный консультант: **Хлыстун Виктор Николаевич**
доктор экономических наук, профессор, академик РАН, профессор кафедры экономики недвижимости ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (ФГБОУ ВО «ГУЗ»), г. Москва

Официальные оппоненты: **Ададимова Любовь Юрьевна**
доктор экономических наук, ведущий научный сотрудник отдела развития земельных отношений в сельском хозяйстве Поволжского научно-исследовательского института экономики и организации агропромышленного комплекса ФГБУН ФИЦ «Саратовский научный центр Российской академии наук», г. Саратов

Тарасов Алексей Сергеевич
доктор экономических наук, главный специалист отдела геоинформационных систем ФГБУ Государственный центр агрохимической службы «Ростовский», г. Ростов-на-Дону

Хаметов Тагир Ишмуратович
доктор экономических наук, профессор кафедры землеустройства и геодезии ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и строительства», профессор, г. Пенза

Ведущая организация: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук», г. Санкт-Петербург

Защита диссертации состоится «8» июня 2023 г. в 11.00 часов на заседании диссертационного совета 35.2.011.02 при ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, конференц-зал.

С диссертацией можно ознакомиться в научном зале библиотеки ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству».

Отзывы на автореферат просим присылать по адресу: 105064, г. Москва, ул. Казакова, д. 15, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», диссертационный совет 35.2.011.02.

Автореферат диссертации размещен на сайте ФГБОУ ВО ГУЗ www.guz.ru и на официальном сайте Министерства науки и высшего образования Российской Федерации <http://vak.ed.gov.ru> «6» марта 2023 г.

Автореферат разослан «12» апреля 2023 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
кандидат экономических наук



О.А. Сорокина

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Проблема объективности и достоверности оценки земель в условиях рыночной экономики является весьма актуальной, поскольку от её решения зависит обоснованность управленческих решений, обеспечивающих развитие экономики страны в целом и особенно агропромышленной сферы. Её суть состоит в том, что земля выступает в различной роли, оставаясь при этом важнейшим и незаменимым фактором социально-экономического развития общества. Стоимость земли как ресурса и как товара – это одна из наиболее востребованных экономических категорий, которая изучается экономической наукой более пяти столетий. Вопросы создания экономических и внеэкономических механизмов формирования стоимости земли относятся к числу наиболее сложных, интердисциплинарных.

Успешная реализация стратегии развития оценочной деятельности в РФ, в частности, кадастровой оценки, требует решения как теоретико-методологических проблем, так и прикладных, в том числе разработки технологий применения результатов земельно-оценочных работ в практической деятельности, что позволит адаптировать их к решению современных экологических и социально-экономических проблем развития сельского хозяйства.

Осуществленный в работе компаративный анализ позиций значительного числа известных школ, теорий, концепций и идей затрагивает почти все исторически сформировавшиеся к настоящему времени интеллектуальные разработки в этой области. Он позволяет сделать вывод, что, несмотря на актуальность и практическую значимость проблемы, а также ее широкую постановку в зарубежной и отечественной науке, все концепции направлены на оценку земли как фактора производства и объекта собственности. Важно отметить, что до настоящего времени не проводилось комплексных исследований феномена оценки кадастровой стоимости земли исходя из представления о ней в триединстве биосферной, экономической и социальной её значимости.

В теоретических и прикладных разработках проблеме оценки земельных ресурсов в указанном составе их проявлений стали уделять внимание лишь в последнее время. В связи с этим настоящее диссертационное исследование является весьма востребованным и актуальным.

Состояние изученности проблемы. Проблемы оценки земли как элемента системы управления исследовали многие ученые: Ададимова Л.Ю., Благословитов Н.Л., Бондаренко Т.Г., Бронштейн М.Л., Варламов А.А., Вершинин В.В., Волков С.Н., Гальченко С.А., Гофман К.Г., Докучаев В.В., Ефимова Г.А., Канторович Л.В., Лойко П.Ф., Львов Д.С., Махт В.А., Медведева О.Е., Немчинов В.С., Новожилов В.В., Носов С.И., Петров В.И., Руди В.А., Сагайдак А.Э., Сапожников П.М., Семёнов В.А., Струмилин С.Г., Сулин М.А., Тарасов А.С., Федоренко Н.П., Хачатуров Т.С., Хлыстун В.Н., Цыпкин Ю.А. и другие.

Содержание и место оценки земельных и других природных ресурсов в системе землеустройства и кадастров изучались целым рядом научно-исследовательских и проектно-изыскательских институтов, а также производственными организациями различных министерств и ведомств.

Проблемы оценки земли и иной недвижимости были широко освещены в публикациях всемирно известными зарубежными учеными, среди которых:

Весели Р., Кенэ Ф., Маркс К., Петти У., Рикардо Д., Смит А., Тюнен И.Г., Фридман Дж., Эккерт Дж. К. и другие.

В отечественной и зарубежной науке и практике накоплен определенный опыт разработки методологических приемов и рекомендаций по исчислению различных видов стоимости земельных и иных природных ресурсов. Однако, некоторые вопросы формирования земельно-оценочной стратегии, в частности, кадастровой оценки, остаются дискуссионными, недоработанными. В условиях ухудшения экологической ситуации и турбулентности социально-экономического положения, в том числе и в земельно-имущественной сфере, формирование новой эффективной парадигмы оценки сельскохозяйственных земель, в том числе и кадастровой оценки, послужит стабилизирующим фактором в управлении земельными ресурсами агропромышленного комплекса. Особое значение это имеет в связи с вхождением Российской Федерации в мировой процесс перехода к устойчивому развитию экономики (зелёной революции). Вышеизложенное определяет цели, задачи и содержание диссертационного исследования.

Цели и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является разработка методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как важнейшего института обеспечения устойчивого развития экономики и методов ее применения в системе управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса.

В соответствии с поставленной целью были сформулированы следующие задачи:

- систематизировать и ранжировать теоретико-научные подходы и методы оценки сельскохозяйственных земель в соответствии с основополагающими периодами эволюционирования земельно-имущественных отношений;
- определить место, роль и особенности оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в обеспечении устойчивого развития аграрной экономики;
- применить институциональный подход к построению оценочной деятельности, который позволит рассмотреть ее суть и содержание через призму базовой (основополагающей) и особой подсистем, находящихся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом;
- используя сценарную технику, разработать возможные варианты развития оценочной деятельности в России;
- формализовать и адаптировать к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методологическую модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;
- разработать и апробировать методику комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующуюся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики;
- оценить земельный потенциал АПК по ряду показателей (количественные, качественные и стоимостные);
- разработать технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении зе-

мельными ресурсами АПК, позволяющие повысить эффективность системы управления в условиях курса на устойчивое развитие экономики;

- предложить интегрированную модель комплексного решения устойчивого развития аграрной экономики и устойчивого развития агроэкосистемы, опирающуюся на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;

- усовершенствовать технологии проведения землеустроительных мероприятий на основе применения результатов земельно-оценочных работ, позволяющие повысить экологическую и экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель.

Область исследования. Диссертационное исследование проведено в соответствии с Паспортом специальностей ВАК (экономические науки) в рамках научной специальности «Региональная и отраслевая экономика» области исследования 9. «Экономика природопользования и землеустройства» п. 9.1. Теоретические и методологические основы экономики природопользования, землеустройства и охраны окружающей среды; п. 9.2. Экономическая оценка земельных и иных видов природных ресурсов; п. 9.5. Критерии, методы и формы рационального использования земельных и иных видов природных ресурсов; п. 9.13. Теория и методология землеустроительного проектирования.

Объектом исследования является состояние и перспективы развития оценки сельскохозяйственных земель в системе управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса.

Предметом исследования явились закономерности становления и развития оценочной деятельности, а также возможности использования ее данных для повышения эффективности сельскохозяйственного производства и АПК в целом.

Научная гипотеза исследования состоит в том, что комплексный подход к оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель и применению её результатов является значимым фактором и необходимым условием повышения эффективности территориальной организации сельскохозяйственного производства и устойчивого функционирования экосистем.

Теоретическая и методологическая основа исследования.

Теоретической и методологической основой послужили фундаментальные положения современной экономической и землеустроительной науки, диссертационные исследования и труды зарубежных и отечественных ученых и ведущих специалистов в сфере земельно-имущественных отношений, посвященные проблеме организации и технологиям проведения землеустроительных, земельно-кадастровых и земельно-оценочных работ, а также разработки профильных научно-исследовательских центров.

Информационной базой диссертационного исследования послужили нормативно-правовые акты, методические рекомендации Министерства экономического развития Российской Федерации, Министерства сельского хозяйства, Росреестра, международные и российские стандарты оценки, статистические отчеты правительственных органов, федеральные стратегии и программы управления земельно-имущественным комплексом.

В процессе исследования использовался методический аппарат, включающий в себя совокупность следующих методов: алгоритмизации, абстрактно-логический, диалектический, классификации, синтеза, монографических исследований, фактор-

ного анализа, корреляционно-регрессионного анализа, экспертно-аналитические методы оценивания, математического моделирования с помощью специального программного обеспечения, автоматизированного проектирования.

Научная новизна полученных результатов заключается в следующем:

- предложена авторская концепция классификации и группировки методов оценки сельскохозяйственных земель в основных периодах эволюционирования земельно-имущественных отношений;
- определены место, роль и особенности оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в обеспечении устойчивого развития аграрной экономики;
- в авторском варианте использован институциональный подход к организации оценочной деятельности, позволивший рассмотреть ее суть и содержание через призму совокупности подсистем, находящихся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом;
- с использованием сценарной техники разработаны возможные варианты развития оценочной деятельности в России, установлены его условия, шансы и риски;
- формализована и адаптирована к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методологическая модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;
- разработана и апробирована методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики;
- проведена оценка земельного потенциала АПК по ряду показателей как для РФ (для дефиниции общей оценки), так и для субъекта РФ (для дефиниции региональной оценки);
- разработаны технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК, которые позволят повысить эффективность системы управления в условиях курса на устойчивое развитие экономики;
- предложена интегрированная модель комплексного решения устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающаяся на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель;
- усовершенствованы технологии проведения землеустроительных работ на основе применения результатов оценки сельскохозяйственных земель, позволяющие повысить экологическую и экономическую эффективность использования земель.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая значимость исследования состоит в развитии теоретических и методологических положений оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основе комплексного подхода как важнейшего института обеспечения устойчивого развития экономики, способствующего совершенствованию организационно-экономического механизма регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами агропромышленного комплекса. Научно обоснована страте-

гия развития оценочной деятельности в РФ, которая может способствовать выводу аграрного сектора страны на траекторию устойчивого развития.

Изложенные в работе теоретические и методологические положения целесообразно интегрировать в практику образовательной деятельности высшей школы, а также в систему повышения квалификации и переподготовки кадров в сфере земельно-имущественных отношений.

Практическая значимость работы заключается в разработке научно обоснованных рекомендаций по: а) определению факториальных оценочных показателей; б) выявлению и анализу математических зависимостей ценообразования на сельскохозяйственные земли для разных форм хозяйствования; в) совершенствованию земельного налогообложения на основе учета формы хозяйствования и рентного потенциала определённой территории; г) упорядочению сельскохозяйственных землепользований на базе кластерного подхода и землеустроительных регламентов; д) внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственных организаций и КФХ на основе использования результатов кадастровой оценки и др.

Внедрение предложенных в работе рекомендаций позволит повысить конкурентоспособность различных форм хозяйствования в рамках устойчивого развития многоукладной аграрной экономики, повысить рентабельность сельскохозяйственного производства и АПК в целом, а также ускорить территориальное развитие регионального/межрегионального комплекса аграрной экономики.

На основе диссертационного исследования опубликованы 7 учебных пособий (в т.ч. 3 с грифом УМО вузов РФ по образованию в области землеустройства и кадастров).

Содержащиеся в диссертации предложения и рекомендации могут быть использованы:

- федеральными органами власти при разработке и реализации концепций экологического и социально-экономического реформирования в земельно-имущественной сфере;
- научно-исследовательскими и проектными организациями, связанными с управлением земельными ресурсами, при разработке научных рекомендаций по организации использования и охране земельных ресурсов;
- органами управления субъектов РФ и муниципальных образований для совершенствования экономического механизма регулирования использования и охраны сельскохозяйственных земель как в Северо-Западном федеральном округе, так и на всей территории Российской Федерации.

Достоверность научных положений, выводов и рекомендаций, содержащихся в диссертации, обеспечивается использованием методико-методологического аппарата и современных программных продуктов, подлинностью статистических данных по структуре сельскохозяйственного землепользования, а также информации о значениях факториальных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики, полученной из официальных источников, что в совокупности обеспечило репрезентативность исследования.

Обоснованность выводов и предложений подтверждается обсуждением результатов исследования на научно-практических конференциях и конгрессах, а также монографиями, публикациями в рецензируемых научных изданиях, реко-

мендованных ВАК Минобрнауки РФ, и в изданиях, входящих в международные системы Web of Science, Scopus.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту.

1. Результаты теоретического обобщения исторических аспектов развития оценки сельскохозяйственных земель, позволившие классифицировать профессиональную терминологию и внести авторский вклад в совершенствование существующей парадигмы земельно-оценочной деятельности.

2. Предложения по составу оценочных функций и дисфункций государства в системе управления земельными ресурсами АПК, позволяющих определить концептуальные особенности оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

3. Формализованная и адаптированная к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, опирающаяся на разработанную автором стратегию развития оценочной деятельности в России.

4. Методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики.

5. Технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК, которые позволяют повысить эффективность системы управления в условиях ориентации на устойчивое развитие экономики.

6. Адаптированные к современным реалиям технологии проведения землеустроительных работ на основе применения результатов оценки земель, которые позволяют повысить экологическую и экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель.

Внедрение результатов исследования. Предложенные в работе рекомендации использованы при проведении земельно-оценочных работ по определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Московской области, Северо-Западного региона, Кабардино-Балкарской республики, Ставропольского края.

Использование научно обоснованных рекомендаций позволило повысить достоверность и объективность кадастровой оценки и экономическую эффективность выполнения обозначенных работ, что подтверждается актами внедрения.

Апробация результатов исследования. Результаты диссертационного исследования докладывались, обсуждались и получили одобрение на 35 научных и научно-практических международных и всероссийских конференциях (2004–2021 гг.).

Результаты диссертационного исследования апробировались:

– с 2000 г. по настоящее время – в процессе преподавания специальных дисциплин, входящих в состав учебных программ бакалавриата, магистратуры и аспирантуры по направлениям подготовки «Землеустройство и кадастры», «Науки о земле» в ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный аграрный университет», ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет», ФГБОУ ВО «Петербургский государственный университет путей сообщения императора Александра I»;

– с 2006 по 2007 гг. – в процессе выполнения земельно-оценочных работ по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Новгородской области;

– с 2010 г. по настоящее время – в интересах Министерства сельского хозяйства в рамках проведения ежегодного международного агропромышленного конгресса «Агрорусь»;

– с 2011 по 2016 гг. – в интересах Министерства сельского хозяйства РФ в процессе выполнения научно-исследовательской работы по теме «Совершенствование организационно-экономических механизмов регулирования земельных отношений, управления устойчивым развитием сельскохозяйственного землепользования и аграрного природопользования в Северо-Западном экономическом регионе»;

– с 2017 по 2022 гг. – в интересах Министерства сельского хозяйства РФ в процессе выполнения научно-исследовательской работы по теме «Совершенствование организационно-экономических механизмов регулирования земельных отношений, управления устойчивым развитием землепользования и аграрного и имущественного комплексов в РФ»;

– с 2016 г. по настоящее время – в Дальневосточном федеральном округе в рамках выполнения программы «Дальневосточный гектар». Автор диссертационного исследования являлся экспертом программы.

По теме диссертации опубликовано 67 научных работ, в том числе 26 статей в изданиях, рекомендованных ВАК России, 4 статьи в журналах, входящих в международные системы Web of Science и Scopus, а также 5 монографий, получено 2 свидетельства на программу для ЭВМ.

Структура и объем работы. Диссертация изложена на 325 страницах, включает 44 таблицы, 39 рисунков, состоит из введения, пяти глав, заключения, списка литературы (380 литературных источников) и сопровождается 12 приложениями.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Результаты теоретического обобщения исторических аспектов развития оценки сельскохозяйственных земель, позволившие классифицировать профессиональную терминологию и внести авторский вклад в совершенствование существующей парадигмы земельно-оценочной деятельности.

Ретроспективный анализ становления и развития земельно-оценочных работ в России позволил сделать вывод о том, что оценка земель востребована государством уже на ранних стадиях его формирования и взаимосвязана с другими мероприятиями по организации рационального использования земельных ресурсов. По мере укрепления и развития государства характер земельно-оценочных работ изменяется и совершенствуется в соответствии с расширением и дифференциацией целей и задач регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами, при этом сохраняется общегосударственный статус обозначенных работ.

Анализ динамики развития оценочной деятельности позволил выявить закономерность и комплексность мероприятий по оценке сельскохозяйственных земель на всех этапах развития российской государственности, их востребованность в системе управления земельными ресурсами. Систематизированы и ранжированы при-

емы и методы оценки сельскохозяйственных земель в соответствии с основополагающими периодами эволюционирования земельно-имущественных отношений (наиболее приемлемым приемом является оценка земли по доходности), при этом приведены доказательства исторической необходимости и последовательности земельно-оценочных работ (Таблица 1).

Таблица 1 – Приемы и методы оценки сельскохозяйственных земель

Этапы оценки	Объект оценки	Приемы и методы оценки сельскохозяйственных земель
1 этап (конец XV в. – сер. XIX в.)	Земля с прикрепленным к ней зависимым крестьянством	Доходный (рентный) подход
2 этап (сер. XIX в. – начало XX в.)	Земля как товар (земельная собственность)	Определение стоимости крестьянского землевладения по установленному выкупному платежу Доходный (рентный) подход Сравнительный подход Земская оценочная статистика Бонитировка почв Экономическая оценка
3 этап (начало XX в. – конец XX в.)	Земля как главное средство производства в сельском хозяйстве (с.-х. угодья)	Бонитировка почв Качественная оценка Экономическая оценка Внутрихозяйственная оценка
	Земля как природный ресурс	Доходный (рентный) подход Затратный подход
4 этап (конец XX в. – настоящее время)	Земля как товар (земельная собственность)	Доходный (рентный) подход Сравнительный подход Метод реальных опционов
	Земля как природный ресурс	Доходный (рентный) подход Сравнительный подход Затратный подход Оценка биоклиматического потенциала

Исторический анализ также показал, что в системе оценки сельскохозяйственных земель модифицировались не только приемы и методы оценки, но и структура земельно-оценочных органов. Вследствие этого с полным основанием констатируем государственный характер мероприятий по оценке сельскохозяйственных земель:

- во-первых, государство инициирует земельно-оценочную деятельность и организует ее массовое проведение;
- во-вторых, государство если не определяет, то контролирует методику проведения оценки сельскохозяйственных земель и других объектов недвижимости;
- в-третьих, государство организует институциональную основу земельно-оценочных работ и формирует механизмы ее реализации;

– в-четвертых, государство готовит кадры – специалистов для проведения массовых работ по оценке сельскохозяйственных земель и других объектов недвижимости.

В диссертации доказано, что земельные и аграрные преобразования связаны с реорганизацией земельно-оценочной структуры. Так, анализ развития земельно-оценочной деятельности в пореформенный период позволил сделать вывод о том, что этот процесс характеризуется реструктуризацией самой деятельности. Реструктуризация наиболее ярко проявляется в том, что на смену ограниченному количеству государственных структур, таких как Гипрозем и другие институты советского периода, приходит довольно много организаций и объединений оценщиков. Это имеет как положительные, так и отрицательные последствия. С положительной стороны, оценочная деятельность приобретает массовый характер, она осуществляется специально подготовленными кадрами – оценщиками, эта деятельность востребована государством и обществом. С другой стороны, возникает опасность умножения непрофессиональных решений некоторых государственных и общественных структур и, как следствие, оспаривание кадастровой стоимости в суде, недоверие к результатам и нередкие проявления непрофессионализма. Это особенно отражается на кадастровой оценке сельскохозяйственных земель. Расширение круга оценочных институтов доказывает, что оценочная деятельность в РФ поднялась до уровня стран с устоявшейся рыночной экономикой. Обозначенный процесс связываем с трансформацией парадигмы экономики от плановой к рыночной. При этом возникла дилемма: государственное регулирование экономики, поскольку рыночная экономика внутренне неустойчива, или саморегулирование, поскольку рыночная экономика обладает саморегулирующей способностью. В диссертации доказана необходимость четкого разделения полномочий в области регулирования и контроля над оценочной деятельностью между государственными структурами и частными оценщиками. Институциональный подход к построению оценочной деятельности (Рисунок 1) позволяет рассмотреть ее суть и содержание через призму двух подсистем – базовой (основополагающей) и особой, которые находятся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом.

Создание представленной институциональной среды уменьшает неопределенность процессов в оценочной деятельности и рост транзакционных издержек, увеличивает конкурентоспособность оценщиков на земельном рынке, что в итоге позволило разработать земельно-оценочную стратегию.

С учётом неопределенности окружающей природной среды и усложнения экономических систем и процессов, в диссертации доказано, что в качестве инструмента выбора стратегии развития необходимо использовать сценарную технику.



Рисунок 1 – Системное представление оценочной деятельности

Разработано два сценария развития оценочной деятельности в рамках парадигмы устойчивого развития, которая признана официальной «консенсусной парадигмой мировой экономики в XXI в.»:

– сценарий 1. Либеральная оценочная деятельность, интегрированная в международное экономическое пространство (Таблица 2);

Таблица 2 – Сценарий 1: анализ внешних факторов

Факторы	Шансы	Риски
Интеграционные процессы	Применение на территории Российской Федерации международных стандартов оценки	Процесс глобализации способствует трансляции правил экономического поведения
Стандартизация экономических измерений	Совершенствование существующей системы национальной стандартизации путем приведения ее в соответствие с международными стандартами	Выхолащивание экономического содержания
Институт саморегулирования	Передача управления оценочной деятельностью от государства к профессиональным саморегулируемым организациям оценщиков	Отсутствие научного анализа экономических основ профессии оценщика
Периодически происходящий мировой экономический кризис	Кардинальный пересмотр системы международных стандартов оценки	Изменение устоявшейся системы ценообразования
Реформирование системы землепользования и земельно-имущественных отношений	Радикальный пересмотр системы землепользования и земельно-имущественных отношений	Разрушение системы землеустройства, дестабилизация расселения, производства, размещения предприятий

– сценарий 2. Национальная оценочная деятельность с государственной поддержкой (Таблица 3).

Таблица 3 – Сценарий 2: анализ внешних факторов

Факторы	Шансы	Риски
Интеграционные процессы	Применение на территории Российской Федерации международных стандартов оценки	Процесс глобализации способствует трансляции правил экономического поведения
Стандартизация экономических измерений	Совершенствование существующей системы национальной стандартизации путем приведения ее в соответствие с международными стандартами и накопленным опытом российских оценщиков	Выхолащивание экономического содержания
Институт саморегулирования	Выделение из сообщества независимых оценщиков новой категории исполнителей оценочных услуг – «государственных оценщиков»	Кризис системы саморегулирования оценочной деятельности
Периодически происходящий мировой экономический кризис	Возможность учесть корректировки в отношении ценности активов вследствие экономического кризиса	Изменение устоявшейся системы ценообразования
Реформирование системы землепользования и земельно-имущественных отношений	Реорганизация землевладений и землепользований, формирование эффективных земельно-имущественных отношений	Трансформация системы управления земельными ресурсами

В рамках данных сценариев в работе представлены стратегические инициативы, которые являются каркасом разработки земельно-оценочной стратегии.

Анализ шансов и рисков позволил установить целесообразность развития национальной модели. Предлагаемая стратегия определяет основные ориентиры функционирования земельно-оценочной деятельности и позволяет сформировать оптимальную структуру оценочного потенциала для дальнейшей адаптации к современным условиям устойчивого развития национальной экономики.

2. Предложения по составу оценочных функций и дисфункций государства в системе управления земельными ресурсами АПК, позволяющих определить концептуальные особенности оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Совершенствовать систему управления земельными ресурсами АПК предложено посредством использования оценочных функций, базирующихся на результатах земельно-оценочных работ. Анализ зарубежных и отечественных теорий и практики земельно-оценочных работ позволил выявить и сгруппировать системообразующие функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель (Рисунок 2).

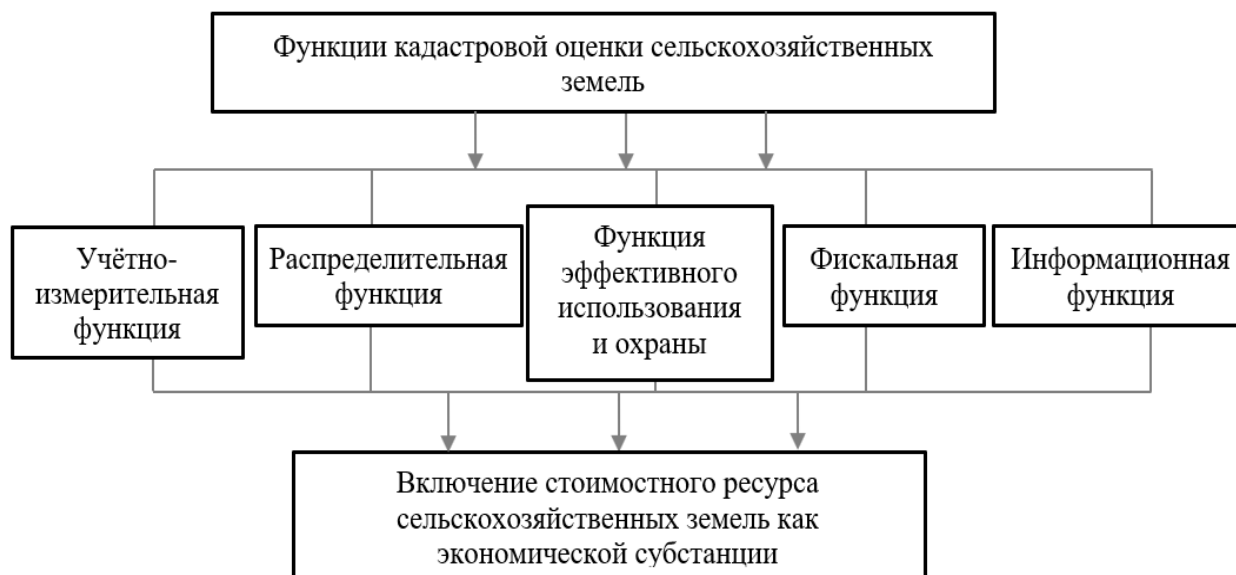


Рисунок 2 – Функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель

Законодательно закреплены следующие функции кадастровой оценки: фискальная, эффективного использования и охраны, распределительная. Они не в полном объеме раскрывают концептуальные особенности кадастровой оценки, ограничивают сферу приложения результатов земельно-оценочных работ. Дополнены и раскрыты функции, соответствующие содержанию и особенностям кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Существующая учетно-регистрационная система, ориентированная преимущественно на количественные показатели, характеризует земельный участок как объект учета и оценки недостаточно полно. Суждение о земельных участках как об имущественных объектах в сфере общественных земельных отношений, а не как о биосферной категории, превалирует на современном этапе.

Обстоятельства дополнительно усугубляются тем, что не реализован важнейший принцип ведения кадастра (реестра) – полнота кадастровых сведений. Дополнены и раскрыты кадастровые сведения, характеризующие земельные участки как многогранную категорию.

В диссертации доказано, что приоритетным стратегическим направлением в сфере управления земельными ресурсами АПК (и кадастровой оценки, в частности) должно стать развитие информационной функции. Выделены основные направления развития информационной функции:

- расширение сферы применения оценочных кадастровых сведений;
- возрастание роли информационной функции;
- разделение полномочий по учетно-регистрационной деятельности (Росреестр) и кадастровой оценке (ГБУ);
- взаимодействие земельно-информационной системы с иными информационными потоками, обладающими технической, экономической и экологической информацией о состоянии сельскохозяйственных земель;

– собираемая информация должна предусматривать приращение запаса знаний (тезауруса).

В работе доказано, что отдельные функции оценки или их части искажены вследствие необоснованной трансформации государственной стратегии управления земельными ресурсами. Поэтому функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель должны оперировать, в первую очередь, устоявшимися экономическими законами, а не опираться на сложившуюся систему управления земельными ресурсами.

3. Формализованная и адаптированная к современным условиям обеспечения устойчивого развития национальной экономики методология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, опирающаяся на разработанную автором стратегию развития оценочной деятельности в России.

Из приведенного ретроспективного анализа мнений о государственном вмешательстве в экономику можно констатировать тот факт, что идентификация роли государственного регулирования напрямую зависит от государственного контроля экономических отношений. Так, классики экономической теории полностью отрицали необходимость государственного вмешательства, неоклассики придерживались косвенных мер, кейнсианцы призывали к умеренному вмешательству, институционалисты настаивали на нормативно-правовой регламентации экономических отношений.

В целом, современное российское законодательство в области регулирования земельно-оценочной деятельности представляет собой достаточно широкий круг различных нормативно-правовых актов, которые неоднократно изменялись и дополнялись в целях расширения сферы действия рыночных механизмов. На современном этапе в России отсутствует унифицированная правовая база экономической оценки земельных и других природных ресурсов, но одновременно осуществляется процесс формирования целостной методологической основы и нормативно-правовой базы в рыночных условиях. Процесс её формирования должен осуществляться с акцентом на общественной значимости земли как биосферной категории, сочетающей два подхода к земельно-оценочной деятельности:

- оценку земли как аграрного ресурса и агроландшафта;
- оценку земли как объекта инвестирования, хозяйственного использования и экономического оборота.

В диссертации доказана необходимость разработки методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основе триединого представления земли (земля как биосферная, экономическая и социальная категория), и на ее основе должна осуществляться оптимизация оценочного законодательства. Данная позиция согласуется с концепцией триединого проявления земли в общественном производстве, разработанной землеустроительной наукой.

Исследованные положения теории стоимости как экономической категории и сделанные выводы существенно меняют общие представления о методологии измерения стоимости земли. Установлено, что теория оценки сельскохозяйственных земель на современном этапе опирается на постулаты экономической теории стоимости, но с учетом специфики ведения аграрного производства и вытекающих из нее различий в установлении дохода от использования сельскохозяйственных земель. Данная позиция позволила выявить особенности формирования кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как в сфере микроэкономики, так и в сфере макроэкономики.

Разработка методологии осуществлялась на базе синтеза существующих приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель, при этом увязывая ее со стратегией управления земельными ресурсами и требованиями устойчивого развития экономики («зеленой экономики»). Определена принципиальная схема соответствия применяемых в земельно-оценочной практике России направлений, подходов к оценке сельскохозяйственных земель концепциям стоимости (Таблица 4).

Таблица 4 – Схема соответствия применяемых в оценочной практике направлений, подходов к оценке сельскохозяйственных земель концепциям стоимости

Направление оценки	Подход к оценке	Метод оценки	Базовая модель оценки	Концепция стоимости	
				Стоимость в обмене	Стоимость в использовании
Оценка земли как аграрного ресурса и агроландшафта	Затратный	Метод транспортно-путевых затрат	Стоимость аграрного ресурса = сумме транспортных затрат	-	Стоимость воссоздания, стоимость сохранения
	Сравнительный	Метод выраженных предпочтений	Стоимость аграрного ресурса = плате за сохранение эколог. блага	-	Общая экономическая ценность (стоимость)
		Метод гедонистического ценообразования	Стоимость аграрного ресурса = цена продажи аграрного ресурса ± поправка на экологический фактор		
	Доходный	Метод капитализации ренты	Стоимость аграрного ресурса = земельная рента / коэффициент капитализации	Рыночная стоимость, арендная стоимость	-
Оценка земли как объекта инвестирования и хозяйственного оборота	Сравнительный и затратный	Метод выделения (извлечения, экстракции)	Стоимость с.-х. землепользования = цена продажи аналогичного землепользования с улучшениями – стоимость воспроизводства улучшений с учетом износа	Рыночная, арендная, кадастровая, залоговая, страховая, ликвидационная стоимость	Балансовая стоимость
		Метод распределения (соотнесения, аллокации)	Стоимость с.-х. землепользования = цена продажи аналогичного землепользования с улучшениями – издержки на создание улучшений		

	Сравнительный	Метод сравнения продаж	Стоимость с.-х. землепользования = цена продажи с.-х. землепользования ± поправки	Рыночная, арендная, кадастровая, залоговая, страховая, ликвидационная стоимость	-
	Доходный	Метод остатка	Стоимость с.-х. землепользования = чистый операционный доход/коэффициент капитализации	Рыночная, арендная, кадастровая, залоговая, страховая, ликвидационная стоимость	Инвестиционная стоимость
		Метод капитализации ренты	Стоимость с.-х. землепользования = земельная рента/коэффициент капитализации		
		Метод предполагаемого использования	Стоимость с.-х. землепользования = дисконтированные во времени доходы от наиболее эффективного использования – затраты на его освоение		

Систематизация условий и факторов формирования стоимости в соответствии с этапами трансформации теорий стоимости дала основание включить в неё не учитываемые ранее транзакционные издержки в рамках рентного (доходного) подхода (Таблица 5), что усиливает многогранность оценки, смещая ее с микроэкономического на макроэкономический уровень. Такой подход к оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель принципиально отличается от стереотипов постиндустриального общества, поскольку базируется на выявлении и осмыслении механизма влияния на процесс формирования кадастровой стоимости экологических и иных неценовых факторов.

Таблица 5 – Условия и факторы формирования стоимости, обозначенные различными учеными

Этапы и направления трансформации теории стоимости	Автор	Условия и факторы формирования стоимости
1 этап: со времен античности до меркантилизма – преобладает затратный подход и принцип эквивалентности обмена в сочетании с принципом неэквивалентности обмена	Канонисты	1) Спрос на товары, определяемый потребностями и денежными средствами покупателей; 2) предложение товаров, определяемое трудом и расходами производителя
2 этап: с начала XVII в. до середины XIX в. – сохраняется затратный подход в характеристике природы происхождения стоимости	А. Смит	1) Объем труда, затраченного на производство блага; 2) издержки производства
	Д. Рикардо, С. Сисмонди, Дж.С. Милль	1) Объем труда, затраченного на производство блага
	К. Маркс	1) Общественно необходимое рабочее время; 2) средний уровень умелости рабочего и интенсивности труда

3 этап: с середины XIX в. до начала XX в. – формируются маржиналистские направления теории стоимости	К. Менгер, У. Джевонс, Л. Вальрас	1) Предельная полезность продукта
	А. Маршалл	1) Спрос, определяемый предельной полезностью; 2) предложение, определяемое предельными издержками
	М.И. Туган-Барановский	1) Экономические факторы (хозяйственная затрата, совершенная для приобретения хозяйственного предмета); 2) неэкономические факторы (физиологические и психологические законы)
4 этап: с начала XX в. по настоящее время – превалируют поведенческие направления в развитии теории стоимости	Дж.М. Кейнс	1) Внешняя рыночная среда (несовершенная конкуренция) 2) взаимодействие спроса и предложения
	Т. Веблен, Э. Чемберлин, Дж. Коммонс	1) Поведение потребителя в условиях монополизированного рынка; 2) несовершенная конкуренция
	А.В. Севостьянов, В.Е. Есипов, В.А. Горемыкин	1) Политические факторы; 2) социальные факторы; 3) экономические факторы; 4) физические факторы
	В.М. Янюк	1) Рентообразующие факторы; 2) затратоформирующие факторы

Исчерпывающий учет факторов стоимости с.-х. земель принесет добавочную народнохозяйственную эффективность, приумножит социально-экономические позиции АПК, а также будет способствовать обоснованному перераспределению аграрного ресурса и возмещению эколого-экономического ущерба в связи с утратой такого ресурса. Обозначенные изыскания позволили впервые разработать методологическую модель, опирающуюся на две концепции стоимости и базовые модели оценки (Рисунок 3).

При построении модели предлагается использовать многомерный подход (оценка кадастровой стоимости земли как биосферной, экономической, социальной категории), который позволил наделить методологическую модель определенными преимуществами, а именно: отражение народнохозяйственной ценности сельскохозяйственных земель; учет закономерностей развития земельного рынка; обеспечение широкого спектра применения результатов земельно-оценочных работ. Модель сонаправлена с модернизацией мировой и национальной экономики (с зеленой экономикой) и ориентирована на комплексное решение социально-экологических и экономических проблем АПК.

Разработанная методология комплексной оценки кадастровой стоимости позволит учитывать, как условия формирования аграрного ресурса, так и условия его хозяйственного использования в процессе расширенного воспроизводства, обеспечивая при этом сопоставимость результатов оценки кадастровой стоимости земли в России с результатами ее оценки в других странах. Кроме того, она может стать

важнейшим регулятором соотношения различных форм хозяйствования сельскохозяйственного землепользования.

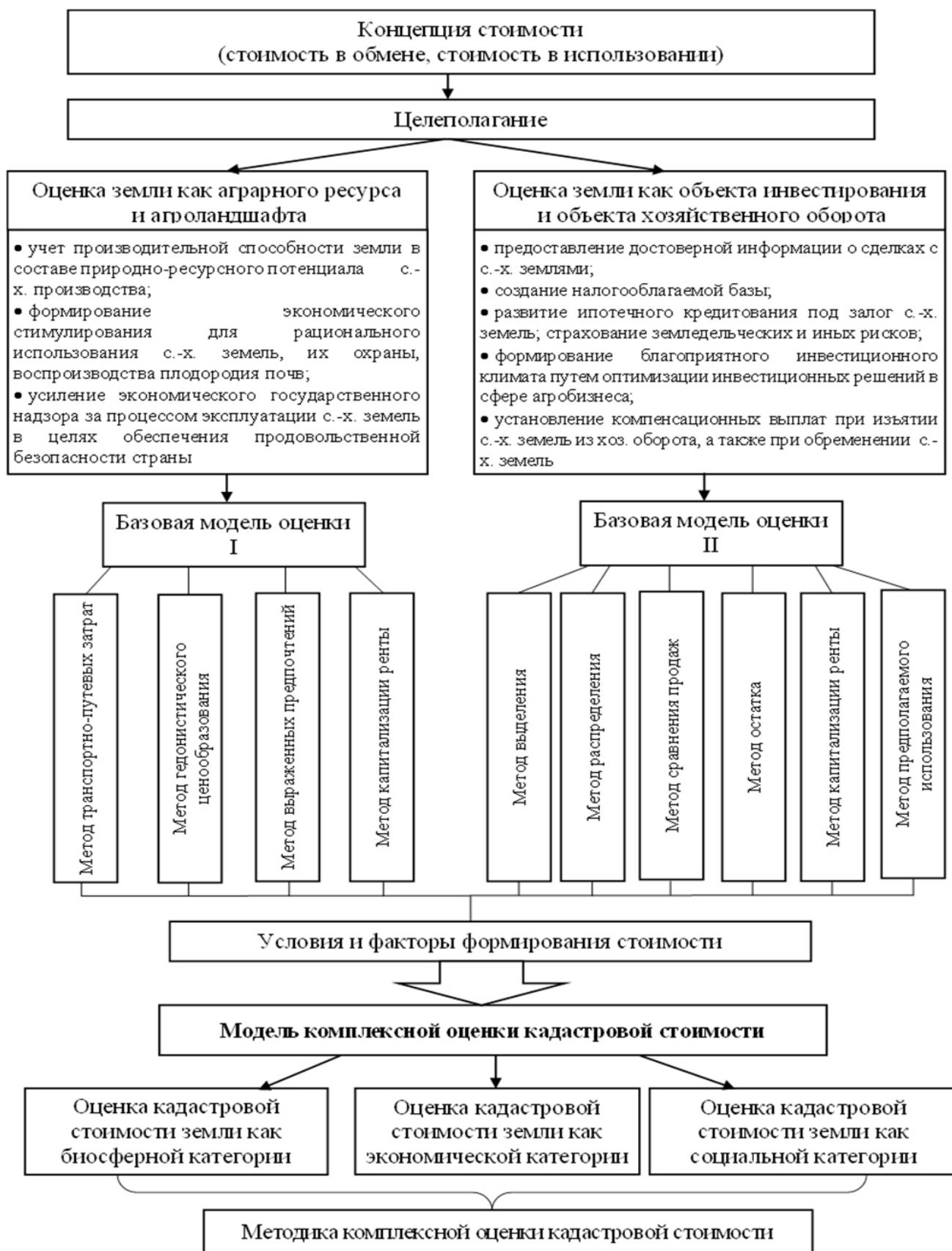


Рисунок 3 – Методологическая модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

4. Методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, базирующаяся на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте устойчивого развития многоукладной аграрной экономики.

Существующие многочисленные отечественные и зарубежные методики оценки сельскохозяйственных земель (порой методические положения противоречивы) созданы на различных принципах и методах (транспортно-путевых затрат, гедонистического образования, выраженных предпочтений и др.).

Методики эти охватывают разнообразные ценообразующие факторы, при этом большинство из них ориентировано на одностороннее представление земли, т. е. отсутствует комплексное суждение о феномене стоимости земли исходя из триединого представления. В диссертации разработана технология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (Рисунок 4).

На основе методологических подходов и практических методов расчета стоимости, научных изысканий отечественных и зарубежных ученых, научно-исследовательских институтов, оценочных организаций можно выделить важнейшие ценообразующие факторы, через которые проявляются особенности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Предлагаем разделить их на три группы:

- 1) природно-климатические факторы (оценка сельскохозяйственных земель как биосферной составляющей);
- 2) факторы территориальной доступности (оценка сельскохозяйственных земель как экономической составляющей);
- 3) социально-экономические факторы (дихотомическая оценка сельскохозяйственных земель). Дихотомическая сущность проявляется в том, что оценка сельскохозяйственных земель, являясь наружным проявлением стоимости, формируется в основном из суммы издержек сельскохозяйственного производства и средней прибыли предпринимателя, которые взаимно погашаются, определяя паритетность жизненного пространства.

Установление групп ценообразующих факторов позволило обосновать состав факториальных показателей и определить перечень ценообразующих факторов, влияющих на стоимость сельскохозяйственных земель (Таблица 6).

Названные ценообразующие факторы влияют на формирование кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель дифференцированно, т. е. в зависимости от укладов аграрной экономики. Определение ранга ценообразующих факторов по значимости для разных укладов аграрной экономики осуществлялось впервые с помощью анализа иерархий, базирующегося на экспертной оценке.

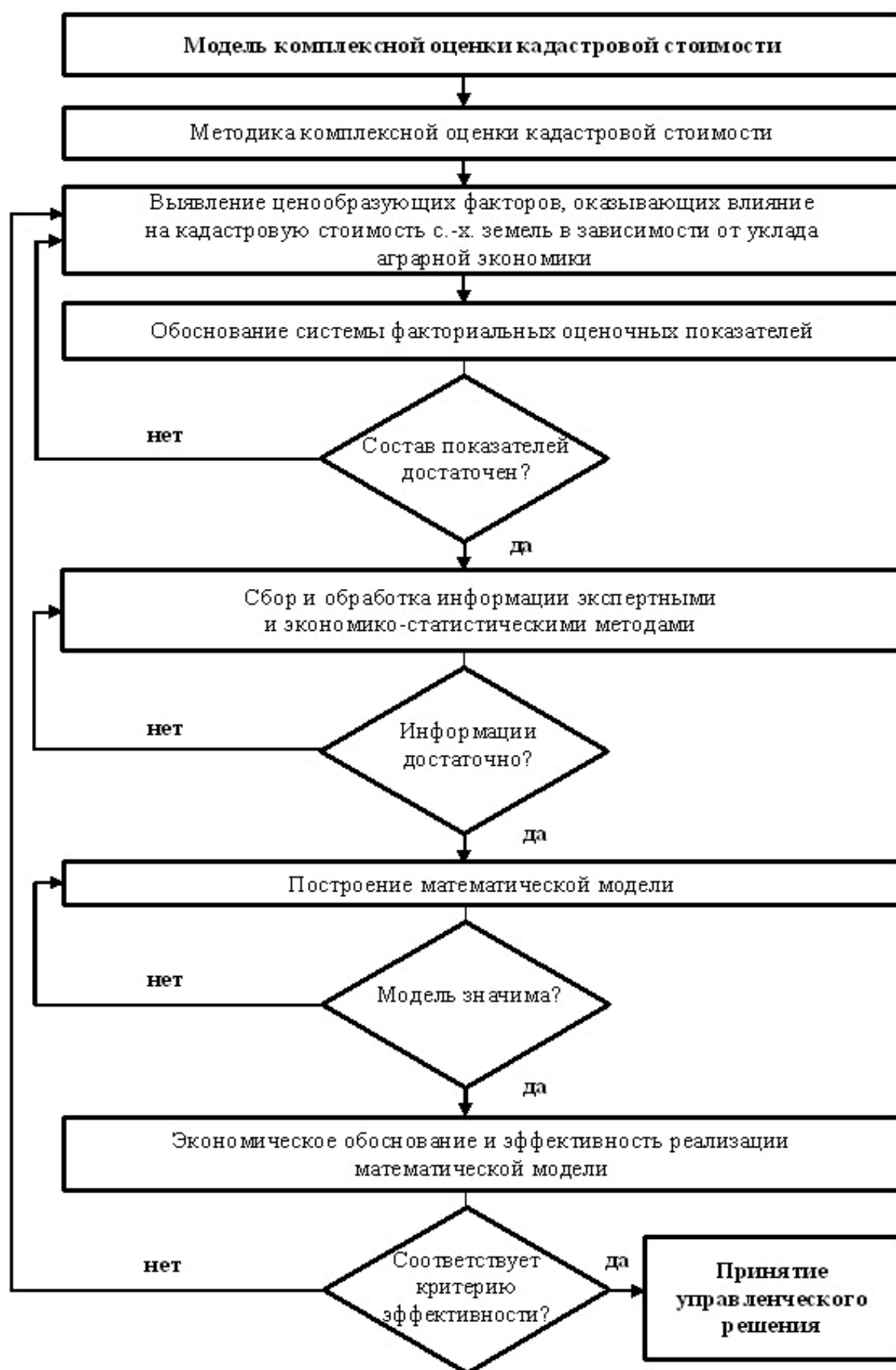


Рисунок 4 – Технология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Таблица 6 – Ценообразующие факторы, влияющие на кадастровую стоимость с.-х. земель

Наименование ценообразующего фактора	Единица измерения	Предлагаемый способ измерения фактора
1. Плодородие	балл бонитета	Интегральный показатель, характеризующий уровень плодородия почв
	категория пригодности	Интегральный показатель, характеризующий пригодность почвы для использования под различные виды с.-х. угодий
2. Контурность	га	Средняя площадь полей (рабочих участков) и т. п.
3. Каменистость	степень	Мало-, умеренно-, многокаменистые
4. Увлажненность	степень	Недостаточно увлажненные, нормального увлажнения, переувлажнённые, заболоченные, заливаемые тальми водами
5. Эродированность	степень	Сильная, средняя, слабая
6. Удаленность от районного центра	км	Расстояние от с.-х. землепользования до районного центра
7. Удаленность от дороги с твердым покрытием	км	Расстояние до дороги с твердым покрытием
8. Состояние подъездов	ранг	Хорошее, удовлетворительное, неудовлетворительное
9. Плотность (густота) дорожной сети	%	Отношение общей протяженности всех автомобильных дорог области/района к площади области/района
10. Уровень транзакционных издержек	руб.	Среднее значение транзакционных издержек
11. Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	га/чел.	Значение землеобеспеченности населения региона (с.-х. угодьями)
12. Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	га/чел.	Значение землеобеспеченности населения региона (пахотными угодьями)
13. Землеобеспеченность сельского населения региона	га/чел.	Значение землеобеспеченности сельского населения региона
14. Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	ранг	Отношение суммарного дохода сельского хозяйства региона к численности сельского населения региона
15. Средний уровень доходности растениеводства региона	ранг	Отношение суммарного дохода растениеводства региона к численности сельского населения региона
16. Уровень транспортных издержек	руб.	Среднее значение транспортных издержек
17. Инвестиционная привлекательность	ранг	Высокая, средняя, низкая
18. Экологическая обстановка на оцениваемой территории	ранг	Хорошая, удовлетворительная, неудовлетворительная

Для различных укладов аграрной экономики на Рисунке 5 представлено распределение весовых коэффициентов групп ценообразующих факторов, которые были определены экспертами.

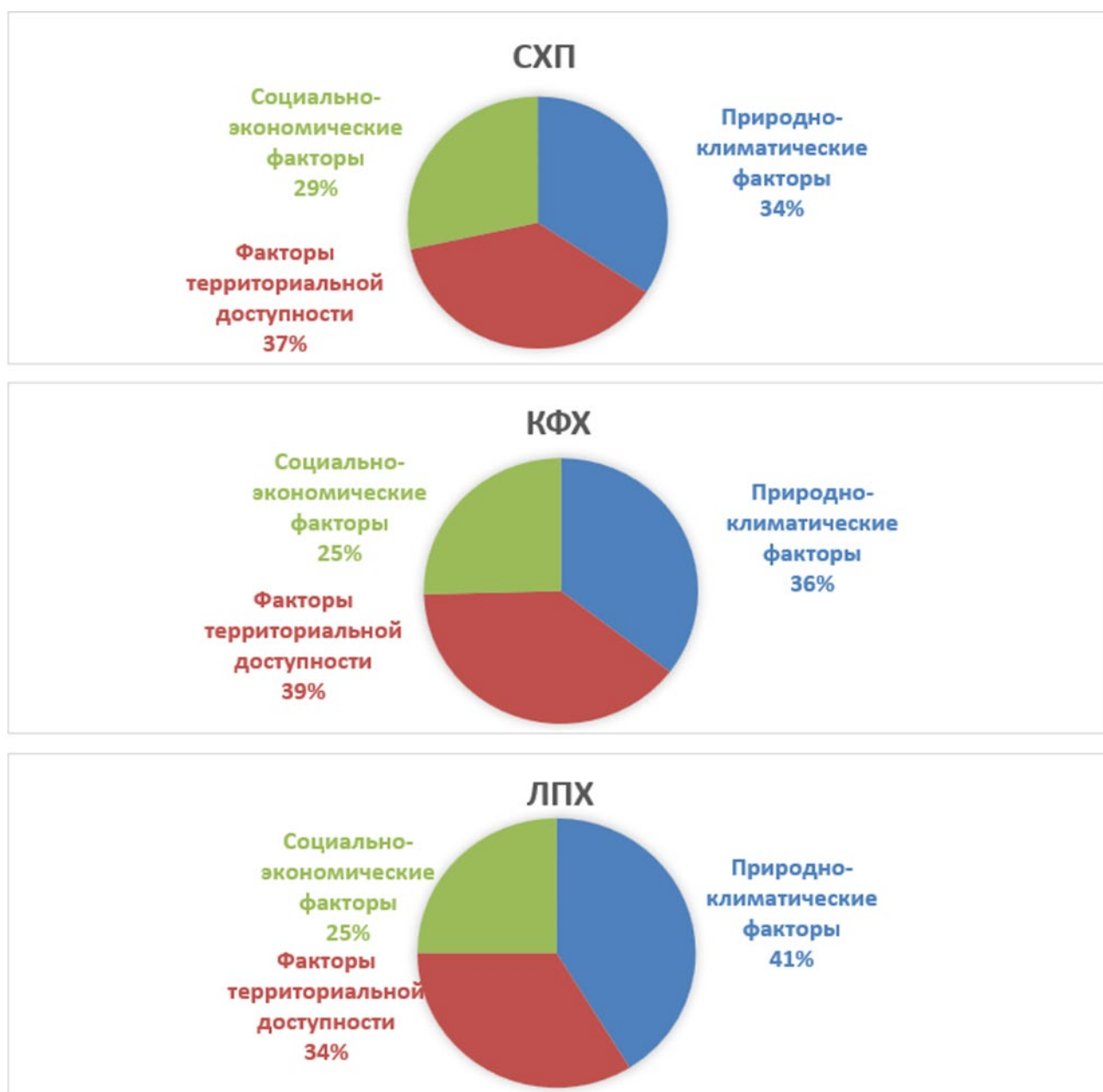
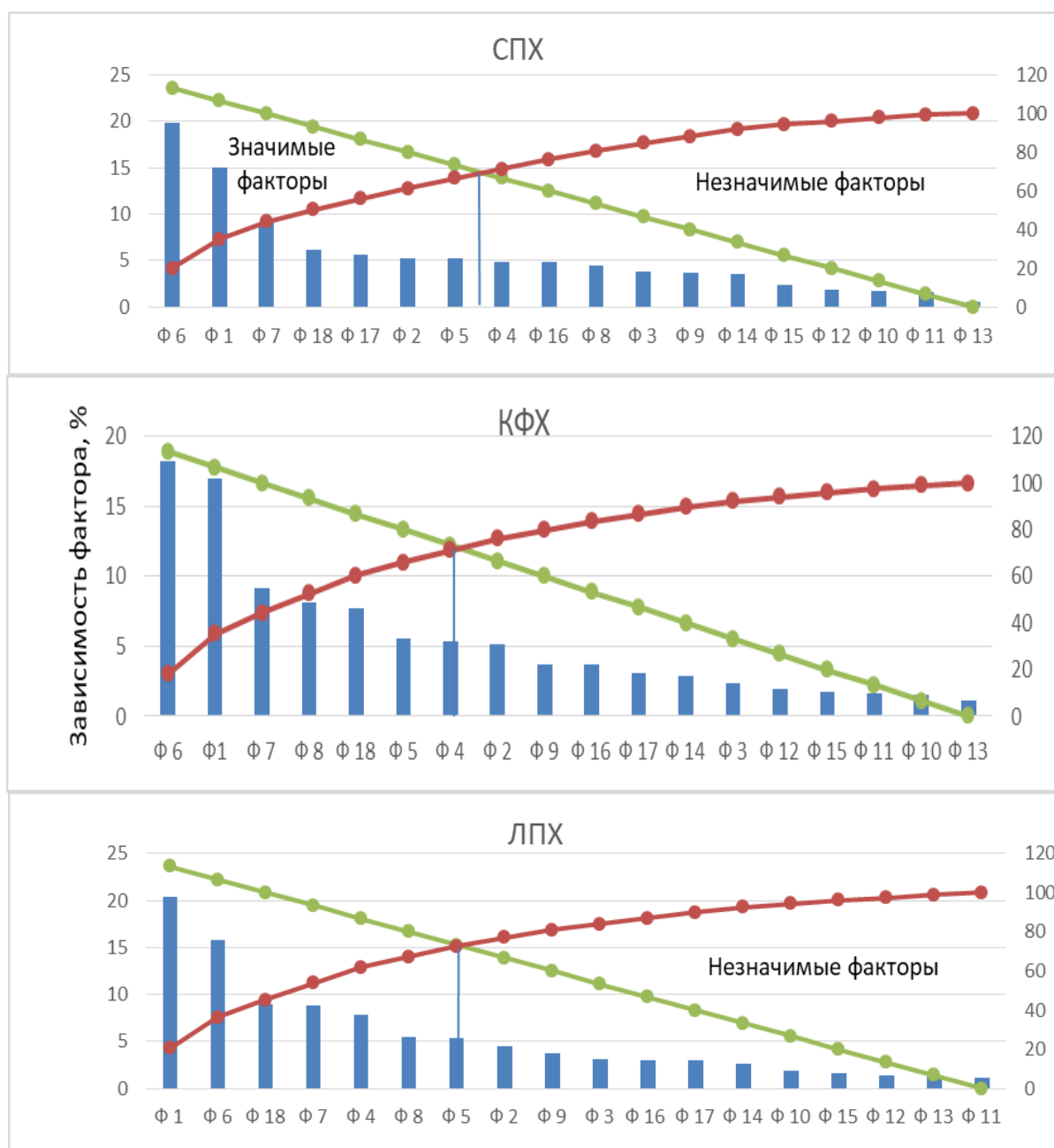


Рисунок 5 – Распределение весовых коэффициентов групп ценообразующих факторов в рамках различных укладов аграрной экономики

Так, наибольший удельный вес в сфере крупных и средних сельскохозяйственных организаций занимают факторы территориальной доступности. В сфере личных подсобных хозяйств наибольший удельный вес в формировании кадастровой стоимости занимают природно-климатические факторы. Тем самым доказали состоятельность вышеобозначенной гипотезы.

Используя метод Парето, обозначенную совокупность ценообразующих факторов расчленили на две группы: значимые и незначимые факторы. Для того чтобы построить график по методу Парето, факториальные показатели в зависимости от уклада аграрной экономики должны быть проранжированы и изображены в виде столбчатой диаграммы с кумулятивной кривой (Рисунок 6).



Ф1 – Плодородие, Ф2 – Контурность, Ф3 – Каменистость, Ф4 – Увлажненность, Ф5 – Эродированность, Ф6 – Удаленность от районного центра, Ф7 – Удаленность от дороги с твердым покрытием, Ф8 – Состояние подъездов, Ф9 – Плотность дорожной сети, Ф10 – Уровень транзакционных издержек, Ф11 – Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями), Ф12 – Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями), Ф13 – Землеобеспеченность сельского населения региона, Ф14 – Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона, Ф15 – Средний уровень доходности растениеводства региона, Ф16 – Уровень транспортных издержек, Ф17 – Инвестиционная привлекательность, Ф18 – Экологическая обстановка на оцениваемой территории

Рисунок 6 – Распределение важности факторов в зависимости от уклада аграрной экономики

Для различных укладов аграрной экономики в Таблице 7 представлено распределение весовых коэффициентов значимых ценообразующих факторов, которые были определены экспертами.

Таблица 7 – Весовые коэффициенты значимых ценообразующих факторов

Значимые ценообразующие факторы	Весовой коэффициент		
	для сельскохозяйственных организаций	для крестьянских (фермерских) хозяйств	для личных подсобных хозяйств
Удаленность от районного центра	19,9	18,2	15,8
Плодородие	15,0	17,0	20,4
Удаленность от дороги с твердым покрытием	9,2	9,2	8,8
Состояние подъездов	-	8,1	5,5
Экологическая обстановка	6,2	7,7	9,0
Инвестиционная привлекательность	5,6	-	-
Контурность	5,3	-	-
Увлажненность	-	-	7,8
Эродированность	5,3	5,6	5,4

В диссертации построены оценочные модели путем корреляционного и регрессионного анализа влияния совокупности ценообразующих факторов на кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель в разрезе различных форм хозяйствования Ленинградской области. Инструментарием кадастровой оценки сельскохозяйственных земель послужило научно аргументированное районирование территории страны в целом, и в частности субъекта РФ (природно-сельскохозяйственное районирование, земельно-оценочное районирование, агроэкологическое зонирование).

На Рисунке 7 представлено зонирование территории Ленинградской области по результатам земельно-оценочных работ. Зоны, получаемые в результате описанных в работе вариантов зонирования, не совпадают и иногда отличаются весьма значительно. Административные районы Ленинградской области, по результатам кадастровой оценки отнесенные к третьей зоне, встречаются в одной агроклиматической зоне, выделенной для целей оценки сельскохозяйственных земель (Рисунок 7а). Административные районы Ленинградской области, отнесенные в первую зону по ценам предложений, встречаются во всех агроклиматических зонах, выделенных для целей оценки сельскохозяйственных земель (Рисунок 7б). Зонирование по результатам рыночной оценки не может выступать в качестве основы для выявления пространственных закономерностей развития территории Ленинградской области.

В работе доказано, что в агроклиматических зонах Ленинградской области комбинации основных ценообразующих факторов не одинаковы. Например, в результате комплексной оценки кадастровой стоимости земельных участков под КФХ получена следующая множественная линейная модель:

для первой агроклиматической зоны:

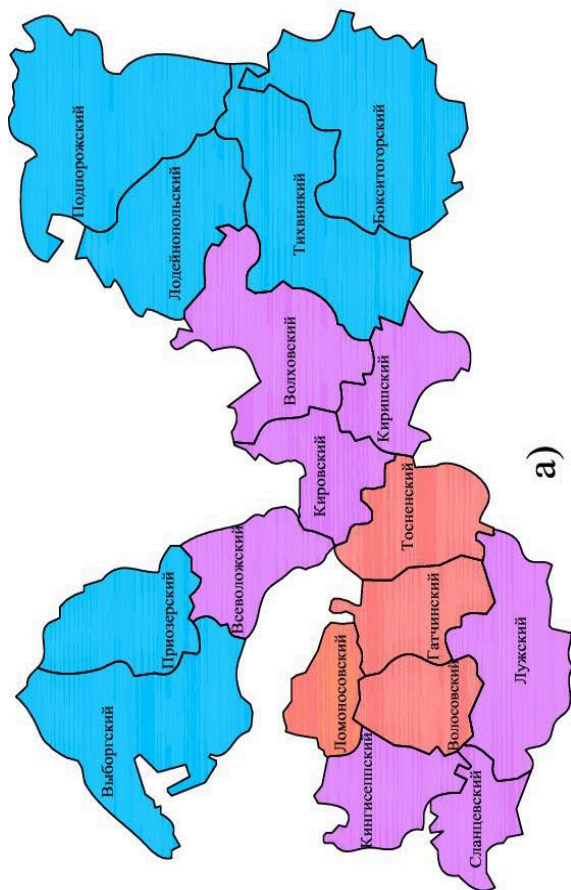
$$Y = 10,1 - 0,07 \cdot x_1 + 0,5 \cdot x_2 + 29,5 \cdot x_3 - 6,2 \cdot x_4 - 0,4 \cdot x_5;$$

для второй агроклиматической зоны:

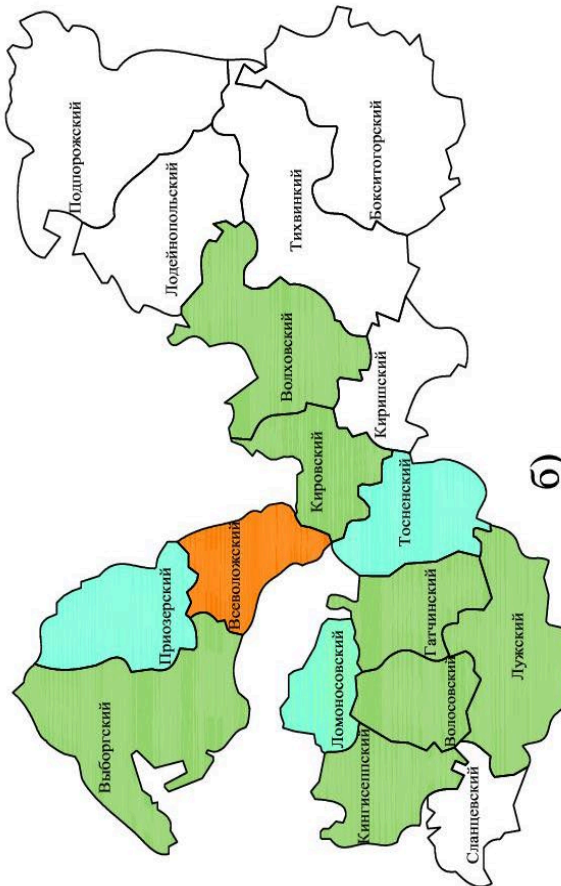
$$Y = -181,40 + 4,21 \cdot x_2 + 29,18 \cdot x_4;$$

для третьей агроклиматической зоны:

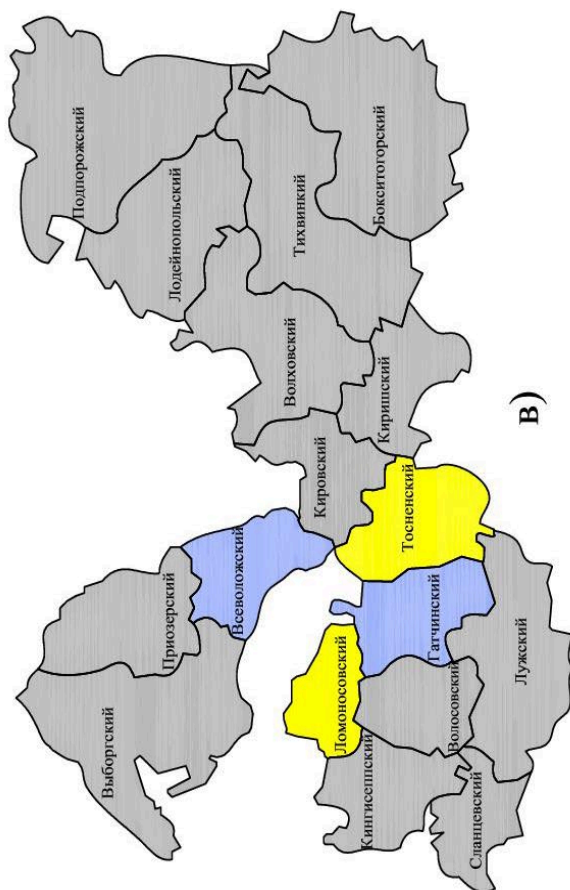
$$Y = -79,67 + 49,21 \cdot x_3 + 16,99 \cdot x_4 + 21,85 \cdot x_5,$$



а)



б)



в)

а) результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

б) результаты рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения

в) результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Рисунок 7 – Зонирование территории Ленинградской области по результатам земельно-оценочных работ

где Y – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков под КФХ;

x_1 – удаленность от районного центра (км);

x_2 – плодородие (балл бонитета);

x_3 – удаленность от дороги с твердым покрытием (км);

x_4 – состояние подъездов;

x_5 – экологическая обстановка на оцениваемой территории.

Для подтверждения объективности разработанной методики дополнительно произведён расчет кадастровой стоимости земельных участков СПК и сельскохозяйственной организации в составе агрохолдинга. Для визуализации сопоставлений величин кадастровой стоимости земельных участков, определенных по разным методикам, представлена схема распределения земельных участков по УПКС для сельскохозяйственной организации в составе концерна. На основании разработанной схемы можно сделать вывод о дивергенции величин кадастровой стоимости, полученных по принятой и предлагаемой методикам. Наиболее ярко дивергенция проявляется на земельных участках высокотоварного уклада аграрной экономики, что позволит оптимизировать управленческие решения в АПК и, в частности, в землеустройстве.

Разработанные на предложенной в работе методологической основе оценочные модели в разрезе различных форм хозяйствования Ленинградской области актуальны не только с точки зрения определения кадастровой стоимости, но и с точки зрения установления экологического и экономического эффекта использования земельных ресурсов. Оценка результатов опыта их использования свидетельствует о более высоком уровне достоверности и объективности полученных показателей кадастровой стоимости.

5. Технологии использования инструментов и результатов оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК, которые позволят повысить эффективность системы управления в условиях ориентации на устойчивое развитие экономики.

Одним из важнейших направлений использования земельно-оценочных данных является их учёт при оценке ресурсного потенциала страны и отдельных её регионов. Анализ структуры мировых земельных ресурсов показал, что сельскохозяйственные земли (аграрный ресурс) среди других ресурсов являются самыми лимитированными, а значит, земельный потенциал АПК является одним из важнейших факторов, определяющих рейтинг РФ в мировой системе сельского хозяйства. В работе предложено оценивать земельный потенциал АПК по ряду показателей (количественные, качественные и стоимостные) как для РФ в целом, так и для субъекта РФ на примере Ленинградской области (для дефиниции региональной оценки). Выбор этого региона не случаен, – он является типичным представителем неземледельческой зоны. В Таблице 8 представлена динамика количественных параметров земельного потенциала АПК.

Таблица 8 – Динамика количественных параметров земельного потенциала АПК

Показатели	Российская Федерация				Ленинградская область			
	1990	2000	2010	2020	1990	2000	2010	2020
Площадь земель сельскохозяйственного назначения, млн га	639,1	406,0	393,4	381,7	1,679	1,672	1,706	1,701
%	100	63,5	61,6	59,7	100	99,6	101,6	101,3
Площадь сельскохозяйственных угодий, млн га	212,2	220,2	196,1	197,8	0,845	0,800	0,799	0,799
%	100	103,8	92,4	93,2	100	94,7	94,6	94,6
Площадь пахотных угодий, млн га	130	119,7	115,3	116,2	0,440	0,435	0,434	0,434
%	100	92,1	88,7	89,4	100	98,7	98,6	98,6
Площадь кормовых угодий, млн га	78,3	72,6	75,4	76,0	0,354	0,323	0,320	0,320
%	100	92,7	96,3	97,1	100	91,2	90,4	90,4
Площадь мелиорируемых земель, млн га	11,5	9,07	10,96	11,2	0,350	0,351	0,570	0,570
%	100	78,9	95,3	97,4	100	100,3	162,9	162,9
Площадь неиспользуемой пашни, млн га	1,28	21,66	31,58	20,1	0,003	0,06	0,18	0,24
Площадь фонда перераспределения, млн га	-	32	48,82	42,95	-	0,029	0,172	0,266
Посевная площадь, млн га	117,71	84,67	75,19	79,9	0,437	0,373	0,250	0,237
%	100	71,9	63,9	67,9	100	85,4	57,2	54,2

Качественное состояние земельного потенциала АПК оценивается как неблагоприятное (в отдельных субъектах РФ – как критическое). Качественные параметры земельного потенциала АПК, приводимые в национальных, региональных и отраслевых докладах, разрознены, противоречивы и не сопоставимы. В Таблице 9 представлена динамика качественных параметров земельного потенциала АПК. Динамика приведенных показателей свидетельствует о резком уменьшении площади обследованных земель, а также о невыполнении комплекса земельно-оценочных работ.

Таблица 9 – Динамика качественных параметров земельного потенциала АПК

Показатели	Российская Федерация			Ленинградская область		
	2008	2017	2019	2008	2017	2019
Выявленная площадь земель, подверженных водной эрозии, млн га	34,476	1,847	2,468	0,025	н/д	0
Выявленная площадь земель, подверженных ветровой эрозии, млн га	16,251	1,427	1,644	0	н/д	0
Выявленная площадь земель, подверженных подтоплению и переувлажнению, млн га	14,578	0,764	0,817	0,058	н/д	0
Выявленная площадь земель, подверженных засолению, млн га	н/д	0,433	0,278	н/д	н/д	0

Приведенная количественно-качественная оценка земельного потенциала АПК напрямую влияет на его стоимостные параметры, в первую очередь – на кадастровую стоимость. В Таблице 10 представлена динамика изменения удельного показателя кадастровой стоимости в Северо-Западном федеральном округе как яркий образец искажения данного стоимостного параметра (особенно это касается Ленинградской области).

Таблица 10 – Динамика стоимостного параметра земельного потенциала АПК (на примере Северо-Западного федерального округа)

Показатель	Северо-Западный федеральный округ				Ленинградская область			
	I тур оценки	II тур оценки	III тур оценки	IV тур оценки	I тур оценки	II тур оценки	III тур оценки	IV тур оценки
Средний удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	1,02	1,72	2,0	*	2,29	5,93 (1 группа)	6,0	7,17 (1 сегмент)

* - не все субъекты СЗФО утвердили результаты кадастровой оценки

Анализ результатов четырёх туров кадастровой оценки сельскохозяйственных земель по субъектам РФ показал их существенное несоответствие земельному потенциалу определенной территории. Предложенные в работе методология и методы комплексной оценки кадастровой стоимости позволят повысить объективность оценки земельного потенциала АПК и конкурентоспособность земли как биосферной категории при подготовке управленческих решений по её распределению и организации использования.

Вторым важным направлением использования данных оценки кадастровой стоимости земель является модернизация системы земельных платежей. В работе предложен ряд мер, позволяющих повысить её эффективность (Рисунок 8):

- дифференцирование ставки земельного налога и арендной платы в зависимости от формы хозяйствования и рентного потенциала территории;
- установление штрафов за земельные правонарушения с учётом данных комплексной оценки кадастровой стоимости;
- установление размеров компенсационных платежей на основе оценки инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель.

Исходя из неравноценных условий ведения сельскохозяйственного производства, дифференцированы ставки земельного налога в зависимости от рентного потенциала территории субъекта РФ и формы хозяйствования (Таблица 11). Предложено выделять следующие территории в зависимости от их рентного потенциала:

1. Территории с рентными преимуществами – пригородные сельскохозяйственные землепользования, прилегающие или расположенные близи районных центров.

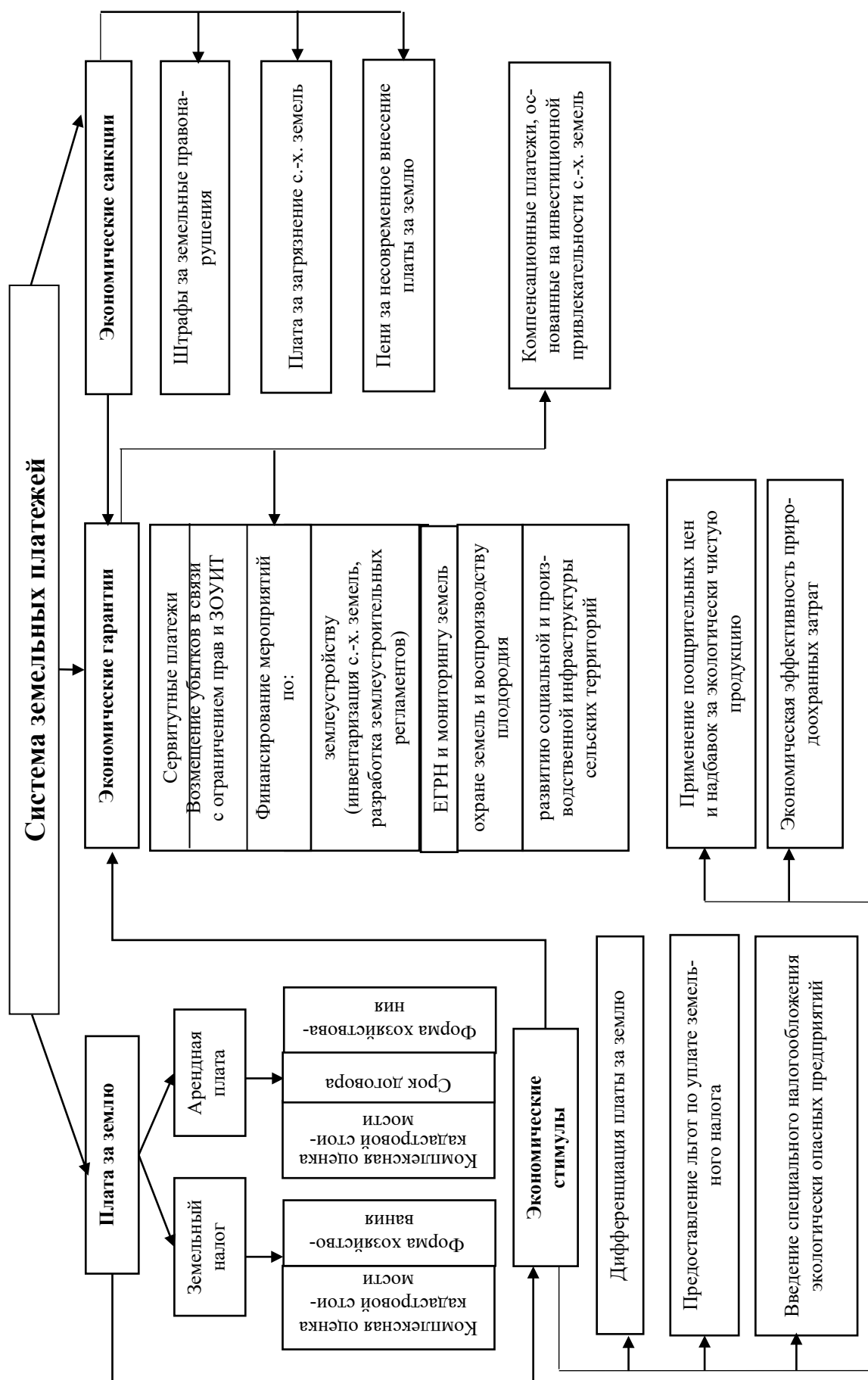


Рисунок 8 – Система земельных платежей (составлена автором)

2. Территории с рентным потенциалом – территории, расположенные на небольшом расстоянии от районных центров.

3. Депрессивные территории – периферийные территории, расположенные на значительном расстоянии от районных центров.

Таблица 11 – **Налоговая ставка земельного налога на сельскохозяйственные земли, % от кадастровой стоимости**

Форма хозяйствования	Территории с рентными преимуществами	Территории с рентным потенциалом	Депрессивные территории
Сельскохозяйственные организации	0,3	0,2	0,1
Крестьянские (фермерские) хозяйства	0,25	0,15	0,05
Личные подсобные хозяйства	0,20	0,10	0,025

Предложенная дифференциация земельного налога будет являться основным рычагом экономического стимулирования использования и охраны сельскохозяйственных земель наряду с арендной платой (Таблица 12).

Таблица 12 – **Арендная ставка на сельскохозяйственные земли, % от кадастровой стоимости**

Форма хозяйствования	Территории с рентными преимуществами	Территории с рентным потенциалом	Депрессивные территории
Сельскохозяйственные организации	0,6	0,4	0,2
Крестьянские (фермерские) хозяйства	0,25	0,15	0,05
Личные подсобные хозяйства	0,20	0,10	0,025

Данные предложения были апробированы на примере Ленинградской области. В работе осуществлена дифференциация территории Ленинградской области (Рисунок 9), основанная на комплексной оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, которая позволит обеспечить рациональное использование и охрану сельскохозяйственных земель для реализации эффективных управленческих форм воздействия на хозяйствующие субъекты аграрной экономики.

В качестве индикатора установления административного штрафа должна выступать кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель, определенная на основе комплексного подхода, поскольку она способна отобразить частичную или полную потерю функции земли как биосферной категории в зависимости от правонарушений. В Таблице 13 представлены рекомендуемые штрафные санкции для граждан за земельные правонарушения с учетом характера нарушений.

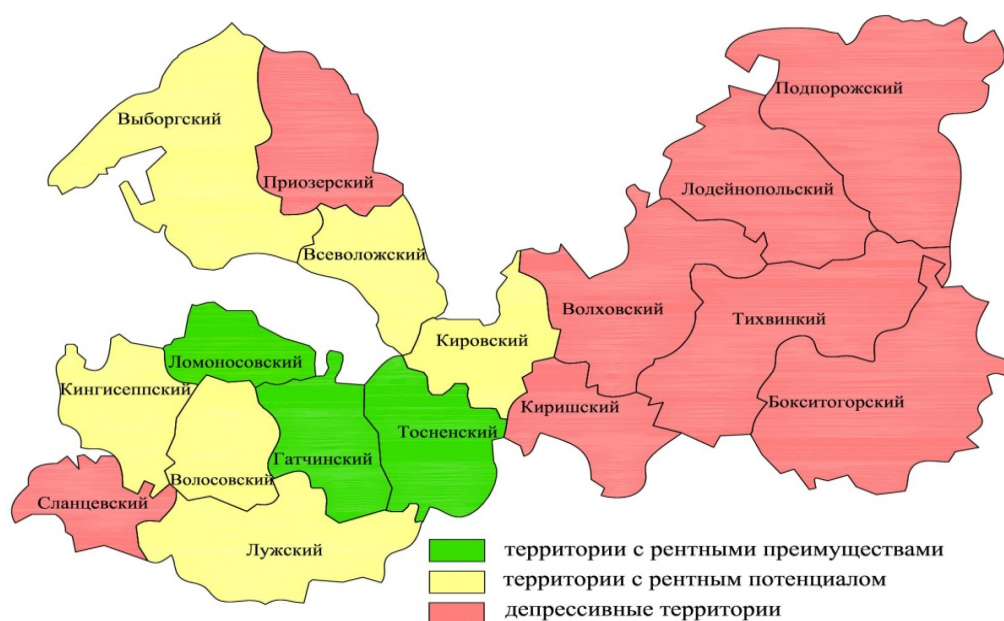


Рисунок 9 – Зонирование территории Ленинградской области по рентному потенциалу

Таблица 13 – Штрафы за земельные правонарушения (вид разрешенного использования земельного участка – ЛПХ, площадь 5000 кв. м)

Земельные правонарушения	Существующие штрафы, руб.	Предлагаемые штрафы, руб.
1. Невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв, которое повлекло за собой возникновение:		
а) водной эрозии:		
слабой степени деградации	20000	21000
средней степени деградации	35000	42000
сильной степени деградации	50000	70000
б) переувлажнения:		
слабой степени деградации	20000	14000
средней степени деградации	35000	30800
сильной степени деградации	50000	56000
2. Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства	5235-8725	42000-70000
3. Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению в течение 1 года, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов	2000-5235	14000-42000

Различные виды земельных правонарушений приводят к негативным изменениям, частичной или полной утрате земель функции биосферной категории и компонента агроэкосистемы. При этом возникает негативный экологический и общественный эффект в виде потери аграрного ресурса при отсутствии института возмещения компенсационных платежей. Исходя из этого, предложено возродить институт компенсационных платежей на основе инвестицион-

ной привлекательности сельскохозяйственных земель. Данная позиция согласуется с базовым принципом сохранения земельного потенциала АПК, а соответственно, с принципом устойчивого развития аграрной экономики.

Модернизированная система земельных платежей позволит повысить эффективность управления земельными ресурсами АПК, соответственно, инвестиционную привлекательность аграрного сектора экономики.

При прогнозировании и планировании использования земельных ресурсов в работе предложено использовать интегрированную модель комплексного решения задач устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающуюся на данные оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (Рисунок 10).

Для этого следует включить в содержание схем землеустройства оптимизацию структуры с.-х. угодий в зависимости от рентного потенциала территории субъекта РФ путем трансформации низкопродуктивных пахотных угодий (соответственно, с наименьшей кадастровой стоимостью) в кормовые угодья и меры по вовлечению неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в оборот с учетом комплексной оценки их кадастровой стоимости.

Для аргументированного доказательства в диссертации произведен расчет экономического эффекта при вовлечении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий (Таблица 14).

Экономический эффект при вовлечении неиспользуемых с.-х. угодий депрессивных территорий Ленинградской области составит: а) 14,780 млн руб. от ежегодного поступления земельного налога; б) 1,924 млрд руб. от реализации дополнительной животноводческой и растениеводческой продукции.

6. Адаптированные к современным реалиям технологии проведения землеустроительных работ на основе применения результатов оценки земель, которые позволяют повысить экологическую и экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель.

В основу мероприятий по совершенствованию формирования землепользований в аграрной сфере должен быть положен разработанный в работе алгоритм (Рисунок 11), обеспечивающий как относительную устойчивость землепользования, так и стабильность сельхозпроизводства. Впервые предложено использовать результаты оценки кадастровой стоимости при формировании сельскохозяйственных землепользований, тогда как ранее при плановой экономике взаимосвязь землеустроительных и земельно-оценочных работ осуществлялась на основе балльной оценки.

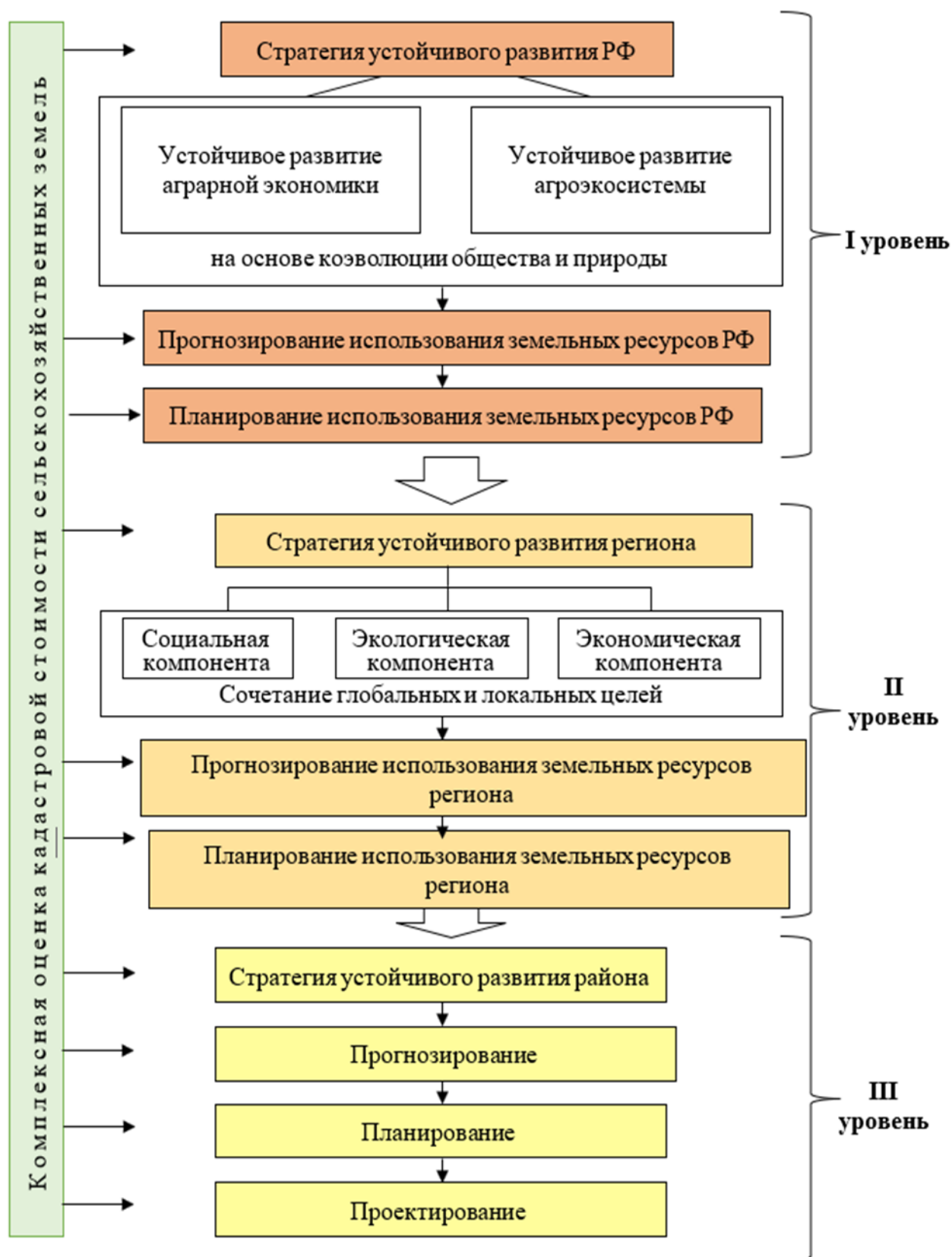


Рисунок 10 – Моделирование устойчивого развития аграрной экономики

Таблица 14 – Расчет экономического эффекта при вовлечении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий (на примере депрессивных территорий Ленинградской области)

Наименование показателя	Единица измерения	Значение показателя
Планируемая площадь с.-х. угодий для вовлечения их в оборот из фонда перераспределения	тыс. га	13
в т. ч. пашни		4
Объем государственных инвестиций на вовлечение сельскохозяйственных угодий в оборот	млн руб.	17400
в т. ч. за счет федерального бюджета		16400
за счет регионального бюджета		1000
Ежегодное поступление земельного налога	млн руб.	14,780
Ожидаемое поступление средств от платежей за землю за 2024-2029 гг.	млн руб.	73,900
Стоимость дополнительной продукции (животноводство)	млн руб.	1120,0
Стоимость дополнительной продукции (растениеводство)	млн руб.	804,19
Экономический эффект в среднем за год	руб.	2,0



Рисунок 11 – Алгоритм формирования землепользований в аграрной сфере

К действенным механизмам, влияющим на размещение и специализацию сельхозпроизводства и их совершенствование, относим землеустроительные регламенты наряду с сельскохозяйственными кластерами. Предло-

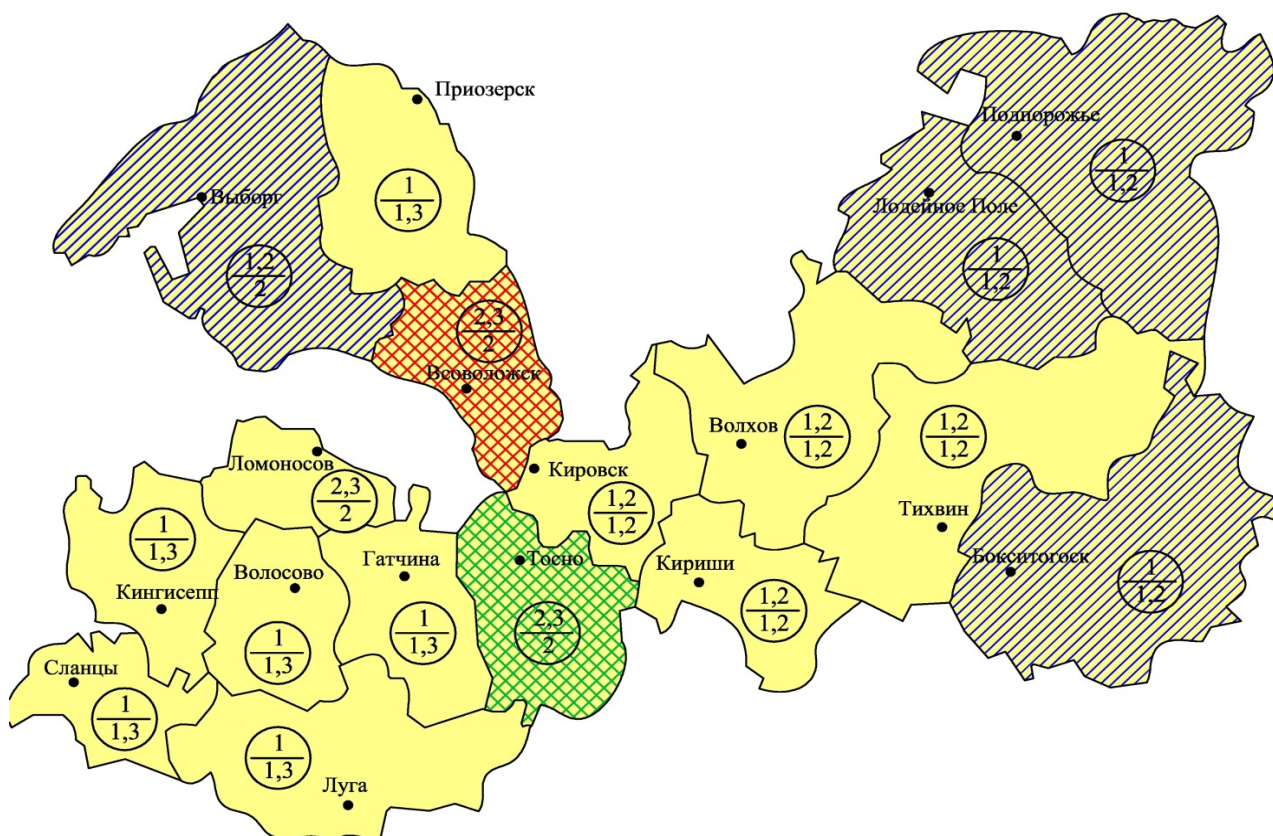
жено определять содержание землеустроительных регламентов для определенной формы хозяйствования на основе агроклиматического зонирования, включающего установление приоритетных и сопутствующих видов сельскохозяйственной деятельности.

Землеустроительный регламент должен включать следующие элементы:

- оптимальное соотношение растениеводства и животноводства, определенное на основе комплексной оценки кадастровой стоимости в целях создания экологически сбалансированного сельскохозяйственного землепользования;
- оптимальную структуру сельскохозяйственных угодий, определённую на основе категорий пригодности земель и комплексной оценки кадастровой стоимости;
- оптимальную структуру посевов сельскохозяйственных культур, установленную на основе агроклиматического зонирования, с учетом категории загрязнения почв, комплексной оценки кадастровой стоимости;
- параметры сельскохозяйственного землепользования (min и max площадь, конфигурацию, контурность) и допустимые изменения таких параметров;
- использование адаптивно-ландшафтного приема при организации территории сельскохозяйственного землепользования с учетом научно обоснованных обременений и ограничений;
- запрет градостроительной деятельности, кроме объектов капитального строительства и сопутствующих коммуникаций, необходимых для осуществления сельскохозяйственной деятельности;
- формирование ценных сельскохозяйственных земель на основе результатов комплексной оценки их кадастровой стоимости, которые в дальнейшем будут вноситься в «реестр особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий» муниципального образования/субъекта РФ.

Предложенное содержание землеустроительных регламентов для территории Ленинградской области позволило углубить специализацию агропромышленного производства, в частности, сформировать в регионе сельскохозяйственные кластеры. На Рисунке 12 представлено расположение существующих и возможных кластеров на территории Ленинградской области, при этом использовались инструменты территориального землеустройства и результаты земельно-оценочных работ. Обозначенное формирование должно быть включено в схему землеустройства субъекта РФ/района с экономическим обоснованием затрат на проведение предпроектных и плановых разработок, а также на разработку проектов землеустройства.

На территории Ленинградской области предложено сформировать мясомолочный кластер (специализация регионального значения – мясомолочное скотоводство), который обеспечит конкурентоспособность продукции на региональном и межрегиональном продовольственных рынках, а также будет способствовать устойчивому развитию КФХ и повысит уровень занятости населения на сельских территориях.



Условные обозначения:

Существующие кластеры

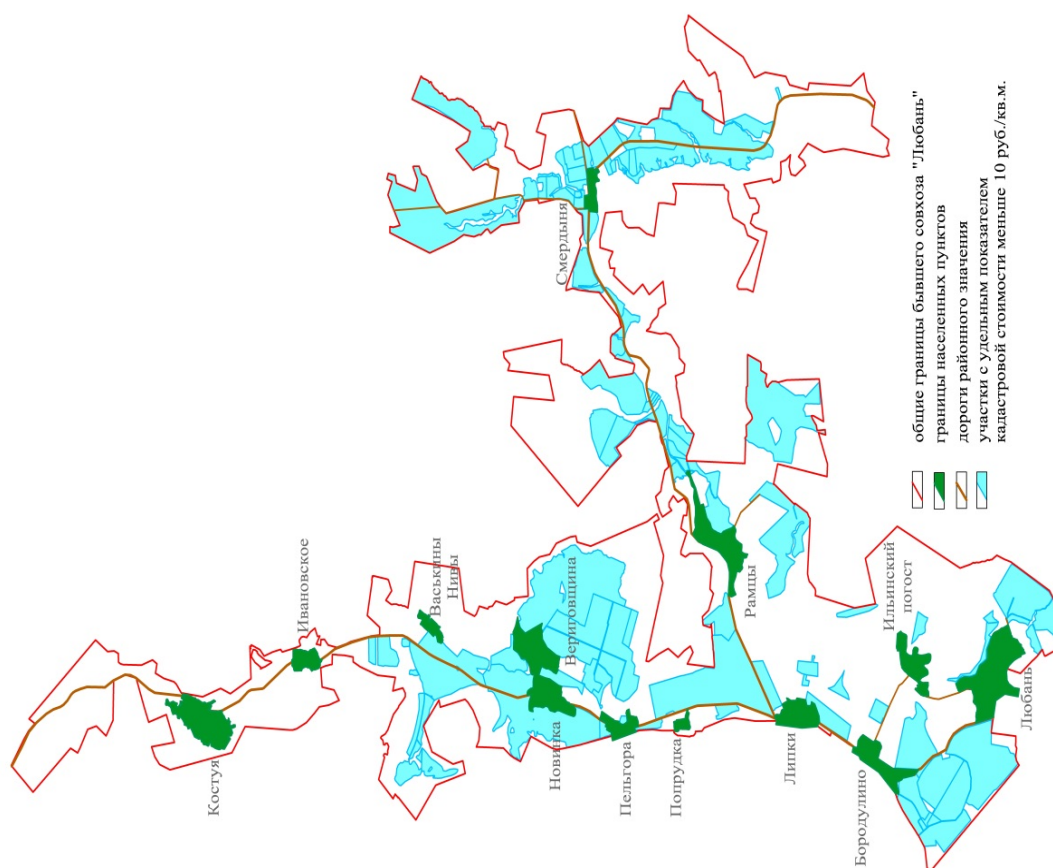
-  автомобильный
-  медико-фармацевтической промышленности

Возможные кластеры

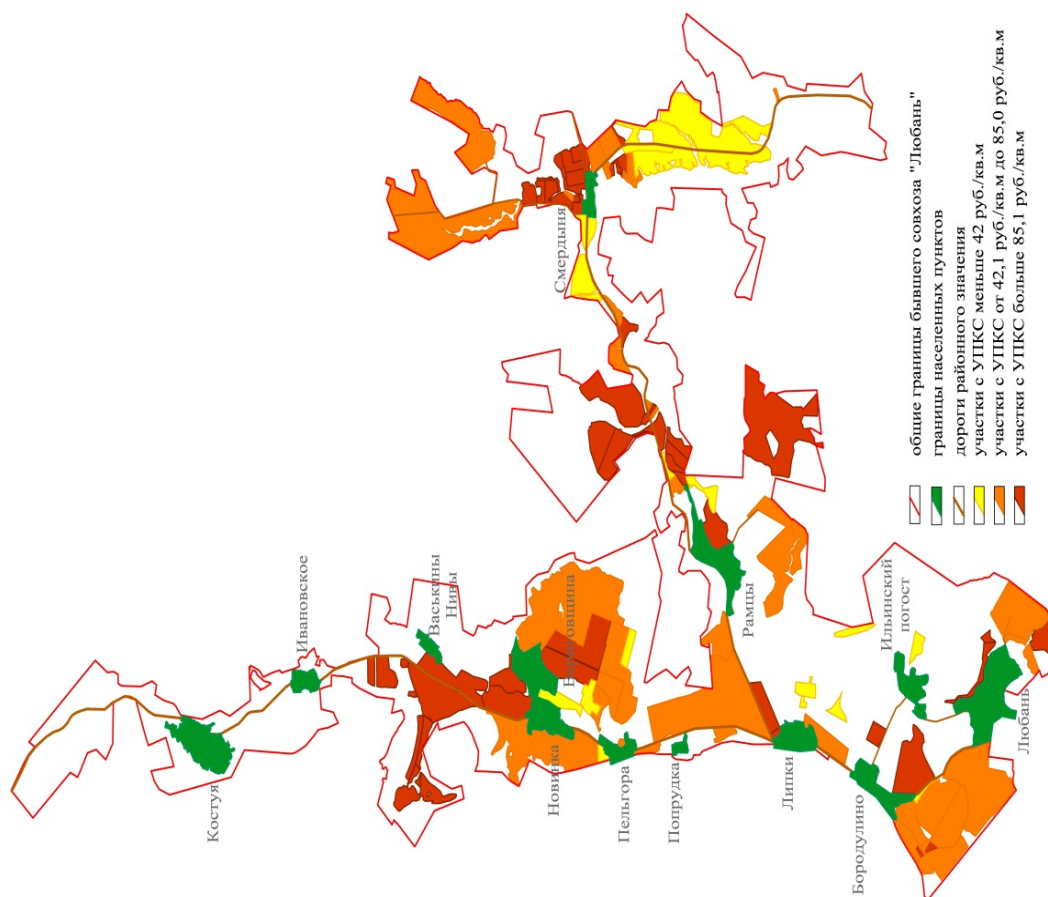
-  рыбный, туристический
-  сельскохозяйственный кластер $\left(\frac{\text{специализация в животноводстве}}{\text{специализация в растениеводстве}} \right)$
специализация в животноводстве/растениеводстве:
1 – мясомолочное скотоводство/картофелеводство
2 – птицеводство/овощеводство
3 – свиноводство/зерновое производство

Рисунок 12 – Расположение существующих и возможных кластеров на территории Ленинградской области

В диссертации применены результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ (Рисунок 13). Организация угодий по своему составу и содержанию в большей степени зависит от зональных условий, т. е. сонаправлена с кадастровой оценкой. При организации угодий учитывали мелиоративную обустроенность сельскохозяйственных земель. Расчеты показывали, что совершенствование организации территории севооборотов в хозяйстве на основе данных комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель обеспечит экономический эффект в размере 13,2 млн руб. (Рисунок 14).



а) по принятой методике



б) по предлагаемой методике

Рисунок 13 – Схема распределения земельных участков ЗАО «Любань» Ленинградской области в составе концерна «Детскосельский» по величине удельного показателя кадастровой стоимости

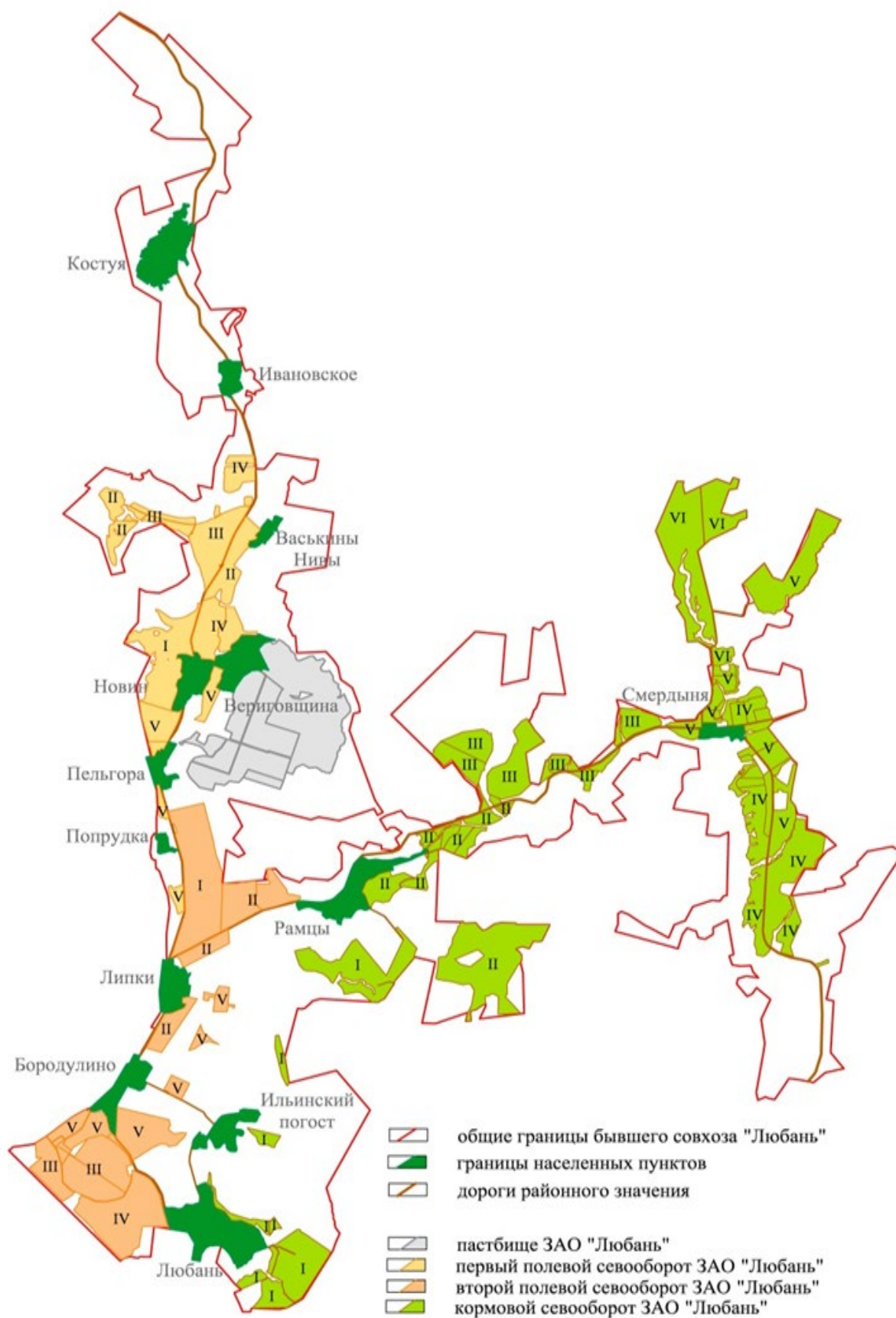


Рисунок 14 – Организация системы севооборотов и устройство их территории ЗАО «Любань»

Предлагается разделить эффективность земельно-оценочной деятельности на две основные составляющие:

- 1) эффективность оцениваемого производственного процесса;
- 2) эффективность применения земельно-оценочных данных в системе управления земельными ресурсами АПК (Рисунок 15).



Рисунок 15 – Классификация видов эффективности комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель по получаемым результатам

В диссертации определены социальные, экономические, экологические и другие составляющие эффективности применения земельно-оценочных данных в системе управления земельными ресурсами АПК.

Результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель предложено использовать при проведении следующих землеустроительных действий:

- межотраслевое и внутриотраслевое перераспределение земельных ресурсов;
- консолидация сельскохозяйственных земель;
- формирование и упорядочивание сельскохозяйственных землепользований и землепользований несельскохозяйственного профиля;
- формирование и упорядочивание территории традиционного природопользования районов Крайнего Севера;

- формирование сельскохозяйственных и иных кластеров в целях реализации федеральных программ «Дальневосточный гектар», «Ленинградский гектар», «Арктический гектар» и т. д.;
- формирование земельных активов в виде лотов для последующих операций на земельной бирже;
- экономическое обоснование проектных решений как при территориальном, так и при внутрихозяйственном землеустройстве;
- экономическое обоснование компенсационных платежей при изъятии сельскохозяйственных земель для государственных и муниципальных нужд, при установлении сервитута, зон с особым режимом использования и др.;
- экономическое обоснование создания агроландшафтного каркаса территорий;
- устранение недостатков землепользования;
- землеустроительное сопровождение сделок с земельными участками;
- разработка землеохранных, противоэрозионных, мелиоративных и иных мероприятий.

Обозначенные землеустроительные действия, опирающиеся на результаты земельно-оценочных работ, позволят более эффективно решать экологические и социально-экономические задачи АПК.

ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Проведенные исследования позволили сформулировать следующие выводы и предложения.

1. Динамика становления и развития земельно-оценочных работ в России свидетельствует о том, что оценка земель востребована государством на всех этапах его развития и тесно взаимосвязана с другими мероприятиями по организации рационального использования земельных ресурсов. По мере укрепления и развития государства характер земельно-оценочных работ изменяется и совершенствуется в соответствии с расширением и дифференциацией целей и задач регулирования земельных отношений и управления земельными ресурсами. Результатом проведённого анализа стали систематизация и ранжирование приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель на всех этапах эволюции земельно-имущественных отношений.

2. Земельные и аграрные преобразования, как правило, сопровождаются реорганизацией земельно-оценочной структуры. Ее развитие с начала современных земельной и аграрной реформ характеризуется существенными изменениями содержания и организации земельно-оценочных работ, в частности, заменой государственных институтов по землеустройству большим числом организаций и объединений оценщиков, что позволило приблизить земельно-оценочную деятельность РФ к уровню стран с развитой рыночной экономикой. В диссертации предложен институциональный подход к построению оценочной деятельности, который впервые позволил рассмотреть ее суть и содержание через призму двух подсистем – базовой (основополагающей) и особой, которые находятся в диалектическом единстве и взаимосвязи друг с другом.

3. Использование сценарной техники позволило на основе совмещения внутренних и внешних факторов установить два возможных варианта развития оценочной деятельности в России: а) либеральную модель оценочной деятельности, интегрированную в международное экономическое пространство; б) национальную модель оценочной деятельности с участием государства. Анализ шансов и рисков позволил установить целесообразность развития национальной модели.

4. Совершенствование системы управления земельными ресурсами АПК должно включать в себя более широкое использование оценочных функций и результатов земельно-оценочных работ. Системообразующими функциями кадастровой оценки сельскохозяйственных земель должны стать следующие: учетно-измерительная; распределительная; эффективного использования и охраны земель; фискальная; информационная. В своей совокупности они определяют концептуальные особенности оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

5. На современном этапе в России отсутствует унифицированная правовая база экономической оценки земельных и других природных ресурсов. Процесс её формирования должен осуществляться с акцентом на общественную значимость земли как биосферной категории, сочетающей два подхода к земельно-оценочной деятельности:

- оценку земли как аграрного ресурса и агроландшафта;
- оценку земли как объекта инвестирования, хозяйственного использования и экономического оборота.

6. Применяемые в земельно-оценочной практике России подходы и методики оценки сельскохозяйственных земель базируются на теории стоимости и обладают, наравне с бесспорными достоинствами, определенными недостатками. Систематизация условий и факторов формирования стоимости дала основание включить в неё не учитываемые ранее транзакционные издержки и разработать новую методологическую модель оценки.

7. Предложенная в работе методика комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель базируется на выявлении и ранжировании ценообразующих факторов в контексте многоукладной аграрной экономики с учётом того, что они по-разному влияют на кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель в зависимости от уклада аграрной экономики. Ранжирование ценообразующих факторов по значимости для разных укладов аграрной экономики предложено проводить с помощью анализа иерархий, базирующегося на экспертной оценке.

8. Разработанные на предложенной в работе методологической основе оценочные модели в разрезе различных форм хозяйствования Ленинградской области актуальны не только с точки зрения определения кадастровой стоимости, но и с точки зрения установления экологического и экономического эффекта использования земельных ресурсов. Оценка результатов опыта их использования свидетельствует о более высоком уровне достоверности и объективности полученных показателей кадастровой стоимости.

9. Анализ результатов четырёх туров кадастровой оценки сельскохозяйственных земель по субъектам РФ показал их существенное несоответствие земельному потенциалу определенной территории. Предложенные в работе методология и методы комплексной оценки кадастровой стоимости позволят повысить объективность оценки земельного потенциала АПК и конкурентоспособность земли как биосферной категории при подготовке управленческих решений по её распределению и организации использования.

10. Модернизированная система земельных платежей, включающая в себя дифференцирование ставок земельного налога и арендной платы в зависимости от формы хозяйствования и рентного потенциала территории, установление штрафов за земельные правонарушения с учётом данных комплексной оценки кадастровой стоимости и введение компенсационных платежей с учётом уровня инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель позволят повысить эффективность управления земельными ресурсами и инвестиционную привлекательность аграрного сектора экономики.

11. При прогнозировании и планировании использования земельных ресурсов целесообразно использовать интегрированную модель комплексного решения задач устойчивого развития аграрной экономики и агроэкосистемы, опирающуюся на данные оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Для этого следует включить в содержание схем землеустройства оптимизацию структуры с.-х. угодий в зависимости от рентного потенциала территории субъекта РФ путем трансформации низкопродуктивных пахотных угодий (соответственно, с наименьшей кадастровой стоимостью) в кормовые угодья и меры по вовлечению неиспользуемых сельскохозяйственных угодий в оборот с учетом комплексной оценки их кадастровой стоимости. Экономический эффект при вовлечении неиспользуемых с.-х. угодий депрессивных территорий Ленинградской области составит: а) 14,780 млн руб. от ежегодного поступления земельного налога; б) 1,924 млрд руб. от реализации дополнительной животноводческой и растениеводческой продукции.

12. Необходимо совершенствовать технологии проведения землеустроительных мероприятий на основе применения результатов земельно-оценочных работ, что позволит повысить экологическую и экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель.

Предложенное содержание землеустроительных регламентов для территории Ленинградской области позволяет углубить специализацию агропромышленного производства, в частности, сформировать в регионе мясо-молочный кластер, который обеспечит конкурентоспособность продукции на региональном и межрегиональном продовольственных рынках, а также будет способствовать устойчивому развитию КФХ и повысит уровень занятости населения на сельских территориях.

13. Применение результатов комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ

свидетельствует об эффективности предлагаемой методики: расчётный экономический эффект составит 13,2 млн руб.

14. Предложенная в работе совокупность социальных, экономических, экологических и других показателей эффективности применения земельно-оценочных данных в системе управления земельными ресурсами АПК позволяет более объективно оценивать результаты функционирования её основных институтов, в частности, – землеустройства сельских территорий.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Монографии и главы в коллективных монографиях

1. **Павлова, В.А.** Современная концепция кадастровой оценки земли [Текст]: монография / В.А. Павлова. – LAP LAMBERT Academic Publishing GmbH&Co.KG Saarbrücken, Germany, 2012. – 240 с.

2. **Павлова, В.А.** Функциональная дифференциация оценки сельскохозяйственных земель [Текст]: монография / В.А. Павлова. – СПб.: СПбГАУ, 2016. – 154 с.

3. **Павлова, В.А.** Прикладные аспекты реализации учетной функции государства [Текст]: монография / В.А. Павлова, Е.Л. Уварова. – СПб.: Лань, 2019. – 124 с.

4. Сулин, М.А. Современное землеустройство: проблемы и пути их реализации [Текст]: монография / М.А. Сулин, **В.А. Павлова**. – СПб.: СПбГАУ, 2019. – 179 с.

5. Управление сельскохозяйственным землепользованием. Прикладные аспекты. Часть 2 [Текст]: коллективная монография / В.В. Гарманов, Д.А. Шишов, **В.А. Павлова** и др. – СПб.: СПбГАУ, 2021. – 228 с.

Публикации в изданиях, рекомендованных ВАК РФ

6. **Павлова, В.А.** Санкции, применяемые к нарушителям природоохранного законодательства [Текст] / В.А. Павлова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2007. – № 3. – С. 51–52.

7. **Павлова, В.А.** Анализ основных методических подходов к решению проблемы формирования платы за загрязнение земельных ресурсов [Текст] / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 5. – С. 82–84.

8. Быкова, Е.Н. Автоматизированные банки данных о недвижимости как основа кадастра в Германии [Текст] / Е.Н. Быкова, **В.А. Павлова** // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 8. – С. 37–40.

9. **Павлова, В.А.** Формирование стоимости земельного участка в системе управления земельными ресурсами [Текст] / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 8. – С. 32–35.

10. **Павлова, В.А.** Современные формы организации кадастровой деятельности в России [Текст] / В.А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2011. – № 1. – С. 38–42.

11. Сулин, М.А. Общая парадигма оценки объектов недвижимости [Текст] / М.А. Сулин, **В.А. Павлова** // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2012. – № 27. – С. 242–245.

12. **Павлова, В.А.** Алгоритм расчета кадастровой стоимости пашни [Текст] / В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2012. – № 29. – С. 222–228.
13. **Павлова, В.А.** Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости [Текст] / В.А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 7. – С. 77–83.
14. **Павлова, В.А.** Определение коэффициента капитализации для оценки сельскохозяйственных земель [Текст] / В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2013. – № 30. – С. 224–226.
15. **Павлова, В.А.** Институциональный подход к регулированию оценочной деятельности [Текст] / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 6 (114). – С. 57–63.
16. **Павлова, В.А.** Изменение структуры сельскохозяйственного землепользования как результат реформирования земельных отношений [Текст] / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 9 (117). – С. 58–64.
17. **Павлова, В.А.** Гуманоцентрический подход как приоритетное направление развития методологии экономической оценки земельных ресурсов [Текст] / В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2014. – № 35. – С. 250–255.
18. **Павлова, В.А.** Построение методологической модели оценки земли в рамках концептуальных положений оценочной практики [Текст] / В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2014. – № 37. – С. 194–198.
19. **Павлова, В.А.** Историческая преемственность приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель [Текст] / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 10 (129). – С. 45–50.
20. **Павлова, В.А.** Фермерство как генезис капиталистических отношений в России [Текст] / В.А. Павлова, Е.Л. Уварова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2015. – № 40. – С. 180–186.
21. **Павлова, В.А.** Реструктуризация оценочной деятельности в условиях земельных преобразований [Текст] / В.А. Павлова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2015. – № 41. – С. 220–224.
22. **Павлова, В.А.** Оспаривание кадастровой стоимости: история и современность [Текст] / В.А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2015. – № 12 (171). – С. 38–45.
23. Штеллинг, В. Немецкая кадастровая система: Германия, Австрия, Швейцария [Текст] / В. Штеллинг, Е.Н. Быкова, **В.А. Павлова** // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2016. – № 44. – С. 246–254.
24. **Павлова, В.А.** Научное обеспечение оценки земли [Текст] / В.А. Павлова, А.Г. Осипов // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2017. – № 49. – С. 229–232.

25. **Павлова, В.А.** Кризисные явления в межотраслевом перераспределении земельных ресурсов (по материалам Ленинградской области) [Текст] / В.А. Павлова, Е.Л. Уварова, Д.А. Шишов // Известия Международной академии аграрного образования. – 2017. – № 32. – С. 77–82.

26. **Павлова, В.А.** Трансформация кадастровых систем в России и за рубежом в условиях глобализации экономики [Текст] / В.А. Павлова, Е.Л. Уварова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 8. – С. 53–59.

27. **Павлова, В.А.** Пути совершенствования учетно-регистрационной системы в Российской Федерации [Текст] / В.А. Павлова, Е.Л. Уварова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2018. – № 53. – С. 240–245.

28. **Павлова, В.А.** Оценка земельных ресурсов в Российской Федерации (методологический аспект) [Текст] / В.А. Павлова, Д.А. Шишов // Известия Международной академии аграрного образования. – 2018. – № 38. – С. 98–102.

29. Сулин, М.А. Землеустройство как механизм реализации государственной земельной политики [Текст] / М.А. Сулин, **В.А. Павлова**, Г.А. Ефимова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2019. – № 4. – С. 42–50.

30. **Павлова, В.А.** Экономико-правовые основы проведения инвентаризации объектов недвижимости [Текст] / В.А. Павлова, С.А. Максимова, В.Ю. Ильина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 5. – С. 374–379.

31. **Павлова, В.А.** Разработка показателей рационального использования земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / В.А. Павлова, А.О. Белоусов, Е.Л. Уварова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2022. – № 8. – том XVII. – С. 534–540.

Публикация в изданиях, входящих в международные системы Web of Science и Scopus

32. **Pavlova, V.A.** Newest technology in cadastral activities / V.A. Pavlova, E.L. Uvarova // Journal of Mining Institute. – 2017. – V.225. – P.313–319.

33. **Pavlova, V.A.** Application of information and communication technologies in modern Russian cadastral system / V.A. Pavlova, E.L. Uvarova // Geodezia i Kartografia. – 2019. – № 2. – P. 57–63.

34. **Pavlova, V.A.** The mathematical modelling of the land resources mass evaluation in agriculture [Электронный ресурс] / V.A. Pavlova, M.A. Sulin, O.Yu. Lepikhina // Journal of Physics: Conference Series 1333 (2019) 032049 doi:10.1088/1742-6596/1333/3/032049.

35. **Pavlova, V.A.** Rationalization and optimization of peasant farmer facilities land use in Russia [Электронный ресурс] / V.A. Pavlova, E.A. Stepanova, E.L. Uvarova // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science 723 (2021) 032054 doi:10.1088/1755-1315/723/3/032054.

Программы для ЭВМ

36. Свид. о гос. регистрации программы для ЭВМ № 2022613547 от 14.03.2022. Программа по расчету значений ценообразующих факторов для

земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка / Баранова Д.В., Павлова В.А. Заявка № 2022612572 от 24.02.2022.

37. Свид. о гос. регистрации программы для ЭВМ № 2022663366 от 14.07.2022. Программа по расчету интегрального показателя качества для моделирования кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях неразвитости рынка / Баранова Д.В., Павлова В.А. Заявка № 2022661601 от 22.06.2022.

Редакционно-издательский отдел ГУЗ

Подписано в печать 06.03.2023. Сдано в производство 06.03.2023.

Формат 60 х 84 1/16. Объем 2,0 п.л.,
Бумага офсетная. Тираж 100 экз. Заказ № 292.

Отдел оперативной полиграфии ГУЗ
105064, г. Москва, ул. Казакова, 15