

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ПО ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ

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)

Диссертация на соискание ученой степени
доктора экономических наук

Научный консультант:
доктор экономических наук,
профессор, академик РАН
В.Н. Хлыстун

Москва – 2022

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
Глава 1. ЭВОЛЮЦИЯ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	15
1.1. Ретроспективный анализ приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель	15
1.2. Влияние современных земельных и аграрных преобразований на реструктуризацию оценочной деятельности	33
1.3. Стратегия развития оценочной деятельности в Российской Федерации.....	49
Выводы по главе 1	68
Глава 2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	69
2.1. Место и роль кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК	69
2.2. Правовые аспекты регулирования современной земельно-оценочной деятельности.....	82
2.3. Социально-экономическая сущность оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель	97
Выводы по главе 2	117
Глава 3. МЕТОДИКА КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ	119
3.1. Обоснование факториальных показателей комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель	119
3.2. Методы ранжирования ценообразующих факторов в условиях многоукладной аграрной экономики	136
3.3. Анализ объективности комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель	148
Выводы по главе 3	169
Глава 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АПК	170
4.1. Оценка земельного потенциала АПК	170
4.2. Совершенствование системы земельных платежей.....	184

4.3. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов	196
Выводы по главе 4	215
Глава 5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ	217
5.1. Формирование землепользований сельскохозяйственных организаций	217
5.2. Использование результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель при внутрихозяйственном землеустройстве	231
5.3. Эффективность использования комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в землеустройстве.....	246
Выводы по главе 5	256
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	258
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	263
ПРИЛОЖЕНИЯ	300

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. Проблема оценки земли в соответствии с потребностями рыночной экономики, а также в целях интеграции оценочного сообщества в мировое экономическое пространство весьма актуальна в настоящее время.

Проблема 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 изысканиях проблеме оценки земельных ресурсов как биосферной категории стали уделять внимание лишь в последнее время. В связи с этим диссертационное исследование является весьма востребованным и актуальным.

Состояние изученности проблемы. Проблемы оценки земли как элемента системы управления исследовали многие ученые: Благовидов Н.Л., Бондаренко Т.Г., Бронштейн М.Л., Варламов А.А., 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., 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 земельными 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, факторного 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;

- впервые 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 позволяют 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 стратегия 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 разработаны 7 учебных пособий

(в т. ч. три 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, подтверждается 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, рекомендованных ВАК Минобрнауки РФ, и в изданиях, входящих в международные системы Web of Science, Scopus.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту.

1. Теоретическое обобщение исторических подходов к оценке сельскохозяйственных земель, позволившее классифицировать

профессиональную терминологию и внести свой вклад в совершенствование существующей парадигмы земельно-оценочной деятельности.

2. Оценочные функции и дисфункции государства в системе управления земельными ресурсами АПК, позволяющие раскрыть 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 позволят 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 позволят 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 70 научных работ, в том числе 27 статей в изданиях, рекомендованных ВАК России, 4 статьи в журналах, входящих в международные системы Web of Science и Scopus, а также 5 монографий, получено свидетельство 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.

Глава 1. ЭВОЛЮЦИЯ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ В СИСТЕМЕ РЕФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1.1. Ретроспективный анализ приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель

Выполняя ретроспективный анализ приемов и методов оценки сельскохозяйственных земель, мы ставили перед собой следующие задачи:

1) обозначить и подчеркнуть системный подход к земельно-оценочным работам, их комплексный характер и взаимосвязь с другими мероприятиями по организации рационального использования земельных ресурсов;

2) выявить закономерность мероприятий по оценке сельскохозяйственных земель на всех этапах развития российской государственности, их востребованность в системе управления земельными ресурсами;

3) еще раз подчеркнуть общегосударственный характер осуществляемых мероприятий и привести дополнительные доказательства исторической необходимости и последовательности земельно-оценочных работ.

Взаимоотношения между землеустройством и земельно-оценочной деятельностью двойные, но одновременно необходимые для организации рационального использования и охраны земельных ресурсов государства в целях развития и совершенствования всей социально-экономической системы страны. Организация территории государства, важнейшей составляющей которой является организация использования сельскохозяйственных земель, должна осуществляться на основе изучения и обследования земельных ресурсов, их количественной, качественной, стоимостной и иных форм оценки.

Традиционно землеустройство (ранее межевание, землемерие) направлено на формирование устойчивых эволюционно развивающихся систем землевладения и землепользования. Для формирования обозначенных систем необходимо было в рамках землеустройства изучать состояние земельных ресурсов, их классифицировать, проводить работы по межеванию и выполнять

ряд других работ. Важно подчеркнуть, что классификация земельных ресурсов на худшие, средние, лучшие неизменно присутствует в качестве составляющей в оценочных процедурах и инструментарии рыночных и кадастровых механизмов оценки. Поэтому, с одной стороны, материалы почвенных, агрохимических, геоботанических и иных обследований, а также топографо-геодезических изысканий служат научно-информационной базой для проведения земельно-оценочных работ. Непосредственно землеустроительные решения создают земельно-оценочную базу в виде определённой системы землевладения и землепользования, подлежащей оценке или переоценке.

С другой стороны, данные оценки земельных ресурсов и, в частности, сельскохозяйственных земель применяют для экономического обоснования принимаемых землеустроительных решений и выбора перспективного использования земельных массивов. На практике доказано, что после проведения землеустроительных мероприятий ценность, а соответственно, стоимость землевладения или землепользования возрастает. Поэтому за рубежом и в России экономический эффект землеустроительных мероприятий увязывают с увеличением земельной ренты, а значит, и стоимости земельного ресурса. Приведем пример из исторического наследия. Так, проф. О.А. Хауке полагал, что вопрос о влиянии землеустройства на уровень ренты должен быть краеугольным камнем экономики землеустройства [319].

Источником и побудительным мотивом развития землеустройства и, соответственно, земельно-оценочной деятельности послужили политические и социально-экономические потребности, а также научно-технический прогресс общества. Поэтому содержание земельно-оценочной деятельности формировалось и совершенствовалось в зависимости от определенных целей и задач практического использования данных оценки земельных ресурсов в системе управления земельными ресурсами. История отечественной оценки земельных ресурсов насчитывает более пяти веков, на протяжении которых выработались разнообразные ее формы и виды, приемы и методы. Ирреальная необходимость стоимостной оценки обуславливается действием законов, местом и ролью

земельных ресурсов в процессе производства вне локализации от какой-либо установленной общественной формы, а степень данной необходимости определяется характером способа производства, а также уровнем развития материального производства. Конкретное содержание, виды и формы, приемы и методы оценки земельных ресурсов обуславливаются господствующими социально-экономическими и земельно-имущественными отношениями, требованиями формирования механизма рационального использования, охраны и защиты земельных ресурсов от негативных процессов, сохранения плодородия почв.

Анализ динамики развития земельно-оценочной деятельности выявил, что весь ретроспективный период подобает разделить на этапы, охватывающие наиболее значимые политические, экономические и социальные события в истории России. При подобном подходе развитие земельно-оценочной деятельности государства, на наш взгляд, надлежит разделить на четыре основных исторических этапа оценки сельскохозяйственных земель в России.

1 этап (конец XV в. – середина XIX в.). Оценка земли начинает формироваться в России с конца 15 столетия, когда возникает поместье как специфичная разновидность частной собственности феодала на землю. Первоначально собственность на землю обуславливала социальный статус землевладельца, а ее учет и оценка нужны были при распределении землевладельцев на службу по различным ведомствам (военному, гражданскому и придворному). Основной специфической особенностью оценки собственности на землю до середины XIX столетия являлась оценка стоимости землевладений, при которой оценивалась земля с населяющими ее крепостными крестьянами.

В ходе писцовых описаний (межевых описаний) формировались межевые и писцовые книги. В свою очередь, составители писцовых книг (писцы и подьячие) реализовывали впервые земельно-учетные функции государства. Данные книги содержали подробное описание земельных угодий, классификацию земель по качеству, оценку имущества и служили основанием для земельного налогообложения населения государством. Тем не менее, на наш взгляд,

анализируя писцовые книги как поземельный регистр, необходимо маркировать, что это был оригинальный поземельный реестр. Целью такого реестра являлось установление тягоспособности землевладельцев и величины земельного налогообложения, а его оригинальность заключалась в том, что в нем осуществлялись обмеры лишь части земельных угодий.

В XVII столетии оценка частновладельческой земельной собственности (поместий и вотчин) включала в себя элементы системного подхода и осуществлялась по следующим параметрам:

- изучались качественные характеристики земель («худшие», «средние», «лучшие»);
- анализировалась структура земельных угодий (пахотные угодья, сенокос, поросшие земли, лес и т. д.);
- учитывался правовой статус землевладений – поместье или вотчина;
- подсчитывалось число дворов крестьян (пустых и жилых).

Далее в результате Петровских преобразований оценка поземельной собственности была дополнена следующими основными характеристиками: площадными характеристиками каждой дачи; количеством душ; формой земельной ренты.

Важно при этом отметить, что впервые в государственные документы стали включать качественные характеристики земельных угодий и форму земельной ренты. Обозначенные группы угодий были разделены на три подгруппы: угодья местного назначения, угодья зонального назначения; угодья регионального назначения [41]. Такая дифференциация угодий являлась ориентиром в области оценки с.-х. земель.

Методология оценки И.Г. Тюнена, опирающаяся на «использовании понятийного аппарата пространственно-транспортной ренты с учетом местоположения земельного участка и удаленности его от хозяйствующего центра» [261, с. 637-639] сыграла существенную роль в оценке земель России. Данный методологический подход дальше развивался в рамках немецкой прагматичной экономической школы.

Пространственные различия дифференциальной ренты по местоположению формируют неоднородность условий ведения сельского хозяйства. В этой связи возникает необходимость сначала исследовать влияние на территориальную неоднородность в сельском хозяйстве плодородия почв, а затем рассмотреть ее зависимость от природно-климатических условий и местоположения. Поэтому размежевание земель в рамках генерального и в последующем специального межевания способствовало созданию оценочной базы в виде «определенного каркаса землевладений и землепользований», подлежащих оценке/переоценке.

Генеральное и специальное межевание способствовали устойчивому как в правовом, так и экономическом отношении земельному обустройству государства [326]. В результате повысилась стоимость земельных имений, увеличился рыночный оборот земельных участков, сформировались товарно-денежные отношения в аграрном производстве. Таким образом, обозначенные виды межевания существенно поправили финансовое положение Российской Империи (например, сумма государственных доходов учетверилась).

2 этап (середина XIX в. – начало XX в.). Преобразования 1861 г., освободившие крестьян от крепостной зависимости, сформировали условия для осуществления государственных землеустроительных и земельно-кадастровых мероприятий, охватывавших изучение, описание, учет и оценку землевладений как объекта налогообложения. Так, к оценке земель новым подходом стало установление стоимости землевладения крестьян по стоимости (цене) выкупного платежа [258; 290]. Предметом налогообложения для создания бюджета земств являлось недвижимое имущество. Конкретный размер налогообложения обуславливался ценностью облагаемого недвижимого имущества и доходностью.

Поэтому дальнейшее развитие земельно-оценочной деятельности мы связываем с земской оценочной статистикой как нового научного направления, позволявшего решить задачи по моделированию и осуществлению массовых оценок разнообразных видов недвижимого имущества: сельских и городских строений, сельскохозяйственных земель, городских земель. Таким образом, земская оценочная статистика позволила осуществлять сбор и анализ новых

ценообразующих факторов для усиления многогранности оценки стоимости недвижимости (например, издержки производства, валовой и чистый доход) и превзойти по качеству выполнения земельно-оценочных работ западноевропейские страны. Однако обозначенная статистика быстро «изжила» себя из-за недостоверности исходных данных, получаемых в основном методом опроса населения.

В свою очередь, профессор В.В. Докучаев разработал и применил новый метод оценки земли. Он считал, что земельно-оценочные работы должны включать 2 стадии: естественно-историческое и экономико-статистическое обследования [85; 94; 269-272]. Важнейшие принципы, обозначенные проф. В.В. Докучаевым, выстроены на синхронном применении количественных показателей свойств почв, коррелирующих с урожайностью с.-х. культур. Проведенные им земельно-оценочные работы, являются первыми ширококомплексными исследованиями, при которых исследовались не только почвенные разновидности, но и агроэкономические условия хозяйств, урожайность и культура земледелия. Они сыграли огромную роль в формировании теории и практики оценочных работ как в нашем государстве, так и за рубежом. Также знание основных закономерностей строения и размещения почвенного покрова (закон зональности В.В. Докучаева) сохраняет свою ценность и в настоящее время.

Развитие зональных представлений о специфике природных условий, характере отраслей народного хозяйства, экологических особенностей при территориальной организации регионов нашей страны позволило разработать различные виды районирования и производить учет региональных свойств почв при определении урожайности, издержек производства, валового дохода и т.д. Приведем пример из исторического наследия. В.И. Лениным в работе «Развитие капитализма в России» было раскрыто, что стоимость земли имеет ярко выраженный региональный характер [137].

К концу XIX века гражданский оборот земельных участков в России развивался чрезвычайно интенсивно, так как были вовлечены почти все хозяйства

крестьян, а следственно, все они оказались задействованы в оценочных процедурах. Нами определено, что стоимость земельного участка находилась в зависимости от конъюнктуры спроса и предложения в каждом конкретном регионе. В свою очередь, спрос определяется потребностями и доходами покупателей, предложение, обуславливается трудом и затратами производителя. Важно подчеркнуть, что в дальнейшем экономисты либо гиперболизировали значение издержек (классики), либо преувеличивали значение полезности и спроса (маржиналисты). Поэтому в последующем сформировавшиеся экономические школы отдают приоритет либо потреблению, либо производству [17; 103; 278; 364; 365].

Несмотря на то, что оценка (переоценка) недвижимого имущества являлась инструментарием налогообложения, ее правовая регламентация не была предусмотрена. Только к концу XIX века оценочная деятельность приобрела правовые рамки. Однако законодательные инициативы не привели к успеху, поскольку земства стали конфликтовать между собой из-за отсутствия единообразия применения методик оценки, отсутствия контролирующего специализированного органа. При этом важно подчеркнуть, что методология оценки недвижимости Российской Империи была взята за образец зарубежными учеными.

3 этап (начало XX в. – конец XX в.) На данном этапе развития земельно-оценочной деятельности был использован многовековой опыт оценки сельскохозяйственных земель, т. е. предыдущие приемы и методы не отвергались, а, наоборот, входили в оценочные процедуры как составляющие важных компонентов: приоритетных в одних и сопутствующих - в других. Например, в общесоюзных методических указаниях оценка земель делилась на две составляющие: 1) бонитировку почв; 2) экономическую оценку земель. Бонитировка почв являлась и является до сих пор объективной необходимостью, поскольку позволяет наиболее полно использовать потенциал главного средства производства.

Методологической основой обозначенных приемов являлось марксистско-

ленинское суждение о земле как главном средстве производства в аграрном хозяйстве. Суждение это было идеологическим и не ставило перед собой цель сформировать основу для раскрытия конкретных закономерностей ценообразования. Эти две составляющие оценки земель как единого целого сформировались эволюционно и должны рассматриваться как цельный процесс установления производительной способности земли. Первая составляющая отображает естественно-историческую природу оценки земли и опирается на учение В.В. Докучаева. Вторая составляющая, существуя автономно или базируясь на первой, отображает статистико-экономическую сторону оценки земли. Составляющие оценки тесно увязаны между собой общностью цели и научно-информационной базой (например, количественно-качественными показателями).

Однако данная интерпретация последовательности выполнения земельно-оценочных работ, на наш взгляд, оценивает сельскохозяйственные угодья только с точки зрения ее продуктивности, при этом не учитывая модернизацию сельскохозяйственного производства и, как следствие, искажая достоверность производных от урожайности и затрат оценочных показателей (например, окупаемость затрат, дифференциальный доход).

Описанная выше балльная оценка позволяет, на наш взгляд, сопоставить лишь однотипные виды ресурсов (например, различные по уровню плодородия земельные участки), но с ее помощью невозможно сравнить ценность земельных ресурсов с ценностью иных средств производства или с ценностью разнородных видов природных ресурсов. Вследствие этого в ресурсооценочных трудах стали делать акцент на стоимостную оценку. Особая заинтересованность в этой проблематике появилась в самом начале 60-х гг. прошлого столетия в связи с полемикой о содержании национального богатства, об уместности учета земельных и иных видов природных ресурсов в его составе [80].

Так в советское время стала не нужна оценка земли как недвижимости в целях обложения налогами, поэтому все разработанные ранее методики были забыты. В данный период оценка недвижимости осуществлялась:

– во-первых, как оценка земли, характеризующаяся народнохозяйственной ценностью сельскохозяйственных угодий и системой показателей производительности;

– во-вторых, как оценка объектов капитального строительства, которая применялась для установления стоимости основных фондов производства, числящихся на балансе предприятия [21].

В научной литературе наличествует большое многообразие приемов и методов к стоимостной (экономической) оценке природных ресурсов. Но многие их тезисы остаются спорными. До настоящего времени нет единодушия в интерпретации самого термина «экономическая оценка природных ресурсов». Так, допускается отождествление подобных категорий, как «стоимость», «экономическая оценка», «платность природных ресурсов» и «цена».

Кроме того, в СССР в течение долгого времени господствовала точка зрения, что базисом денежной оценки природных ресурсов может быть только меновая стоимость. Превалировало мнение, что природа участвует в создании потребительной стоимости материальных благ, однако к созданию стоимости она никакого отношения не имеет [86].

Когда экономическая оценка земельных ресурсов стала общепризнанной, сформировались две принципиально различающиеся методологические концепции оценки, которые сопряжены с двояким характером земли, – затратная и рентная. Важно отметить: затратная концепция послужила прамбулой в методологии экономической теории эмпирического аналитического инструментария, который применяется в рамках современной институциональной экономики.

Затратная концепция появилась в результате стремительного увеличения количества вовлекаемых в эксплуатацию природных ресурсов, что привело к метаморфозе затрат их выявления, освоения и охраны в значимую величину. Приверженцами этой концепции являлись С.Г. Струмилин, С.Д. Черемушкин, Ю. Сухотин, А.Г. Зиновичкин, Ф.Я. Гаврилов, И.Ф. Тюменцев, В.М. Володин, Р.Ф. Еремина, Б.З. Харченко и др. Обозначенные экономисты ссылались при этом

на трудовую теорию стоимости. Затратная концепция базируется на том постулате, что природные ресурсы могут быть оценены с точки зрения экономики народного хозяйства, поскольку они продукты труда.

В соответствии с затратной концепцией С.Г. Струмилина, оценкой природных ресурсов могут стать общественные затраты труда на их освоение: чем значительнее общественные затраты труда, необходимые для приложения определённого вида природного ресурса, тем он дороже. Этот тезис демонстрируется на примере сведений об общественных затратах труда на освоение целинных земель в Советском Союзе. Отталкиваясь от затрат на освоение 1 га целинных земель с учетом нормы накопления, среднюю ее оценку по СССР приводят в размере 177 рублей (на конец 1960-х гг.). Согласно затратной концепции, качественные характеристики природных благ представляют собой добавочный фактор ценности. Качественные характеристики земель сельского хозяйства могут быть выражены в плодородии и уровне затрат на единицу продукции сельского хозяйства, вследствие этого при оценке каждого конкретного земельного участка предлагается маркировать урожайность, текущие затраты и окупаемость затрат [80; 292; 293; 294]. Важно отметить, что работы по отбору целинных и залежных земель для организации новых сельскохозяйственных предприятий выполнялись землеустроительными экспедициями.

Эта концепция не уходит из хозяйственной практики и имеет до сих пор прикладное значение в практике управления, планирования и экологического регулирования, например, при определении компенсационных выплат и экологических платежей. Однако, по нашему мнению, модель затратного ценообразования не учитывает весь спектр ценообразующих факторов, что в итоге привело к низкой эффективности сельскохозяйственного производства, замедлению внедрению инновационных технологий.

Следует подчеркнуть, что исследования экономистов-оценщиков впервые в советское время попытались учесть земельный фактор в аграрной экономике. В то же время нельзя не видеть недостатков, присущих этому подходу. К основным

недостаткам мы относим: использование зональных закупочных цен; различный уровень интенсификации сельхозпроизводителей; отсутствие детального учета качественных характеристик земельного участка.

Все это ставит под сомнение саму возможность проведения экономической оценки земли на данной методологической основе. Это, в частности, подтвердил и весь дальнейший опыт такой работы.

Многочисленные стремления усовершенствовать анализируемый подход так и не привели к устранению свойственных ему противоречий. В последующие годы в ресурсооценочных работах уделялось наибольшее внимание формированию рентной концепции. Сущность концепции заключалась в том, что она обуславливается величиной, приносимой данным природным ресурсом дифференциальной ренты. Определение дифференциальной ренты позволяет маркировать воздействие территориальных отличий на производительность общественного труда [80].

Рентная концепция была выработана классиками экономической мысли на примере земельной ренты. Ее возникновение являло собой новую веху в истории экономической мысли, и в частности оценки земельных ресурсов, хотя всегда была предметом научных дискуссий, особенно с позиций ее практического применения. В соответствии с концепцией Ф. Кенэ, У. Петти, А. Смита, Д. Рикардо и К. Маркса, фундаментом нахождения народнохозяйственной ценности земли как элемента национального богатства государства является земельная рента. Если руководствоваться данной концепцией, то необходимо признать, что земельные ресурсы не обладают стоимостью, потому что не являются продуктами труда. Тем не менее, поскольку земля приносит ренту, равновеликую по величине проценту, приносимому денежным капиталом обусловленной величины, она имеет цену, равную цене этого денежного капитала. То есть стоимость земельного участка обуславливается всеми ожидаемыми выгодами и доходами от использования такого земельного участка. В этом значении оценка земли представляет собой оценку природной ренты [78].

К. Маркс внес существенный вклад в развитие теории земельной ренты.

Механизм ее формирования имеет в своей основе отдачу от капитала, вложенного в земельные участки, которые отличаются по плодородию и местоположению. Подобным образом в основу оценки земель был заложен метод капитализации: земельная рента и процентная ставка депозита для покупателя земельного участка и процентная ставка ссуды для продавца. Это было видным явлением в формировании методологии оценки земельных участков. Тем не менее К. Маркс «не видел различий в использовании ссудного и депозитного процента. Он просто отметил величину процента и подвел общий итог: цена земли прямо пропорциональна земельной ренте и обратно пропорциональна размеру процента» [159, с. 664-715].

Обозначенная формула константно используется в оценке земель. Но она может только является ориентиром для земельно-оценочных решений, тем более что на практике конкретные размеры земельной ренты не установлены.

Мы согласны с К.К. Вальтухом, что в теории земельной ренты К. Марксу приходится прибегать к ссылкам на обстоятельства, не вытекающие из трудовой стоимости. К.К. Вальтух выдвинул информационную гипотезу стоимости как обобщение теории трудовой стоимости. Данная гипотеза отталкивается от фактов развития негэнтропийной тенденции, свойственной природе в общественном производстве [34; 35].

Вопросам, связанным с установлением величины ренты для применения в практической оценочной деятельности, советские экономисты уделяли особое внимание. Исходные положения методологического приема к рентной оценке природных ресурсов, методы нахождения народнохозяйственного эффекта от их эксплуатации были определены в научных работах крупнейших советских экономистов Л.В. Канторовича, В.С. Немчинова, Н.П. Федоренко, В.В. Новожилова, Т.С. Хачатурова, К.Г. Гофмана, А.Л. Лурье, В.Н. Богачева, А. Борисенко и др. [74; 107; 148; 312; 320; 321].

Основная идея рентной экономической оценки природных ресурсов заключается в том, что в качестве экономической оценки природного ресурса должен приниматься предельно допустимый выигрыш с точки зрения экономики

(дифференциальная рента) от его эксплуатации при заданном уровне замыкающих затрат. При этом существенно маркировать для установления величины замыкающих затрат наличествующие ограничения на возможности роста эффективной отдачи природных ресурсов. Эти ограничения определены уровнем развития производительных сил общества, которые позволяют вовлекать в производство природные ресурсы лишь заданного качества.

При этом замыкающие затраты представляют собой предельную величину общественно допустимых с точки зрения интереса общества вложений трудовых и материально-финансовых средств с целью получения определённого вида продукции при эксплуатации природных ресурсов [74; 230; 320; 321].

По нашему мнению, определение дифференциального дохода в настоящее время затруднено в связи с нарушением прежней схемы использования земли и отсутствием необходимой устойчивости новых сельскохозяйственных предприятий, а также срока для определения уровня эффективности сделанных вложений. Также достаточно проблематично определить замыкающие затраты, поскольку пахотные и иные сельскохозяйственные угодья введены в оборот несколько столетий назад, и, как следствие, невозможно оценить капитал, когда-либо вложенный в землю. Мы согласны с точкой зрения А.Ю. Даванкова, В.С. Силинцева, которые утверждали, что оценка природных ресурсов на основе замыкающих затрат, оказавшихся в сравнительно худших условиях хозяйствования, оказывается нулевой, а данное обстоятельство не всегда соответствует реальности [80]. Обозначенные затраты позволяют нам говорить о специфике формирования затрат в сельском хозяйстве.

Резюмируем. Земельная рента не зависит от социально-экономического строя страны и от формы земельной собственности, поскольку присуща всем экономическим системам сельского хозяйства и является общеэкономической категорией. Важнейшие рентообразующие факторы, определяющие дифференциацию земель по продуктивности и доходности необходимо представить с помощью интегральной оценки – дифференциальной ренты.

На вопросах применения дифференциальной ренты для стоимостной оценки

природных ресурсов останавливаются и другие исследователи [36; 132; 147]. Методы расчета дифференциальной ренты рассматривались также научно-исследовательскими институтами – НИИземпроектом, ВНИЭТУСХ, НИЭСХ НЗ РФ. По Российской Федерации такие расчеты выполнены по 21 подзоне на 1500 почвенных группах [82].

По содержанию очень близки к этой методике способы оценки земли в Польше, Венгрии, Болгарии, Литве, Латвии, Эстонии и других бывших социалистических странах (республиках) [105; 126; 221; 264].

Так, П.Ф. Лойко, А.Н. Лука в своих работах исследуют методы учета и оценки земель в бывших социалистических странах. Например, в Венгрии и Болгарии заложены в научно обоснованную классификацию земель разработки В.В. Докучаева [145; 146].

Такую же научную позицию проводит в своих многочисленных работах А.Э. Сагайдак [268-273]. Он исследует оценку земли как с позиции отрасли сельского хозяйства, так и с позиции народного хозяйства (цена земли при межотраслевом перераспределении).

Определенные препятствия для более полного внедрения «цены» земли в межотраслевых отношениях создал разноречивой в действующих методологических и методических принципах их исчисления. Отсюда различные, часто несопоставимые оценочные величины. Например, «цена» 1 га сельскохозяйственных угодий в Псковской области по методике ВНИЭСХ (С.Д. Черемушкин) составляет 3 047 рублей, а по методике Института экономики АН СССР (Е.С. Карнаухова) 301 рубль; соответственно по Белгородской области – 5 098 и 1 079 рублей; по Ростовской области – 3 213 и 999 рублей; по Новосибирской области – 826 и 279 рублей [358].

Поэтому назрела необходимость разработки единой методологической основы для проведения экономической оценки, включая определение «цены» для всех земель сельскохозяйственного использования по стране в целом. В итоге в СССР с 1971–1989 г. были проведены 4 тура экономической оценки с.-х. угодий по единой методике на основе информации о производственно-экономической

деятельности аграрных предприятий и технологических особенностях земли. Помимо этого, в 1989–1991 годах осуществлена внутривладельческая оценка земель. Данная оценка сельскохозяйственных угодий включала в себя следующие показатели: «продуктивность, стоимость валовой продукции, окупаемость затрат, дифференциальный доход, себестоимость, трудоемкость и фондоемкость производства сельскохозяйственной продукции» [72].

Обозначенные подходы – единственные в РФ, которые были многократно апробированы на практике в рамках нашего государства. В результате проведения этих земельно-оценочных работ накоплен значительный опыт проведения массовой оценки земельных ресурсов, сконцентрированы материалы, характеризующие сельскохозяйственные угодья по комплексу оценочных показателей (климатических, почвенных, технологических, экономических), воздействующих на продуктивность и на затраты в производстве растениеводческой продукции. Данные экономической и внутривладельческой оценки земли использовались для принятия разнообразных землеустроительных решений (в частности, в проектах внутривладельческого землеустройства данные оценки земельных ресурсов позволяют наиболее полно учесть их экономический потенциал), а также при проведении массовой оценки сельскохозяйственных угодий в РФ (I тур).

4 этап (конец XX в. – настоящее время). Реформирование земельных отношений в России, инициированное в начале 1990-х гг., существенно изменило цели, задачи оценки сельскохозяйственных земель и методы проведения земельно-оценочных работ. Главными факторами для этого послужили приватизация земель, признание земли объектом товарно-денежных отношений, переход к платному землевладению, землепользованию, введение системы налогообложения по объектам недвижимости.

Таким образом, становление и развитие современных рыночных отношений привело к тому, что повлекло за собой переворот в ценообразовании на землю. В данном случае мы имели в виду, что ценообразование было разделено на два самостоятельных процесса: оценка земли как товара и оценка земли как

природного ресурса. Описанные выше приемы и методы в различной степени и в различных комбинациях применяются и на современном этапе, при этом в основном совершенствуется их математический аппарат и информационно-программное сопровождение. При существующем разнообразии приемов и методов оценки, каждый из них имеет как свои преимущества, так и недостатки. Критически осмысливая оценочный инструментарий, следует отметить, что разработки в этом направлении ведутся при отсутствии комплексного подхода и единой методологии. Важно подчеркнуть, что в АПК доход от земли может быть ниже, чем составляет предельный продукт этого фактора, поскольку она неэластична как товар.

В связи с этим главная задача, на наш взгляд, состоит в том, чтобы сформировать концепцию комплексной оценки стоимости земельных ресурсов АПК, в частности кадастровой, 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»). Следует придать последним главенствующее значение для переосмысления оценки сельскохозяйственных земель в условиях расширяющихся масштабов «зеленой революции». Синтез существующих теоретических воззрений позволяет производить учет новых стоимостеобразующих факторов, что усиливает многогранность оценки сельскохозяйственных земель, смещая ее с микроэкономического на макроэкономический уровень. Данный переход должен осуществляться посредством выявления и осмысления механизма влияния на процесс формирования стоимости, в частности кадастровой стоимости, экологических и иных неценовых факторов. Такой подход к оценке стоимости земельных ресурсов АПК принципиально отличается от стереотипов постиндустриального общества, поскольку, по нашему мнению, базируется на выявлении структурных взаимосвязей между экономическими и внеэкономическими явлениями в условиях придания приоритетного статуса аграрному сектору экономики в целях обеспечения продовольственной безопасности страны и импортозамещения.

Исходя из ретроспективного анализа, можно сделать вывод, что наиболее приемлемой формой является оценка земли по доходности. Исторический анализ показал, что в системе оценки сельскохозяйственных земель модифицировалась не только структура земельно-оценочных органов (писцы, подьячие, земские губернские и уездные учреждения, научно-исследовательские институты и др.), но и приемы и методы оценки, о чем свидетельствуют данные Таблицы 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

Источник: разработка автора

Вследствие этого с полным основанием мы 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 институционную 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.

Важно подчеркнуть, что массовая оценка сельскохозяйственных земель в отечественной и зарубежной практике применялась и применяется до сих пор как составная часть кадастра. Возобновление методов массовой оценки мы в первую очередь связываем с введением в рыночный оборот земельной собственности.

Земельно-оценочная деятельность, по нашему мнению, представляет собой сложную систему, которая постоянно развивается и изменяется с эволюционированием земельно-имущественных отношений в соответствии с меняющимися потребностями социально-экономического и экологического развития общества. Исходя из этого, можно утверждать, что реструктуризация данной деятельности константно связана с земельными и аграрными преобразованиями.

Методологический подход к оценке сельскохозяйственных земель на основе доходности активно практиковался с конца XV столетия и в предреволюционной России и трансформировался в советской методологии оценки земли в доходный подход в условиях плановой экономики, тем самым доказав свою жизнеспособность. При этом доходный (рентный) подход соответствует российской оценочной теории и практики, а также является наиболее адекватным в рыночных условиях; его применение имеет определяющее значение и для рационального сельскохозяйственного землепользования. Вследствие этого повышается экономическая эффективность сельскохозяйственного производства.

Итак, мы показали органическую связь между землеустройством и земельно-оценочной деятельностью, которая обусловлена единством:

- конечных целей и задач систем землевладения и землепользования (комплексностью информации о состоянии сельскохозяйственных и других земель за определенный интервал времени, балльной и стоимостной оценкой, а

также методами применения показателей при организации рационального, полного и эффективного использования земель);

- исходных информационных источников, объектов исследования и оценки, комплекса показателей;

- целевого назначения использования земли по отдельным территориям или массивам (целевое назначение определяется на основе выделенных доминирующих факторов и оценочных показателей в рамках АПК по качеству земель);

- уровней организационной структуры.

Такая консолидация действий по изучению, организации использования и охране земельных ресурсов способствует реализации ее многофункционального предназначения:

- во-первых, в качестве экологической саморегулирующейся системы (земля как биосферная категория);

- во-вторых, в качестве главного средства производства в сельском хозяйстве, пространственного базиса для размещения объектов всех отраслей производства и общественной деятельности, объекта недвижимости (земля как экономическая категория);

- в-третьих, в качестве места обитания человека и сферы его деятельности (земля как социальная категория).

1.2. Влияние современных земельных и аграрных преобразований на реструктуризацию оценочной деятельности

Вследствие постоянного эволюционирования земельных отношений, возникает необходимость перестраивания оценки сельскохозяйственных земель (развитие и самоорганизация), ее приспособление к новым вызовам современности, а также к новой парадигме развития государства и общества (зеленой экономике), т. е. требуется перманентное развитие земельно-оценочной

деятельности. Поскольку земельные отношения можно рассматривать как первопричину функционирования земельно-оценочной деятельности, для оценки сельскохозяйственных земель эти отношения, так же как и сами земельные ресурсы, в состоянии которых постоянно происходят изменения, являются стержневым системообразующим и системоразвивающим фактором. Такое развитие имеет двоякую природу: внешнюю (адаптация в соответствии с изменяющимися условиями) и внутреннюю (оптимизация с помощью поиска наиболее совершенных способов функционирования).

Нами ранее доказано, что земельные и аграрные преобразования связаны с реорганизацией земельно-оценочной структуры. Так, анализ развития земельно-оценочной деятельности в пореформенный период позволяет 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 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. Так, если в начале развития разнообразных оценочных институтов было достаточно узкоспециализированного запаса знаний и определённого опыта работы, то на современном этапе появляется потребность в комплексном знании закономерностей развития оценочной деятельности.

Обозначенный выше процесс мы 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. Следует отметить, что, к сожалению, важнейшим вектором формирования рыночной экономики в современной России явилась монетарная теория М. Фридмена, концепция которой состоит в полном отрицании интервенции страны в рыночные механизмы и социальную сферу. Таким образом рынок становится либеральным и необязательно равновесным, что, в свою очередь, лишает агропроизводителей, осуществляющих производство на землях худшего качества, вероятности компенсировать убытки. И, соответственно, это приводит к торможению развития земельно-имущественных отношений и абсолютной разбалансировке рынка сельскохозяйственных земель.

Так, в начале 1990-х годов была осуществлена ликвидация сформировавшегося социально-экономического советского строя в сельском хозяйстве. В связи с бездумной ликвидацией колхозов и совхозов, система севооборотов и системы земледелия были разрушены. Это связано с потерей государством функции планирования и недооценкой роли землеустройства в ходе осуществления земельной реформы.

Видные ученые, академики В.Н. Хлыстун, В.А. Добрынин, В.В. Милосердов, И.Г. Ушачев, И.Н. Буздалов, А.И. Алтухов, А.А. Никонов, А.М. Емельянов, В.П. Тихонов, Н.В. Комов, Э.Н. Крылатых и др., в качестве важнейшего принципа земельных и аграрных преобразований (данный принцип не потерял своей актуальности и в настоящее время) обозначили государственное регулирование АПК для обеспечения экономической поддержки и эффективности аграрного производства, справедливости и стабильности, рационального использования сельскохозяйственных земель.

Вопреки научно обоснованной концепции земельной и аграрной реформ, разработанной российскими учеными, была воплощена на практике парадигма экономического либерализма. В агропромышленном комплексе

принудительными мерами (так называемыми административными методами) проведена приватизация и разгосударствление; либерализация цен; отменено государственное регулирование; отменена господдержка сельских производителей; насаждалась частная собственность.

Либерализация экономических процессов также повлияла, по нашему мнению, на перераспределение прав собственности от государства к частному сектору. В гражданский оборот было вовлечено значительное количество земельных участков, в первую очередь земель сельскохозяйственного назначения, и, соответственно, их оценка стала значимо влиять на перераспределение земельных ресурсов в сельском хозяйстве. Таким образом была образована база, которая послужила основой для кардинальных (революционных) преобразований в сельском хозяйстве и, в частности, земельно-оценочной деятельности. Причем имели место события, поколебавшие традиционные представления теоретиков о невозможности (что и подтверждалось историей до сих пор) экспроприации и перераспределения собственности мирным путем.

Сформировавшаяся ситуация привела к возникновению многочисленных воззрений по вопросам судьбоносности земельно-имущественных отношений в формировании и функционировании АПК и сельской местности и, в частности, земельно-оценочной деятельности.

Поэтому данные проблемы стали обсуждать экономисты-аграрники в периодических изданиях, на научных конференциях, форумах, конгрессах. По этой тематике были изданы многочисленные научные работы российских ученых [58; 117; 133; 134; 190; 237; 260; 310; 311; 351].

Академик Э.Н. Крылатых наиболее полно охарактеризовала, по нашему мнению, новый тип земельных отношений, который должен быть достигнут в ходе реформирования: «1) экономически эффективное и экологическое безопасное использование земельных угодий; 2) правовая защищенность всех форм собственности и землепользования; 3) широкое использование экономических регуляторов для перераспределения земельных ресурсов и повышение эффективности их использования; 4) государственный контроль по

отношению ко всем землепользователям, применение необходимых санкций или поощрения» [131, с. 30-35].

Важно отметить, что реализация современных земельных и аграрных преобразований, построенных на принципах экономического либерализма, привела к непрогнозируемым результатам. В.Н. Хлыстун, С.Н. Волков, Н.В. Комов обозначили, наряду с определенными позитивными результатами земельных и аграрных преобразований (многообразие форм собственности и хозяйствования, распространение прогрессивных технологий, формирование инфраструктуры аграрного и земельного рынков), наиболее рельефные негативные результаты: снижение кадастровой стоимости земель на 30% из-за деградации земельного потенциала; уменьшение налогооблагаемой базы на более чем 600 млрд. руб. ежегодно и т.д. [328].

Мы в свою очередь попытались обобщить итоги земельной и аграрной реформ, выделив при этом основные положительные и отрицательные результаты, которые непосредственно влияют на реорганизацию земельно-оценочной структуры. *К положительным результатам* мы относим:

- конституционно закрепленный плюрализм форм собственности;
- возрождение экономических методов хозяйствования и создание соответствующих рыночных институтов государственного и негосударственного характера, в частности кадастровой и иной оценки;
- развитие товарно-денежных отношений в рамках земельного рынка;
- формирование многоукладной экономики.

К отрицательным результатам мы относим:

- диспаритет цен между сельскохозяйственной и промышленной продукцией;
- замещение отечественной продукции импортной на внутреннем продовольственном рынке;
- монополизм материально-технических ресурсов;
- прекращение государственной поддержки товаропроизводителей;
- уменьшение производительности труда в сельском хозяйстве;

– снижение статуса стратегического управления земельно-ресурсным потенциалом страны.

Таким образом, можно констатировать, что земельные и аграрные реформы в России и странах СНГ состоялись, а диалектика развития общества и земельных отношений поставила решение новых задач, например таких, как вступление России во Всемирную Торговую Организацию (далее ВТО). Исходя из этого положения, мы делаем вывод о второй волне либерализации экономики, в первую очередь, внешней торговли. Вследствие этого по условиям вступления России в ВТО в 2007 г. произошли трансляция управления оценочной деятельности от государства к саморегулируемым организациям оценщиков, а также отмена лицензирования оценочной деятельности. Так российская оценочная деятельность была интегрирована в международное оценочное пространство, которое повлекло за собой инкорпорацию международных стандартов оценки в российское законодательство.

Важно при этом учитывать разного рода ограничения и правила конкуренции ВТО. Для нашей страны данное вступление в ВТО стало глобальным серьёзным вызовом в рамках импортозамещения с одновременным развитием природно-антропогенных негативных процессов глобального и локального характера (например, опустынивание, эрозия). Обозначенные глобальные вызовы и риски могут быть решены только путем трансформации парадигмы управления земельными ресурсами, при этом следует отдавать приоритетную роль землеустройству в сфере аграрного землепользования, так как землеустройство неоднократно в историческом разрезе (коллективизация, освоение целинных земель) доказало состоятельность проведения масштабной организации территории.

Дальнейшие аграрные преобразования мы связываем с трансформацией либеральной экономики в сторону парадигмы рыночной экономики, регулируемой государством. Необходимость корректировки политики государства в аграрной сфере была вызвана двумя причинами: недостаточной эффективностью аграрной политики, усилением глобализации

мирохозяйственных связей. В отношении обозначенного была скорректирована стратегия аграрной политики по направлениям землевладения и землепользования с учетом интеграции природно-экологических особенностей и свойств земли. Подобный подход имел существенное значение для создания эффективных условий развития сельской местности без вреда биосфере и экосистемам, а также для обеспечения устойчивого развития экономики.

В результате российскими учёными были определены рубежи государственного вмешательства в аграрную сферу экономики и предложены приоритетные направления регулирования развития АПК с помощью диверсификации и реструктуризации сельскохозяйственного производства. В качестве доказательства можно привести диссертационные исследования Т.М. Эльдиевой [359].

Поэтому в период дальнейшего усиления мер по государственному регулированию развития сельского хозяйства, и в частности земельно-оценочной деятельности, возрождается механизм государственно-частного партнёрства. Благодаря этому спустя десятилетие кадастровая оценка выводится из частной оценочной деятельности и передается государственным бюджетным структурам на уровне субъекта РФ, а соответствующие полномочия были разделены между исполнительным органом государственной власти субъекта РФ и бюджетным учреждением субъекта РФ с одновременным закреплением их ответственности. Так, исполнительный орган принимает решение о проведении оценки, а также утверждает ее результаты, т. е. осуществляет первый и заключительный этап выполнения земельно-оценочных работ. На основании такого решения Управление Росреестра по субъекту РФ формирует перечень объектов оценки на основе актуальных кадастровых сведений.

Важно отметить, что принятое решение, перечень объектов оценки и проект отчета подлежат публикации, что позволяет уже на первом этапе проведения земельно-оценочных работ исключить ошибки кадастровых сведений и обеспечить реализацию такого важнейшего принципа кадастра, как открытость. Однако при формировании перечня объектов оценки возникают сложности,

которые связаны с неразграниченной государственной собственностью и заявительным характером учетно-регистрационных действий. Так, по данным А.С. Миндрин, О.Б. Лепке, А.А. Фадеева, более 50% от общего количества земельных участков не учтено в кадастровых реестрах [175]. Обозначенная ситуация не улучшается в течение нескольких десятилетий, а соответственно, влечет за собой негативные последствия: не сформирована большая часть объектов кадастрового учета, оценки и налогообложения. Исходя из этого, на наш взгляд, необходимо изменить вектор развития кадастра путем введения принципа обязательности кадастрового учета земельных участков.

В свою очередь, бюджетное учреждение осуществляет сбор, обработку, систематизацию и накопление разнообразной информации, для того чтобы определить ценообразующие факторы и в последующем построить оценочную модель. Также на бюджетное учреждение возложены иные полномочия без права их делегирования независимым оценщикам (например, рассмотрение обращений об исправлении ошибок).

Рассмотрев подробно адаптацию земельно-оценочной деятельности в соответствии с изменившимися внешними условиями, перейдем к рассмотрению ее оптимизации. Проведенный нами ретроспективный анализ показал, что система оценки сельскохозяйственных земель представляет собой сложную многомерную, многофакторную и многоуровневую систему, которая имела и имеет до сих пор государственный характер и проникает во все атомарные части общественного воспроизводственного процесса. Из исторических уроков становления и развития отечественной и зарубежной теории и практики оценки сельскохозяйственных земель мы делаем вывод, что организация и функционирование земельно-оценочной деятельности должна быть осуществлена в рамках концептуальных положений институциональной экономики.

На современном этапе земельно-оценочная деятельность как в России, так за рубежом находится под контролем государства. Например, обязательные условия проведения оценки регламентируются рядом законодательных и нормативных актов в РФ (ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», ФСО, ФЗ «Об

обороте земель сельскохозяйственного назначения», профстандарт «Специалист в оценочной деятельности» и др.). Данные документы нацелены на то, чтобы привлечь внимание государственных и частных структур на тот факт, что обеспечение земельно-оценочной деятельности является потребностью, удовлетворение которой в совокупности с другими потребностями создает возможности для развития аграрного рынка, управления земельными ресурсами как национальным богатством страны.

При этом важно подчеркнуть, что в качестве «опорного каркаса» земельно-оценочной деятельности выступают государственные структуры как в России, так и за рубежом с исторически сформировавшейся рыночной экономикой. Так, в Германии функционируют независимые региональные оценочные органы; в Швеции – национальная земельная служба; во Франции – департамент государственной собственности Минфина; в Финляндии – национальное бюро по оценке; в Италии – агентство по территориям под эгидой Минфина [44].

Таким образом, особенность земельного рынка состоит в сохранении значительной роли государства даже при многообразии форм собственности и форм хозяйствования. При этом не следует забывать, что в 2007 г. государство предоставило оценочной отрасли полномочия осуществлять ее саморегулирование, но оно оказалось неэффективным. В то же время процесс огосударствления оценочной деятельности может привести к системному коллапсу эффективности, как это произошло в плановой экономике. Эта ключевая позиция для размышлений о дальнейшем развитии оценочной отрасли.

Проведенный нами ранее ретроспективный анализ оценки сельскохозяйственных земель позволяет сделать вывод о том, что за государством остаются такие важные функции, как:

- нормативно-методическое и информационно-программное сопровождение оценочной деятельности в дополнение к постоянно развивающейся теории оценки;
- организационно-финансовое обеспечение проведения земельно-оценочных работ;

- установление образовательного ценза для оценщиков;
- утверждение органа, контролирующего проведение оценочной деятельности в целях повышения качества оценки;
- учетно-регистрационные действия в сфере оборота недвижимости, в частности – земель сельскохозяйственного назначения;
- земельно-оценочное зонирование территорий и стратификация объектов оценки;
- экспертная деятельность в сфере оценки (в частности, частных оценщиков), а именно формирование процедур и методов экспертизы для обеспечения объективности и адекватности результатов земельно-оценочных работ.

При этом следует отметить, что современная российская «социально-экономическая формация определила свои приоритеты и направления регулирующего воздействия государства на оценку сельскохозяйственных земель, т. е. сформировала оценочные институты, наиболее соответствующие потребностям страны, с учетом зарубежного и отечественного опыта и традиций» [327, с.22-26]. В зависимости от целей и особенностей объектов земельно-оценочная деятельность может быть разделена на государственную, проводимую за счет бюджета, и частную, проводимую за счет правообладателей сельскохозяйственных земель. Можно утверждать, что нами доказана необходимость четкого разделения полномочий в области регулирования и контроля над оценочной деятельностью между государственными структурами и частными оценщиками.

В связи с этим наша задача состоит в раскрытии сущности и содержания земельно-оценочной деятельности на основе системно-структурного подхода. Введение обобщающих представлений, закономерностей, направлений на базе применения системного, в частности системно-структурного подхода, – наиболее рациональный способ синтеза знаний. Традиционно в научных исследованиях системно-структурный подход является основой методологии. Например, профессор Л.М. Рекс использует обозначенный подход к исследованию деятельно-техноприродных систем (Рекс Л.М., 2004; Рекс Л.М., Ибрагимов А.Г.,

2012). В свою очередь, профессор Б.В. Ерофеев раскрывает систему земельного права с помощью обозначенного выше подхода (Ерофеев Б.В., 2001).

Вкупе с тем процесс системно-структурной интеграции, синтеза научных знаний также имеет ряд противоречий. Одно из них – разнообразие методологических аспектов синтеза наук. Синтез межнаучных и внутринаучных исследований возможен лишь в результате раскрытия внутреннего единства всех модификаций исследований. В области географических, экономических, юридических и других наук таким звеном является институциональный подход построения структуры.

Институциональный подход предполагает описание оценочной деятельности с точки зрения юридических норм, стандартов и правил, характерных способов ее регулирования, взаимосвязи ее институтов. У его истоков стояли Т. Веблен и У. Гамильтон. Трактовка института как устойчивого и нормативного правила хозяйственного поведения открывала возможность комбинировать наборы таковых правил (институтов), строить их теоретические системы, сравнивать исторические формы экономических институтов, исследовать институциональную среду [332]. В свою очередь, А.И. Костяев, Г.Н. Никонова в своей работе дают оценку различным классификациям институтов, а также приводят собственную классификацию институтов [123].

В отличие от законов, которым свойственны строгие количественные взаимосвязи, институты имеют «рамочный» характер, сохраняют хозяйствующим субъектам определённый простор и выбор вариаций экономического поведения. Вместе с тем институты устанавливают экономическое поведение основной массы субъектов экономики и обладают константностью в границах обусловленного периода.

Важно подчеркнуть, что использование институционального подхода к хозяйственной практике определило проблемы ранжирования институтов; выявления степени их воздействия на хозяйственное поведение как отдельных субъектов, так и сообществ людей; временного лага; факторов изменчивости; имитирования или имплантации.

По нашему мнению, оценочная деятельность является, с одной стороны, монолитным явлением, упорядочивающим свою внутреннюю структуру, а с другой – подсистемой инновационной («зеленой») экономики государства, входя в него в качестве атомарного элемента (Рисунок 1).



Рисунок 1 – Системное представление оценочной деятельности

Оценочная деятельность формируется не невзначай, а исторически и определяется как всеобщим характером регулируемых общественных земельных отношений и их охраны, так и специальным методом регулирования в рамках правового поля.

Создание институтов оценочной деятельности в России (в частности, кадастровой оценки) обусловлено объективными потребностями в инновационной («зеленой») экономике, необходимостью государственного регулирования оценочной деятельности для упорядочивания земельных отношений, защиты государственного и частного недвижимого и движимого

имущества. Институциональный подход к построению оценочной деятельности (Рисунок 1) позволяет рассмотреть ее суть и содержание через призму двух подсистем – базовой (основополагающей) и особой, которые находятся во взаимосвязи друг с другом и в диалектической целостности.

Основой построения оценочной деятельности послужили многочисленные научные публикации, а также анализ существующей зарубежной и отечественной оценочной практики. Для практической реализации предлагаемой схемы нами раскрыты базовые институты модели оценки. Базовая часть оценки включает в себя следующие институты:

1. Право собственности, обязательственные, вещные и иные права на природные ресурсы, объекты движимого и недвижимого имущества, иные объекты оценки. Это институт, обуславливающий костяк производственных отношений по использованию и эксплуатации природных ресурсов, движимого и недвижимого имущества, составляющих ядро устойчивого экономического развития нашей страны. Следует указать, что при отсутствии отчуждаемости прав вообще не возникает рыночная стоимость.

Важно также отметить, что, в отличие от классического товарного рынка, передача прав собственности, пользования или аренды в сфере оборота недвижимости жестко регулируется государством.

2. Государственное регулирование оценочной деятельности. Данный институт устанавливает рубежи и последовательность вторжения государственных органов (в настоящее время Росреестр) в сферу оценочной деятельности, их компетенцию и основные функции, а также регулирующий условия функционирования и развития рынка земельных и иных природных ресурсов, движимого и недвижимого имущества и т. д. Через соответствующую законодательную базу государство принимает участие в сделках с объектами оценки или обеспечивает их заключение.

3. Институт землеустройства. Закономерности функционирования земельных ресурсов и развития земельно-имущественных отношений обуславливают создание специального института (землеустройства),

обеспечивающего целенаправленное воздействие на этот процесс.

Важно при этом вспомнить, как эволюционировали различные формы землепользования с одновременным изменением их качественных характеристик. Если во времена писцовых межеваний выделялись несколько типов землевладений (вотчинное, поместное, монастырское, государственное и иное землепользование), то в настоящее время количество землепользований в аграрном секторе насчитывается более одного десятка с одновременной дифференциацией земельных прав. Также данное обстоятельство касается качественных характеристик землепользований. Если во времена писцовых межеваний земельные участки делили на «добрые, средние и худшие», то в настоящее время выделяют несколько сотен почвенных разновидностей. При этом история не раз доказывала преимущества больших размеров землепользований перед parcelлярными, и крупного производства перед мелким.

На современном этапе следует обозначить форму проявления системы рыночных земельных отношений - многоукладную форму многогранного землепользования. В результате этого усложняются юридические процедуры и, как следствие, усложняются работы по землеустройству, оценке земельных ресурсов. Важно отметить, что только с помощью землеустроительных действий можно преобразовать земельные участки в земельные активы, в первую очередь это касается земельных паев.

Землеустройство как важнейший инструмент организации эффективного землевладения и землепользования должно исходить из того, что наличествует сельскохозяйственное землеустройство и комплексное территориальное землеустройство. Это завещали нам основоположники землеустроительной науки (О.А. Хауке, П.Н. Першин, С.А. Удачин, М.А. Гендельман).

4. Институт девелопмента. В настоящее время большое значение для обеспечения устойчивого развития экономики необходимо уделять внимание формированию новейших видов и форм организации управленческой деятельности (например, ленд-девелопменту). Развитие девелопмента напрямую зависит от рычагов регулирования рентных отношений. Первоначально

необходимо делать акцент на развитие агро-девелопмента, включающего в себя мелиорацию земель, коренное улучшение кормовых угодий, противоэрозионную организацию территории, рекультивацию.

5. Установленный на законодательном уровне оценочный процесс. Он определяет процедуру оценки. Оценочная деятельность здесь подчинена унифицированному комплексу оценочных принципов, сформированных в процессе развития мировой теории и практики. Важнейшими из них являются принцип спроса и предложения, конкуренции, изменения, предельной продуктивности, замещения, соответствия, наилучшего и наиболее эффективного использования и принцип ожидания.

6. Банки и другие финансовые институты (земельные банки, земельные биржи, трастовые фонды, инвестиционные фонды), применяющие в своей деятельности механизмы кредитования под залог. Рынок объектов недвижимости наравне с рынком услуг и товаров, а также рынком капиталов и денежным рынком составляют целостное экономическое пространство. Наряду с этим, залог земельных участков и иной недвижимости является важнейшим условием функционирования кредитной системы нашего государства.

7. Институт государственных оценщиков и саморегулирующих организаций оценщиков (далее СРО). Следует отметить, что институт саморегулирования – принципиально новый институт. Сама концепция (доктрина) саморегулирования является предметом постоянного обсуждения и анализа. Работа по внесению изменений в различные федеральные законы показывает, что становление этого нового института еще не завершено, а уже имеющиеся результаты требуют взвешенного анализа и мониторинга.

8. Этика оценщика. Данный институт определяет должное и не должное поведение оценщика. В свою очередь, он направлен на формирование системы ценностей оценщика в целях укрепления доверия к обозначенной профессии. Нарушение этических норм влечет за собой определенные санкции со стороны как государственных бюджетных организаций, так и саморегулируемых организаций.

9. Институт страхования, занимающийся страхованием объектов, сделок, профессиональной ответственности. Например, к субъектам оценочной деятельности могут относиться физические лица, застраховавшие свою гражданскую ответственность и являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков.

Базовая часть является фундаментом, на котором строится особая подсистема. Структурные элементы особой части складываются в рамках общих для устойчивого развития экономики институтов. Например, институт права собственности и других вещных прав применим как к обеспечению института оценки земельных и иных природных ресурсов, так и к обеспечению института оценки недвижимости.

Такое построение оценочной деятельности (в частности, кадастровой оценки) позволяет ликвидировать громоздкость оценочных конструкций, улучшить восприятие и изучение оценочной системы, а также исключить дублирование материала. Следовательно, на наш взгляд, представленная оценочная деятельность должна являться общепринятой.

Однако Д. Норт, Дж. Уоллис и Б. Вайнгарт, обращая внимание на пагубность перенесения институтов в государства, в которых еще нет «пороговых условий» их принятия обществом, подчеркивают: «... если общество навязывает эти институты под международным или внутренним прессингом и при этом они не отвечают наличествующим представлениям об политических, экономических, социальных и культурных системах, то новейшие институты будут функционировать намного хуже тех институтов, которые они заменяют» [193, с. 438-439].

Мы допускаем положительные для общества результаты заимствования институтов (например, институт саморегулирования), но при наличии ряда необходимых социально-экономических условий:

- создание единых приемов осуществления оценки;
- формирование однозначных принципов регулирования оценочной деятельности;

– координирование СРО оценщиков.

Учитывая нарастание процесса глобализации, способствующего трансляции правил экономического поведения, можно предположить, что оценочные институты обладают достаточной пластичностью, чтобы в исторической перспективе доказать свое научное и практическое значение.

1.3. Стратегия развития оценочной деятельности в Российской Федерации

Разработка стратегии развития оценочной деятельности требует комплексного взгляда на будущее в модифицирующейся модели экономики, т. е. необходимо охватить возможные пути развития оценочной деятельности и совместить их с возможными вариантами трансформации модели экономики и на базе совмещения внутренних и внешних факторов суметь распознать возможные шансы и риски для данной деятельности. Такое изменение должно происходить в рамках парадигмы устойчивого развития, которая признана официальной «консенсусной парадигмой мировой экономики в XXI в.».

Важно подчеркнуть, что обозначенная парадигма эволюционировала в сторону усложнения и комплексности (экологический акцент → экологический и социальный аспекты → социо-эколого-экономический аспекты). Именно потому, в теории и практике получили распространение новые модели экономики с введением экологической компоненты: зелёная экономика, низкоуглеродная экономика, биоэкономика, а также их гибридные виды. Так называемые «новые модели» тесно связаны с модернизацией мировой и национальной экономикой, которая в последующем отразится и на развитии оценочной деятельности в РФ в долгосрочной перспективе.

В данном случае конструктивен опыт ООН в плане трансформации экономики и экологической политики. Так, страны европейского сообщества уже несколько десятилетий учитывают экологическую компоненту при разработке

национальных экономических стратегий/программ/планов.

В современных российских реалиях, а именно турбулентности экономики, при формировании ее новой модели происходит выработка экологических решений на краткосрочную перспективу, поэтому данная ситуация создает добавочные риски для будущего. Вследствие этого сохранение в рыночных условиях сложившихся тенденций развития земельно-имущественных отношений и формирования сельскохозяйственных землепользований без тщательного и постоянного учета техногенного и природоразрушительного воздействия на эти процессы ведет не только к экономическому, но и экологическому кризису в системе АПК. Современный тип развития российской экономики можно отнести к техногенному типу эколого-экономического развития. Это природоразрушающий (природоемкий) тип развития, опирающийся на применении «искусственных средств производства» образованных без учета экологических ограничений. К ключевым чертам такого развития можно отнести следующие:

- во-первых, истощение земельного потенциала сельскохозяйственных земель;
- во-вторых, недоучет экономической ценности сельскохозяйственных земель;
- в-третьих, высокий уровень показателей землеёмкости и интенсивности загрязнений вследствие экономии на природоохранных мероприятиях, приобретении экологического оборудования.

Поэтому в условиях конкуренции, массовых банкротств, ужесточения финансовой ситуации для сельскохозяйственных предприятий (вне зависимости от их формы собственности) одними из первых жертв борьбы за выживание станут сельскохозяйственные земли. Следовательно, все принимаемые экономические решения должны обладать высокой степенью экологической надежности и безопасности.

Важно отметить, что Россия оказывает существенное влияние на формирование общепланетарного потенциала, т. к. на территории нашей страны

находится приблизительно 15% первозданных ландшафтов. Так, по данным профессора П.Ф. Лойко в России сосредоточена приблизительно половина мировой площади внетропических лесов, а следовательно, наша страна (северная тайга), каждый год производит планетарный кислород в объеме примерно 12,9 млрд тонн [144]. Поэтому оценка земельных ресурсов, и в первую очередь сельскохозяйственных земель, должна быть на порядок выше. Обозначенная гипотеза дает возможность отобразить экономически глобальную роль земельных ресурсов (пространства) РФ как биосферного резервата планеты, т. к. стоимость пространства на практике повышается стремительнее, чем стоимость добываемого сырья. На современном этапе отрицательные экологические экстерналии оказывают существенное влияние на воспроизводственный процесс в сельском хозяйстве (эрозия почв, заболачивание, загрязнение, переуплотнение и др.). Поэтому истощающееся сельскохозяйственное землепользование представляет реальную угрозу продовольственной безопасности России.

Мы согласны с мнением С.Н. Волкова, С.А. Липски: для того чтобы улучшить ситуацию в сфере сельскохозяйственного землепользования, необходима разработка сельскохозяйственных регламентов в составе землеустроительных мероприятий. Это, несомненно, позволит решить целый ряд вопросов в организации использования сельскохозяйственных угодий, а также усилит роль землеустройства [48].

В целом необходим переход к устойчивому развитию аграрного сектора экономики. Проблема его состоит в том, чтобы системно и комплексно добиться его стабильности. При этом неизбежность внедрения экономико-экологических программ в развитие агропромышленного комплекса доказана всесторонне и не вызывает сомнений. Однако до сих пор нет стратегии устойчивого развития экономики (в частности аграрной экономики) в ее системном понимании как единства и сбалансированности экономической, социальной и экологической компонент; преобладает узкий экономический подход. Исходя из этого, мы ставим перед собой цель – разработать стратегию развития оценочной деятельности как атомарную часть зеленой экономики, ориентированную на

согласованное, комплексное решение социоэкологических и экономических проблем АПК. Новая модель аграрной экономики, выстроенная на идентификаторе устойчивости, должна обладать следующими чертами:

- корректируется земельная и аграрная политика в сторону совершенствования системы управления земельными ресурсами;
- ключевую роль представляет формирование благоприятной среды обитания для социума сельских территорий;
- приоритетом обладают цифровые и иные наукоемкие технологии в АПК, которые позволяют минимизировать экологические издержки;
- значительно повышается экономическая эффективность использования сельскохозяйственных земель, которая позволяет снизить землеемкость в отдельных отраслях АПК;
- приоритет отдается экономико-правовым инструментам, способным осуществить экологизацию экономики (в частности, кадастровой оценке).

Далее мы рассмотрим всевозможные версии (сценарии) в развитии оценочной деятельности с целью их систематизации и на их основе определим ключевые позиции новой стратегии развития оценочной деятельности. Хотелось бы в качестве иллюстраций привести лишь некоторые дефиниции.

Профессор Е.С. Озеров наиболее подробно, на наш взгляд, изложил концепцию совершенствования оценочной деятельности в научных публикациях [214; 215] с обзором системы саморегулирования оценочной деятельности, методологии оценки, профессиональных юридических исследований. Он пришел к выводу, что современное ее состояние свидетельствует о юридической и экономической безграмотности реформаторов оценочной деятельности. По его мнению, так называемые реформаторы безответственно пытались заимствовать характерные черты экономики европейских стран, не задумываясь о специфике объекта реформирования. Данной позиции придерживаются также ведущие экономисты Запада.

В свою очередь, А.В. Каминский (президент СРОО «Экспертный совет») описывает основные сценарии развития отрасли и делает вывод о том, что

профессиональное оценочное сообщество стоит перед выбором: либо оно сумеет консолидироваться и самостоятельно выйти из кризиса, либо ему в этом «помогут», и тогда будет реализован один из негативных сценариев: 1) формирование системы саморегулирования в оценочной деятельности; 2) возврат к государственному регулированию оценочной деятельности; 3) введение уголовной ответственности для оценщиков; 4) постепенная трансляция оценочных функций от частных оценщиков к государственным ассессорам [106].

По заданию Министерства экономического развития РФ было разработано три концепции развития оценочной деятельности на краткосрочную перспективу. Концепция на период 1998–2003 гг. одной из задач ставила формирование первых российских стандартов оценки. Вторая концепция на период 2004–2012 гг. установила трансляцию оценочной деятельности на режим саморегулирования в несколько этапов. Третья концепция в период с 2013 по 2017 гг. призвала модернизировать систему саморегулирования оценочной деятельности.

В свою очередь, профессиональным сообществом оценщиков установлены следующие задачи в рамках выработки собственной стратегии развития обозначенной деятельности: формирование финансовых рынков, в т. ч. венчурного финансирования; повышение эффективности государственного управления в сфере природопользования; упорядочивание системы налогообложения [219].

К стратегии развития оценочной деятельности необходимо, на наш взгляд, подходить как с точки зрения мировой интеграции устойчивого развития экономики, так и с точки зрения системы землепользования и, соответственно, депопуляции населения. Земельно-ресурсный потенциал (особенно земельно-ресурсный потенциал сельского хозяйства) должен рассматриваться в качестве одного из основных ресурсоформирующих активов государственной системы управления социально-экономическим и экологическим развитием страны и ее территориальных образований. Важно подчеркнуть, что в условиях обострения мирового продовольственного, экологического, энергетического и финансового

кризисов роль сельскохозяйственных земель как основного фактора устойчивого развития экономики возрастает. Поэтому нами в качестве основы формирования стратегии развития оценочной деятельности выбран «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года», Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в РФ, Концепция современного землеустройства. В данных документах делается акцент на формировании эффективной системы управления в области охраны окружающей среды и обеспечения экологической безопасности; на администрировании платежей за землю и изъятии земельной ренты на основе научно обоснованной кадастровой оценки земли; на установлении профессиональных требований к субъектам оценочной деятельности, единых норм и правил оценки объектов недвижимости.

Также в основу формирования стратегии легли основополагающие международные обязательства, в которых концентрировано отображаются глобальные вызовы современности (Рамочная конвенция ООН по изменению климата, Киотский протокол, Парижское соглашение).

Важно отметить, что ключевой проблемой экономической стратегии современной России является поиск реальных ресурсов, за счет которых возможно модернизировать экономику и обеспечить ее устойчивый рост. Земельно-ресурсный потенциал – мощный резерв устойчивого экономического роста, самый надежный источник инвестиций. В качестве доказательства можно привести земельную политику Китая, которая способствовала устойчивому экономическому развитию общества и экономики.

Стратегия развития, по нашему мнению, должна основываться на развитии профессиональной оценочной деятельности за счет применения инновационного подхода при использовании ограниченных природных и инфраструктурных ресурсов в тесной взаимосвязи всех оценочных институтов, включая землеустройство как важнейший инструмент организации эффективного землевладения и землепользования. Данная трактовка совпадает как с позицией российских ученых, так и европейских коллег. Эффективная

оценочная стратегия обуславливается теми факторами, которые санкционируют функционирование в новейших условиях российского рынка земельных и иных природных ресурсов. Такая стратегия позволяет сформировать оптимальную структуру оценочного потенциала для дальнейшей адаптации к современным условиям устойчивого развития национальной экономики. Стратегия развития оценочной деятельности – концепция и система стратегических инициатив, сконцентрированных на достижение установленных целей. Предлагаемые нами этапы разработки стратегии развития оценочной деятельности представлены на Рисунке 2.

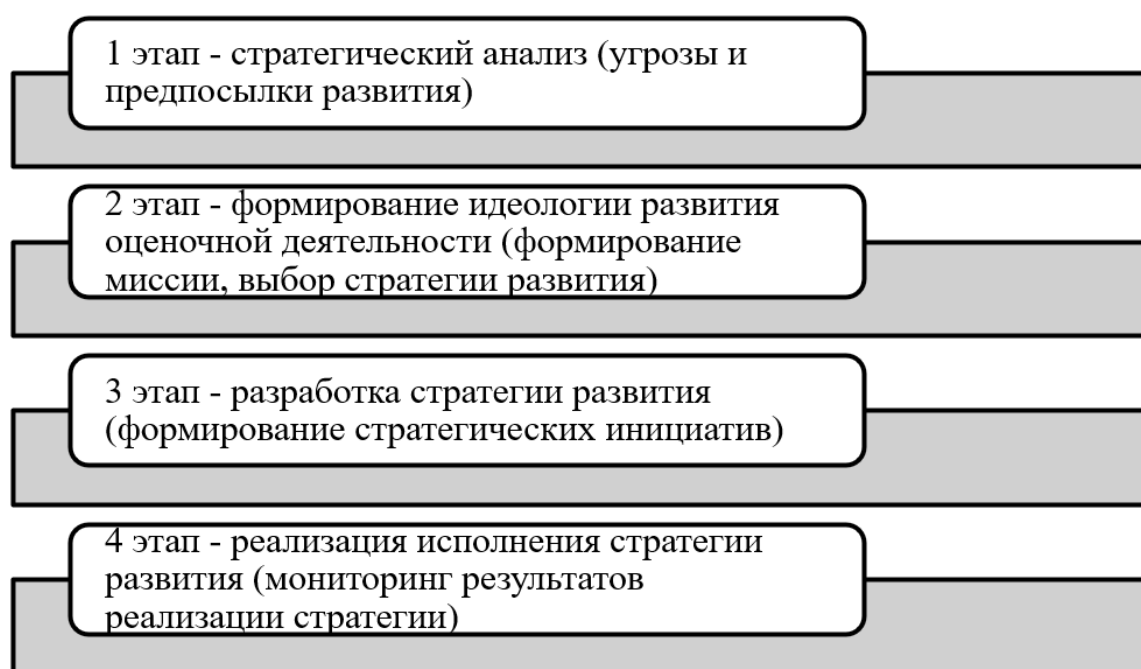


Рисунок 2 – Этапы разработки стратегии развития оценочной деятельности

Анализ экологического и социально-экономического развития России позволил нам выявить угрозы и предпосылки развития оценочной деятельности. Рассмотрим их подробно.

Интеграционные процессы, которые на современном этапе проистекают в рамках межгосударственных соглашений (Таможенный союз, ЕврАзЭС и др.), а также вступление России в ВТО, бесспорно, оказывают существенное влияние и на развитие оценочной деятельности.

Создание интеграционных объединений (например, Таможенного союза, ЕврАзЭС), по мнению С. Глазьева и Г. Фетисова, увеличивает развитие российского

экономического потенциала, поднимает его устойчивость к внешним шокам. Государства ЕврАзЭС, реализуя общую антикризисную стратегию, умножают свои потенциалы выхода из кризиса на траекторию опережающего развития [65].

Таким образом, вхождение России в международное экономическое сообщество предполагает непосредственное использование международных оценочных стандартов (далее МСО) на территории РФ. МСО разрабатываются соответствующим международным комитетом и применяются оценочными организациями в мировом сообществе, в том числе в России, наряду с национальными оценочными стандартами.

Стандартизацию экономических измерений следует анализировать как атрибутивную часть рыночной экономики с характерной для нее единой международной основой. Все стандарты оценки в мировом сообществе, по сущности, сходны, потому что опираются на единую экономическую теорию.

В источниках по стандартизации экономических измерений можно найти немного публикаций.

Профессор Т.Г. Касьяненко в статье «О стандартизации оценочной деятельности: международный и национально-государственный аспекты» анализирует состояние дел в сфере стандартизации оценки в России и на международном уровне, доказывая при этом ее несостоятельность [111].

В диссертационной работе Н.А. Атабиевой также был осуществлен анализ опыта стандартизации экономических измерений в разных странах. В результате ее диссертационных изысканий было определено, что разработка собственных (национальных) оценочных стандартов напрямую зависит от уровня развития рыночных отношений [8].

Наиболее глубокое суждение о стандартизации экономических измерений, на наш взгляд, представлено в научных и учебных изданиях академиков С.Ю. Глазьева и Д.С. Львова, а также их последователей и учеников. Г.И. Микерин, Е.И. Нейман, С.А. Табакова, М.А. Федотова, В.Г. Гребенников, И.Л. Артеменков подробно изложили свою научную позицию в многочисленных публикациях, которые явились некоторым подведением итогов в изучении

новейшего экономического знания [6; 171-174; 187; 188; 302; 314]. Они пришли к выводу, что в настоящее время можно наблюдать выхолащивание экономических измерений в результате очередного скачка бюрократизма. Данное явление стало хуже идеологического прессинга, присутствовавшего в период социализма.

Неопровержимым тезисом является следующий: всякая разработка, которая ведется или жестко контролируется бюрократически, не является ни ориентированной на инновации и на национальные приоритеты, ни научно обоснованной.

Как отмечено выше, по условиям вхождения России в ВТО необходимо было передать управленческие функции от государственных структур профессиональным оценочным сообществам на основе их саморегулирования. Важнейшим условием подобного делегирования постулатом является отсутствие идентичности общества и государства. В современных условиях либеральных отношений государственные структуры должны лимитировать свои функции и делегировать большинство возможных функций общественным механизмам. Следует отметить, что институт саморегулирования присущ многообразным видам предпринимательской и профессиональной деятельности, в том числе оценочной. Доктрина (концепция) саморегулирования служит объектом постоянного обсуждения.

В частности, Г.О. Греф сделал значительный шаг к некоторому разгосударствлению оценочной деятельности. Он отмечает, что время покажет, какая будет независимость оценочной деятельности, обусловленная правовыми рамками, и каким будет патернализм [305].

На современном этапе в Едином государственном реестре саморегулируемых организациях оценщиков значится 17 СРО, следственно, можно отметить планомерное развитие индустрии оценки.

Периодически происходящий экономический кризис в мировом сообществе носит системный характер и соответствует прогнозам, которые опираются на теорию «длинных волн». С.Ю. Глазьев, Г.И. Микерин подробно описали теорию «длинных волн» [67].

В условиях периодов, предшествовавших научно-технической революции, природа «длинных волн», описанных Н.Д. Кондратьевым, вытекала из процесса экономического воспроизводства и конъюнктуры рынка. С ускорением научно-технического прогресса, усилением зависимости уровня экономического развития стран, регионов, отраслей и межотраслевых комплексов (в том числе и АПК) от технических и технологических нововведений природа «длинных волн» стала увязываться с цикличностью динамики инноваций, на которую впервые указал Й. Шумпетер. Теория инноваций, ряд положений которой этот выдающийся австрийский ученый-экономист сформулировал еще в 1911 г., в XXI веке становится базисной основой обеспечения процесса экономического развития [124].

Согласно теории больших циклов, на современном этапе следует ожидать существенный инновационный всплеск, который коснется всех экономических отношений. Смена экономических парадигм и технологических укладов привела к тому, что финансовые и имущественные активы должны оцениваться по-иному, в частности – сельскохозяйственные земли.

Новацией и в новейших зарубежных работах, и в отечественных работах обнаруживается углубление оценки путем синтезирования знаний по институциональной экономике с учетом психологических и социальных, экологических факторов. В ядре такого постулата заложена концепция устойчивого развития. В 2002 г. Всемирный саммит ООН по устойчивому развитию засвидетельствовал приверженность всего мирового научного сообщества идеям устойчивого развития удовлетворять потребности человека при одновременном сохранении планетарных экосистем. Концепция устойчивого развития в большей степени соотносится с концепцией ноосферы, разработанной в середине XX в. академиком В.И. Вернадским.

Существенным вопросом в материализации концепции устойчивого развития является обнаружение его измеряемых и практических индикаторов. Согласно триединой концепции, такие индикаторы смогут объединять экологию, экономику и социологию, и отобразить их аспекты (подключая психологические, - к примеру, восприятие константного развития) [188].

Реформирование системы землепользования и земельно-имущественных отношений методами землеустройства всегда составляло важнейшую часть повторяющихся радикальных социально-экономических преобразований. Как известно, один рубль, вложенный в землеустройство, дает более 5 рублей дохода [116]. Землеустройство первично по отношению к учетно-регистрационным и земельно-оценочным работам. Например, при проведении современной кадастровой оценки земель приоритетной категории (I тур) учитывались землеустроительные сведения по качественной оценке, угодий (1976-1989 гг.).

Важно подчеркнуть, что основной результат землеустройства выражается в научно обоснованной организации землепользования и земельно-имущественных отношений, которая с неизбежностью ориентируется на реализацию стратегии устойчивого развития. Это позволяет решать задачи расселения, специализации и размещения производства, сохранения окружающей среды в рамках единой комплексной экологической и социально-экономической проблемы удовлетворения жизненных потребностей нынешнего и будущих поколений. Следует отметить, что землеустройство, реализуя стратегию устойчивого развития, разрабатывает альтернативные варианты системы организации использования и охраны земельных ресурсов автономно от отраслевой принадлежности.

На современном этапе землеустроительное обеспечение устойчивости территориального развития РФ имеет особую актуальность. Так как устойчивость землепользования и территориальной организации производства не только не противоречит, а наоборот, предполагает их способность к динамичному эволюционному развитию. Однако вышеобозначенная радикализация целей земельной и аграрной реформ привела к потере единого землеустроительного органа (а соответственно, и к потере единого информационного ресурса о земле), к приоритетному положению землеустроительных действий, связанных с перераспределением земель, к монополии межхозяйственного землеустройства. Структура землеустроительных работ подверглась глубокой деформации. Нарушения пропорций в землеустроительной поддержке производства послужили одной из причин резкого снижения «дисциплины землепользования»,

продуктивности и общей эффективности наиболее землеёмкой сельскохозяйственной отрасли. Так, по данным академика Волкова С.Н., земельно-ресурсный потенциал сельского хозяйства РФ уменьшился более чем на 30% по сравнению с началом земельной реформы [51].

Российский и зарубежный опыт регулирования сельскохозяйственного землепользования доказывает, «что основой такого положения является недооценка и резкое снижение роли института землеустройства в системе управления земельными ресурсами» [52, с.31].

Необходимость восстановления и обновления системы землеустроительного воздействия на размещение и ведение сельскохозяйственного производства вызывается существенным изменением земельно-ресурсной базы сельского хозяйства, объемов производства продуктов питания, продовольственной зависимостью страны от мировых рынков. Земельная обеспеченность населения, проживающего ныне в России, по сравнению с соответствующим показателем Советского Союза, ухудшилась в качественном и количественном отношении. Некогда единое аграрно-экономическое пространство оказалось разобренным государственными границами и таможенными барьерами. Указанные обстоятельства отрицательно отразились на инвестиционной политике современной России, а также на ипотеке и обороте земель сельскохозяйственного назначения. Важно подчеркнуть, что даже крупные латифундисты, не имеющие проблем с инвестициями, вследствие отсутствия землеустроительных мероприятий по организации территории терпят убытки.

Но при этом и методология оценки стоимости природных (в т. ч. земельных) ресурсов и недвижимого имущества должна быть пересмотрена и уточнена в соответствии с новыми задачами. Для этого необходимо обозначить миссию оценки в современном экономическом процессе. По нашему мнению, миссия оценки – формирование отдельного научного прикладного направления, позволяющего экономически определять измеряемые обозначенные выше индикаторы.

Таким образом, возникает необходимость реформирования данного сектора

в рамках выбора стратегии, которая способна обеспечить устойчивое развитие РФ с наибольшей экономической отдачей при наименьших экологических и финансовых затратах государства. В отличие от тактических действий, стратегия должна быть сконцентрирована на обеспечение константного развития экономики в стратегической перспективе. Несмотря на неопределенность окружающей среды и усложнение экономических систем и процессов необходимо в качестве инструмента выбора стратегии развития использовать сценарную технику. Нами предлагаются два сценария развития оценочной деятельности.

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

Источник: разработка автора

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

Источник: разработка автора

Данные сценарии необходимо рассмотреть с позиции рисков и возможностей (шансов). Каждый из двух сценариев развития оценочной деятельности будет по-разному влиять на внешние факторы.

Из разработанных выше представляется более привлекательным второй сценарий, т. к. он обеспечивает устойчивое развитие РФ с наибольшей экономической отдачей при наименьших экологических и финансовых затратах государства. Ниже представлены стратегические инициативы в рамках данных сценариев.

1. Совершенствование существующей системы национальной стандартизации.

Система национальной стандартизации позволит оценщикам использовать единую методологию, терминологию и методические подходы к оценке многообразных объектов недвижимости и природных ресурсов, поскольку, например, вопросам выбора техник и инструментов капитализации,

обоснования затрат, прибыли предпринимателя уделяется внимание не в федеральных стандартах оценки, а в правилах и в методических рекомендациях саморегулируемых организаций оценщиков (СРОО). На сайтах СРОО продемонстрирована возможность коллективного творчества в плане преобразования системы федеральных стандартов оценки [302; 314; 344].

2. Совершенствование методологии оценки.

Новая экономическая методология должна являться настоящей инновацией во всей оценочной деятельности, которая прежде всего заключается в пересмотре понятий оценочной деятельности (в первую очередь комплексной оценки кадастровой стоимости) и инновационных изменениях в системе экономических измерений. Более подробно данная стратегическая инициатива будет рассмотрена в следующей главе диссертации.

3. Формирование верифицированных баз данных по ценам предложения (продажи) и сделок с земельными участками (в том числе с сельскохозяйственными землями), а также их актуализация.

Процесс оценки недвижимого имущества и природных ресурсов подразумевает осуществление синтеза значительных информационных потоков. Одним из узловых факторов формирования полноценной системы оценки в РФ (в частности кадастровой оценки) является создание полноценной информационно-аналитической инфраструктуры для выполнения ценового анализа (оценки) и осуществления экспертизы отчетов.

Важно подчеркнуть, что современная российская система экономических измерений не способствует открытости рыночной информации. Отсутствие информационно-аналитического обеспечения кадастровой оценки земли и иной недвижимости ведет к увеличению судебных процессов по оспариванию результатов этой оценки (Рисунок 3), что негативно сказывается в целом на эффективности оценочной деятельности.

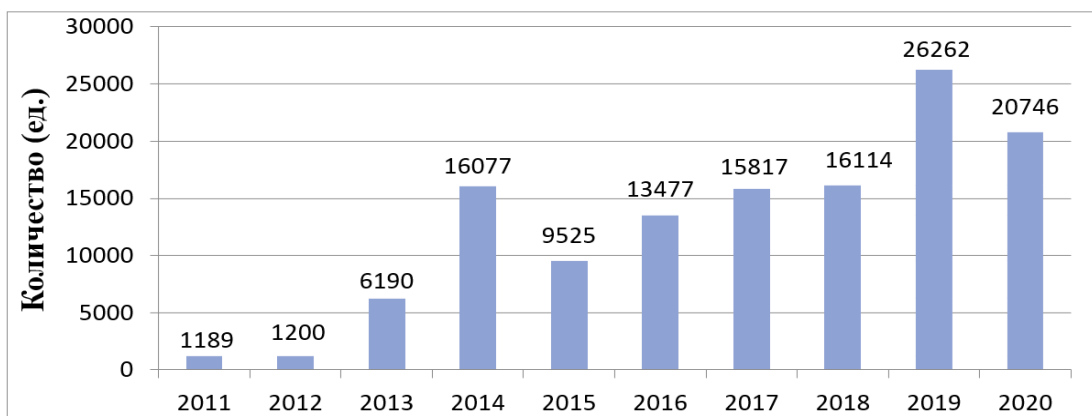


Рисунок 3 – Количество судебных процессов

Необходимо создание полноценных систем мониторинга рынка недвижимости с применением ГИС-технологий. Приведем пример создания такой системы в РФ: в настоящее время Росреестр на своем официальном сайте в разделе «Мониторинг рынка недвижимости» предоставляет цены зарегистрированных сделок с объектами недвижимости в ЕГРН, в частности, с земельными участками.

Система охватывает только зафиксированные Росреестром сделки, по которым в реестре прав хранятся сведения о цене сделки на объекты недвижимости. Тем не менее, цены сделок с объектами недвижимости могут не соответствовать сложившемуся уровню цен на рынке недвижимости.

4. Формирование ассессоров (государственных оценщиков) на базе бюджетных организаций.

Ассессоры могут оценивать недвижимость для целей государственного регулирования и налогообложения. Так, в настоящее время можно наблюдать становление и развитие нового оценочного института «государственные кадастровые оценщики».

Историческая справка. С.Ю. Витте отмечал: «Роль государства в развитии капитализации далеко не является исчерпывающей. Государство не столько созидает, сколько воспособляет, истинными же созидателями являются все граждане» [45].

Между тем обсуждение современного состояния оценочной деятельности на различных конференциях и форумах удостоверяет тот факт, что первостепенная

забота оценщиков направлена на поиск выхода из кризисной ситуации в системе саморегулирования, которая выражается в отсутствии согласованности в работе саморегулируемых организаций оценщиков и в приостановке нормальной работы национального совета, в неспешной работе по усовершенствованию нормативно-правовой и методической документации [186; 214].

Необходимость создания категории государственных оценщиков – это вероятные гарантии использования основных природных и экономических ресурсов (как оставшихся в государственной собственности, так и приватизированных) в интересах общества и государства в целом, а не ограниченной группы собственников, подчеркивают ведущие экономисты. По мнению Д.Б. Эпштейна, возможность обеспечения государственного регулирования коренится в доминировании государственной собственности на важнейшие виды природных и экономических ресурсов и в присутствии соответствующих полномочий у государственных структур [362]. В качестве доказательства можно указать на тот факт, что по официальным статистическим данным, в государственной и муниципальной собственности находится 92% земельных ресурсов.

В итоге, главными отличиями саморегулирования от государственного регулирования оценочной деятельности являются регулирующий субъект и степень подкрепления регламентирующей деятельности актов силой государства. В Таблице 4 приведены основные достоинства и недостатки оценочных институтов регулирования оценочной деятельности.

Создание вышеобозначенной институциональной среды уменьшает неопределенность процессов в оценочной деятельности и рост транзакционных издержек, увеличивает конкурентоспособность оценщиков на земельном рынке, что в итоге обеспечивает рациональное вмешательство в экономические процессы государства.

5. Стратегические направления совершенствования и развития землеустройства. К таким направлениям мы относим:

- возрождение научно-исследовательских институтов и проектно-изыскательских организаций по землеустройству;

Таблица 4 – Сравнительный анализ оценочных институтов регулирования оценочной деятельности

Наименование института	Преимущества	Недостатки
Институт государственного регулирования	Разработка и реализация государственной политики в области оценочной деятельности; законодательное регулирование в сфере оценочной деятельности, ратификация федеральных стандартов оценки (ФСО), программы разработки федеральных стандартов оценки; ведение единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков; надзор за саморегулируемыми организациями оценщиков	Финансирование государственной властью контролирующих органов может спровоцировать загнивание и вырождение тех или иных профессиональных видов деятельности, в частности – оценочной, коррупционные проявления
Институт негосударственного регулирования в сфере оценочной деятельности	Формирование единых подходов к осуществлению оценочной деятельности, выработка единой позиции оценщиков по вопросам урегулирования их деятельности, координирование деятельности СРОО	Не возможность в полной мере реализовать поставленные задачи
Институт саморегулирования	Контроль за соблюдением законодательства в области оценочной деятельности, контроль за соблюдением этики оценщиком, направленный на повышение престижа профессии и гарантирует качество оценочных услуг	Опасность перерождения возникших нормальных институтов саморегулируемых организаций в «псевдоинституты», что уменьшит конкуренцию на рынке и как следствие отрицательно отразится на качестве услуг оценщика

Источник: разработка автора

- финансовая и материально-техническая поддержка фундаментальных научных исследований в области землеустройства;
- возрождение проектной деятельности землеустройства на основе научно обоснованного прогноза развития земельных ресурсов;
- выполнение съемок и обследований, мониторинга и земельно-кадастровых работ, зонирования и районирования земель с целью их изучения;
- развитие инфраструктуры земельного рынка (создание инфраструктуры пространственных данных объектов землеустройства, формирование сети ипотечных земельных банков, создание структуры российской земельной биржи);

- установление перспективных видов отечественного землепользования, учитывающих динамику природно-климатических и производственных условий (в том числе признаки потепления климата в пределах России) на всех уровнях административного деления и хозяйственных образований;
- реализация синергетического подхода к организации землепользования (землевладения) и расселения, учитывающего агроэкологическую составляющую обустройства определённых территорий;
- обеспечение стабильности системы землепользования как агроландшафтного каркаса (лесополос, дорог, мелиоративных сооружений, полей севооборотов).

К стратегическим важным направлениям развития землеустройства следует отнести и научно аргументированную организацию территории хозяйств и предприятий сельскохозяйственной отрасли с целью форсированного восстановления и роста производства сырья и продовольствия. Важно напомнить, что сельскохозяйственное землепользование в ходе земельной и аграрной реформ подверглось максимальному реорганизовывающему действию, понесло существенные убытки.

Рассмотрев все стратегические инициативы, влияющие на эффективность формируемой стратегии, приходим к следующим выводам. Каркас разработки стратегии образуют стратегические инициативы. Предлагаемая нами стратегия требует константного мониторинга рыночной конъюнктуры для удовлетворительного функционирования земельно-оценочной деятельности.

В заключение необходимо отметить, что предлагаемая стратегия, которая разрабатывается в рамках методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, определяющей основные ориентиры функционирования оценочной деятельности, может обеспечить вывод данного сектора страны на траекторию устойчивого развития.

Выводы по главе 1

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. 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 важных факторов установить два возможных варианта развития оценочной деятельности в РФ: 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

Глава 2. МЕТОДОЛОГИЧЕСКАЯ МОДЕЛЬ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Место и роль кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в управлении земельными ресурсами АПК

Система управления земельными ресурсами АПК представляет собой составную часть, которая тесно взаимосвязана со всеми элементами общей системы управления земельными ресурсами, ее предметом и объектом управления. Представляется нецелесообразным построение отдельной системы управления земельными ресурсами АПК, вследствие этого ее изучение в рамках данного исследования осуществлялось в составе общей системы управления земельными ресурсами (Рисунок 4).



Рисунок 4 – Система управления земельными ресурсами (по В.Н. Хлыстуну)

Исходя из вышеобозначенных положений, кадастровую оценку сельскохозяйственных земель следует рассматривать как важнейший элемент системы управления земельными ресурсами АПК, учитывая значительное количество функций управления, которые, как свидетельствуют ученые (С.Н. Волков, В.Н. Хлыстун, М.А. Сулин, Д.А. Шишов, А.А. Варламов, С.А. Липски, С.А. Гальченко, Н.И. Иванов и др.), зависимы и связаны между собой. Вследствие этого управление земельными ресурсами АПК базируется на общеизвестных механизмах. Следует отметить ряд особенностей, которые отличают отечественную управленческую систему от системы управления других стран. Так, в России система управления земельными ресурсами АПК ориентирована более на надзор, нежели на управление.

В рамках придания приоритетного статуса аграрному сектору экономики и в условиях экономических санкций кадастровая оценка сельскохозяйственных земель становится важнейшим инструментом реализации целей аграрной политики России и обеспечения национальной продовольственной безопасности и импортозамещения. Управление земельными ресурсами на каждом территориальном уровне, на наш взгляд, нуждается в обосновании критерия эффективности использования сельскохозяйственных земель, опирающегося на соотношение затрат и эффекта (экономического, социального, экологического).

Отталкиваясь от изучения теоретических положений оценки стоимости, а также анализа существующей зарубежной и отечественной земельно-оценочной практики, мы выявили и сгруппировали системообразующие функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель (Рисунок 5).

Функции оценки взаимосвязаны с экономическими законами, и поэтому с их помощью можно определить роль кадастровой оценки в управлении земельными ресурсами АПК. Функцию оценки характеризует совокупность всеобщих свойств, которые характерны для нее как экономической субстанции. Данные качества устанавливают место и роль кадастровой оценки в управлении земельными ресурсами АПК и активно воздействуют на экономические процессы. Рассмотрим их более подробно.

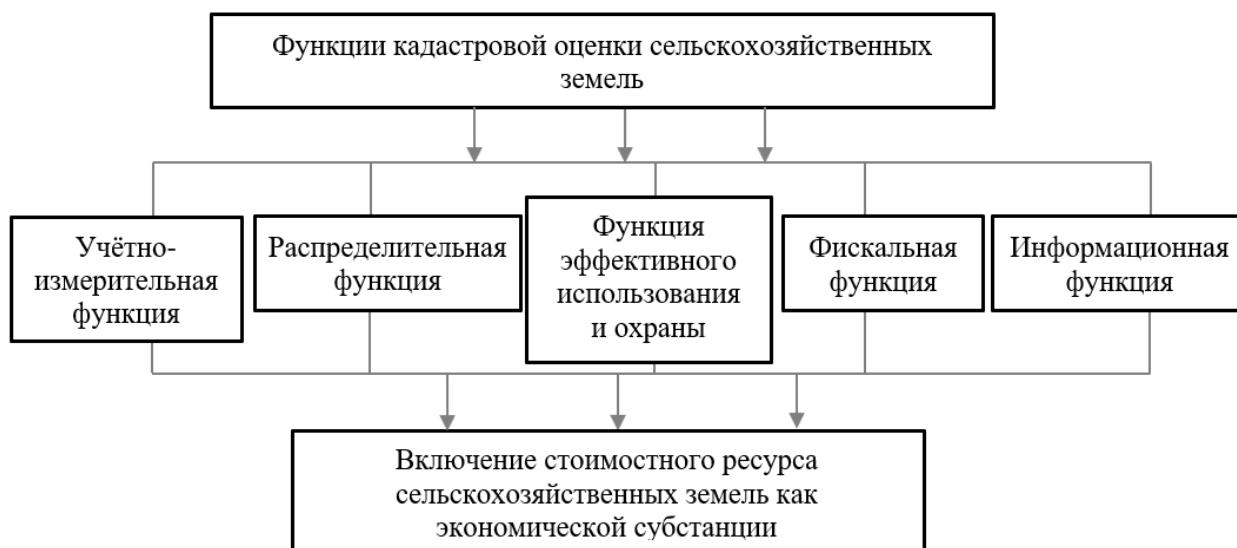


Рисунок 5 – Функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель

Особую важность приобретают проблемы учета и мониторинга земель, т. е. (основополагающей) функцией следует назвать учетно-измерительную. Информационной базой данных для осуществления кадастровой оценки служит земельный кадастр (в настоящее время кадастр недвижимости как часть ЕГРН).

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. Вследствие чего происходит необоснованная модификация стратегии управления земельными ресурсами АПК. Обстоятельства дополнительно усугубляются тем, что в настоящее время не реализован важнейший принцип ведения кадастра (реестра) – полнота кадастровых сведений. На современном этапе кадастр недвижимости имеет фрагментарный характер, и не предоставляет совокупности показателей о земельном фонде страны (в частности о земельных участках) и не может являться фундаментом для осуществления рационального управления земельными ресурсами АПК.

Так, для описания земельных участков в кадастре фиксируют только категорию и вид разрешённого использования. Однако, трудно не согласиться с профессором С.А. Липски, который отмечает, что неверно акцентировать внимание при генерализированном учете земельных участков только лишь на

организационно-правовой форме землепользования (категории земель) [142].

Важно отметить, что унифицированный охват кадастра разных видов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства) привел к неизбежной утрате имевшихся в земельном кадастре информационных слоев со сведениями о земельных ресурсах (состав угодий, качество земель, мелиоративное состояние). Исходя из этого, наиболее стабильным и сравнительно не зависящим ни от уровня научно-технического прогресса, ни от экономических и социально-политических реформ нам представляется показатель «земельные угодья».

В результате вышеизложенного возникает необходимость сформировать реестр земель (при этом выделяя особо ценные сельскохозяйственные земли) в общей системе кадастра для осуществления кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Без учета качественных показателей земельных участков и их экологического состояния кадастр превращается в «примитивный перечень» земельных участков с обозначением их правовых характеристик и утрачивает свой экономический статус, поскольку земельные и иные природные ресурсы – основа экономики.

Земельно-кадастровый учет природно-сельскохозяйственных свойств земель, разработанный в прошлые годы, игнорируется. Следует отметить, что свойства сельскохозяйственных угодий были изучены и описаны наиболее полно. Также была разрушена целостная система НИИ Гипроземов и их территориальных филиалов на региональных, муниципальных уровнях, которая формировалась на протяжении нескольких десятилетий. Данное обстоятельство повлекло за собой разрушение целостной кадастровой системы учета природно-сельскохозяйственного качества земель (разработчики обозначенной системы учета: ГосНИИ земельных ресурсов, Почвенный институт им. В.В. Докучаева и др.). Следует подчеркнуть, что кадастровый учет качественных характеристик земель не развивается даже на теоретическом, концептуально-постановочном уровне. На современном этапе внимание уделяется лишь фискальным вопросам.

Поскольку земля в многообразных сферах производства осуществляет всевозможные функции, требуется кадастровая оценка различных

количественных и качественных характеристик. Скажем, во всех отраслях производства нужны сведения о пространственных условиях земельных участков; в строительном комплексе нужна качественная характеристика земельных участков по уклону местности, залеганию грунтовых вод; в лесном хозяйстве и в аграрном производстве – исчерпывающий учет и характеристика почвенных условий, экологических показателей.

Различия в экологическом аспекте реализовываются при установлении параметров системы сельскохозяйственного землепользования, форм собственности и хозяйствования на земле, специализации и величины производства и территории, соотношения угодий и т. д., т. е. в конечном итоге отображаются на кадастровой оценке сельскохозяйственных земель. Так, по мнению А.А. Варламова, С.А. Гальченко, П.В. Ключина, всевозможный учет экологических показателей поможет сохранить земельные, трудовые, материально-технические и другие ресурсы [38, с. 40].

Проблема приемлемого применения производственных ресурсов и их наилучшего совмещения диктует необходимость кадастровой оценки сельскохозяйственных земель как важнейших производственных ресурсов. В сельском хозяйстве кадастровая оценка сельскохозяйственных земель должна служить механизмом определения их ценности и стимулировать эффективное использование земли, а также восстановление и повышение ее плодородия. От того, как результативно применяются земли аграрных производителей, находятся в зависимости темпы прироста производства аграрной продукции и уменьшения ее себестоимости.

Важной функцией кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, на наш взгляд, является учет ресурсного потенциала АПК в целом, и в отдельности предприятия, использующего их. Поэтому мы считаем, что кадастровая оценка также должна учитываться при определении вклада отдельных соучредителей в уставный фонд и влиять тем самым на определение их роли в руководстве предприятием.

Таким образом, кадастровая оценка сельскохозяйственных земель на основе

комплексного учета природных и инфраструктурных ресурсов позволит оценить природно-ресурсный потенциал аграрного сектора экономики для реализации научно обоснованной стратегии управления земельными ресурсами АПК.

Ко второй по значимости функции следует отнести распределительную функцию. При межотраслевом перераспределении земельных ресурсов приоритет имеет аграрный сектор экономики (земельным законодательством закреплено приоритетное предоставление плодородных земель для сельскохозяйственных целей). Формирование несельскохозяйственных землепользований (землевладений), крайне многообразных по своему целевому назначению, как правило, сопровождается перераспределением земельных участков между категориями и отраслями экономики, а порой и тратой продуктивных земель.

Земельным законодательством запрещается: элиминирование продуктивных и особо ценных сельскохозяйственных земель; безосновательное изъятие земельных участков из аграрного оборота; предоставление сельскохозяйственных земель, расположенных на расстоянии не более 30 км от границ сельских населенных пунктов, для несельскохозяйственных нужд.

Тем не менее, в нашей стране каждый год предоставляются для всевозможных целей значительные площади земель с трансформацией их категории, в том числе и сельскохозяйственные угодья.

Распределение земельного фонда по категориям (между отраслями народного хозяйства) существует со времен плановой экономики. В доперестроечный период концепция межотраслевого перераспределения земельных ресурсов складывалась под влиянием централизованных механизмов управления земельными ресурсами (генеральная схема землеустройства, районная схема землеустройства). В настоящее время можно наблюдать потерю управляемости процессом межотраслевого перераспределения земельных ресурсов.

Устойчивая тенденция (тренд) к сокращению площадей приоритетной категории, учитываемых официальной статистикой, является тревожным признаком неблагоприятного состояния и функционирования сельского хозяйства, а также указывает на превышение допустительных рубежей

техногенной и антропогенной нагрузок на земельные ресурсы, ухудшение экологической ситуации, обострение социальных вопросов и, как результат, на дестабилизацию окружающей среды в целом.

Процессы земельного передела также сопровождаются разрушением производительного потенциала аграрного сектора экономики, которое ряд исследователей считает катастрофическими, в том числе автор данной работы [26; 83; 139; 176; 347; 353].

Важно зафиксировать, что поставленный вопрос актуален не только в РФ. Земельная политика развитых государств имеет общую цель – сохранение аграрных земель в ситуациях стремительной урбанизации и модификации экономики. Возьмем для примера Японию, где отмечается самая низкая землеобеспеченность, в т. ч. и пахотными угодьями. В Японии, по данным В.И. Назаренко, наличествует нормативно-правовая база о зонировании территории (разделение на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные земли). Так же, как и в нашей стране, там предусмотрен запрет на перевод продуктивных земель для несельскохозяйственных нужд [183].

Однако кадастровая стоимость земельных участков для несельскохозяйственных нужд в десятки раз больше по сопоставлению с сельскохозяйственными землями, а на землях населенных пунктов – больше в сотни раз (Таблица 5).

Таблица 5 – Удельный показатель кадастровой стоимости различных категорий земель в Ленинградской области (в ценах 2020 г.)

Категория земель	Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. / м ² (среднее значение)
Земли сельскохозяйственного назначения	10,62
Земли населенных пунктов	1991,90
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	928,32
Земли особо охраняемых территорий	2,83
Земли лесного фонда	1,85
Земли водного фонда	8,06

Источник: отчет ГБУ ЛО «ЛенКадОценка» об итогах ГКО в Ленинградской области 2020

Низкая кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения обуславливает выведение ее из целевого использования, а также из рыночного оборота. Одна из причин такой стоимости - низкая рентабельность и выраженная цикличность сельскохозяйственного производства при одновременной высокой народнохозяйственной значимости его продукции. Стоимость в этих условиях отражает небольшую степень заинтересованности сельхозпроизводителей в обрабатывании земли.

Как показывают данные Таблицы 5, максимальная кадастровая стоимость формируется на землях населенных пунктов (т. к. данные земли приносят наибольший доход), а наименьшая – на землях лесного фонда. В первую очередь такое соотношение цен мы связываем с темпами урбанизации. Например, включение сельскохозяйственных земель в черту населенного пункта с изменением вида разрешенного использования ЛПХ → ИЖС увеличивает стоимость земельного участка почти в 5 раз (Таблица 6).

Таблица 6 – Рыночная стоимость участков по земельным категориям в Ленинградской области (в ценах 2020 г.)

Категория земель	Среднее удельное значение цены, руб. / м ²
Земли сельскохозяйственного назначения	311,50
Земли населенных пунктов	1501,26
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	2851,51

Источник: данные <http://www.avito.ru>, <http://mg-land.ru>, <http://chance.ru>, <https://rosreestr.ru>

По проведенному мониторингу рынка земельных участков за 2020 г., превалирует объем предложения по земельным участкам под ИЖС, 27% приходится на земли промышленности, и около 36% на земли сельскохозяйственного назначения.

Для предупреждения массового оттока сельскохозяйственных земель в другие отрасли экономики недостаточно применять административные меры. В сложившихся условиях представляется необходимым применить эффективное государственное регулирование рентных отношений, базирующееся на кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

Таким образом, только кадастровая оценка сельскохозяйственных земель может служить экономическим барьером для предотвращения массового оттока сельскохозяйственных земель в другие сферы народного хозяйства, тем самым способствуя совершенствованию межотраслевого и внутриотраслевого распределения и перераспределения земель, системы расселения сельского населения и организации рационального сельскохозяйственного землепользования.

С помощью третьей функции (эффективное использование и охрана земель) государство привлекает хозяйствующие субъекты к выполнению личных вопросов на основе их персональной заинтересованности. К таким решениям мы относим: экономические санкции; экономическое стимулирование; экономические гарантии. Перечисленные решения способны дать желанный эффект исключительно при условии их синтеза.

Экономические санкции должны применяться к правонарушителям за изменение структуры аграрного ресурса и агроландшафта, которое приводит к снижению плодородия почв и продуктивности сельскохозяйственных земель. Данные негативные явления отражаются не только на правонарушителе (например, снижение дохода от загрязнения земель), но и на продовольственной безопасности страны в целом.

Поскольку в настоящее время актуально формировать экологически безопасные предприятия АПК различных организационно-правовых форм хозяйствования, то кадастровая оценка сельскохозяйственных земель должна иметь стимулирующий характер, адаптирующий развитие агропромышленного комплекса к природным закономерностям, минимизирующим экологические издержки.

Дифференциация платы за землю является основным рычагом экономического стимулирования использования земли в рамках экологической безопасности. Поэтому, за счет платы за земельные участки, возможно, реализовать одновременно два целевых мероприятия:

- сбор средств для финансирования землеохранных, землеустроительных и

других мероприятий;

– стимулирование целесообразного (экологически и экономически обоснованного) использования земельных ресурсов АПК и землеохранной деятельности сельскохозяйственных производителей.

Важно отметить, что сравнительный анализ объемов господдержки сельского хозяйства в России, США и ряде стран Западной Европы, проведенный проф. Н.В. Климовой, свидетельствует о том, что по многим реализуемым в РФ государственным программам и проектам приоритетное положение АПК носит исключительно декларируемый характер [115].

В итоге, экономическое стимулирование представляет собой систему экономических форм воздействия на хозяйствующие субъекты аграрного сектора экономики. Чтобы система была эффективной, она должна включать в себя следующие элементы: дифференциацию земельных платежей, льготное кредитование, выдачу государственных грантов на развитие малых форм хозяйствования на земле, субсидирование, установление повышенных цен на экологически чистую продукцию.

Экономические гарантии реализуются посредством землеустроительной деятельности, направленной на сохранение и улучшение производительных свойств сельскохозяйственных земель в процессе их эксплуатации. Землеустроительные мероприятия (культуртехнические, агротехнические и агролесомелиоративные мероприятия, рекультивация земель и др.) направлены на гарантированное обеспечение производства сельскохозяйственной продукции. Только с помощью землеустроительных мероприятий можно обеспечить воспроизводство земельных ресурсов, и, как следствие, увеличить экономическую составляющую сельскохозяйственного землепользования.

Синтез экономических санкций, стимулирования и гарантий, основанный на кадастровой оценке сельскохозяйственных земель, позволит обеспечить эффективное использование и охрану сельскохозяйственных земель для реализации эффективных управленческих форм воздействия на хозяйствующие субъекты аграрного сектора экономики.

Превалирующая на современном этапе фискальная функция способна осуществить фундаментальное воздействие на формирование рынка недвижимости в целом и, земельного рынка в частности, а также на государственное финансирование инфраструктуры, в том числе инновационной. Так, ФЗ РФ «О плате за землю» (1991 г.) реанимировал фискальную функцию.

Важно отметить, что важнейшим экономическим регулятором земельных отношений, появившимся в ходе современной земельной реформы, стала платность землепользования, которая сменила механизм дифференциации закупочных цен на сельскохозяйственную продукцию. При плановом хозяйстве такая дифференциация в определённой степени позволяла учесть природно-климатические и экономические различия земельных ресурсов. Однако в условиях рынка она стала явным рудиментом, а административное установление цен стало практически не реальным. Из-за усилившегося диспаритета цен между агропромышленным комплексом и другими отраслями народного хозяйства и по причине увеличения доли импортных продуктов питания на отечественном рынке цены на сельскохозяйственную продукцию перестали отражать затраты на ее производство. Например, в технологической цепочке «поле - магазин» при производстве молока затраты труда составляют у сельхозпроизводителей около 70% от общих затрат, у переработчиков – 22%, в торговле – 8%.

Однако в настоящее время можно наблюдать разбалансировку рынка; ценовая пирамида перевернута с ног на голову (Рисунок 6).

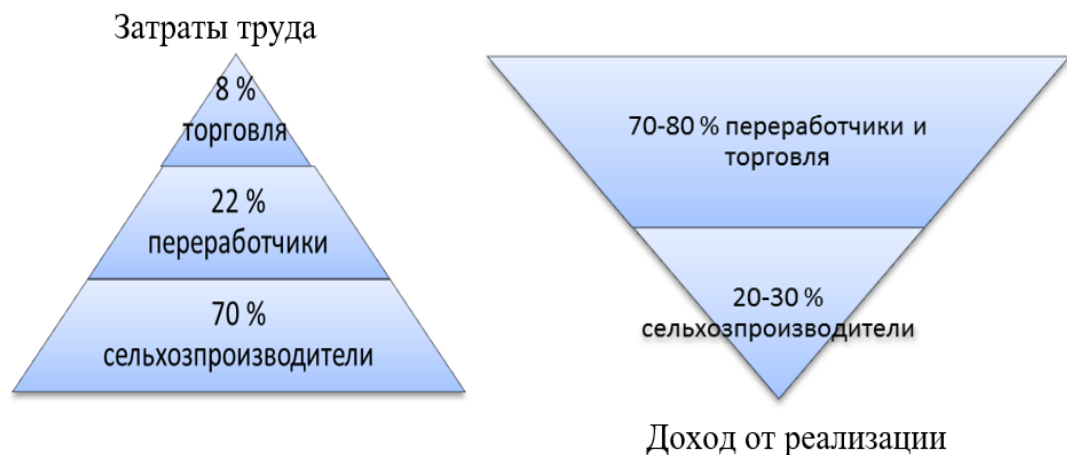


Рисунок 6 – Соотношение затрат и доходов

Кроме того, дифференциация цен на продукцию сельского хозяйства не

могла оказывать влияние на земельные отношения в населенных пунктах.

Однако при первоначальном определении ставок земельного налога учитывались сложившиеся советские ориентиры. По мере развития инфляционных процессов ставки земельного налога неоднократно индексировались. Вследствие этого в 2006 г. был осуществлен переход от директивного планирования в налогообложении к индикаторам (кадастровая стоимость земельного участка), которые модифицируются в зависимости от рыночной конъюнктуры. Способом установления подобного индикатора в РФ является массовая (в российской практике – кадастровая) оценка земли, т. к. до сих пор земельный рынок (особенно рынок земель сельскохозяйственного назначения) находится на стадии формирования. Так массовая оценка для целей налогообложения явилась стержнем для экономического благополучия муниципальных образований.

Новый порядок определения налога за землю кардинально отличается от прежнего, т. к. определяется на адвальной основе от кадастровой стоимости. Раньше налоговые ставки дифференцировались по категориям земли, видам угодий, группам почв и т. д. Поэтому наиболее существенной задачей экономической науки параллельно с актуализацией результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель становится возвращение фискальной функции как важного инструмента аграрной политики.

Кадастровая стоимость, как представляется автором данного исследования, более точно отражает ценность земельных ресурсов для общества. Оценка кадастровой стоимости доказала свою результативность в зарубежной и российской практике обложения рентных доходов. Вышеобозначенный индикатор является наиболее верным в значении учета воздействия рентообразующих факторов, универсальным, доступным в применении.

Исходя из вышеобозначенного, мы считаем, что в качестве индикатора земельных платежей должна выступать кадастровая стоимость, определенная на основе учета природных и инфраструктурных ресурсов в комплексе, потому что только комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

может выступать важнейшим экономическим регулятором системы управления земельными ресурсами АПК.

В связи с произошедшими переменами в системе земельных отношений и в способах их регулирования необходима адаптация кадастровой оценки к новым условиям. Поэтому приоритетным стратегическим направлением в сфере управления земельными ресурсами АПК и кадастровой оценки в частности должно стать развитие информационной функции. Важно отметить, что по мере развития кадастра некоторые ранее включенные в его состав части становятся автономными: мониторинг земель, а в последнее время – кадастровая оценка земель. В настоящее время кадастровая оценка сельскохозяйственных земель является предметом полемики.

При этом возможно выделить следующие основные направления развития информационной функции кадастровой оценки сельскохозяйственных земель:

- 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).

Таким образом, кадастровая оценка сельскохозяйственных земель призвана служить единой информационной платформой для реализации земельной политики на всей территории страны.

Резюмируем. Можно спрогнозировать, что проведенный анализ системообразующих функций и дисфункций кадастровой оценки сельскохозяйственных земель позволит усовершенствовать систему управления земельными ресурсами АПК.

2.2. Правовые аспекты регулирования современной земельно-оценочной деятельности

Из приведенного в предыдущей главе 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.

Классики признавали рыночную экономику внутренне устойчивой, способной к саморегуляции, поэтому считали, что государственное вмешательство разрушит саморегулирующую способность рыночной системы. Неоклассики доказали необходимость в исследовании хозяйственной жизни перехода от «экономической статики» к «экономической динамике», т. е. учитывали фактор времени. Например, «крест Маршалла» до сих пор служит базовым графиком при изучении саморегуляции товарного рынка и взаимодействия сил факторных рынков. Модель «AD-AS» помогает в выборе траектории изменения экономической политики государства.

Примечательно, что классики и неоклассики изучали соотношения стоимости некоторых благ, не касаясь проблемы общего уровня цен в экономике. Уровень производственной занятости в национальной экономике определяется функцией совокупного спроса. Диспропорция совокупного спроса и предложения приводит к концентрации непроданных товаров, а, соответственно, нарушается экономическое равновесие. Поэтому, по мнению кейнсианцев, рыночная экономика не может собственными внутренними силами преодолеть кризис и безработицу, необходимо вмешательство государства.

По мере усложнения экономической системы роль внешних факторов по отношению к отдельному анализируемому хозяйственному процессу возрастает.

Эту тенденцию отразил развиваемый уже около ста лет институциональный подход, который априори не ставит границ между экономическими и внеэкономическими явлениями. Институционалисты как явление современного развития рыночной экономики склонны к регламентации оценочной деятельности путем стандартизации в сфере оценки для реализации профессиональной деятельности оценщиков. Стандартизация в сфере оценки, вероятно, позволила различным странам интегрировать в законодательное поле, - данная позиция касается и России.

Каждое из отмеченных направлений развития экономической теории по-своему аргументировало программные заявления по поводу недопустимости или целесообразности государственного вмешательства в экономические процессы. Чтобы разобраться в этом применительно к условиям земельно-оценочной деятельности в современной России, мы ставим перед собой два вопроса: во-первых, какие цели преследуют государственные органы, пытаясь регулировать (регламентировать) земельно-оценочную деятельность; во-вторых, какие меры принимает государство в этом направлении.

В современных условиях рыночных отношений в России существенную роль играют экономические оценки жизненной среды в целом и, оценки факторов и технологий производственного процесса в частности. Оценивается различная стоимость – стоимость рабочей силы, интеллектуальной собственности, потребительская стоимость товаров и услуг, финансовый капитал. Оценки реализовываются в обширном диапазоне, константно, как на субъективной, так и на государственной и межгосударственной основе. Вследствие чего можно говорить о существовании многогранной системы оценок в стоимостном выражении, которые охватывают все сферы жизнедеятельности каждого гражданина и являются атомарными частями общественного производственного процесса.

Особенное место в данной системе, по мнению В.Р. Беленького, О.И. Лебедевой, М.И. Хасанова, занимает оценка земли, которая представляет собой наиболее существенную, константную и обозримую долю материально-

вещественного достояния, накопленного обществом, в которой овеществлен труд всех предыдущих поколений человечества [14; 135; 136; 318]. Благодаря этому земля представляется для всякого индивида и общества в целом нетленным мерилom их богатства, т. е. критерием социальной идентификации в целом.

Выше было доказано, что по мере укрепления и развития нашего государства характер земельно-оценочных работ изменялся и совершенствовался в соответствии с умножением и дифференциацией целей и задач регулирования земельных отношений. Все это приводило и приводит до сих пор к активному вмешательству государства в сферу землепользования (особенно сельскохозяйственного землепользования), его гражданского оборота, а также в систему рационального использования и экологической защиты земельных ресурсов путем разработки нормативно-правовых актов. При этом важно отметить, что формирование современной системы оценки земельных ресурсов в РФ сталкивается с многочисленными проблемами, а именно, недостаточностью нормативно-правовой документации, незавершенностью организационной структуры. Не вызывает сомнения, что правовая основа сельскохозяйственного землепользования и оборота сельскохозяйственных земель призвана выполнять значимую роль, так как только законодательная база реально определяет систему оценки земельных ресурсов для многообразных надобностей.

Вследствие этого на современном этапе российское законодательство земельно-оценочную деятельность жестко регламентирует, так как она представляет собой сложный гражданско-правовой и социально-экономический институт. Его функционирование обеспечивается нормативно-правовыми документами, регулируемыми не только непосредственно земельно-оценочную деятельность, но и рядом других, регулирующих соответствующие виды деятельности – ограничения оборотоспособности земельных ресурсов, земельно-имущественные отношения, финансовую, налоговую и банковскую деятельность и т. д. Поэтому вполне закономерно, что результативность формирования оценочных институтов в агропромышленном комплексе обуславливается не только организационными, экономическими и социальными условиями аграрной

экономики, но и состоянием нормативно-правовой документации, регулирующей земельно-оценочную деятельность и смежные с ней отношения.

При этом важно отметить роль государства на современном этапе в общественных отношениях в части прав на землю (особенно на сельскохозяйственные земли), управления земельными ресурсами и процессами землепользования, в частности, сельскохозяйственного землепользования. В последние годы в российском и международном законодательстве по поводу управления земельными и другими природными ресурсами можно наблюдать диалектическую целостность двух антагонистических тенденций.

С одной стороны, государственные структуры предоставляют или продают землевладельцам права на использование земли как национального богатства. Землевладельцам дается право выбора целевого использования исходя из рыночной конъюнктуры.

С другой стороны, одновременно формируются и возрастают международные и государственные законодательные механизмы управления земельными ресурсами, особенно в сфере экологических регламентов землепользования. Государственные органы устанавливают предельные размеры земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования, запрет на покупку сельскохозяйственных земель иностранными гражданами, регистрируют все операции с земельными участками, осуществляют госнадзор за использованием земель по целевому назначению и т. д.

Землеустроительная наука доказывает, что целостность этих тенденций – наиболее верный путь формирования законодательных механизмов управления земельными ресурсами, в частности оценки сельскохозяйственных земель. При данном обстоятельстве необходимо признать безусловный приоритет государственных структур управления в процессах землепользования, экологической безопасности, социальной стабильности. Эти функции государство должно реализовывать через четко обозначенные законодательные рамки, которые позволяют обеспечить приоритет общественных интересов и общественную стабильность.

В целом современное 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. Например, в Земельный кодекс РФ за последние 20 лет были внесены более 100 поправок. Такой многочисленный пересмотр законодательства мы связываем со сложной спецификой природопользования, и в частности сельскохозяйственного землепользования, которые составляют доминирующий сектор экономики.

К основным нормативным правовым актам, на основании которых осуществляется правовая регламентация современной земельно-оценочной деятельности, мы относим Конституцию РФ, кодифицированные законы, федеральные законы, а также подзаконные нормативно-правовые документы.

Современная система земельных отношений в Российской Федерации опирается на фундаментальные положения, установленные Конституцией РФ (ст. 7-9, 36, 42 и др.), соответствующие как историческим традициям, так и важнейшим мировым стандартам. Конституция РФ декларирует общий характер земельных отношений: формы и виды собственности на земельные и другие природные ресурсы, права и обязанности граждан в области природопользования (землепользования), а также порядок распоряжения в обозначенной области и другие фундаментальные основы земельного строя. Согласно статье 9 Конституции РФ земельные ресурсы могут находиться в различных формах собственности. Это означает, что юридические и физические лица могут купить или получить в собственность вещные права на использование земельного участка, но собственником земельных ресурсов во всех видах общественных, в т. ч. земельно-имущественных отношений, остается государство. Покупка в собственность вещного права на использование земельного участка связана с целым рядом ратифицированных государством регламентов (категория земель, вид разрешённого использования, сервитуты, обременения, соблюдение проекта землеустройства, экологические, санитарные и другие нормы).

Кроме того Конституция РФ определяет, что земля является компонентом

природной окружающей среды, при этом одновременно выполняя функции жизнеобеспечения. Вследствие этого правомочия собственников должны реализовываться без нанесения ущерба экосистеме на основе земельно-охранных мероприятий. При этом Конституция РФ признает субъективные экологические права (например, создание комфортной среды обитания).

Однако взгляд на земельные ресурсы как имущественные объекты общественных отношений, а не как вид природного ресурса упорно набирает силу. В доказательство этому утверждению приведем пример трансформации управленческого органа в сфере земельных ресурсов: Комитет по земельной реформе (1991 г.) → Комитет по земельным ресурсам и землеустройству (1993 г.) → Комитет по земельной политике (1999 г.) → Федеральная служба по земельному кадастру (2001 г.) → Федеральное агентство по кадастровой оценке объектов недвижимости (2004 г.) → Федеральная служба по регистрации, кадастру и картографии (2009 г.). Четко прослеживается переход к управлению земельным ресурсом как имущественным объектом с фискальными и иными экономическими задачами, лишив тем самым независимости управленческий орган, подчинив его рыночным имущественным интересам. Вследствие чего можно наблюдать неправильную трансформацию стратегии управления земельными ресурсами.

Следует подчеркнуть, что земельные ресурсы как объекты общественных отношений кардинально отличаются от связанных с ними имущественных объектов. Из этого утверждения получается, что землю следует трактовать как земельно-имущественный комплекс, включающий в себя общенародный природный ресурс плюс расположенные на нем имущественные объекты.

Среди кодифицированных законов мы выделяем Земельный и Гражданский кодексы, поскольку в мировой правоприменительной практике правомочия по использованию земельных ресурсов регламентируются нормами земельного законодательства, а правомочия по использованию недвижимости – нормами гражданского. Это важное обстоятельство базируется на принципе единства земельного участка и недвижимого имущества. В частности, Земельный кодекс

учреждает приоритет сельскохозяйственного землепользования, принцип платности землепользования на основе результатов кадастровой оценки, особенности использования сельскохозяйственных земель и т. д. Исходя из этого, Земельный кодекс РФ сформировал современную законодательную основу оценки земель и оценочной деятельности. Гражданский кодекс дает трактовку недвижимому имуществу, содержит терминологию гражданского права, определяет перечень операций с земельными участками и т. д.

Порядок проведения оценки земель и иной недвижимости определён ФЗ «Об оценочной деятельности», который раскрывает основания для осуществления оценочной деятельности, особенности регулирования оценочной деятельности. Данный закон впервые определил цели и перспективы развития оценочной деятельности как новой отрасли сферы услуг.

Порядок проведения кадастровой оценки и ее основные методические положения регламентированы Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» № 316 от 08.04.2000 г.

Правительством РФ установлены общие методологические принципы кадастровой оценки в зависимости от классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования («О государственной кадастровой оценке земель» № 945 от 25.08.1999 г.). Важно отметить, что первоначально было принято решение государственными структурами (Госкомзем) осуществить массовую оценку земель приоритетной категории в связи с тем, что в России в течение двух десятилетий (1971-1991 гг.) накоплен значительный опыт проведения земельно-оценочных работ по сельскохозяйственным угодьям (бонитировка почв, экономическая оценка сельскохозяйственных угодий, внутрихозяйственная оценка).

Данные постановления были нацелены на внедрение экономического механизма землепользования (в первую очередь, на определение порядка земельного налогообложения), на аккумулирование земельных платежей в различных бюджетах государства, на проведение налоговой реформы, а также на

повышение эффективности использования земельных ресурсов. Интересно отметить, что дефиниции «кадастровая стоимость» и «кадастровая оценка», используемые с 1999 года, были закреплены законодательством только в 2001 году. Эволюцию определения этих понятий можно проследить как в нормативно-правовых документах, так и в научной литературе.

В период 1990-2000 годов в нашей стране активно формируется земельно-оценочная деятельность. Поэтому векторный анализ дефиниции «кадастровая стоимость» ведется в рамках экономического пространства и позволяет сформировать сущность «кадастровой стоимости» как экономической субстанции, близкой к рыночной стоимости и общественной ценности. Следовательно, дефиниция «кадастровая стоимость» должна определяться в нормативно-правовых документах, регулирующих оценочную, а не кадастровую деятельность. Благодаря этому в 2007 году дефиниция «кадастровая стоимость» была закреплена в ФСО № 2. Из данного толкования следует два вывода:

- во-первых, изменилось содержательное наполнение массовой оценки в сторону увязки ее с рыночной стоимостью;
- во-вторых, была установлена регламентация всего процесса проведения кадастровой оценки.

Данная попытка, с одной стороны, позволила при определении кадастровой стоимости применять условия и закономерности формирования земельного рынка, с другой – подчинить ее законотворческой деятельности.

Нормативно-методическая основа земельно-оценочной деятельности представлена федеральными (российскими) стандартами оценки (далее ФСО № 1-13). Обозначенные стандарты следует рассматривать как дополнение к постоянно развивающейся теории оценки. Базовый блок ФСО № 1-3 служит инструментом повышения качества предоставляемых оценочных услуг, в частности, обуславливая единую методологию и понятийный аппарат оценки. Место и роль, а также сущность и предназначение кадастровой оценки зафиксированы ФСО № 4 – «кадастровая стоимость приравнивается к рыночной, определенной методами массовой оценки». Однако на практике по различным причинам этого пока не

происходит.

На современном этапе сельскохозяйственные земли не имеют справедливой рыночной стоимости, она многократно ниже фактической, что в конечном счете отражается на общих экономических условиях в аграрном секторе. Наиболее существенными причинами этого на наш взгляд являются:

- 1) отсутствует конкурентный и равновесный рынок сельскохозяйственных земель;
- 2) для российского рынка характерна относительно низкая ликвидность сельскохозяйственных земель;
- 3) общая макроэкономическая нестабильность и высокий уровень земледельческих и иных рисков, связанных с долгосрочными инвестициями, приводит к невозможности прогнозировать будущие чистые доходы от использования сельскохозяйственных земель;
- 4) нарушено распределение рентных доходов и платежей в сельскохозяйственном производстве. Рента, локализуясь в крупном агробизнесе, становится фактором перераспределения земель в ущерб сельскохозяйственному производству;
- 5) диспаритет цен в системе АПК;
- 6) дефицит капитала по причине его относительно низкого органического строения в сельском хозяйстве;
- 7) несовершенная государственная аграрная политика.

Вследствие вышеобозначенного, рыночная и кадастровая оценка сельскохозяйственных земель в настоящее время не является эффективным механизмом с точки зрения обоснования организации рационального сельскохозяйственного землепользования в системе управления земельными ресурсами АПК. Следует подчеркнуть, что, по нашему мнению, сам процесс стоимостного оценивания (алгоритмы, модели, аналитика и др.) не может быть подвергнут стандартизации.

Далее важно отметить, что с 1 января 2017 года произошла монополизация рынка кадастровой оценки и передача полномочий по данной оценке

государственным бюджетным структурам, которые являются краеугольным камнем в новой структуре кадастровой оценки (ФЗ № 237 «О государственной кадастровой оценке»). Однако указанный закон не вносил никаких качественных изменений в формирование кадастровой стоимости. Исходя из этого спустя четыре года был принят ФЗ № 269, который внес значительные изменения в законодательство в сфере кадастровой оценки в части ее совершенствования и повышения качества, а именно:

1) изменен понятийный аппарат (введено понятие «кадастровая стоимость единого недвижимого комплекса» и модифицировано понятие «кадастровая стоимость»);

2) определен единый цикл кадастровой оценки (1 раз в 4 года вместо первоначально обозначенных 5 лет);

3) произведен учет большего количества ценообразующих факторов. В ГБУ будут направляться сведения из различных организаций, начиная с организаций, осуществляющих технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости и т. д., и заканчивая Росреестром, что также позволит учитывать большее количество ценообразующих факторов при определении кадастровой стоимости объектов;

4) любое исправление ошибок в кадастровой оценке трактуется в пользу правообладателей земельных участков и иной недвижимости (например, увеличен срок подачи заявлений до 5 лет, выявление ошибок в отношении однотипных, смежных объектов недвижимости, т. е. исправление ошибок будет носить массовый характер);

5) разработан эффективный административный механизм установления кадастровой стоимости, что позволит сократить судебные издержки на разрешение данного вопроса;

6) предложен усовершенствованный механизм пересмотра результатов кадастровой оценки на основе расчета индекса рынка недвижимости в случае существенного снижения цен, что позволит учитывать рыночную ситуацию;

7) усилен госнадзор за проведением кадастровой оценки не только на

предмет ее соответствия требованиям действующего законодательства, но также и на предмет соблюдения оценщиком методических указаний по кадастровой оценке, что позволит снизить негативный эффект от нарушений и ошибок, допускаемых при проведении оценки.

Обозначенные законодательные нововведения (мы обозначили основополагающие) принимались с учетом мнения представителей профессионального оценочного сообщества и являются значимыми как с экономической, так и с социальной точки зрения, так как позволяют максимально защитить интересы участников земельного рынка и повысить экономическую эффективность использования сельскохозяйственных земель. Благодаря этому произойдет улучшение качества планирования и управления аграрной экономикой, что в итоге обеспечит планомерное развитие АПК.

В свою очередь, методические и технические рекомендации или указания, необходимые для осуществления оценки земельных ресурсов (особенно для оценки сельскохозяйственных земель), разрабатываются и ратифицируются федеральными структурами исполнительной власти в сфере государственного управления земельными ресурсами, а также согласуются с правомочным органом по контролю за реализацией земельно-оценочной деятельности в РФ и с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Среди такого вида документов мы выделяем:

- методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков № 568-р от 06.03.2002 г. (утверждены распоряжением Минимущества РФ);

- методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения № 145 от 04.07.2005 г. (утверждены приказом Министерства экономического развития и торговли РФ) – в настоящее время утратили силу;

- методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения № 445 от 20.09.2010 г. (утверждены приказом Минэкономразвития РФ) – в настоящее время утратили силу;

– методические указания о государственной кадастровой оценке № 226 от 12.05.2017 г. (утверждены приказом Минэкономразвития РФ).

Согласно методическим указаниям № 226, земли сельскохозяйственного назначения следует оценивать по сегментам рынка, т. е. был осуществлен переход от привычного категориального деления к рыночно-ориентированной методике. При этом наиболее ценные с.-х. угодья отнесены к сегменту «Сельскохозяйственное использование».

Важно подчеркнуть, что в цепи правовой регламентации оценки сельскохозяйственных земель на современном этапе отсутствуют стержневые звенья. В законодательстве полностью не проработаны не только цели, задачи и методические аспекты рыночной и кадастровой оценки, но и прикладные аспекты использования результатов оценки в экономической или иных сферах деятельности.

Обозначенные выше методические рекомендации и указания направлены на привлечение внимания государственных и частных структур, на то обстоятельство, что осуществление земельно-оценочной деятельности признается потребностью, удовлетворение которой в совокупности с иными потребностями формирует возможность для становления и процветания земельного рынка, управления земельными ресурсами как национальным богатством страны.

Важно отметить, что до смены парадигмы экономики (с административно-командной (плановой) на рыночную) документы, регламентирующие оценку земельных и других природных ресурсов, носили фрагментарный характер. Методы оценки земельных ресурсов при социализме создавались на основе «искусственной системы ценообразования»: без учета конкуренции, вне потребностей и мотиваций поведения конкретных участников земельных отношений, – поэтому оказались не востребованы в условиях возрождающегося рынка.

На современном этапе унифицированная система экономической оценки земельных и других природных ресурсов в РФ отсутствует, но осуществляется процесс формирования целостной методологической основы и нормативно-

правовой базы в рыночных условиях с акцентом на общественной значимости земли как биосферной категории. Данная оценка – значимый инструмент сохранения и преумножения национального богатства – отражает земельно-ресурсный потенциал страны, направленный в первую очередь на обеспечение продовольственной безопасности РФ. Обозначенный потенциал наравне с накопленными производственными и непроизводственными фондами (общественным богатством) во многом обуславливает развитие отдельных отраслей народного хозяйства и народного хозяйства в целом на перспективу.

По мнению профессора С.А. Боголюбова [20, с. 13], правовой механизм регулирования природопользования, и, в частности, землепользования состоит из трех частей:

- 1) нормы природоохранного права (например, ФЗ «Об охране окружающей среды»; ФЗ «Об экологической экспертизе»);
- 2) нормы природоресурсного права (например, кодифицированные законы конкретной отрасли права);
- 3) экологизированные нормы других отраслей права (например, нормы кодекса РФ об административных правонарушениях).

Таким образом, на оценку земельных ресурсов возлагается задача по установлению стоимости земельных ресурсов во всех ее проявлениях и видах. Следовательно, оценка сельскохозяйственных земель, по нашему мнению, является составляющей земельно-оценочной деятельности и обязана иметь двойственную направленность:

- оценка земли как аграрного ресурса и агроландшафта;
- оценка земли как объекта инвестирования и хозяйственного оборота.

Аграрный ресурс является важнейшим народнохозяйственным ресурсом, т. к. аккумулирует живой и овеществлённый труд предыдущих поколений. При этом сельскохозяйственные земли приобретают огромную общественную значимость (около 75% всех продуктов потребления производится в аграрной сфере). В фазы производства земельные ресурсы через свои ценовые параметры входят в затраты производства, тем самым обуславливая размеры общественно

необходимых и индивидуальных издержек. В XX в. учёные-землеустроители П.Н. Першин, И.Д. Шулейкин, С.А. Удачин и др., исходя из главенствующей роли труда и земли в процессе производства, сформировали социально-экономическую теорию землеустройства, которая базируется на постулате, что земля – главное средство сельскохозяйственного производства. В то же время ученые-землеустроители стали акцентировать внимание на социальных аспектах землепользования и интенсификации инвестиционных процессов в экономике, т. е. рассматривали земельные ресурсы как объекты социально-экономических отношений. Обозначенные постулаты функционирования земли послужили основой для фундаментальных исследований ученых-землеустроителей, экономистов-аграрников (С.Н. Волкова, А.А. Варламова, Н.В. Комова, Э.Н. Крылатых, П.Ф. Лойко, В.В. Милосердова, А.З. Родина, И.Г. Ушачева, В.Н. Хлыстуна и др.).

Аграрный ресурс обладает двойственным характером. С одной стороны, его свойства отвечают природным закономерностям, а значит, обеспечивают стабильность (устойчивость) экосистемы, а с другой – он формирует среду обитания сельских жителей, аграрный потенциал сельскохозяйственного производства. Важно отметить, что общественная востребованность сельскохозяйственной земли в качестве аграрного ресурса определяется ее функционированием как главного средства сельскохозяйственного производства с тесной связью с устройством ее территории и другими землеустроительными мероприятиями. Поэтому различные свойства аграрного ресурса оказывают непосредственное влияние на результаты аграрного производства, тем самым включая земельный фактор в сферу обращения и потребления. Так, например, местоположение аграрного ресурса обуславливает систему земледелия и соотношение угодий, структуру посевных площадей, объем производства и производительность труда.

В «зеленой экономике» сельскохозяйственные земли приносят стабильный доход не только как средство производства, но и как объект социально-экономических отношений (в первую очередь это касается прав собственности). В

данном случае важна ликвидность прав собственности на сельскохозяйственные земли, особенно на «земельные доли». Механизм рентных отношений позволяет регулировать экономические результаты использования земли как объекта социально-экономических отношений. Элиминирование земельной ренты через механизм платежей за землю позволяет включить земельный фактор в сферу распределения. Особенный смысл учет рентных отношений приобретает при установлении стоимости сельскохозяйственных земель.

Отсюда вытекает необходимость комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, поскольку каждому отдельно взятому земельному участку присущи определённые сочетания, взаимосвязь и взаимообусловленность природных свойств и социально-экономических факторов в сфере расширенного воспроизводства. Нет сомнения, что такая оценка представляет всеобщий экономический интерес.

Таким образом, первичным, основным фактором является отношение к сельскохозяйственным землям как аграрному ресурсу, поскольку земельные участки всегда остаются принадлежностью государства, делегирующего отдельным юридическим и физическим лицам лишь права на использование земли. Поэтому различия в расчете показателей ценности земли как аграрного ресурса и стоимости сельскохозяйственной земли как объекта инвестирования заключаются в использовании особых приемов и методов, которые позволяют выявлять ценность благ вне рынка. Данные приемы и методы основаны на выявлении индивидуальных потребительских предпочтений, которые в последующем позволяют смоделировать суррогатные рынки.

Резюмируем. Важно подчеркнуть, что в современных условиях усложнения экономической системы государство организует институционную основу земельно-оценочных работ и формирует механизмы ее реализации, включая и правовую регламентацию земельно-оценочной деятельности. Однако, неоднократная «перестройка» законотворческой деятельности в сфере кадастровой оценки осуществлялась не на научно-методологической основе, а методом «проб и ошибок», что привело к деформации системы управления

земельным ресурсами АПК. В такой ситуации необходима разработка методологии комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, и на ее основе – оптимизация оценочного законодательства.

2.3. Социально-экономическая сущность оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Нами ранее доказано, что оценка стоимости как важнейшая экономическая категория подвергалась на протяжении всего периода новейшей истории многократным попыткам исследования и осмысления. Тем не менее, до настоящего времени в экономической науке и практике нет единого мнения ни о понятии и содержании стоимости, ни о теории и методологии ее формирования. Важно подчеркнуть, что экономическая теория актуальна в рамках определенной исторической формации. В связи с развитием общества и «зеленой революцией», определяющих формирование новейших экономических концепций, эволюционировали и взгляды на проблему оценки стоимости. Исходя из этого современная экономическая концепция должна опираться на синтез научных школ, тем самым обеспечивая преемственность теорий стоимости и формирование нового знания.

Исследование с таких позиций позволяет нам рассматривать оценку стоимости, в том числе и кадастровой стоимости, как широкую и многогранную экономическую категорию. Оценка стоимости как центральное понятие экономической мысли относят к фундаментальным, сквозным проблемам экономической науки. Данное утверждение строится на основе глубины и круга анализируемых вопросов. Таким образом, исследованные нами ранее положения теории стоимости как экономической категории и сделанные выводы существенно меняют общие представления о методологии измерения оценки стоимости земли (в частности, кадастровой стоимости). Земля – благо (товар), специфика которого заключается в том, что первоначально земля – материя (часть

природы), а в последующем фактор производства, собственности, главное средство производства в сельском хозяйстве.

Важно отметить, что три важнейших подхода к оценке стоимости земли как товара основаны на обозначенных выше теоретических положениях соответствующих направлений теории стоимости. 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, формируемого недвижимостью сельскохозяйственного профиля.

На наш взгляд, на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель влияют особенности как микроэкономики, так и макроэкономики. К микроэкономическим особенностям мы относим следующие:

1) абсолютная неэластичность предложения сельскохозяйственных земель на земельном рынке, из-за чего кадастровая стоимость данных земель формируется исключительно в зависимости от уровня цен продуктов, производимых на ней;

2) сезонный характер (цикличность) производства в сельском хозяйстве и цен на сельскохозяйственном рынке. В первую очередь сезонность производства влияет на воспроизводство основного капитала, так как отдельные орудия труда применяются в течение относительно непродолжительного времени;

3) структура и состав издержек сельскохозяйственного производства. Необходимо учитывать затраты, отражающие природно-климатические условия сельскохозяйственного производства и потенциалы инновационных технологий земледелия, обеспечивающих сохранение плодородия почв с одновременным достижением максимальной урожайности с.-х. культур;

4) статьи дохода и способы его оценки. Максимальный доход при одновременном сохранении плодородия почв возможно получить посредством инновационных технологий ведения сельскохозяйственного производства, видов и подвидов угодий, системы севооборотов и культур, при этом обеспечивая реализацию принципа наиболее эффективного использования;

5) диспаритет цен в системе АПК. Он объясняется, прежде всего, низкими внутренними ценами на сельскохозяйственную продукцию, низким уровнем рентабельности производства в аграрном секторе экономики;

6) установление степени полезности сельскохозяйственных земель. Объекты на рынке сельскохозяйственных земель сложно стандартизовать, поскольку каждый участок имеет конкретное качество и местоположение, определяющие дифференциацию земель по продуктивности и доходности. Каждый субъект земельно-имущественных отношений имеет собственное субъективное представление о ценности того или иного варианта освоения и эксплуатации земельного участка в своем хозяйстве. Важно отметить, что объективно индивидуальную ценность для любого субъекта аграрного рынка имеет рентообразующая способность землепользования;

7) сельскохозяйственные земли обладают низкой ликвидностью. Это объясняется, прежде всего, неразвитостью данного сегмента рынка и низкой инвестиционной привлекательностью сельскохозяйственных земель;

8) операции с сельскохозяйственными землями связаны со значительными транзакционными издержками. Особенно это относится к земельным паям, которые не выделены в натуре и составляют более половины сельскохозяйственных угодий.

К макроэкономическим особенностям мы относим следующие:

1) государственная аграрная политика в области регулирования рынка сельскохозяйственных земель;

2) экспортная и импортная продовольственная политика;

3) величина ссудного процента;

4) размеры инфляции;

5) соотношение международных валютных курсов.

В данном случае речь должна идти о государственном участии в оптимизации использования земельного потенциала в целях предельной результативности сельского хозяйства и АПК в целом и роста благосостояния населения в связи с тем, что рыночный механизм, в силу вышеобозначенного

несовершенства рынка, не привел к целесообразному перераспределению ресурсов. Обозначенное участие государства должно опираться на разработанные нормативные документы (например, Доктрину продовольственной безопасности).

Следовательно, оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель отражает общие экономические условия в аграрном секторе. Рассматривая деятельность по оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, мы исходили из того, что аграрная сфера не ограничивается отраслью земледелия, которая непосредственно связана с использованием земли. Аграрная сфера существенно влияет на развитие всех отраслей национальной экономики и обладает высокой социальной значимостью выпускаемой продукции. Так, она трансформируется в аграрно-промышленный комплекс (АПК), который представляет собой совокупность отраслей, направленных на развитие сельского хозяйства, обслуживание его производства и доведение продукции до конечного потребителя. АПК (помимо сельского хозяйства) включает в себя отрасли, снабжающие производственный процесс основными средствами, материально-производственными запасами, а также отрасли, обеспечивающие транспортировку, хранение, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции. Следовательно, земельные ресурсы АПК представляют обширные территории, занятые не только сельскохозяйственным производством, но также инфраструктурой (транспортными, производственными и иными объектами). Вместе с тем особое значение имеют земельные ресурсы, непосредственно участвующие в создании и производстве сельскохозяйственной продукции. Эти земли мы относим к сельскохозяйственным землям.

Важно подчеркнуть, что в начале XXI в. мировое сообщество акцентировало внимание на многогранности функций сельскохозяйственных земель, в противовес бытующему ранее представлению о них исключительно как об аграрном ресурсе. Например, развитые страны используют сельскохозяйственные земли, как альтернативные источники энергии (биогаз, биотопливо), как фактор экологической стабильности территории, как фактор

сельского туризма и др. Вследствие этого произошла трансформация взглядов на сущность оценки сельскохозяйственных земель, в том числе и кадастровой оценки. Поэтому мы считаем важным учитывать при дальнейших научных изысканиях следующие обстоятельства:

– во-первых, ускорение процессов экономической глобализации. На современном этапе важен поиск синтеза возможностей глобального природоохранного регулирования (исходя из необходимости сохранения биосферы) и устойчивого развития локальных сообществ (сельских территорий). При этом важно отметить роль России в системе мирохозяйственных связей как инициатора перехода от монополярного мира к многополярному;

– во-вторых, важность устойчивого развития локальных сообществ (например, сельских территорий) с учетом сохранности их социокультурных традиций;

– в-третьих, возрастание в мировом сообществе роли такой категории как «субъективная полезность» в рамках распространения постиндустриальных тенденций. Данная категория начинает доминировать в количественном измерении стоимостных пропорций различных благ.

Важно подчеркнуть, что субъективная полезность некоторых невосполнимых благ, отражающая не только реальную потребность в них общества, но и субъективные желания всякого индивида, связанные с формированием его личности, приобретает все большее значение. По данным ООН, возникает новая основа для осознания целесообразности применения более широкого спектра методов оценки земельных и других природных ресурсов в контексте анализа развития территорий и сообществ людей, а также при решении конкретных природоохранных проблем [252; 316].

Так, в РФ современное сельскохозяйственное землепользование формируется под воздействием двух тенденций:

1) либерализации экономики (насаждение рыночных форм перераспределения аграрного ресурса);

2) усиления государственного надзора в целях повышения продуктивности

сельскохозяйственных угодий, расширения посевных площадей за счет неиспользуемых земель, строительства и реконструкции систем мелиорации (тенденция закреплена «Долгосрочной продовольственной доктриной») [84]. Между тем, конкретных механизмов организации использования земель как главного средства сельскохозяйственного производства Доктрина не содержит. Она только формирует идеологию и обуславливает приоритетные направления развития продовольственного рынка РФ в долгосрочной перспективе.

Исходя из вышеобозначенного, мнения современных специалистов сходятся в том, что сельскохозяйственная земля является одним из наиболее сложных объектов экономической оценки. Вследствие этого применительно к оценке кадастровой стоимости (особенно сельскохозяйственных земель) признанные интерпретации стоимости не применимы в полном объеме. На наш взгляд, оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель должна заключаться в определении денежного эквивалента ценности сельскохозяйственных земель в фиксированных социально-экономических условиях аграрного производства при заданных режимах землепользования и ограничениях (экологических, стратегических и др.) на хозяйственную и иную деятельность в целях устойчивого развития аграрной экономики.

Ценность земель широко понимается как индикатор их полезности и определяется дефицитностью этих земель (пример – высокоплодородные сельскохозяйственные угодья). Полезность определяется предпочтением конкретного потребителя либо коллективных институтов, в результате которого устраняется неопределённость выбора. Такое определение представляется нам наиболее полным, т.к. в настоящее время кадастровая стоимость не формируется вне рамок спроса и предложения, полезности.

Оценка кадастровой стоимости должна стать важнейшим регулятором соотношения частного, кооперативного и государственного укладов землепользования агропромышленного комплекса, способного выработать наилучшие формы организации сельскохозяйственного производства. Важно подчеркнуть, что общая задача организации использования земельных ресурсов

(особенно – сельскохозяйственных земель) состоит в том, чтобы в процессе территориальной организации производства обозначить наиболее результативные вариации целесообразного использования не конкретного вида ресурса, а в целом комплекса природопользования. Это необходимо для разработки научно аргументированных рекомендаций по землеустроительному обеспечению каждого региона нашей страны с учетом использования всех компонентов. Отсюда вытекает необходимость комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель на основе триединого представления земли (земля как биосферная, экономическая и социальная категория). Данная позиция согласуется с концепцией триединого проявления земли в общественном производстве, разработанной землеустроительной наукой [37; 46; 50; 309; 324].

Однако на современном этапе преобладают различные взгляды на оценку кадастровой стоимости, которые свидетельствуют о многообразии методологических подходов к решению обозначенной выше проблемы и о возможности ее анализа с различных точек зрения. Среди существующих узловых методологических подходов можно отметить сравнительный, затратный, доходный. Каждый подход имеет методический инструментарий, который довольно подробно описан востребованными в настоящее время направлениями экономики – экономикой недвижимости и экономикой природопользования. Каждое из двух названных направлений экономики рассматривает комплексный процесс ценообразования как два самостоятельных процесса. Обозначенное замечание крайне важно с общеметодологической точки зрения.

Проведенные нами исследования показали, что использование конкретного направления экономики и методологического подхода в существенной степени определяется особенностями земельно-имущественных отношений, характерных для конкретных национальных рынков. В итоге нами определена принципиальная соответствия схема применяемых в земельно-оценочной практике России направлений, подходов к оценке сельскохозяйственных земель согласно концепциям стоимости (Таблица 7).

Таблица 7 – 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		

Источник: разработка автора

На наш взгляд, предлагаемые методики в рамках имеющихся подходов обладают наравне с бесспорными преимуществами и определенными недостатками. Это относится, в том числе, и к методикам, которые законодательно обозначены в России. Анализируя Таблицу 7, мы пришли к выводу, что затратный подход для оценки непосредственно сельскохозяйственных земель как объекта инвестирования и хозяйственного оборота не может быть применен, так как земельные ресурсы не рукотворны и не могут быть воспроизведены физически, исключение составляют только искусственные земельные участки. Данная позиция согласуется с тезисами, сформулированными академиком ВАСХНИЛ С.А. Удачным, приведенными ниже.

1. Земля – продукт природы, поэтому она предшествует труду.

2. Земля ограничена в пространстве и не может быть замещена другими средствами производства. Современные инновационные технологии не позволяют заменить землю даже в перспективе.

3. Использование земли связано с постоянством места. Каждый земельный участок неподвижен, т. е. имеет фиксированное местоположение.

Земля должна использоваться с учетом всех компонентов экосистемы. Используя более полно все компоненты экосистемы, мы получим более высокий уровень плодородия земельных участков, большую отдачу на вложенный капитал и труд, высокую продуктивность сельскохозяйственных угодий.

4. Гораздо в меньшей степени земля подвержена физическому и моральному износу. Земля не теряет свои уникальные свойства со временем при рациональном ее использовании, сопровождающимся повышением плодородия.

5. «Земля – основа сохранения всех сущностей на нашей планете, в том числе человеческой популяции, а также природных ресурсов и компонентов экономической сферы, осуществляющих ее функционирование в качестве средства производства» [309].

Тезисы С.А. Удачина, на наш взгляд, необходимо дополнить рядом позиций, а именно:

- сельскохозяйственные земли территориально разнокачественные;
- сельскохозяйственное землепользование характеризуется специфической полезностью каждого конкретного земельного участка;
- сельскохозяйственные земли могут находиться в различных формах собственности и хозяйствования;
- сельскохозяйственные земли не только способны генерировать доход в сфере аграрного производства, но и наращивать цену в сфере товарного обращения;
- сельскохозяйственные земли должны быть ограничены в использовании на основе установленных обременений;
- сельскохозяйственные земли могут параллельно использоваться для разных целей, при этом они по-всякому реагируют на всевозможные виды и объемы улучшений;
- земельные отношения в сельском хозяйстве могут регулироваться правовыми, моральными и социально-этическими нормами.

Нами определено, что действующий в России подход к определению стоимости земли как аграрного ресурса и агроландшафта построен на затратном принципе, при котором в основу расчета кладутся затраты труда на освоение и эксплуатацию объекта взамен изымаемого. Исходя из этого, к недостаткам обозначенного подхода мы относим:

- этот факт, что абсолютизация нормативности, свойственная всем методикам затратного подхода, приводит к применению разнообразного рода коэффициентов и показателей, полученных эмпирически, - а, это приводит к тому, что определение стоимости происходит лишь приблизительно;
- получение либо заниженных значений, либо завышенных и избыточных значений и создание иллюзии достоверности. К примеру, при стоимостной оценке земельных участков по затратам на освоение равновеликой площади особо ценные земли (например, черноземы), будут иметь более низкую стоимость, чем наименее ценные. Получается парадокс: чем выше качество земли, чем ее легче использовать в хозяйственном обороте, тем меньше необходимо для этого затрат, а значит, меньше ее стоимость.

Таким образом, практически подтвердилось, что затратный подход не обеспечивает получения необходимого объективно обоснованного стоимостного норматива. Однако данная позиция автора может послужить предметом полемики и вызвать справедливую критику в случае присутствия элементов улучшения на сельскохозяйственном землепользовании (например, наличие подъездных дорог, мелиоративных систем и т. д.).

К недостаткам сравнительного подхода мы относим:

- отсутствие обширной по объему и содержанию информационно-аналитической базы данных о сделках с сельскохозяйственными землями;
- отсутствие устойчивых закономерностей в сфере ценообразования на сельскохозяйственные земли в силу турбулентности экономики, значительного колебания цен на сельскохозяйственную продукцию на внутренних и международных рынках;
- неразвитость данного сегмента рынка, которая не позволяет экстраполировать тенденции рыночной конъюнктуры.

Проведенные исследования дают основания полагать, что построение методологической модели оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель должно быть выполнено на основе совершенствования концептуальных положений рентного подхода.

Важно отметить, что на современном этапе произошло лимитирование экономики вследствие экологического кризиса, т. к. ранее экономическая теория не учитывала влияние экологического фактора на развитие экономики. Ни классики, ни неоклассики и последующие экономические школы не уделяли внимания экологическим ограничениям в экономическом развитии. В конце XX в. резко обострились экологические проблемы, которые послужили толчком для представителей различных экономических школ для разработки новых парадигм оценки земельных и иных природных ресурсов.

Исходя из этого, мы провели систематизацию условий и факторов формирования стоимости в соответствии с этапами трансформации теорий стоимости для доказательства вышеуказанных положений (Таблица 8).

Таблица 8 – 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. Янчук	1) рентообразующие факторы; 2) затратоформирующие факторы

Источник: разработка автора

Проведенные изыскания дают основание полагать, что стоимость сельскохозяйственных земель (как любого иного товара) не отражала транзакционные издержки, возникающие вследствие потери естественного плодородия почвы, загрязнения земли, неиспользования сельскохозяйственных земель, перевода сельскохозяйственных земель в другие категории для строительства, введения ограничений в использовании земель.

В соответствии с обозначенными факторами формирования стоимости, учитывая нарастающую взаимозависимость национальных хозяйственных систем и формирование единого информационного пространства, способствующего трансляции правил экономического поведения, можно предположить, что включение транзакционных издержек в кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель обеспечит максимально эффективное перераспределение сельскохозяйственных земель, изменит устоявшуюся систему ценообразования, а также дифференцирует платежи сельскохозяйственных производителей.

Возникает непростой как в теоретико-методологическом аспекте, так и в практическом плане вопрос об оценке транзакционных издержек, их отражении в кадастровой стоимости. Вероятно, что с точки зрения общественных издержек недоучет в кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель транзакционных издержек делает ее заниженной. Включение в кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель транзакционных издержек модифицирует понятия капиталистических издержек производства и общественно необходимых затрат.

Измерение транзакционных издержек в настоящее время особенно востребовано, т. к. с точки зрения парадигмы институциональной экономики важнейшая функция социальных институтов состоит в организации общественных институтов, обеспечивающих экономию таких издержек.

Для выделения смыслового инвариантного ядра транзакционных издержек приведем некоторые дефиниции. Так, в качестве примера можно привести изыскания международной консалтинговой компании (Таблица 9). Данные исследования показали, в каких европейских странах транзакционные издержки

рынка недвижимости самые значительные и самые низкие, при этом учитывались различные расходы (оплата риэлтерских и регистрационных услуг и т. п.) [54].

Таблица 9 – Транзакционные издержки рынка недвижимости, в % от сделки (по данным Global Property Guide)

Страны	Общие издержки		Издержки покупателя		Издержки продавца	
	от	до	от	до	от	до
Болгария	23,98	26,16	22,73	24,66	1,25	1,50
Франция	11,06	19,35	8,67	13,37	2,39	5,98
Германия	7,88	12,4	6,09	9,07	1,79	3,57
Греция	11,39	19,01	10,14	16,01	1,25	3,00
Италия	10,00	22,10	7,60	18,50	2,40	3,60
Польша	5,55	9,93	5,55	9,93	0,00	0,00
Россия	20,71	25,50	2,71	7,50	18,00	18,00
Великобритания	2,89	14,41	0,54	5,15	2,35	9,26
Украина	5,01	7,05	1,51	1,55	3,50	5,50

В. Нечаев, Г. Барсукова, К. Юрченко отмечают, что при самом благополучном стечении обстоятельств собственник земельного пая должен потратить на оформление земельного участка больше 7 мес. и около 40 тыс. рублей [189].

Дробление сельскохозяйственных предприятий, по мнению А.И. Костяева и Г.Н. Никоновой, вызывает рост обозначенных видов издержек, которые напрямую зависят от количества вновь созданных землепользований. На современном этапе в России рост издержек может быть существенно больше, что обуславливается отсутствием достоверной и достаточно полной системы поиска информации, совершенной беззащитностью прав собственности, уклонением от выполнения договоров [123].

Ю.М. Рогатнев предлагает разделять транзакционные издержки на объективно необходимые, т. е. издержки, которые невозможно свести к нулю или существенно снизить, и субъективные издержки, являющиеся административными барьерами, которые можно минимизировать [256].

По нашему мнению, минимизировать транзакционные издержки возможно путем инвентаризации и консолидации сельскохозяйственных земель, обновления планово-картографического материала, проведения специальных изысканий и обследований, так как при консолидации устраняются недостатки

сельскохозяйственного землепользования (мелкоконтурность, чересполосица, изломанность границ и т. д.), которые ведут к более рациональному использованию земельных, трудовых, материально-технических и финансовых ресурсов. Вследствие оптимизации размеров сельскохозяйственного землепользования увеличивается экономическая эффективность аграрного производства. Важно подчеркнуть, что создание латифундий влечет за собой увеличение транзакционных издержек, т. к. возрастают управленческие расходы, что, в свою очередь, негативно отражается на эффективности аграрного производства.

А. Гатаулин, Н. Светлов и Н. Ильина отмечают, что начальная цена должна устанавливаться не ниже выкупной плюс транзакционные издержки. Затраты на реализацию прав собственности на землю (экономические и неэкономические) часто превосходят приведённую стоимость земельной ожидаемой ренты. Таким образом, обозначенные затраты не создают мотиваций для ведения аграрного производства и, как следствие, можно ожидать отток аграрного капитала в иные сферы экономики [61; 63].

Ярким примером наблюдения за транзакционными издержками является монография Н.А. Асаула «Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса» [7].

Важно подчеркнуть, что, в отличие от классического рынка товаров, трансляция прав собственности, владения или аренды (субаренды) в сфере оборота сельскохозяйственных земель жестко регламентируется государством. Вследствие этого рынок обладает сложной функционально-организационной структурой и значительным числом узкоспециализированных посредников. Так, в осуществлении учетно-регистрационных действий кроме продавца и покупателя участвуют агенты по продажам, кадастровые инженеры, оценщики недвижимости, ипотечные кредиторы, юристы, нотариусы, страховщики и иные посредники. Окончательное перераспределение земельных ресурсов (особенно сельскохозяйственных земель), согласно постулатам институциональной экономики, зависит от уровня транзакционных издержек.

По нашему мнению, анализ транзакционных издержек позволил классифицировать их следующим образом:

1. Издержки поиска информации. Как для производителей, так и для продавцов транзакционные издержки формируются из временных затрат и иных ресурсов, а также из потерь, связанных с неполнотой и недостоверностью кадастровой информации.

Например, провести исследование земельного оборота на основе данных официальной статистики, отмечает Н. Шагайда, практически невозможно, поскольку в ней отсутствуют сведения о сделках с участниками земель сельскохозяйственного назначения и о долях в праве на них [339; 340].

2. Издержки ведения переговоров.

Например, по мнению Р.И. Капелюшникова, при заключении сделки по купле-продаже или аренде земельного участка транзакционные издержки ведения переговоров с собственниками отобранных участков об условиях аренды или продажи – это временные затраты, которые могут быть переложены на посредника (риэлтерскую фирму) и могут принять в этом случае денежную форму [109].

3. Издержки измерения. К таким издержкам мы относим затраты времени, транспортные расходы, затраты в денежной форме на межевые и земельно-оценочные работы, а также затраты на проведение мероприятий по изучению состояния земель.

4. Издержки спецификации и защиты прав собственности: судебные издержки, издержки на процедуру выдела земельного участка в счет земельных долей, издержки на госрегистрацию прав на земельные участки и т. п.

Так, по мнению профессора А.Э. Сагайдака, государственная регистрация сделок, ограничения на покупку и продажу сельскохозяйственных земель препятствуют формированию их равновесной цены [272].

5. Издержки оппортунистического поведения.

Например, выдел земельного участка в счет земельной доли и их правовое оформление, по мнению Ю.М. Рогатнева, требуют существенных денежных средств. Хозяйства, заинтересованные в аренде долевых земель, вынуждены за

свой счет проводить процедуры выдела земельных долей, организовывать собрание дольщиков, оплачивать кадастровые работы, нести затраты на изготовление нотариальных доверенностей, на государственные пошлины. При этом у хозяйства возникает риск, что после оформления долей собственники сдадут сформированный участок в аренду не ему, а какому-либо другому хозяйству, или начнут работать на земле сами. Главным образом издержки по защите от оппортунистического поведения состоят в заключении долгосрочных договоров аренды, зарегистрированных в установленном законом порядке [256].

6. Издержки коллективного принятия решений. Данные издержки характерны для дольщиков и включают в себя различные затраты на организацию и проведение собраний участников долевой собственности.

7. Внешние эффекты – экстерналии. Экстерналии тесно связаны с концепцией устойчивого развития экономики, они позволяют учитывать экологический фактор в экономическом плане. Выделяют отрицательные и положительные экстерналии. Оценка экстерналий издержек признана одной из самых сложных экономических проблем, которые напрямую связаны с оцениванием экологического влияния. Решение проблемы внешних экстерналий впервые было рассмотрено А.С. Пигу и Р. Коузом. А. Пигу доказывал необходимость государственного вмешательства в решение экологических проблем [235], а Р. Коуз, наоборот, отрицал государственное вмешательство и выступал за договорные отношения [127]. Но при этом оба были убеждены в том, что необходимо превращать внешние эффекты во внутренние.

Существование экстерналий ставит вопрос о реальной кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как для индивида, так и для общества. Вероятно, что недоучет в кадастровой стоимости экстерналий издержек искажает стоимость и делает ее заниженной по сравнению с общественными фактическими издержками, т. к. не учитывается стоимость экологического блага (аграрного ресурса). Это, в свою очередь, отражается на экологических издержках аграрного производства и эколого-экономическом ущербе от загрязнения и от других видов деградации сельскохозяйственных земель, и в конечном итоге – на продовольственной безопасности РФ. Яркой иллюстрацией в данной области

может служить грандиозная программа мелиорации земель в Советском Союзе (1970-1980 гг.). Тем не менее, неверный расчет экономического эффекта от эффективности глобальных мелиораций привел к грандиозному экологическому ущербу (гибель Аральского моря, засоление черноземов и т. п.).

Важна полноценная оценка экологического воздействия как на микроуровне – при определении финансовых результатов сельхозпроизводителя, так и на макроуровне – при установлении направлений экологического и социально-экономического развития аграрного сектора страны, а также при инвестировании в аграрную экономику.

В качестве вывода относительно транзакционных издержек с достаточной мерой основательности можно отметить сложную природу таких издержек и необходимость более детального изучения транзакционных издержек сельскохозяйственного землепользования для дальнейшего поиска способов и методов их снижения.

Итак, мы предлагаем учитывать новый класс издержек – транзакционные издержки – в рамках рентного (доходного) подхода к оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Исчерпывающий учет ценообразующих факторов принесет добавочную народнохозяйственную эффективность, преумножит социально-экономические позиции АПК, а также будет способствовать обоснованному перераспределению аграрного ресурса и возмещению эколого-экономического ущерба в связи с утратой такого ресурса. При этом ценообразующие факторы по-разному влияют на оценку кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Следовательно, подобный учет может стать одним из дополнительных государственных мероприятий по организации экономической защиты сельскохозяйственных угодий (особенно ценных) и не будет лимитирован условиями рыночной конъюнктуры.

В результате наших изысканий разработана методологическая модель, опирающаяся на две концепции стоимости и базовые модели оценки (Рисунок 7). Для реализации предлагаемой методологической модели разработаны номенклатурные цели, которые были разделены на два основных направления:

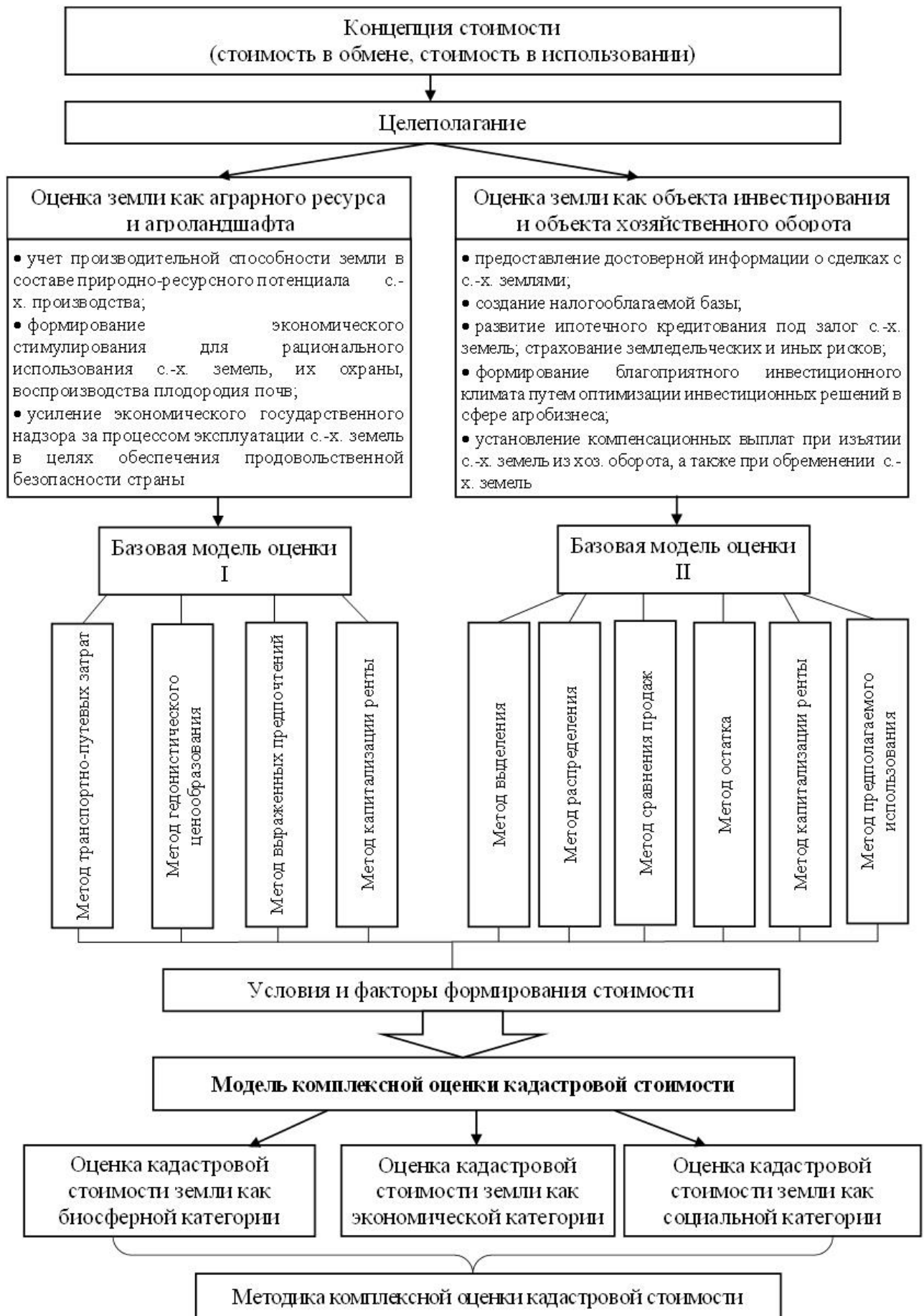


Рисунок 7– Методологическая модель комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

- оценка земли как аграрного ресурса и агроландшафта;
- оценка земли как объекта инвестирования и объекта хозяйственного оборота.

К первому направлению относятся цели оценки, предполагающие формирование кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как биоресурсной категории.

Ко второму направлению относятся цели оценки, предполагающие формирование кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как экономической и социальной категории.

В научной литературе можно наблюдать обширный перечень целей земельно-оценочной деятельности [88; 232; 234; 244]: сюда входят и установление размера компенсационных выплат в случае изъятия земельного участка или реквизиции, или ограничении прав на его использование; установление размера компенсационных выплат при выделе земельных участков в счет земельных паев; постановки на баланс предприятия; внесение стоимости земельных активов в уставный капитал; расчет производных показателей от рыночной стоимости, например, начальной цены земельного участка на торгах, арендной платы за землю и т. п. [167-169; 218; 301; 308].

В целом такой перечень говорит о том, что обобщение и систематизация целей земельно-оценочной деятельности подменяются тривиальным перечислением наблюдающихся на практике конкретных случаев, т. е. превалирует эмпирический подход. Обобщив и систематизировав цели, мы их сгруппировали согласно обозначенным выше направлениям (Рисунок 7).

К сожалению, в настоящее время отсутствует методологическая модель кадастровой оценки. Мы предлагаем использовать при построении модели многомерный подход (оценка кадастровой стоимости земли как биосферной, экономической, социальной категории), который позволяет 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. Предлагаемая модель сонаправлена с модернизацией мировой и национальной экономики (с зеленой экономикой) и ориентирована на комплексное решение социоэкологических и экономических проблем АПК.

Резюмируем. Предложенная 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 с результатами ее оценки других стран. Кроме того, она может стать важнейшим регулятором соотношения различных форм хозяйствования сельскохозяйственного землепользования. Важно подчеркнуть, что комплексная оценка кадастровой стоимости помимо природно-климатических факторов учитывает региональные социально-экономические (например, землеобеспеченность), а также территориальные факторы сельскохозяйственного землепользования. Отражение территориальных различий и издержек аграрного производства в кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель важно с точки зрения совершенствования производственных отношений в сельском хозяйстве и устойчивого развития сельских территорий.

Выводы по главе 2

1. 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 такие: учетно-измерительная; распределительная; эффективного использования и охраны земель; фискальная; информационная. В своей совокупности они определяют концептуальные особенности оценки кадастровой стоимости

сельскохозяйственных земель.

2. 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.

3. 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.

Глава 3. МЕТОДИКА КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Обоснование факториальных показателей комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Опираясь на теоретико-методологические основы оценки сельскохозяйственных земель, а также выявленные причинно-следственные связи механизма ценообразования, перейдем к методическому обеспечению, которое позволит привести практические методы расчета стоимости в соответствие с теорией и методологией формирования кадастровой стоимости (Рисунок 8).

Важно отметить, что 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.

На основе методологических подходов и практических методов расчета стоимости, научных изысканий отечественных и зарубежных ученых, научно-исследовательских институтов, оценочных организаций, мы выделили 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

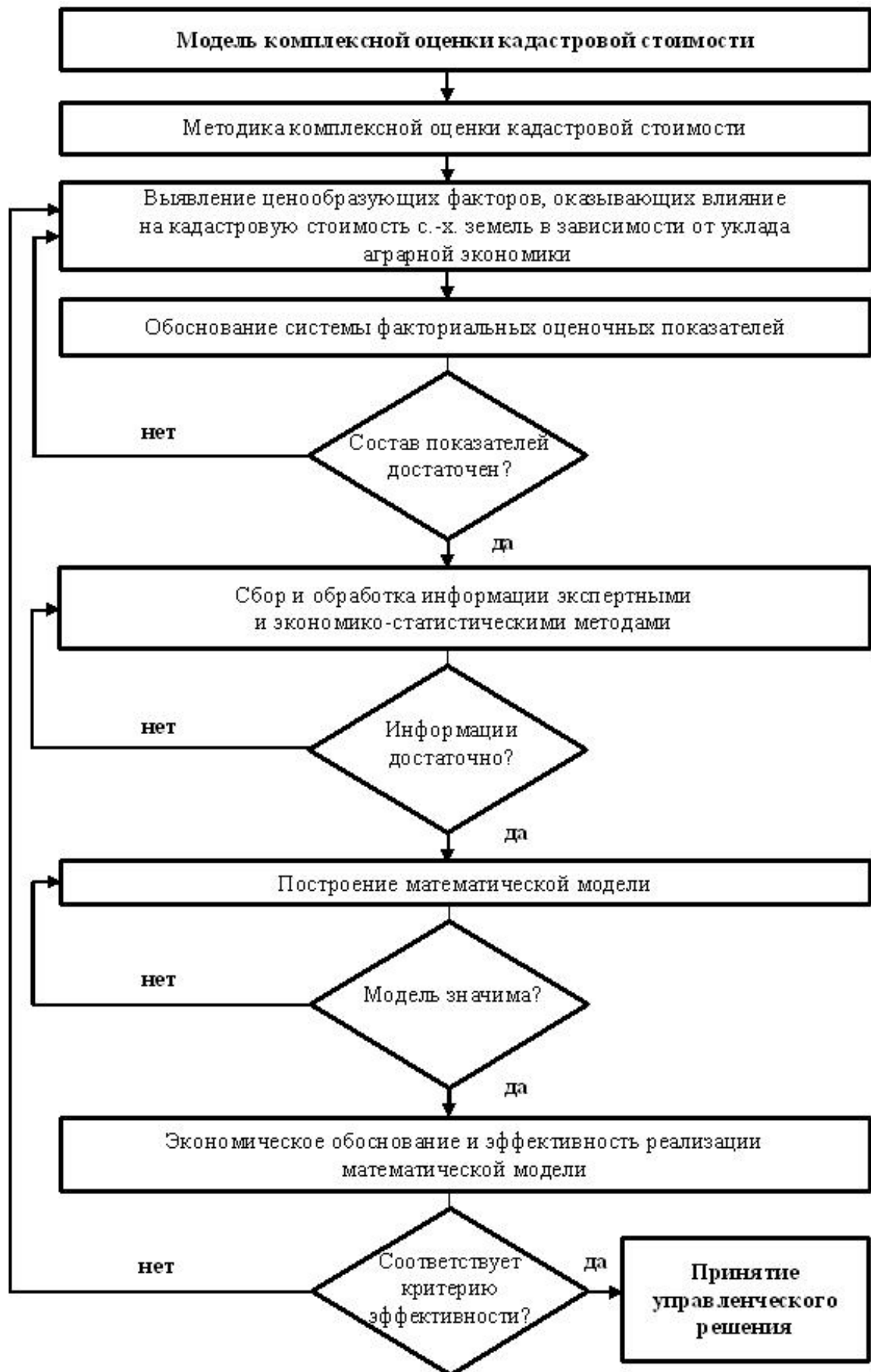


Рисунок 8 – Технология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

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.

Обозначив группы ценообразующих факторов, мы посчитали целесообразным рассмотреть их в связи с проявлением факториальных показателей. Широта и многогранность выделенных факторов, их зависимость от многих условий (экологических, социальных, экономических и др.) также доказывают необходимость комплексного подхода к кадастровой оценке сельскохозяйственных земель.

К данному периоду можно считать аксиомой, что природно-климатические факторы и связанные с ними изменения социально-экономических условий занимают ведущие позиции в формировании кадастровой стоимости. Природно-климатические факторы обуславливают специализацию сельскохозяйственного производства, тип севооборота и т. п. Данные факторы оказывают влияние на продуктивность и издержки сельскохозяйственного производства.

Природно-климатические факторы видоизменяются на основе открытого проф. В.В. Докучаевым закона зональности. Эти факторы выражаются рядом показателей:

1. Плодородие

Мы предлагаем два способа измерения данного показателя:

- определение интегрального показателя, характеризующего уровень плодородия почв, выраженного в баллах бонитета;
- определение интегрального показателя, характеризующего пригодность почвы для использования под различные виды сельскохозяйственных угодий, выраженного категорией пригодности.

Оценка земли по генетическим свойствам (естественному плодородию) производится по агропроизводственным группам (К.В. Зворыкин, В.М. Фридланд), выделенным в рамках природно-сельскохозяйственного

районирования (Д.И. Шашко и др.). Их дифференциация влияет на различия в продуктивности сельскохозяйственных культур. Другими показателями, влияющими на территориальную дифференциацию плодородия почв, являются комплекс условий и факторов окружающей природной среды (климат, рельеф, подстилающие породы и др.) и вид хозяйственного использования. Вследствие этого при кадастровой оценке сельскохозяйственных земель важно применять их производственно-генетическую классификацию с учетом изменяемости земель во времени и в пространстве (Ю.В. Федорин и др.).

Обозначенное классифицирование было разработано и апробировано еще в XX столетии, включало в себя 15 зональных типов земель, 7 категорий пригодности, 37 классов земель, 349 видов земель [153]. Природно-сельскохозяйственное районирование совместно с классификацией земель создало научно-информационную базу земельного кадастра и не потеряло свою актуальность и в настоящее время, являясь инструментарием кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

В нынешних обстоятельствах, когда предприниматель самостоятельно определяет фактическое использование земли, классификация по категориям пригодности и классам обладает преимуществами относительно классификации земель по угодьям, например, фиксирует фундаментальные свойства почв. Современные принципы количественного учета земельных ресурсов обязывают правообладателей трансформировать пашню в залежь, если она не используется более 1 года. Вследствие этого существенно ухудшаются качественные показатели, при этом фактический уровень плодородия остается прежним, если земельные участки используют для сенокосения или выпаса скота.

Резюмируем, что классификация по категориям пригодности и классам земель константна и используется для учета в разных странах, т.к. позволяет оценивать сельскохозяйственные земли вне зависимости от их хозяйственного использования.

Благодаря оценке продуктивности (оценке земли как предмета труда) мы можем перейти к оценке по затратам живого и овеществлённого труда, а в

последующем – по эффективности затрат. Только такое толкование содержания оценки является многосторонним, поскольку кроме производительности земли по почвенным свойствам принимаются во внимание и другие факториальные показатели (контурность, каменистость, увлажненность, эродированность), влияющие на продуктивность с.-х. угодий.

2. Контурность

Значительное влияние на производительность с.-х. техники (а в конечном итоге на издержки – с.-х. производителя) оказывает контурность.

Так, проф. Г.И. Горохов отмечал, что величины сторон полей, а значит, и их пропорция определяются в зависимости от площади поля, состава культур севооборота и удельного веса поперечных работ [33]. На размер поля оказывают влияние разновидности ландшафта, характер почвенного покрова, степень эродированности, характер рельефа, лесополосы и другие условия.

В Нечернозёмной зоне вследствие мелкопоселковой системы расселения и присутствия колоссальных лесных массивов и болот исторически сложилась мелкоконтурность (большинство контуров пашни не превышают 5 га). Еще хуже обстоят дела в Северо-Западном федеральном округе: по данным проф. М.А. Сулина, более 1/3 общего количества участков пашни имеют площадь менее 1 га, а средняя площадь пашни – 3,4 га [298].

Большинство ученых считает, что участки 1-3 га непригодны под пропашные, а при использовании под зерновые возникают дополнительные затраты. В частности, технологически целесообразными являются участки пашни от 15-20 га до 50 га, а оптимальной для семейной фермы считаются поля 80-85 га [366].

Как показывают некоторые исследования [11; 100; 279], значительный ущерб мелкоконтурность пашни наносит экономике с.-х. производителя из-за роста поворотов и заездов агрегатов, а соответственно, нераспаханных площадей, нарушения агротехнических сроков проведения полевых работ и понижения их качества, а также увеличения площади дорог.

3. Каменистость

По степени каменистости выделяют земельные участки: «слабокаменистые, среднекаменистые, сильнокаменистые, очень сильнокаменистые» [33]. Данный показатель вызывает возникновение непроизводительных затрат по эксплуатации с.-х. техники, а также ухудшает плодородие вследствие невозможности выполнения ряда агротехнических и мелиоративных работ.

При оценке вышеуказанных факториальных показателей (контурность, каменистость) стоит учитывать их двоякий характер. С одной стороны, они оказываются факторами, уменьшающими продуктивность с.-х. угодий, а с противоположной стороны – нормообразующими факторами осуществления механизированных полевых работ и собственно затрат в земледелии. Поэтому принципиально неверно является часто наблюдающийся в научных изысканиях прием оценки земельных ресурсов, при котором индексы (коэффициенты) оценки нормообразующих факторов синхронно применяются в качестве поправочных коэффициентов к баллам бонитета. Влияние контурности, каменистости на производительность с.-х. машин достаточно глубоко изучено в техническом нормировании [11; 279].

4. Увлажненность

В зависимости от увлажнения земли характеризуются как «недостаточно увлажненные, нормального увлажнения, переувлажненные, заболоченные и заливаемые талыми водами». Дифференциация степени увлажнения позволяет определить необходимость проведения ряда агротехнических и мелиоративных мероприятий. Так, например, избыточно увлажненные временно земли (слабо заболоченные) требуют специальных агротехнических мероприятий; избыточно увлажненные длительно (средне заболоченные) – мелиоративных мероприятий; избыточно увлажненные постоянно (сильно заболоченные) – коренных мелиораций. Таким образом возникают дополнительные производительные затраты, которые в конечном счете сказываются на издержках сельхозпроизводителя.

5. Эродированность

По степени эродированности земельные участки принято подразделять на

«дефляционно-опасные, подверженные водной или ветровой эрозии и совместно водной и ветровой эрозии». Ученые Ф.Я. Гаврилюк, В.Ф. Вальков, Г.Г. Клименко доказали на примере Ростовской области, что степень снижения плодородия смытых почв напрямую связана с понижением мощности гумусовых горизонтов и запасов гумуса [33]. Важно отметить, что в советское время научные институты и организации (Почвенный институт им. В.В. Докучаева, НИИ земельных ресурсов, главное управление землепользования и землеустройства МСХ) разработали показатели и классификации смытых почв, которые должны и теперь являться инструментарием современной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Данная авторская позиция согласуется с нынешними исследованиями.

Приведем пример для подтверждения. По данным И.И. Карманова, Д.С. Булгакова, С.И. Сай, Е.И. Путилина, Н.И. Фирсовой, Е.Г. Прониной негативные процессы (например, засоление, переувлажнение и водная эрозия) существенно понижают качественные характеристики земельных участков, а, соответственно, их стоимость [110].

Например, водная эрозия приводит к частичному передвижению и удалению почвенной материи. Далее с земной поверхности начинают понемногу смещаться и включаться в корнеобитаемый пласт менее гумусированные, обладающие, как правило, менее подходящими водно-физическими и биологическими свойствами почвенные горизонты. Данное обстоятельство приводит к понижению биологической производительности почв и природно-хозяйственной ценности земель.

Факторы территориальной доступности проявляются через множество показателей, их характеризующих, в частности - удаленность землепользования от районного центра, которая отражается в транспортных издержках и ценах реализации с.-х. продукции. В плановой экономике реализация с.-х. продукции была предусмотрена на установленных государством рынках сбыта и в пунктах переработки. Кроме того, были созданы базы снабжения горюче-смазочными материалами (ГСМ). Данные составляющие оказывали положительное влияние на результативность использования земли аграрного сектора экономики. Напротив, в

рыночной экономике каждый с.-х. производитель самостоятельно решает задачи реализации выращенной с.-х. продукции и обеспечения материально-техническими средствами. Поэтому ошибочно указывают некоторые авторы на характеристику местоположения как на значимый фактор [78; 167; 169], а именно на удаленность от рынков сбыта, пунктов переработки и ГСМ – все они разрушены новым экономическим строем РФ.

Кадастровая стоимость земельных участков со схожими природно-климатическими факторами в границах агрохолдинга может существенно различаться в зависимости от их местоположения, т. к. с точки зрения транспортных затрат хозяйственное использование данных земельных участков неодинаково. Отражение территориальных различий и транспортных затрат в кадастровой оценке стоимости важно с точки зрения совершенствования производственных отношений в сельском хозяйстве. Данная авторская позиция согласуется с теорией доступности Фон Тюнена, которая доказывает, что транспортные затраты напрямую влияют на формирование стоимости (в частности, кадастровой стоимости).

Другие технические показатели (удаленность с.-х. землепользования от дороги с твердым покрытием, состояние подъезда, плотность дорожной сети) должны также рассматриваться через призму экономических показателей непосредственного производства и прочих компонентов расширенного воспроизводства. Так, по данным научно-исследовательского института «ГипродорНИИ», в бездорожных хозяйствах себестоимость перевозок повышалась в 2 раза [363]. Данные показатели еще более востребованы в связи с разрушением крупного сельскохозяйственного землепользования и выделением земельных долей.

Степень влияния обозначенных показателей на экономику хозяйства зависит от рациональной территориальной организации производства с.-х. организации, крестьянского хозяйства, а также подсобного хозяйства. Приведем пример для доказательства. Влияние фактора территориальной доступности пастбищ от фермы (хозяйственного центра) в системе оценки земельных ресурсов

предлагается вести не через рост статей расходов на использование пастбищ, а через уменьшение продуктивности скота. По итогам изысканий в Воронежском ГАУ на каждый км перегона, превосходящий 2-2,5 км, усреднённые размеры утрат на 1 голову КРС в день составляют: молока жирностью 3,9-4,1% - 0,111 кг, мяса молодняка КРС старше одного года – 0,004 – 0,0005 кг [366].

Только рациональная организация производства позволяет повысить производительность труда путем более целесообразного его размещения в соответствии с природно-климатическими факторами некоторых земельных участков и предельной экономией труда, который затрачивается на разные виды транспортирования грузов, передвижение рабочей силы и средств производства и др.

Подводя итог, отметим, что в отличие от других секторов экономики, где общественная стоимость товаров обуславливается средними условиями производства, общественная стоимость с.-х. продукции определяется на основе расходов сельскохозяйственных предприятий, расположенных на наихудших землях, но при нормальном уровне ведения хозяйства.

Также важно отметить, что кроме различий природно-климатических условий и факторов территориальной доступности необходимо учитывать социально-емкие и экономические рентообразующие условия, и факторы. Как известно, одна из особенностей земли состоит в том, что ее количество ограничено самой природой. Ограниченность предложения – основная причина особенностей распределения расходов и формирования кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Данное положение характерно для стран Западной Европы при значительной ограниченности ее земельных ресурсов, однако не осуществимо в большинстве сельскохозяйственных организаций России.

Ограниченность земельных ресурсов как общественное мерило их оценки выражается в показателях плотности населения, региональной землеобеспеченности в соответствии с общественными нуждами формирования АПК и иных производственных комплексов, экологической безопасности. В силу объективно функционирующих экономических законов жители из периферии

эволюционно мигрируют в места, прилегающие к мегаполисам и промышленным центрам, при этом создавая экономическое пространство (агломерацию).

Вместе с тем субъекты РФ значительно разнятся уровнем равномерности размещения по их территории жителей и показателями плотности населения, что предопределяет разницу в степени территориальной дифференциации аграрного производства.

Ограниченность земельных ресурсов выражается в площадных показателях при их оценке как пространственного (территориального) базиса, а при использовании земельных ресурсов – как биосферной категории. В рамках каждой категории земли площадь предоставляемого земельного участка соразмеряется с количеством жителей, трудовыми ресурсами, реальными и перспективными объемами производства.

При оценивании земельных ресурсов их ограниченность, определенная в показателях общей и отраслевой землеобеспеченности, согласовывается с всеобщим типом специализации территории и величиной интенсивности производства с помощью нахождения пороговых (предельных) значений землеобеспеченности для разнообразных региональных типов хозяйствования. Данные пороговые значения устанавливаются земельным законодательством, а также регулируются распоряжениями органов местного самоуправления. Так, пороговые значения для ведения личного подсобного хозяйства колеблются от 0,5 га до 2,5 га.

Параметры ресурсообеспеченности координируются с параметрами территориальной доступности и ограниченности земель во всеобщую систему экономических факторов оценивания сельскохозяйственных земель.

К ее основным показателям мы относим:

- а) землеобеспеченность всего населения угодьями, в том числе с.-х. угодьями, пашней;
- б) землеобеспеченность сельского населения по этим же показателям.

Обозначенные положения требует проверки и научно обоснованного доказательства. Н.П. Огановский отмечал, что «плотность населения оказывает

влияние не только на систему хозяйствования: она также воздействует на рынок сельскохозяйственной и иной продукции. Если плотность населения увеличивается, тогда и система земледелия подлежит интенсификации, а когда происходит убыль населения или остановка в приросте – падает или останавливается в своем развитии сельскохозяйственное производство» [213, с. 539, 549].

А.Н. Челинцев делал акцент преимущественно на сельском населении, отмечая, что «громадную долю сельскохозяйственных продуктов потребляет само сельскохозяйственное население» [333, с. 8].

При этом фиксированный характер сельскохозяйственных земель обуславливает абсолютную неэластичность их предложения, т. е. на формирование кадастровой стоимости значимое влияние оказывает и фактор спроса (платежеспособность населения). Данный фактор в первую очередь характеризует величина доходности сельского хозяйства в целом, и в частности, растениеводства.

В настоящее время мы можем наблюдать на значительных сельских территориях прекращение регулярного товарного производства, являющегося ядром обеспечения занятости, уменьшения безработицы и надлежащих доходов сельских обитателей, что предрешает в будущем усиление кризисной обстановки с весьма печальными социальными последствиями. Как известно, аграрные ресурсы (основное преимущество сельских территорий) используются не в полном объеме и выбывают из хозяйственного оборота. Сельскохозяйственные угодья, которые обрабатывались на протяжении нескольких столетий, забрасываются и в последующем деградируют. Снижение доходов сельского населения предопределяет территориальную неоднородность сельских территорий с точки зрения их вклада в формирование региональных агропроизводственных рынков и кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Причем растениеводство как товарная отрасль АПК не в состоянии обеспечить сельских жителей рабочими местами и соответствующими доходами.

Определённый научный интерес представляет изучение такого факториального показателя как инвестиционная привлекательность. Упоминания о необходимости учета инвестиционной привлекательности при оценке земельных ресурсов содержатся в научных изысканиях А.И. Костяева, Г.А. Полунина, Т.Г. Бондаренко, В.И. Петрова, Е.И. Тарасевича, М.А. Сулина, А.В. Пылаевой и др. [24; 125; 233; 234; 236; 246; 295; 303].

Однако, несмотря на «научный багаж» в анализируемой сфере, на современном этапе не сформированы теоретические и методологические подходы к определению инвестиционной привлекательности для целей кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Для аграрного сектора Северо-Западного федерального округа характерны малоблагоприятные природно-климатические и социально-экономические условия, вследствие чего возникает несоответствие факторов производства (труд, земля, капитал). Специфика аграрных отношений для СЗФО и РФ заключается в том, что наиболее «болезненным звеном» является не ограниченность земельных ресурсов, а значительный дефицит трудовых ресурсов при низкой обеспеченности материальными и финансовыми ресурсами. Дефицит трудовых ресурсов в АПК приобрел перманентный характер. Вследствие этого эффект его замещения при избытке земельных ресурсов должен осуществляться посредством инвестиций.

По данным академика РАН А.И. Костяева, на с.-х. предприятиях пригородных районов субъектов РФ возрастают вложения в главный капитал, осваиваются новейшие технологии, осуществляются крупные инвестиционные проекты, образуются предпосылки для дальнейшего развития АПК и сельских территорий [125].

Приток инвестиций в сельское хозяйство депрессивных регионов (например, ряд регионов Северо-Западного федерального округа), как известно, ограничен. Инвестиционная привлекательность территории присуща не для субъекта РФ в целом, а для некоторых его частей: муниципальных структур и землепользователей с.-х. производителей. Парадокс, по мнению проф. М.А. Сулина, состоит в том, «что инвестирование в развитие материально-

технической базы аграрных предприятий, настолько нужное для расширенного воспроизводства, не соответствует основной цели – получению прибыли в обозримое время» [295, с. 219].

По нашему мнению, инвестиционная привлекательность формируется из территориальной доступности, системы расселения, производственного направления и специализации хозяйства, рентабельности хозяйственной деятельности с.-х. производителей, ликвидности прав и других условий.

Отправной точкой устойчивого развития аграрного сектора экономики при недостаточности материально-технической базы и инвестиций может быть переход с.-х. производства на экологическую, в частности, агроэкологическую основу, т. е. учет экологической компоненты. Однако научно обоснованного учета экологической компоненты при оценке кадастровой стоимости земель и соответствующего нормативно-правового обеспечения не существует. Важно напомнить, что в документах ООН, ФАО, ЮНЕСКО обозначается необходимость учета экологической компоненты при оценке земельных ресурсов.

Экологическая компонента имеет дихотомическую основу. С одной стороны, она является негативным фактором, уменьшающим стоимость, а с другой – увеличивающим стоимость. Поэтому принципиально неверно применять поправочные коэффициенты оценки экологической компоненты к стоимости земельных ресурсов. Экологическая оценка с точки зрения влияния этих поправочных коэффициентов на стоимость с.-х. земель достаточно изучена в экономике природопользования [56; 354; 356].

Приведем пример для аргументированного доказательства. В частности, В.В. Гарманов, В.В. Терлеев в своих научных работах предлагают корректировать кадастровую стоимость на основе оценки эколого-экономического ущерба от нарушения или загрязнения земель сельскохозяйственного назначения с помощью суммарного коэффициента техногенного загрязнения [59; 60].

Эффект снижения стоимости земли по причине ухудшения экологического состояния присутствует в экономике зарубежных стран. В странах со сходной

историей развития оценки земельных ресурсов, например, в Литве и Латвии, экологическому фактору уделяется существенное значение при кадастровой оценке земельных участков. В Литве проводятся исследования по доскональному учету экологического фактора при вычислении кадастровой стоимости, подобная ситуация происходит и в Латвии. Например, кадастровая стоимость подлежит корректировке в зависимости от площади загрязнения [374].

На наш взгляд, учет влияния экологической компоненты необходим, вести его можно с помощью количественных показателей качества окружающей среды или выявленных зависимостей между ними и стоимостью. Общепринятой классификации экологических факторов не существует.

Важно отметить, что на современном этапе в России, как и в мировом сообществе, наблюдается модификация принципов землеустройства и оценочных принципов, которая заключается в первоочередности решения экологических задач. Поэтому для принятия научно обоснованных решений по экологизации сельскохозяйственного землепользования (зеленой революции) необходимо учитывать агроэкологические свойства территории аграрного производства, а также природную устойчивость ее отдельных частей. Так, в частности, с помощью землеустройства можно превратить агроэкологические выделы в территориально-производственные структуры – массивы угодий и севооборотов, поля и рабочие участки. Таким образом, землеустройство как система мероприятий позволяет сформировать агроландшафтный каркас.

Следует подчеркнуть, что в отличие от плановой экономики, которая не всегда учитывала агроэкологические ресурсы, что привело к нежелательным экологическим и экономическим последствиям, рыночная экономика диктует другой, более объективный подход, который учитывает агроэкологический потенциал территории хозяйства. С учетом рыночной конъюнктуры, производительного потенциала и перспектив развития сельского хозяйства (хозяйствующего субъекта) создается внутрихозяйственная организация территории сельскохозяйственного землепользования, как с точки зрения

экономического эффекта, так и экологического.

Также крайне важно при осуществлении земельно-оценочных работ учитывать ландшафтообразующие элементы, которые призваны раскрыть использование сельскохозяйственных земель как аграрного ресурса. К таким элементам относятся: сельскохозяйственная освоенность, распаханность, лесистость, удельный вес урбанизированных и промышленных территорий. Данные элементы, находясь в оптимальном соотношении, способны сохранить аграрный ресурс и агроландшафт, т. к. в данном случае формируют оптимальную нагрузку на ландшафт. Например, Северо-Западным филиалом Гипрозема было установлено оптимальное соотношение ландшафтообразующих элементов при комплексном изучении земельного фонда Ленинградской области: сельскохозяйственная освоенность – 27%, в т. ч. распаханность – 10%, залесенные и закустаренные площади – 60%, урбанизированные и промышленные территории – 5%, прочие земли – 8%.

Мы относим к экологической компоненте условия и параметры окружающей природной среды (например, уровень загрязнения почв тяжелыми металлами), норму нагрузки на агроландшафт, агроэкологический потенциал сельскохозяйственного землепользования.

В итоге представленных научных изысканий мы определили перечень ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость с.-х. земель (Таблица 10). К особенностям определения факториальных показателей относим то, что при кадастровой оценке сельскохозяйственных земель приходится иметь дело не только с показателями, легко выражаемыми в метрической системе мер (плодородие, контурность, расстояние и т.п.), но и со сравнительными характеристиками (состояние подъездов, инвестиционная привлекательность, экологическая обстановка и т.п.). Вследствие этого формирование факториальных показателей может быть двух типов:

- 1) числовое значение;
- 2) ранговое распределение показателей, в том числе с равномерным или различным шагом по шкале распределений.

Таблица 10 – 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 талыми 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

Источник: разработка автора

Кроме того, факториальные показатели могут быть связаны между собой (взаимно или односторонне зависимые) или, наоборот, не связаны между собой

(независимы). Таким образом, комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель представляет собой функцию (f) трех групп факторов: природно-климатических (x_1), территориальной доступности (x_2), социально-экономических (x_3). В общем виде она может быть представлена как $КС=f(x_1, x_2, x_3)$.

Выявленные ценообразующие факторы влияют на формирование кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель дифференцированно, т. е. в зависимости от укладов аграрной экономики. Традиционно принято выделять три уклада хозяйствования на земле: высокотоварные с.-х. организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства. Каждый уклад имеет специфичные особенности, которые обуславливаются совокупностью факторов, влияющих на кадастровую стоимость. Данная авторская позиция согласуется с зарубежной практикой. В частности, тип фермерского хозяйства в США является одним из существенных факторов, влияющих на кадастровую стоимость [367].

Резюмируя, обобщим: для комплексной оценки кадастровой стоимости должна применяться система взаимодействующих и взаимосвязанных показателей, одни из которых являются стержневыми, обуславливающими базовую основу формирования стоимости, а другие являются дополнительными (позволяют корректировать базовую основу стоимости) (Рисунок 9).



Рисунок 9 – Классификация факториальных оценочных показателей

Представленная система факториальных оценочных показателей компактна и устойчива к изменениям во времени, поскольку за ее основу взяты стабильные показатели (устойчивые к изменениям на протяжении 5-10 лет).

3.2. Методы ранжирования ценообразующих факторов в условиях многоукладной аграрной экономики

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель, основанная на выявленных выше факториальных показателях, предусматривает, что важность ценообразующих факторов для разных укладов аграрной экономики, быть может различна. Определение ранга ценообразующих факторов по значимости осуществляется с помощью весовых коэффициентов. Среди множества методов получения весовых коэффициентов существенными являются: расстановка приоритетов, ранжированная оценка критериев стоимости, парное сравнение (в т. ч. метод анализа иерархий - МАИ), метод конкордации, присвоение коэффициентов факторам.

На наш взгляд, целесообразно при оценке сельскохозяйственных земель использовать метод парных сравнений, т. к. решение различных земельно-оценочных задач часто осуществляется при дефиците статистической информации, связанном с недостаточной развитостью данного сегмента земельного рынка.

К сожалению, опыт применения данного метода для оценки с.-х. земель невелик. Однако можно привести один положительный пример применения метода парных сравнений для количественного определения значений бонитировочных шкал в АО «Покровское» и «Троицкое» Омской области [120].

В отличие от сельских территорий, применительно к городским территориям указанный выше метод применяется довольно часто. Примерами этого могут служить диссертационные исследования О.Ю. Лепихиной [138], Ю.В. Чернецкой [337], К.В. Клименко [114], Ю.И. Шабасовой [338], а также

разработанные и апробированные методические указания по определению кадастровой стоимости земель населенных пунктов (2002 г.).

К основным преимуществам метода парных сравнений можно отнести следующие:

- допускается измерение неритмично модифицирующейся значимости факториальных показателей, которое нужно для решения множества практических управленческих задач, в том числе и земельно-оценочных;
- специалист может сконцентрировать свое внимание на двух сопоставляемых в предоставленное время показателях, т. е. эксперту не нужно оперировать всеми факториальными показателями, что значительно облегчает работу, содействует повышению ее качества и точности оценки;
- позволяет учитывать многогранность объекта исследования (данная позиция особенно актуальна);
- возможно определить не только среднюю оценку факториального показателя, предоставленную экспертом, но и дисперсию этой оценки;
- не требует приобретения информационно-программного обеспечения, что важно при определении трудоемкости и себестоимости земельно-оценочных работ.

Таким образом, МАИ можно признать сложившимся научным приемом рассмотрения трудно формализуемых вопросов при решении различного спектра земельно-оценочных задач. Основная идея данного метода состоит в парном сопоставлении факториальных показателей, т. е. любая последующая оценка не соединена с предшествующей. При формировании матрицы парных предпочтений учитывают все парные оценки. Для целей данного исследования важнейшими матрицами парных предпочтений служат матрицы стержневых групп ценообразующих факторов, воздействующих на кадастровую стоимость с.-х. земель (Таблица 11), а также матрица дополнительных факторов (Таблицы 12-14).

Немаловажным аспектом при использовании данного метода является подбор экспертов.

Таблица 11 – Матрица парных предпочтений стержневых групп ценообразующих факторов

Ценообразующие факторы	Природно-климатические факторы	Факторы территориальной доступности	Социально-экономические факторы
Природно-климатические	1	-	-
Факторы территориальной доступности	X	1	-
Социально-экономические	X	X	1

Таблица 12 – Матрица дополнительных факторов «Природно-климатические факторы»

Природно-климатические факторы	Плодородие	Контурность	Каменистость	Увлажненность	Эродированность
Плодородие	1	-	-	-	-
Контурность	X	1	-	-	-
Каменистость	X	X	1	-	-
Увлажненность	X	X	X	1	-
Эродированность	X	X	X	X	1

Таблица 13 – Матрица дополнительных факторов «Факторы территориальной доступности»

Факторы территориальной доступности	Удаленность от районного центра	Удаленность от дороги с твердым покрытием	Состояние подъездов	Плотность дорожной сети
Удаленность от районного центра	1	-	-	-
Удаленность от дороги с твердым покрытием	X	1	-	-
Состояние подъездов	X	X	1	-
Плотность дорожной сети	X	X	X	1

Точность и достоверность экспертных оценок находятся в прямой зависимости от «багажа знаний» отдельных специалистов и количества экспертов в группе. Поэтому мы приняли решение для установления важности ценообразующих факторов для разных укладов аграрной экономики привлекать ученых академического сообщества и практикующих экспертов в сфере земельно-имущественных отношений. Поиск экспертов осуществлялся по следующим критериям:

- способность к критическому анализу в вопросах землеустройства, кадастра недвижимости, управления земельными ресурсами;
- наличие стажа работы в сфере земельно-оценочных работ;

Таблица 14 – Матрица дополнительных факторов «Социально-экономические факторы»

Социально-экономические факторы	Уровень транзакционных издержек	Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	Землеобеспеченность сельского населения региона	Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	Средний уровень доходности растениеводства региона	Уровень транспортных издержек	Инвестиционная привлекательность	Экологическая обстановка на оцениваемой территории
Уровень транзакционных издержек	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	X	1	-	-	-	-	-	-	-
Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	X	X	1	-	-	-	-	-	-
Землеобеспеченность сельского населения региона	X	X	X	1	-	-	-	-	-
Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	X	X	X	X	1	-	-	-	-
Средний уровень доходности растениеводства региона	X	X	X	X	X	1	-	-	-
Уровень транспортных издержек	X	X	X	X	X	X	1	-	-
Инвестиционная привлекательность	X	X	X	X	X	X	X	1	-
Экологическая обстановка на оцениваемой территории	X	X	X	X	X	X	X	X	1

- наличие ученой степени/звания;
- наличие публикаций по тематике исследования.

Исследования Ю.К. Прохорова и В.В. Фролова [245] доказали, что достоверность и точность экспертного оценивания находятся в тесной взаимосвязи с численностью респондентов. Общеизвестны, два метода установления оптимального количества респондентов (m), а именно:

- апостериорное задание количества респондентов;
- определение числа респондентов на базе априорных результатов измерения [96; 149; 158; 232; 239].

Апостериорное задание количества респондентов предполагает, что при

заданном количестве экспертов достигается необходимый уровень достоверности и точности результатов. Поэтому для определения количества экспертов применили неравенство [149]:

$$m \geq 0,5 (3/b + 5), \quad (1)$$

где b – допустимая ошибка результата экспертного анализа ($0 < b < 1$).

Для проведения экспертного анализа за оптимальную ошибку принимается 0,1 [87; 89], а значит, в состав респондентов следует включить не меньше 18 экспертов. Экспертный анализ может быть осуществлен несколькими методами: анкетирование, метод Дельфи, интервьюирование, дискуссия, мозговой штурм, метод снежного кома. Для целей нашего исследования было выбрано анкетирование. В результате опроса было проанкетировано 27 экспертов, что превосходило рассчитанный необходимый минимум. С учетом вышеизложенных критериев отбора, в состав экспертной группы вошли:

- профессорско-преподавательский состав высших учебных заведений по направлению подготовки «Землеустройство и кадастры»;
- специалисты оценочных отделов предприятий ООО «ТИНКОН», ЗАО «Лимб», ОАО «ФСК ЕЭС», ООО «Мастерская землеустроителя», ООО «Первый центр недвижимости»;
- представители государственных структур в сфере земельно-имущественных отношений (Земельный комитет по г. Пскову, Управление Россельхознадзора по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Федеральная кадастровая палата Росреестра - филиал по г. СПб, Управление Росреестра Ленинградской области, Комитет имущественных отношений г. Санкт-Петербурга).

Респондентам было предложено сопоставить определенные элементы матриц по принятой оценочной шкале по группам (стратам). Группировка осуществляет отбор оцениваемых земельных ресурсов по воздействию ценообразующих факторов. В данном случае мы предлагаем производить стратификацию на основе многоукладности аграрной экономики. Для осуществления индивидуальных парных сопоставлений применялась шкала сравнительной значимости Т. Саати.

Все матрицы анкет респондентов обрабатывались в следующей

последовательности:

1. Определение векторов приоритета.
2. Вычисление веса фактора группы относительно всех факторов всех групп.
3. Расчет индекса последовательности.
4. Нахождение весовых коэффициентов выделенных групп факторов в рамках определенного уклада аграрной экономики, а также распределение значимости факторов внутри каждой группы.

Некоторые моменты рассмотрим более подробно. Нетранзитивность (нарушение логичности) системы парных сравнений встречается довольно часто. Исходя из этого В.Е. Есипов, Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов и др. считают необходимым определять индекс согласованности, который позволит осуществить диагностику нарушения логичности [112]. Также для определения нетранзитивности можно применять таксономические методы и апробированные приемы и методы математической статистики, которые позволяют определять медиану, дисперсию и т. д. Более детально данные вопросы рассматриваются в теории систематики и распознании образов.

Таким образом, точность полученных удельных весов ценообразующих факторов находится в прямой зависимости от последовательности суждений респондентов. Мерило последовательности суждений респондентов определялось нами в несколько этапов [266; 377]:

1. Перемножение матрицы парных сопоставлений на вычисленный вектор приоритетов.
2. Разделение элементов вычисленного вектора на надлежащие элементы вектора приоритетов.
3. Определение суммы компонентов вычисленного вектора и деление на количество компонент. Вычисленное число приближенно равно предельной собственной величине матрицы парных сопоставлений. Чем теснее оно к размерности матрицы (N), тем итог наиболее верен и суждения эксперта наиболее последовательны.

Используя известную формулу в рамках метода анализа иерархий, можно рассчитать индекс последовательности (ИП), который характеризует степень согласованности [266; 377]:

$$ИП = \frac{(L_{\max} - N)}{(N - 1)}, \quad (2)$$

где $L_{\max}$ – максимальное собственное значение матрицы;

N – размерность матрицы.

С.Л. Блюмин, И.А. Шуйкова в своей работе обозначенный выше индекс случайным образом генерированных матриц в условиях неопределённости именуют «индексом случайности» (ИС) [18]. В Таблице 15 приведены величины индекса случайности для матриц соответствующей размерностью.

Таблица 15 – Средние значения индекса случайности для матриц размерностью $N=1-15$ [по данным Т. Саати]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
0	0	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49	1,51	1,48	1,56	1,57	1,59

Отношение индекса последовательности к среднему индексу случайности для матрицы соответственной размерности именуют коэффициентом последовательности. Неплохим итогом признается коэффициент последовательности ≤ 0.20 [266].

На основании вычисленного индекса последовательности принималось решение: учитывать или не принимать в расчет результаты анкетирования экспертов. В результате вычислений ИП некоторые анкеты экспертов были аннулированы. На основании достоверных анкет проводилось дальнейшее исследование.

Далее необходимо было определить гомогенность вычисленного массива данных. Контроль гипотезы о гомогенности выборки можно реализовать с помощью дисперсии, вариационного размаха и т. д. В нашем случае были вычислены три критерия: дисперсия, среднеквадратичное отклонение и интервалы $[x - 3\sigma; x + 3\sigma]$. В обозначенные интервалы должны попасть величины веса каждого фактора, введенные в оцениваемую матрицу. Значения веса

факторов, включенных в оцениваемую матрицу, представлены в Приложении А. Правило 3б выполнено, в целом все отклонения в допустимых пределах, вычисленная совокупность веса изучаемых факторов признается гомогенной.

Важно отметить, что в некоторых источниках озвучена необходимость учета компетентности эксперта при определении агрегированной средней величины весового коэффициента для любого ценообразующего фактора [337; 338]. Однако в диссертационном исследовании Ю.И. Шабасовой доказано, что усреднение весовых коэффициентов без учета и с учетом компетентности экспертов показывает идентичные результаты [338].

Для различных укладов аграрной экономики на Рисунке 10 представлено распределение весовых коэффициентов групп ценообразующих факторов, которые были определены экспертами.

Диаграммы доказывают состоятельность нашей гипотезы: на формирование кадастровой стоимости оказывают влияние ценообразующие факторы по-разному, в зависимости от уклада 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.

На основании результатов экспертного оценивания можно сделать вывод о значимости ценообразующего фактора внутри каждой группы в рамках укладов аграрной экономики (Рисунок 11).

Далее используя метод Парето [10; 223; 338], 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 12).

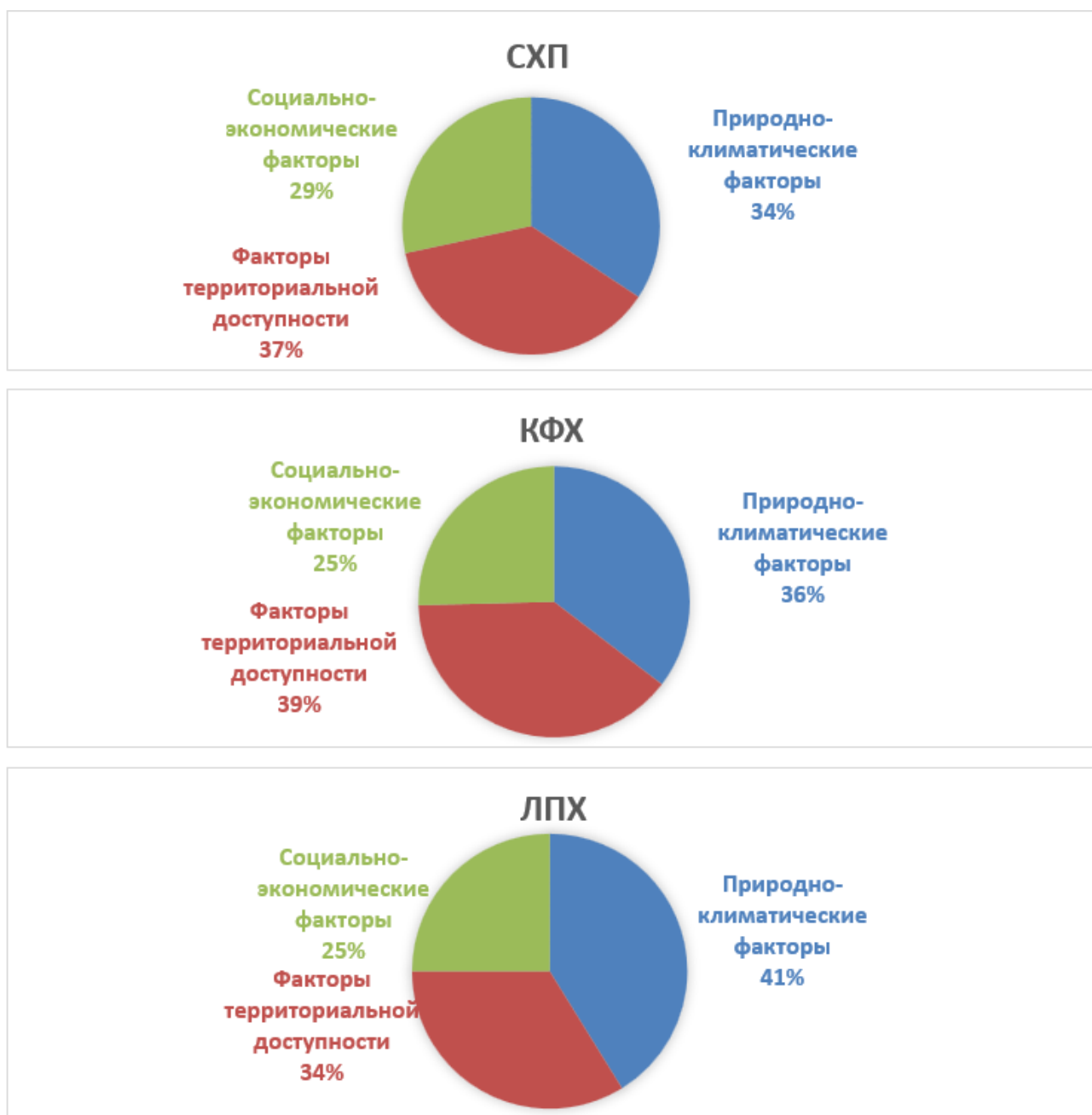
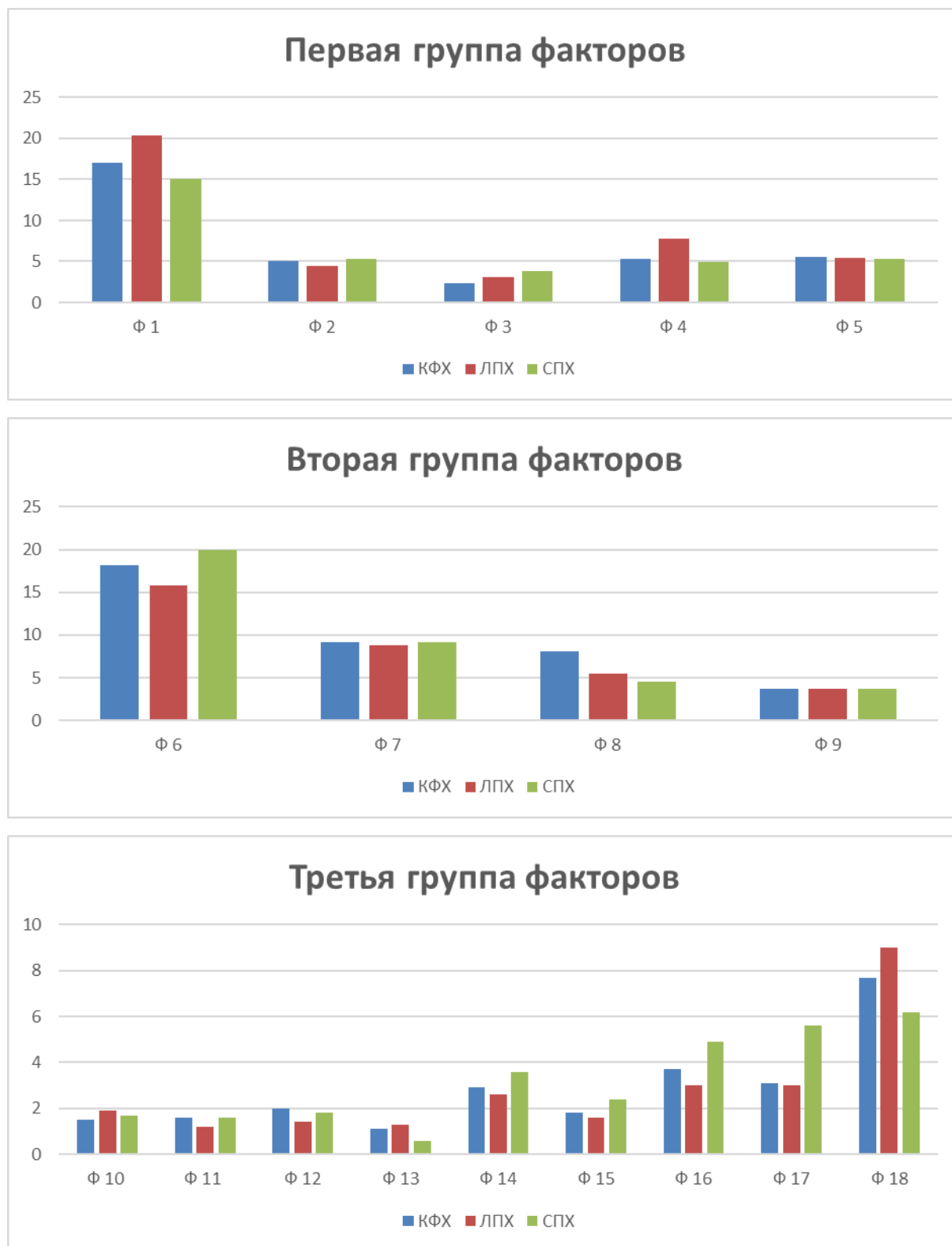


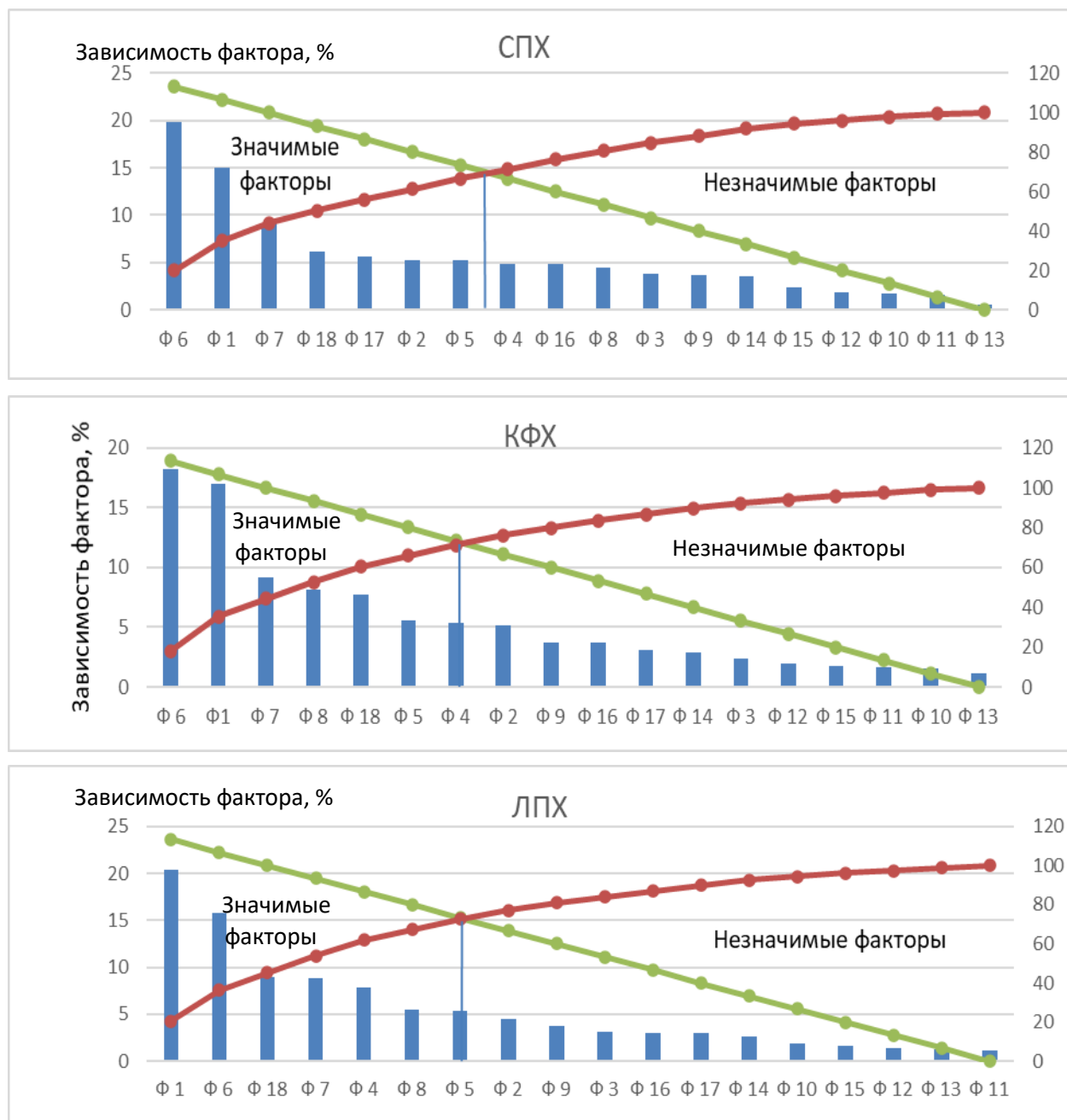
Рисунок 10 – Распределение весовых коэффициентов групп ценообразующих факторов в рамках различных укладов аграрной экономики

На приведённых диаграммах видно изменение в степени важности между факториальными показателями эродированности (Ф5) и увлажнённости (Ф4) для сельскохозяйственных организаций. На кадастровую стоимость земельных участков крупного товарного сектора аграрной экономики существенное влияние оказывают 7 факторов (Таблица 16).



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 11 – Распределение важности ценообразующих факторов внутри каждой группы в рамках укладов аграрной экономики



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 12 – Распределение важности факторов в зависимости от уклада аграрной экономики

На приведённых выше диаграммах видно также изменение в степени важности между факториальными показателями эродированности (Ф5) и увлажнённости (Ф4) для крестьянских (фермерских) хозяйств. На кадастровую стоимость земельных участков среднего товарного сектора аграрной экономики

существенное влияние оказывают 6 факторов (Таблица 17).

Таблица 16 – Значимые ценообразующие факторы для сельскохозяйственных организаций

Значимые ценообразующие факторы	Весовой коэффициент
Удаленность от районного центра	19,9
Плодородие	15,0
Удаленность от дороги с твердым покрытием	9,2
Экологическая обстановка	6,2
Инвестиционная привлекательность	5,6
Контурность	5,3
Эродированность	5,3

Таблица 17 – Значимые ценообразующие факторы для крестьянских (фермерских) хозяйств

Значимые ценообразующие факторы	Весовой коэффициент
Удаленность от районного центра	18,2
Плодородие	17,0
Удаленность от дороги с твердым покрытием	9,2
Состояние подъездов	8,1
Экологическая обстановка	7,7
Эродированность	5,6

На приведённых выше диаграммах видно изменение в степени важности между факториальными показателями эродированности (Ф5) и контурностью (Ф2) для личных подсобных хозяйств. На кадастровую стоимость земельных участков мелкого товарного сектора аграрной экономики существенное влияние оказывают 7 факторов (Таблица 18).

Таблица 18 – Значимые ценообразующие факторы для личных подсобных хозяйств

Значимые ценообразующие факторы	Весовой коэффициент
Плодородие	20,4
Удаленность от районного центра	15,8
Экологическая обстановка	9,0
Удаленность от дороги с твердым покрытием	8,8
Увлажненность	7,8
Состояние подъездов	5,5
Эродированность	5,4

Использование результатов исследования позволит повысить объективность проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Важно отметить, что впервые для кадастровой оценки сельскохозяйственных земель был применен способ анализа иерархий, базирующийся на экспертном оценивании.

3.3. Анализ объективности комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

Современные математические методы и программные комплексы позволяют определить параметры взаимосвязей экономических явлений и влияние ценообразующих факторов на формирование стоимости сельскохозяйственных земель (в частности кадастровой). Одним из них является метод производственных функций, основанный на корреляционном и регрессионном анализе многофакторных моделей.

Следует отметить, что как в зарубежной, так и в отечественной литературе опубликовано значительное число работ, посвященных проблеме применения факторного подхода к формированию стоимости земель [78; 112; 219; 222; 233; 234; 342; 352]. Так, по мнению ведущих экономистов, теория ценообразования не только не отрицает факторного подхода, но и обогащает его экономическим содержанием роли и сущности ценообразующих факторов как источников формирования кадастровой стоимости земельных ресурсов. Однако в современной специальной литературе уделяется мало внимания теории и практике факторного подхода к решению вопросов ценообразования на сельскохозяйственные земли.

Поэтому в рамках данного исследования мы рассматриваем построение производственной функции не только с точки зрения образования кадастровой стоимости, а и с точки зрения экономического эффекта, получаемого при различных комбинациях ценообразующих факторов, с целью углубления теоретико-методологических основ комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Рассматриваемые в работе производственные функции определены путем корреляционного и регрессионного анализа влияния совокупности факторов на кадастровую стоимость земельных участков с.-х. организаций и КФХ на примере Ленинградской области. Решение модели, т. е. нахождение числовых значений параметров уравнения регрессии, осуществлялось на основе статистических

данных и установленных математических форм связи.

Следует отметить, что модель кадастровой оценки необходимо рассматривать как математическую интерпретацию поведения земельного рынка на обширной географической территории в определённое время (в данном случае определенного сегмента рынка – сельскохозяйственные земли). Установленная математическая интерпретация может применяться в долгосрочной перспективе неоднократно.

Мы не ставили своей целью обосновать виды моделей, полностью отражающие зависимость между изучаемыми явлениями, ибо их определение было объектом специальных научных исследований, результаты которых учитывались в настоящем исследовании. Так, анализ многочисленных источников [78; 112; 219; 222; 233; 234; 342; 352] позволяет нам выделить следующие регрессионные модели:

- аддитивная (линейная);
- с фиктивными переменными мультипликативная;
- степенная мультипликативная (без выделения двоичных факторов);
- экспоненциальная.

Общеизвестно, что тривиальные модели – линейная и мультипликативная – могут использоваться для отображения слаборазвитого земельного рынка, где отсутствуют нелинейные тенденции: обозначенные модели довольно логичны по своему строению и константны в том, что экстремальные выбросы в оценке нестереотипных объектов отсутствуют. Вследствие этого обозначенные модели могут строиться также при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

В качестве результативного показателя был принят удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (y). Зависимость кадастровой стоимости земельного участка от значения ценообразующих факторов характеризуется уравнением линейной множественной регрессии:

$$Y = a_0 + a_1 \cdot x_1 + a_2 \cdot x_2 + \dots + a_m \cdot x_m, \quad (3)$$

где Y – удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./м²);

$x_1, x_2, \dots, x_m$ – значения факторных признаков – значения факторов стоимости; $a_0, a_1, \dots, a_m$ – параметры уравнения (коэффициенты регрессии).

Для оправданного и достоверного расчета уравнения множественной регрессии необходимо соблюдение требования достаточности и репрезентативности выборки. Так, по данным С.В. Грибовского, И.Н. Анисимовой, Баринова Н.П., Елисеевой И.И. и др., количество земельных участков, участвовавших в моделировании, должно превосходить численность ценообразующих факторов в 6-7 раз [79; 89]. Таким образом, минимальное количество предложений в кластере (агроклиматической зоне Ленинградской области) должно составлять 36-42 земельных участков для КФХ, 42-49 земельных участков для сельскохозяйственных организаций.

Начальным этапом расчета является формирование исходной выборки, которая в себя включает значения цены предложения (рыночной цены) и ценообразующих факторов. Нахождение значений ценообразующих факторов, обозначенных в результате проведения экспертного синтеза, осуществлялось посредством использования всевозможных источников информации, а именно:

- автоматизированной информационной системы Росреестра «Мониторинг рынка недвижимости»;
- специализированных изданий по недвижимости («Загородный дом», «Бюллетень недвижимости», «Загородное обозрение», «Из рук в руки»), а также интернет-сайтов агентств по продаже недвижимости (chance.ru; piter-realtor.ru; avito.ru);
- почвенной карты Ленинградской области и бонитировочной шкалы почвенных разновидностей (Приложение Б);
- экологической карты Ленинградской области (Приложение В);
- публичной кадастровой карты;
- официальных докладов и отчетов исполнительных органов региональной власти о состоянии и использовании земельных ресурсов;
- национального атласа почв Российской Федерации;
- космических снимков;

- результатов ранее проведённых земельно-оценочных работ;
- различных видов зонирования (земельно-оценочного, агроклиматического).

Исходя из вышеобозначенного, в рамках данного исследования было принято решение о формировании исходной выборки по земельным участкам КФХ, сельскохозяйственных производственных кооперативов (далее СПК) и сельскохозяйственных организаций в составе агрохолдинга на основе различных видов зонирования оцениваемой территории.

Для качественного учета и оценки земельных ресурсов и для научно-информационного обеспечения управления земельными ресурсами АПК в целом используют различные виды зонирования и районирования оцениваемой территории, синтезирующие покомпонентные исследования и изыскания (геоморфологические, почвенные, гидрологические, микроклиматические и иные). Важно отметить, что сложившаяся система изучения земельных ресурсов сконцентрирована прежде всего на решении задач сельского хозяйства и отображении особенностей регионов, что ограничивает сферу применения результатов исследований для решения комплексных (межотраслевых) проблем землепользования. Например, районирование позволяет на основе выявленных закономерностей и выделенных структурных элементов территории пространственно упорядочить информацию, а также позволяет отобразить территориальную основу землепользования и землеустройства. Различные виды районирования заимствуются, детализируются или специально разрабатываются для землеустроительных и земельно-оценочных мероприятий (Таблица 19).

Важно отметить, что при проведении земельно-оценочных работ не учитывается ландшафтно-экологическое и агроэкологическое районирование. Однако, как мы указывали выше, ландшафтно-экологическая и экономическая подсистемы представляют собой единую систему. Взаимозависимость их выражается в том, что экономические достижения оказывают влияние на экологические показатели.

Таблица 19 – Применение материалов районирования при землеустройстве и земельно-оценочных работах

Виды районирования	Уровни и действия землеустройства	Уровни и действия земельно-оценочных работ
Природно-сельскохозяйственное	Макроуровень, федеральный – разработка генеральной схемы землеустройства территории РФ, схем использования и охраны земель субъектов РФ	Макроуровень, федеральный – используется для проведения земельно-оценочного районирования
Ландшафтно-экологическое	Макроуровень, федеральный – разработка генеральной схемы землеустройства территории РФ, схем использования и охраны земель субъектов РФ	
Земельно-оценочное		Региональный – проведение земельно-оценочных работ субъектов РФ
Агроклиматическое	Региональный – разработка схем землеустройства крупных регионов (субъектов РФ)	Региональный, локальный – проведение земельно-оценочных работ субъектов РФ и муниципальных районов
Агроэкологическое	Локальный – разработка проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства	

Источник: разработка автора

Целостность экономической и экологической подсистем дает возможность совершенствовать управление как сельским хозяйством, так и окружающей ландшафтной средой, в частности, совершенствовать кадастровую оценку сельскохозяйственных земель. Это утверждение верно в силу того, что ландшафтно-экологическое районирование имеет комплексный характер и сконцентрировано на учете реально существующих экономических закономерностей регионов и их экологических особенностей.

Для проведения земельно-оценочных работ важно учитывать научно аргументированное районирование территории РФ в целом, и, в частности, субъекта РФ. Это обусловлено тем, что территория нашего государства огромна, на ней имеется большое разнообразие природных, экологических, экономических и социальных факторов, влияющих на формирование кадастровой стоимости земли. Факторы территориальной доступности сказываются на характере

использования земель, специализации и концентрации сельскохозяйственного производства, что, в свою очередь, также влияет на продуктивность земель и в конечном счете – на кадастровую стоимость.

Районирование РФ (или субъекта РФ) предусматривает выделение территорий, сравнительно гомогенных по агроклиматическим, экологическим, геоморфологическим и ландшафтными особенностям, воздействующим на предпочтение специализации и уровень интенсификации отраслей народного хозяйства. Поэтому при проведении районирования РФ была принята трехуровневая таксономическая иерархия: макро-, мезо- и микроранг, т. к. только данная иерархия позволяет учитывать сложность и многогранность изучаемого объекта.

Природно-климатические и социально-экономические условия различаются и в пределах территории субъекта РФ. В связи с этим возникает необходимость проведения внутри-субъектного земельно-оценочного районирования. Основой для его проведения служило природно-сельскохозяйственное районирование. Оно было осуществлено с учётом местных климатических, почвенных, технологических и иных отличий, а также с учетом специализации аграрных хозяйств. Например, Ленинградская область выделена в один земельно-оценочный район, поскольку здесь наблюдается схожесть природно-экономических условий. Однако на современном этапе для достоверности кадастровой оценки сельскохозяйственных земель возникает необходимость более детального районирования внутри земельно-оценочных районов. Для реализации обозначенной цели формируются агроклиматические зоны в пределах земельно-оценочных районов. Так, в Ленинградской области их выделено 3 в зависимости от агроэкологического потенциала (Рисунок 13).

Для учета и систематики вышеобозначенных ценообразующих факторов мы применяли теорию распознавания образов (в данном случае задача районирования совпадает с задачей типологии и кластеризации). Задачу типологии можно выразить в виде матриц: матрица исходных данных включает в себя строки – объекты (районы субъекта РФ) и столбцы – величины стоимостных показателей.



Рисунок 13 – Агроэкологическое зонирование Ленинградской области [287]

Далее требуется по всей совокупности наблюдений обнаружить отчетливо выраженные и гомогенные группы, находящиеся друг от друга на незначительном удалении, но не разбивающиеся на части.

Есть многообразные алгоритмы, реализующие представленную постановку задачи. Наиболее тривиальным и довольно результативным признан алгоритм, известный в математике под названием «евклидово расстояние», результатом применения которого является формирование оценочных зон (кластеров). На Рисунке 14 представлено зонирование территории Ленинградской области по результатам кадастровой оценки (в качестве индикатора выступает УПКС земель сельскохозяйственного назначения).

Данное зонирование можно также применить при анализе определенного сегмента земельного рынка (в данном случае – земли сельскохозяйственного назначения). На Рисунке 15 представлено зонирование территории Ленинградской области по ценам предложений на 2020 г. (в качестве индикатора выступает средняя цена предложений).

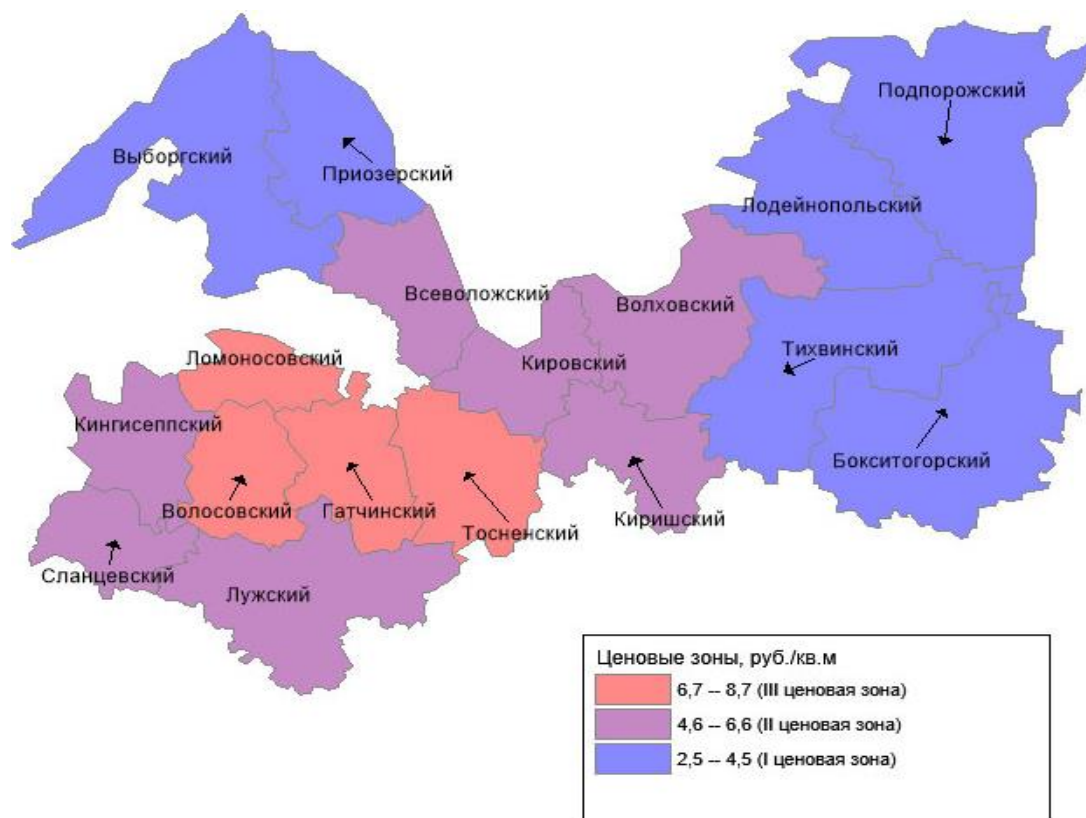


Рисунок 14 – Зонирование территории Ленинградской области по результатам кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

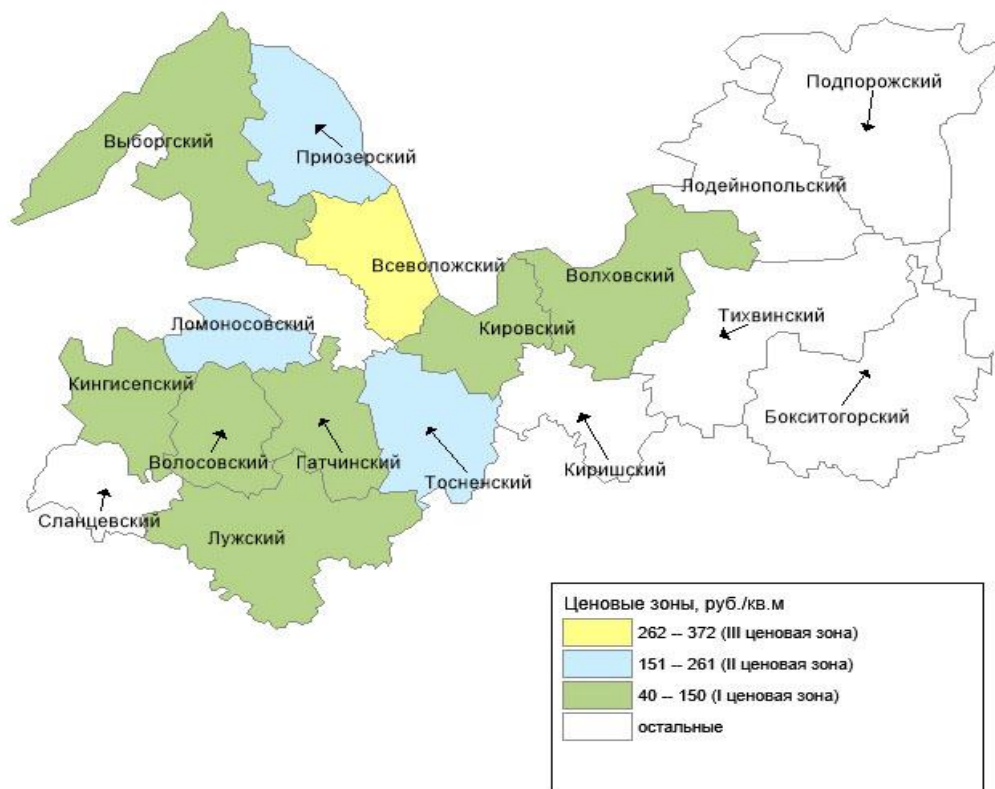


Рисунок 15 – Зонирование территории Ленинградской области по результатам рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения

Важно отметить, что зоны, получаемые в результате трех описанных вариантов зонирования, не совпадают и иногда отличаются весьма значительно. Как видно на Рисунке 14, административные районы Ленинградской области, по результатам кадастровой оценки отнесенные к третьей зоне, встречаются в одной агроклиматической зоне, выделенной для целей оценки сельскохозяйственных земель.

Как видно на Рисунке 15, административные районы Ленинградской области, отнесенные в первую зону по ценам предложений, встречаются во всех агроклиматических зонах, выделенных для целей оценки сельскохозяйственных земель. Поэтому данное зонирование земельного рынка Ленинградской области не может выступать в качестве основы для выявления пространственных закономерностей развития территорий.

Приведенные виды районирования и зонирования позволят решить проблему повышения продуктивности сельскохозяйственных угодий, а соответственно – проблему определения их стоимости, что будет способствовать решению общих задач устойчивого развития аграрной экономики.

Резюмируем. Формирование исходной выборки земельных участков КФХ, СПК, сельскохозяйственных организаций в составе агрохолдинга осуществлялось по агроклиматическим зонам Ленинградской области. Для удобства обработки исходной рыночной информации значения ценообразующих факторов мы преобразовали в формализованный вид с помощью статистики. Например, земельный участок характеризуется как количественными, так и качественными показателями (инвестиционная привлекательность, экологическая обстановка и т. д.).

В теории и практике ценообразования известны разнообразные методы кодирования качественных показателей, которые должны соответствовать двум критериям:

- 1) не нарушать правила математики в рамках избранной модели;
- 2) не нарушать экономический смысл.

Перевод качественных характеристик в коды и линеаризованные значения

мы осуществляли следующим образом:

- экологическая обстановка на оцениваемой территории (неудовлетворительной присваивается код 1, удовлетворительной – код 2, хорошей – код 3);

- состояние подъездов (неудовлетворительному присваивается код 1, удовлетворительному – код 2, хорошему – код 3);

- степень эродированности почвы (если отсутствует эрозия почв, то тогда присваивается код 0, сильной – код 1, средней – код 2, слабой – код 3).

В результате первичного отбора один фактор (степень эродированности) был признан незначимым вследствие его отсутствия для всех выделенных оцениваемых участков. По данным С.А. Шобы, на территории Ленинградской области к преобладающим негативным процессам на землях сельскохозяйственного назначения относят: переувлажнение, заболачивание, зарастание сельскохозяйственных угодий мелколесьем и кустарником (Приложение Г) [185].

В Приложениях Д, И представлена информация о предложениях выставленных на продажу земельных участков Ленинградской области по агроклиматическим зонам. Для удобства обработки исходной информации о сделках с земельными участками данные преобразовали, сгруппировав их по возрастанию удельной стоимости участков. При дальнейшем их сопоставлении исключались земельные участки с экстремальными (max и min) удельными значениями стоимости. В основном «аномальные стоимости» были выявлены во второй агроклиматической зоне.

Индикаторами достоверности построенной модели являются следующие характеристики: коэффициент определенности (детерминации), среднеквадратическая ошибка, коэффициент вариации, бета-коэффициент, коэффициент корреляции, критерии Фишера и Стьюдента. Первые три характеристики анализируются как мера соответствия построенной модели, которая отражает предиктивную точность применяемых статистических зависимостей. Остальные показатели устанавливают статистическую значимость

отдельных переменных моделей [156; 192; 248].

С целью исключения мультиколлинеарности мы вычислили коэффициенты корреляции между ценообразующими факторами с помощью надстройки в MS Excel «Анализ данных - Корреляция».

В статистике принято считать, что если коэффициент корреляции между факторами больше 0,7, то факторы взаимозависимы. Предпочтение же отдается не фактору, более сильно связанному с результативным признаком, а фактору, который при максимальной связи с результативным признаком обладает минимальной теснотой связи с остальными факторами. Итог расчета представляется в виде матрицы парных коэффициентов корреляции переменных (Таблицы 20-22).

Таблица 20 – Матрица парных коэффициентов корреляции переменных (1 агроклиматическая зона)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,239	1	-	-	-
x_3	-0,079	0,099	1	-	-
x_4	0,027	0,079	0,247	1	-
x_5	0,052	-0,093	-0,430	-0,202	1

Таблица 21 – Матрица парных коэффициентов корреляции переменных (2 агроклиматическая зона)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,025	1	-	-	-
x_3	-0,344	-0,007	1	-	-
x_4	-0,028	0,547	0,453	1	-
x_5	0,215	0,382	0,257	0,548	1

Таблица 22 – Матрица парных коэффициентов корреляции переменных (3 агроклиматическая зона)

	x_1	x_2	x_3	x_4	x_5
x_1	1	-	-	-	-
x_2	0,418	1	-	-	-
x_3	0,100	0,175	1	-	-
x_4	-0,160	-0,013	0,210	1	-
x_5	0,219	0,600	0,234	0,230	1

Как видно из Таблиц 20-22, оставшиеся факторы не коррелируют между собой. В дальнейшем они будут использоваться для построения модели определения удельного показателя стоимости путем вычисления параметров линейного уравнения множественной регрессии. Для их расчета используется MS Excel при помощи надстройки «Данные» – «Анализ данных» – «Регрессия». Итог расчета представляется в виде итоговых выводов (Приложение Е).

О достоверности построенной модели мы судили по следующим характеристикам: R-квадрат, F-критерий, t-статистика. При $R^2 > 0,7$ считается, что значения Y обусловлены в основном влиянием включенных в регрессионную модель факторов стоимости x_i .

Проверка статистической модели осуществлялась с использованием F-критерия Фишера. Модель считается статически значимой, если найденное значение F-критерия ($F_{расч}$) превышает пороговое значение ($F_{табл}$) при заданном уровне значимости $\alpha = 0,05$. Пороговые значения F-критерия для заданных параметров α , m , N (m – количество ценообразующих факторов стоимости, N – количество земельных участков) вычисляются с помощью функции Microsoft Excel FРАСПОБР (0,05; 5; 95). Статистическая значимость множественной регрессии в целом оценивается с помощью F-критерия Фишера. Если фактическая величина этого критерия больше его табличного значения, то построенная многофакторная модель признается статистически значимой.

Надежность коэффициентов регрессии проверялась с помощью t-критерия Стьюдента. Если $t_{расч.} > t_{табл.}$ то, следовательно, коэффициент регрессии a_1 статистически значимый, надежный.

Однако, для первой агроклиматической зоны t-критерий Стьюдента статистически значим только для x_3 . Поэтому с точки зрения математической статистики регрессионную модель можно построить на основе одного фактора, что, на наш взгляд, является нецелесообразным. Аналогично и для других агроклиматических зон не все закладываемые первоначально факторы оказались значимыми.

Для целенаправленного поиска надежной и качественной регрессионной

модели кадастровой стоимости мы использовали также графическое представление зависимости значений Y от факторов стоимости $(x_1, x_2, \dots, x_m)$, используя функцию MS Excel. На созданных графиках (Приложение Ж) отражена зависимость УПКС на примере КФХ. Анализ этого графика позволяет исключить из выборки объекты-аналоги, которые нарушают общую тенденцию изменения стоимости в агроклиматической зоне расположения объекта оценки. На основании приведенных итоговых расчетов и графиков зависимости можно констатировать выполнение условий соответствия качеству и надежности параметров регрессионной модели.

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

- для 1 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 2 агроклиматической зоны:

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

- для 3 агроклиматической зоны:

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

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.

Опираясь на приведенную выше последовательность математического моделирования, мы построили и проверили по основным показателям качества моделирования аддитивную модель кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственных организаций и СПК, расположенных в Ленинградской

области (Приложение К).

Коэффициенты регрессии производственных функций, отражая современную практику ценообразования сельскохозяйственных земель, позволяют выявить основные направления повышения кадастровой стоимости, тренды цен. Разработанные нами уравнения регрессии свидетельствуют о резервах роста кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель за счет совершенствования сложившегося сочетания отдельных факторов. Предлагаемые модели позволяют повысить объективность определения кадастровой стоимости (далее КС), т. к. при завышенной стоимости вероятна утрата инвестиций, а при заниженной – стимула к рациональному использованию земли, что повлечет за собой искажение в системе управления земельными ресурсами АПК.

Для доказательства мы произвели расчет кадастровой стоимости земельных участков под КФХ для каждой агроклиматической зоны Ленинградской области (Приложение Л) и сопоставили ее с рыночной стоимостью, чтобы подтвердить или опровергнуть объективность результатов комплексной оценки кадастровой стоимости. На Рисунке 16 можно наблюдать конвергенцию величин кадастровой и рыночной стоимости.

Полученные результаты мы также сопоставили с КС, рассчитанной по действующей методике (Рисунок 17). Расчеты были произведены по 121 земельному участку под КФХ. Итоги расчётов приведены в Таблице 23.

Согласно представленной Таблице 23, всем агроклиматическим зонам присуща недооценка кадастровой стоимости, которая, в свою очередь, приводит к потерям муниципальных бюджетов. Анализ сопоставления кадастровой стоимости земельных участков под КФХ (с учетом дифференциации территорий по агроклиматическим/ценовым зонам) и их рыночной стоимости доказывает, что нам удалось достичь уменьшения расхождения между ними в среднем в первой агроклиматической зоне на 29,56%, во второй зоне – на 34,8%, в третьей зоне – на 53,2%.

Для подтверждения объективности разработанной методики мы дополнительно произвели расчет кадастровой стоимости земельных участков

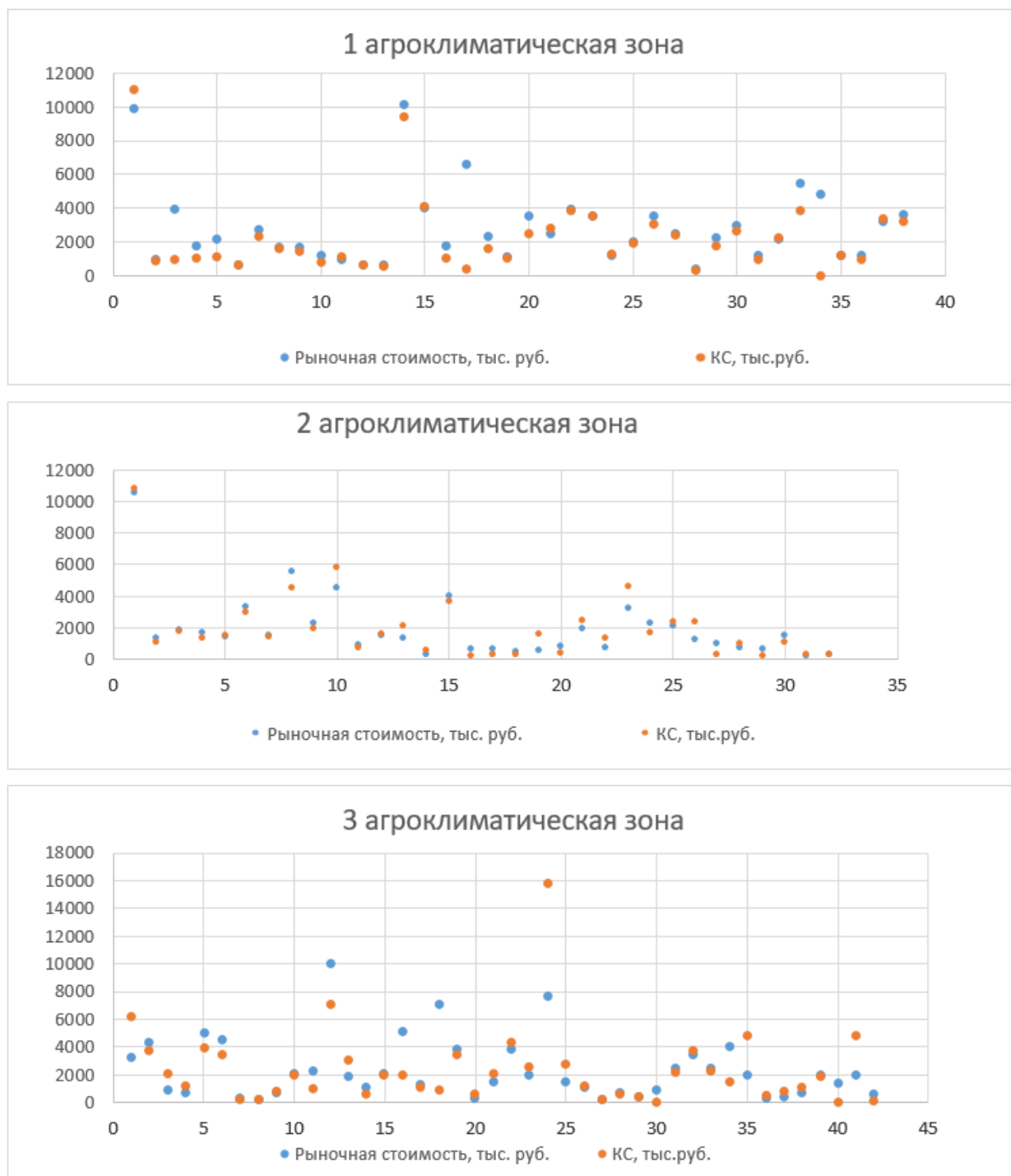


Рисунок16 – Сопоставление кадастровой и рыночной стоимости
(на примере земельных участков под КФХ Ленинградской области)

СПК и сельскохозяйственной организации в составе агрохолдинга и сопоставили ее с кадастровой стоимостью, определенной по принятой методике (Приложение М). Для визуализации сопоставлений величин кадастровой стоимости земельных участков, определенных по разным методикам, представлены схемы распределения земельных участков по УПКС для СПК

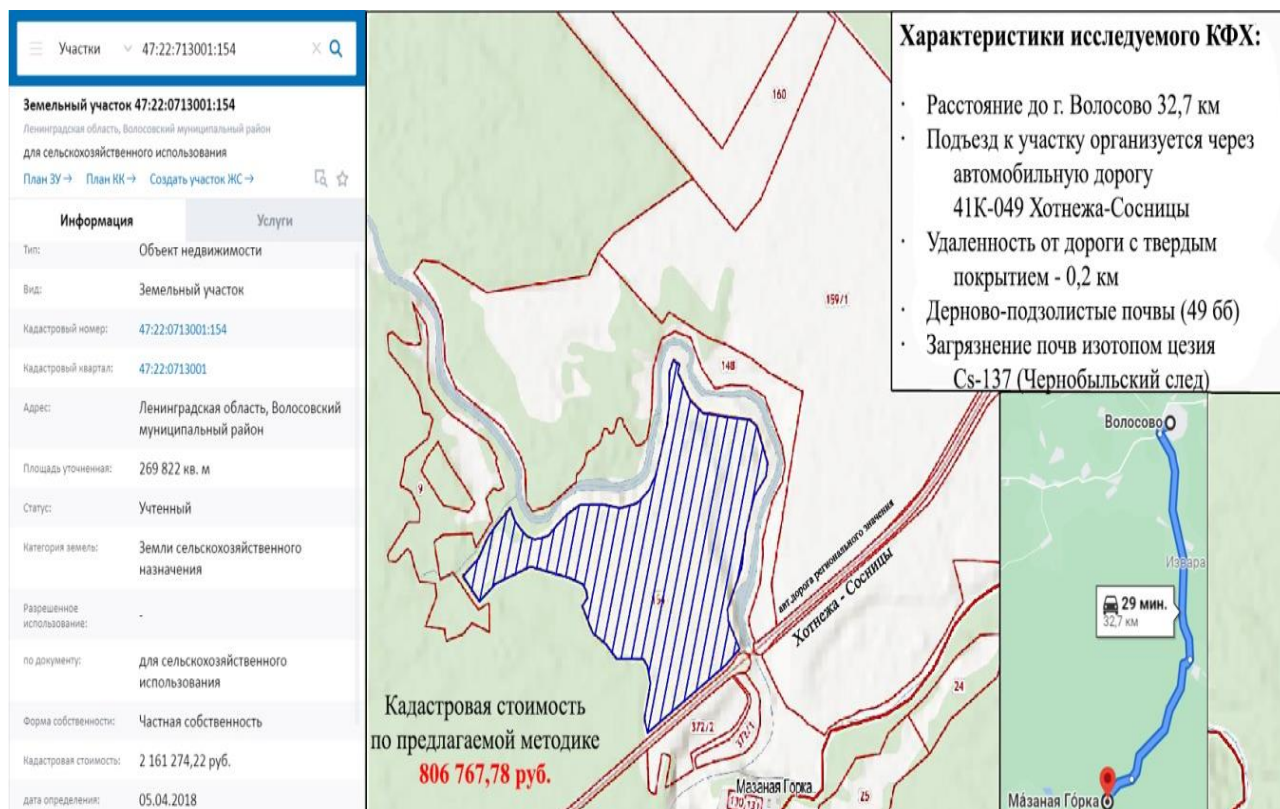


Рисунок 17 – КФХ «Мазаная горка» Волосовского района Ленинградской области

Таблица 23 – Сопоставление величин экономических оценок земельных участков под КФХ, рассчитанных по разным методикам

Агроклиматическая зона/ ценовая зона	Разница предлагаемой УПКС и УПРС в среднем, %		Разница действующей УПК и УПРС в среднем, %	
	переоценка	недооценка	переоценка	недооценка
1/І	-	68,11	-	97,67
2/І	-	49,48	-	96,31
2/ІІ	-	77,29	-	98,90
3/ІІ	-	49,47	-	94,11
3/ІІІ	-	35,44	-	96,26

*УПРС – удельный показатель рыночной стоимости

(Рисунок 18) и для сельскохозяйственной организации в составе концерна (Рисунок 19). На основании разработанных схем 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.

В итоге наших изысканий была создана тематическая карта (Рисунок 20),

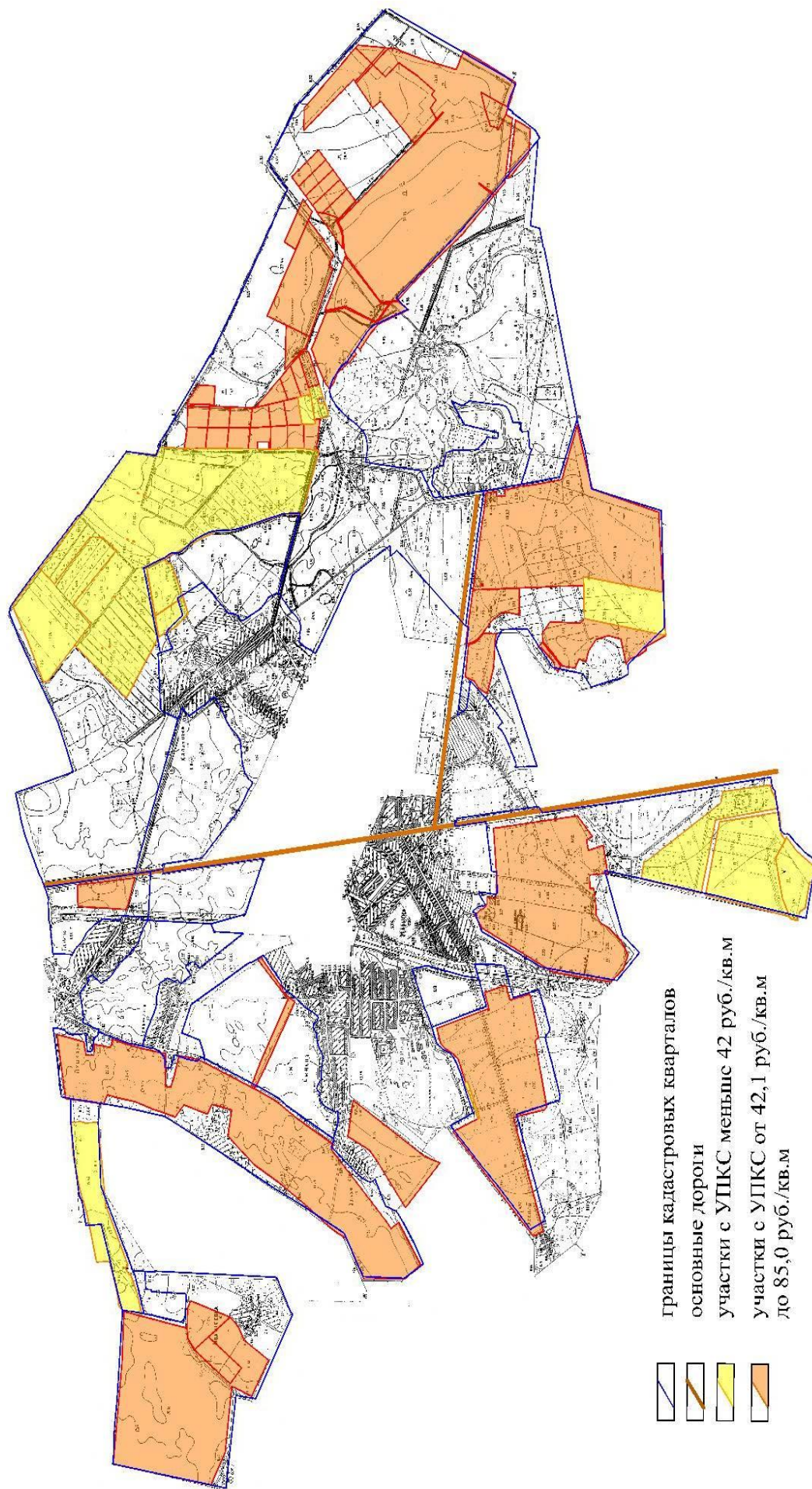
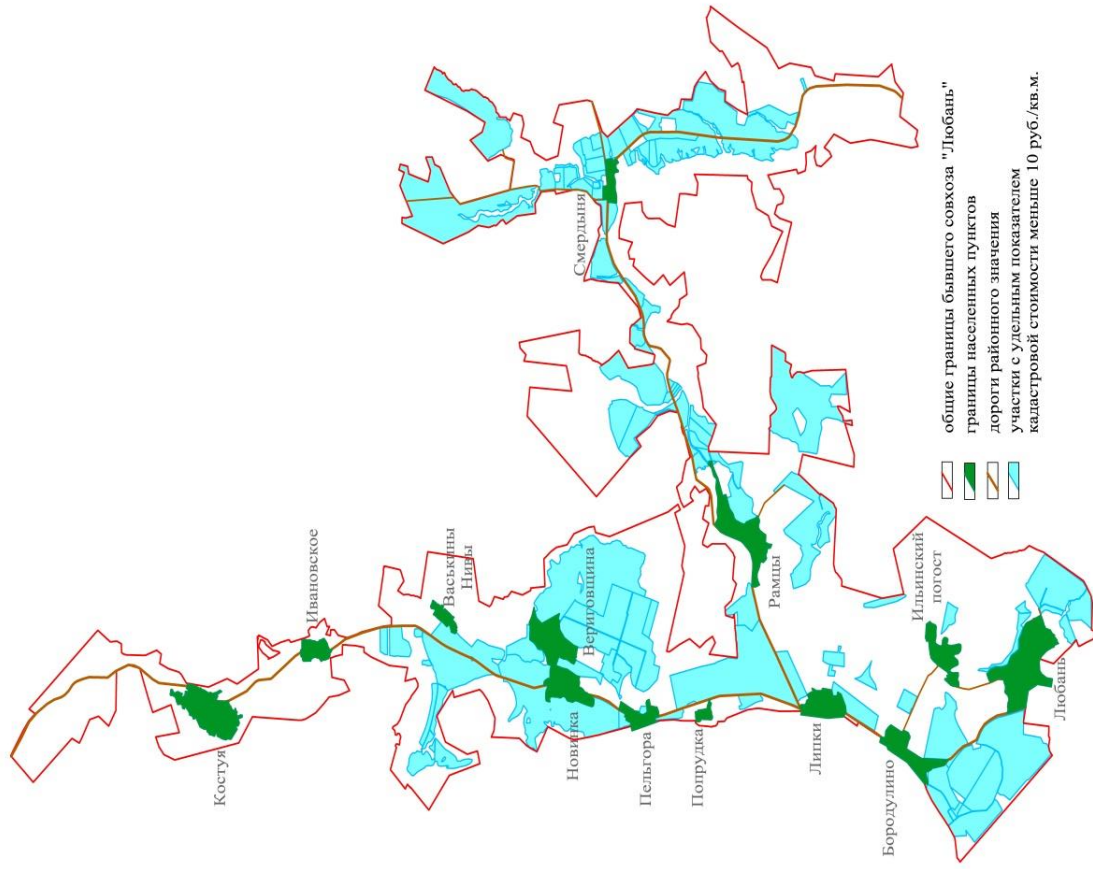
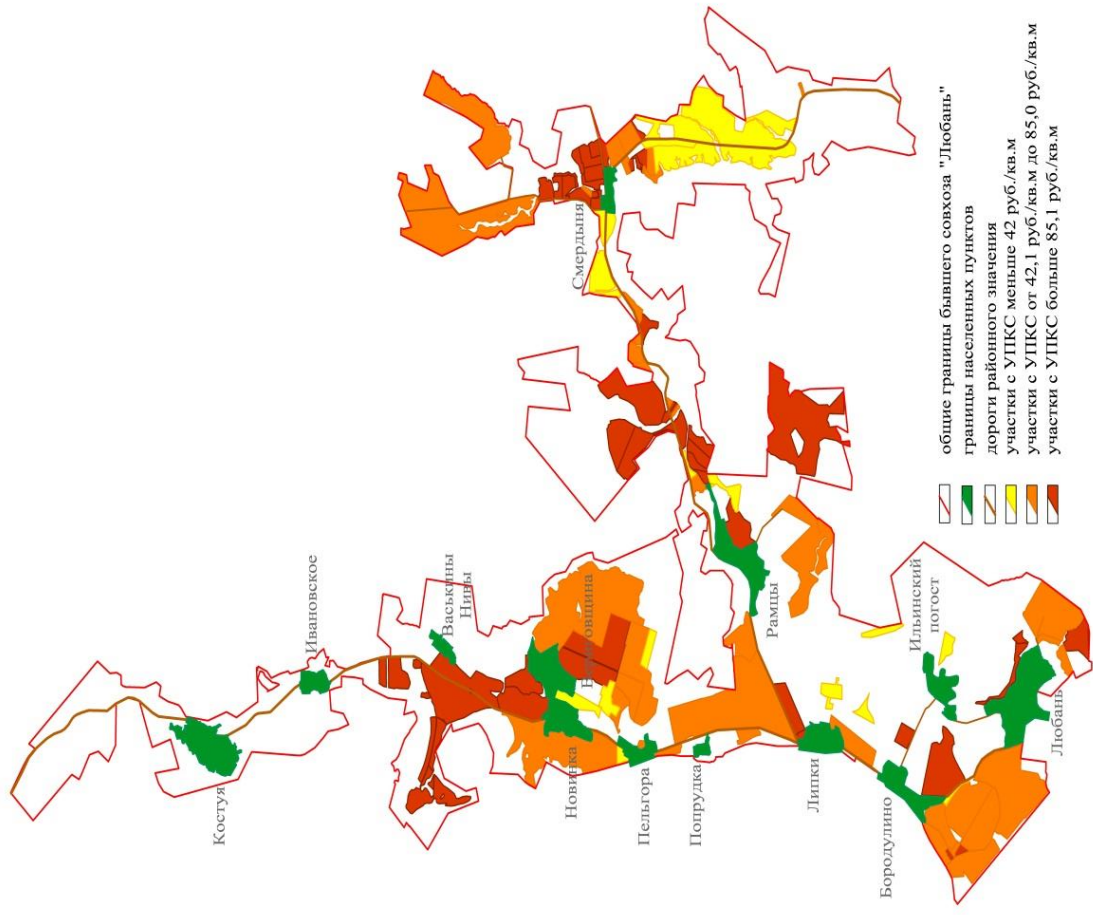


Рисунок 18 – Схема распределения земельных участков СПК Гатчинского района Ленинградской области по величине удельного показателя кадастровой стоимости по предлагаемой методике



а) по принятой методике



б) по предлагаемой методике

Рисунок 19 – Схема распределения земельных участков ЗАО «Любань» в составе концерна «Детскосельский» по величине удельного показателя кадастровой стоимости

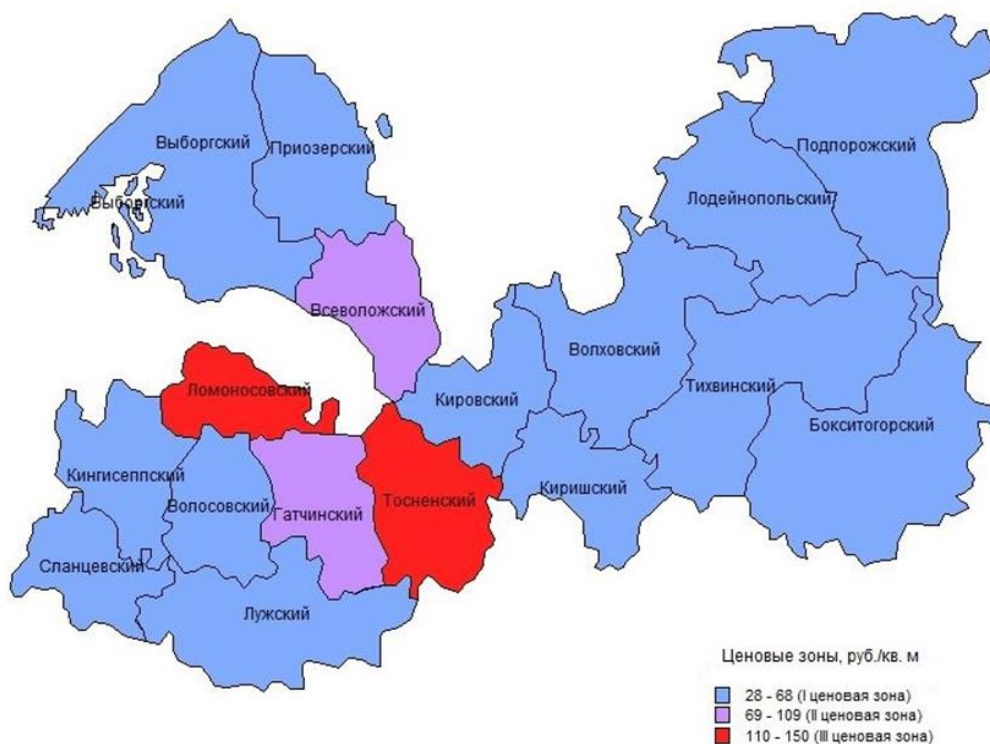


Рисунок 20 – Зонирование территории Ленинградской области по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель

на которой представлено зонирование территории Ленинградской области по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, при этом количество ценовых зон было определено методом равных интервалов.

Результативность предлагаемой методики комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель состоит в том, что она позволяет: во-первых, наиболее корректно описывать рыночную ситуацию; во-вторых, повысить достоверность и объективность результатов кадастровой оценки; в-третьих, привести плату за землю к основной цели – экономическому регулятору системы управления земельными ресурсами АПК. Таким образом, предлагаемая методика может быть рекомендована и для других субъектов РФ с поправкой на региональную специфику.

Объективность результатов кадастровой оценки

сельскохозяйственных земель существенно влияет на решение о степени эффективности использования и охраны земельных ресурсов АПК. Для аргументированного доказательства приведем официальные данные в сфере оценки земель сельскохозяйственного назначения. Так, в Таблице 24 представлены удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в Ленинградской области (определенные разными методами) в сопоставлении с удельными показателями рыночной стоимости (с ценами предложений).

Таблица 24 – Удельные показатели стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области

Виды стоимости	Значение стоимости, руб./кв. м
Удельный показатель кадастровой стоимости, определенной по принятой методике (среднее значение)	10,62
Удельный показатель кадастровой стоимости, определенной по предлагаемой методике (среднее значение)	70,70
Удельный показатель рыночной стоимости (среднее значение):	
- при последующем использовании в АПК;	311,50
- при выводе земель из с.-х. оборота в другие сферы приложения, в т. ч.:	1501,26
а) земли населенных пунктов	2851,51
б) земли промышленности, транспорта, связи и пр.	

Данные Таблицы 24 свидетельствуют о существовании целого комплекса противоречий в экономических интересах, касающихся использования земли. Кадастровая стоимость, определённая по принятой методике, в 30 раз ниже цен предложения. В основе этого явления, как мы указывали выше, – выраженная цикличность сельскохозяйственного производства и низкая рентабельность при высокой народнохозяйственной значимости его продукции. Кадастровая стоимость в этих условиях отражает небольшую степень заинтересованности сельхозпроизводителей в обрабатывании земли.

Уровень кадастровой стоимости, определённый согласно предлагаемой методике, выше, чем тот, который был рассчитан по принятой методике. Однако кадастровые стоимости остаются в несколько раз ниже рыночных. Эта закономерность характерна как в целом для Ленинградской области, так и для

большинства субъектов РФ. Таким образом, экономический эффект, приносимый государству (народному хозяйству в целом) хозяйственным использованием дополнительных гектаров сельскохозяйственных земель, существенно превышает эффект для сельхозпроизводителей. Так, в некоторых субъектах РФ наблюдается конфликтная ситуация: дополнительный гектар пахотных угодий дает существенный экономический эффект народному хозяйству, оставаясь нерентабельным для сельхозпроизводителей. Причины данной ситуации следующие: во-первых, неэквивалентность затрат ОНТ для равного прироста совокупного общественного благосостояния в различных отраслях народного хозяйства; во-вторых, диспаритет цен в системе АПК.

Помимо разницы в уровнях стоимости существуют различия в тенденциях изменения рыночной и кадастровой стоимости под влиянием одних и тех же факторов. В большинстве случаев тенденции изменения кадастровой стоимости сонаправлены. Следовательно, можно ожидать, что управленческие решения, относящиеся как к землепользованию, так и к технологиям аграрного производства, связанные с ростом кадастровой стоимости (т. е. выгодные для владеющих ею хозяйств), будут как правило приводить к росту народнохозяйственной ценности земли. Вследствие несовпадения интересов сельхозпроизводителей и народного хозяйства для них различны размеры экономического эффекта, связанного с совершенствованием сельскохозяйственного землепользования. Определение экономического эффекта должно строиться с учетом фактора времени (дисконтирования) и упущенной выгоды от различных видов ущерба. Поэтому в РФ для обеспечения конкурентоспособности экологически и социально значимым отраслям экономики (в первую очередь это касается сельского хозяйства) должны быть ратифицированы низкие коэффициенты дисконтирования. Приведем доказательство из исторического наследия. Так, в СССР для сельского хозяйства коэффициент дисконтирования был установлен 0,03, т. е. в 4 раза ниже относительно других отраслей экономики. Такой подход актуален и для современной концепции устойчивого развития аграрной экономики.

Таким образом, мы можем обеспечить конкурентоспособность различных форм хозяйствования в рамках многоукладной аграрной экономики, повысить рентабельность сельхозпроизводства и АПК в целом, что в конечном итоге положительно скажется на росте кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, а соответственно, – на ценах аграрного сырья. В свою очередь, это повлечет за собой вовлечение неиспользуемых с.-х. угодий в оборот и в дальнейшем потребует проведения землеустроительных мероприятий по рациональному обустройству таких земель, что особенно актуально в современных условиях экономических санкций и придания приоритетного статуса аграрного сектора экономики в целях обеспечения продовольственной безопасности страны и импортозамещения.

Выводы по главе 3

1. 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.

2. 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.

Глава 4. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОЦЕНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ В УПРАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ РЕСУРСАМИ АПК

4.1. Оценка земельного потенциала АПК

Поскольку мы рассматриваем землю как биосферную, экономическую, социальную категорию, уместно показать многообразность применения результатов земельно-оценочных работ при решении задач управления земельными ресурсами АПК, в первую очередь связанных с рациональной организацией территории различных административно-территориальных уровней. На уровне сельскохозяйственного землепользования решаются оперативные и исполнительские задачи, на муниципальном уровне – тактические, на уровне субъекта РФ – стратегические и тактические, на федеральном уровне – стратегические задачи (Таблица 25). Только такой подход отвечает принципам устойчивого развития аграрной экономики, а также обеспечивает благоприятную среду обитания, экологическую безопасность, устойчивое развитие сельских территорий и агроландшафтов.

Таким образом применяя результаты земельно-оценочных работ при рациональной организации территории различных административно-территориальных уровней, можно обеспечить повышение экономической эффективности сельскохозяйственного производства и АПК в целом, создать условия для воспроизводства плодородия почв и экологической устойчивости определенной территории, усовершенствовать внутрихозяйственные расчеты, решить социальные проблемы. В результате обозначенного, комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель является многоцелевым инструментом системы управления земельными ресурсами АПК.

С учетом многообразных взаимосвязей и взаимоотношений сельскохозяйственных организаций с организациями других отраслей народного хозяйства эффективность применения результатов земельно-

Таблица 25 – Назначение земельно-оценочных работ при решении задач управления земельными ресурсами АПК

Уровень управления земельными ресурсами	Решаемые задачи		Использование результатов земельно-оценочных работ	Критерий народнохозяйственной эффективности (экологической, экономической, социальной)	Критерий локальной эффективности (экологической, экономической, социальной)
Сельскохозяйственное землепользование	Оперативные и исполнительские задачи	Проектно-экономические	Реализация проектов внутрихозяйственного землеустройства, рабочих проектов	–	Баланс гумуса, степень развития негативных процессов, максимум валового дохода с 1 га с.-х. угодий, рентабельность производства, трудообеспеченность, производительность труда, устойчивость агроландшафтов
	Муниципальное образование	Административно-управленческие	Разработка и реализация районных схем землеустройства и проектов территориального землеустройства, регулирование рыночного перераспределения земель	Площадь изымаемых с.-х. угодий для нес.-х. нужд, величина субсидий и дотаций в АПК и другие отрасли народного хозяйства, максимум муниципального валового продукта	–
		Социально-экологические	Земельное налогообложение, муниципальный контроль за использованием и охраной земельных ресурсов	Сумма земельных платежей в местный бюджет, сумма штрафов за земельные правонарушения	–

Продолжение таблицы 25

Уровень управления земельными ресурсами	Решаемые задачи	Использование результатов земельно-оценочных работ	Критерий народнохозяйственной эффективности (экологической, экономической, социальной)	Критерий локальной эффективности (экологической, экономической, социальной)
Субъект РФ	Стратегические и тактические задачи	Административно-управленческие	Разработка и реализация региональных схем землеустройства	Площадь изымаемых с.-х. угодий для несельскохозяйственных нужд, максимум регионального валового продукта, величина субсидий и дотаций в АПК и другие отрасли народного хозяйства
		Социально-экологические	Разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель	Доступность благоприятной среды обитания и ипотечного кредитования
Российская Федерация в целом	Стратегические задачи	Эколого-экономические и другие задачи стратегического планирования	Разработка и реализация государственных программ использования и охраны земель, генеральных схем землеустройства, реализация государственной земельной, инновационной и налоговой политики	Площадь изымаемых с.-х. угодий для несельскохозяйственных нужд, величина субсидий и дотаций в АПК и другие отрасли народного хозяйства, максимум внутреннего валового продукта, максимум дохода от реализации инвестиционных проектов в АПК и другие отрасли народного хозяйства

Источник: разработка автора

оценочных работ при решении задач управления земельными ресурсами АПК необходимо, на наш взгляд, подвергать анализу с двух сторон: с одной стороны народного хозяйства в целом, а с другой – определенной организации (хозяйства). Вследствие этого различают народнохозяйственную и локальную эффективность.

В первом случае это происходит при крупных изменениях в организации производства и территории (например, реорганизация сложившейся системы сельскохозяйственного землепользования, пересмотр специализации муниципальных образований/регионов и т. д.). Народнохозяйственный эффект связан с осуществлением государственных и региональных программ использования и охраны земельных ресурсов, проектов территориального землеустройства. Формализация народнохозяйственного эффекта представляет собой сложную научную проблему, которая к настоящему времени не имеет общепринятого решения.

Локальный эффект в основном определяется при разработке проектов ВХЗ и рабочих проектов, который довольно детально аргументирован и апробирован землеустроительной практикой.

Важно отметить, что народнохозяйственная эффективность применяется в масштабе страны или применительно к определенному региону страны. Это объясняется несовпадением народнохозяйственного и локального эффектов. Общеизвестно, что локальная эффективность гораздо меньше народнохозяйственной эффективности, поскольку народнохозяйственная эффективность учитывает приоритеты социума и охраны земельных ресурсов АПК, т. е. включает не только предельные частные издержки сельскохозяйственного производства, но и предельные общественные издержки. Обозначенная ситуация не создает соответствующих стимулов для эффективного использования и охраны земельных ресурсов АПК. Таким образом, народнохозяйственную эффективность необходимо считать для наилучшего использования

сельскохозяйственных земель с учетом долгосрочных последствий для общества, устойчивого развития аграрной экономики и охраны окружающей природной среды в целом.

Земельный потенциал АПК, являясь основой для устойчивого развития аграрной экономики регионов и страны в целом, позволяет обеспечивать продовольственную безопасность и импортозамещение, удерживать высокий уровень экспорта сельхозпродукции. Под земельным потенциалом мы подразумеваем потенциальную продуктивность сельскохозяйственных земель, формирующуюся под воздействием природно-климатических условий и научно-технологических достижений аграрного производства. Данный потенциал может быть установлен как для субъекта РФ, так и для РФ в целом.

Анализ структуры мировых земельных ресурсов показывает, что сельскохозяйственные земли (аграрный ресурс) среди других ресурсов являются самыми лимитированными. Вследствие этого земельный потенциал АПК является одним из важнейших факторов, определяющих рейтинг страны в мировой системе сельского хозяйства. Исходя из вышеобозначенного, мы приняли решение оценивать земельный потенциал АПК по ряду показателей (количественные, качественные и стоимостные).

Первоначально мы провели детальное исследование земельного потенциала АПК, выраженного количественными параметрами. Обозначенное исследование осуществлялось по следующим принципиальным позициям (Таблица 26):

- динамика площадей земель сельскохозяйственного назначения, в т. ч. по угодьям;
- динамика площадей мелиорируемых земель;
- динамика площадей неиспользуемой пашни;
- динамика площадей фонда перераспределения;
- динамика посевных площадей.

Таблица 26 – 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

Источник: составлено автором на основе данных Росреестра, Минсельхоза, Росстата

Важно подчеркнуть, что особенностями земельного потенциала АПК в России являются его крупномасштабность и неоднородность. Исходя из этого утверждения, мы оценивали земельный потенциал в целом по стране (для дефиниции общей оценки) и по Ленинградской области (для дефиниции региональной оценки). Выбор Ленинградской области не случаен, поскольку данный субъект является представителем неземледельческой зоны. Следует напомнить, что большая часть территории нашей страны (соответственно, и сельскохозяйственные угодья) относится к зоне рискованного земледелия, характеризуется низким плодородием.

Приведенные данные доказывают константное сокращение площади приоритетной категории земель (несмотря на факт присоединения

республики Крым). За период 1990–2020 гг. площадь земель сельскохозяйственного назначения сократилась на 40,3% (в Ленинградской области, – наоборот, увеличилась на 1,3% при одновременном уменьшении сельскохозяйственной освоенности на 5,4%). Таким образом, можно констатировать сокращение сельскохозяйственной освоенности в неземледельческой зоне из-за происходящих оптимизационных процессов в сельском хозяйстве путем увеличения интенсификации аграрного производства в земледельческой зоне.

Сельскохозяйственные угодья составляют в настоящее время 51,8% общей площади земель сельскохозяйственного назначения (в Ленинградской области 47%). Это значит, что половина земель, числящихся в приоритетной категории, не имеют признаков использования для целей сельхозпроизводства. В Ленинградской области ситуация плачевнее – более 50% земель приоритетной категории отнесены к лесным насаждениям, что характерно для лесной зоны нашей страны.

Однако на протяжении нескольких десятилетий можно наблюдать устойчивую тенденцию (тренд) сокращения площадей сельскохозяйственных угодий (особенно пахотных угодий), что свидетельствует о массовом оттоке плодородных земель в другие отрасли экономики. Важно отметить значительное сокращение пахотных угодий, как самого ценного угодья, которое отличается высоким плодородием и потенциальной продуктивностью: в РФ площадь пашни сократилась за 1990-2020 гг. на 13,8 млн га (в Ленинградской области на 6 тыс. га). Тем не менее, пахотные угодья преобладают во всех структурах агробизнеса, поэтому растениеводство является преобладающим производственным направлением. Судя по занимаемой доле кормовых угодий (38,4%), животноводство как направление производства остается на втором месте. Важно подчеркнуть, что такое соотношение животноводства и растениеводства отрицательно сказывается на балансе гумуса, и, как следствие, – на кадастровой стоимости.

Выявленный тренд присущ как РФ, так и зарубежным странам,

включая страны с развитой рыночной экономикой. Это говорит о безвозвратной потере аграрного ресурса в масштабах всей планеты. Таким образом, перераспределение земель между отраслями экономики в РФ осуществляется без учета народнохозяйственного эффекта для агропромышленного комплекса. Данный процесс разрушает сложившуюся структуру сельскохозяйственного производства, вследствие чего происходит возникновение парцелл и других недостатков сельскохозяйственного землепользования, деградация почвенного покрова, увеличение затрат на транспортировку продукции, организацию полевых работ и т. д.

Для предупреждения массового оттока сельскохозяйственных земель в другие отрасли экономики недостаточно применять административные меры. На наш взгляд, необходимо применять экономические методы (в первую очередь – кадастровую оценку), которые будут способствовать установлению оптимального соотношения факторов сельскохозяйственного производства.

Помимо отмеченного, также необходимо уделить внимание учету площадных характеристик мелиорированных земель. За последние 30 лет произошло сокращение мелиорируемых земель в РФ на 0,3 млн га с одновременным ростом их площадей, находящихся в неудовлетворительном состоянии. Напротив, за 1990-2020 гг. площадь мелиорируемых земель в Ленинградской области увеличилась на 0,22 млн га.

Как видно из данных Таблицы 26 продолжается беспрецедентный рост неиспользуемой пашни. В результате за 1990-2020 гг. ее площадь в РФ увеличилась на 18,82 млн га, что составляет 17,3% от общей площади пашни в РФ (в Ленинградской области на 237 тыс. га). Это, в основном, земли с низким плодородием почв, расположенные в зоне рискованного земледелия (сконцентрированы преимущественно в Нечерноземье).

Отмеченное уменьшение площадей с.-х. угодий и рост площадей неиспользуемой пашни мы связываем со следующими причинами:

- реорганизация сельскохозяйственных предприятий в связи с

осуществлением земельной реформы;

- добровольный отказ различных структур агробизнеса от взятых ими земельных участков ввиду банкротства (при этом в реестровых документах такие земельные участки продолжают числиться за сельхозпроизводителями);

- формирование фонда перераспределения за счет неиспользуемых земель (например, ввиду отсутствия наследников);

- увеличение числа сельских населённых пунктов без населения;

- прекращение массовых работ по освоению и мелиорации земель;

- перевод данных земель в другие категории, прежде всего, в земли населённых пунктов за счет расширения их территории и в земли лесного фонда за счет передачи сельских лесов в ведение лесохозяйственных предприятий;

- неурегулированный земельный рынок;

- более половины земельных участков приоритетной категории не поставлены на кадастровый учет, что не способствует стабилизации сельскохозяйственного землепользования.

О неурегулированном земельном рынке можно судить по низкой активности землеустроительных действий по образованию новых и упорядочению существующих сельскохозяйственных землепользований. По последним данным Росреестра, определение кадастровой стоимости в результате выполнения обозначенных землеустроительных действий более востребовано на землях населённых пунктов, – по официальным статистическим данным, в 2 раза больше относительно земель сельскохозяйственного назначения. В Ленинградской области зарегистрировано 300 тыс. случаев перерасчета кадастровой стоимости при образовании новых земельных участков или их упорядочении на территории населённых пунктов.

Выбытие с.-х. угодий из хозяйственного оборота также объясняется переводом их в фонд перераспределения (Таблица 26). До 2010 г. наблюдался

рост площадных характеристик фонда перераспределения, а после – его сокращение. Антагонистическая ситуация складывается в Ленинградской области, т. е. происходит перманентный рост площади фонда перераспределения.

Однако фактическое выбытие высокопродуктивных угодий из хозяйственного оборота еще более масштабно. Это подтверждается данными анализа структуры посевных площадей в РФ за 1990-2020 гг. За обозначенный период времени посевные площади в стране сократились на 37,81 млн га (32,1%). Данная тенденция характерна для нашей страны. Так, по данным ФАО, среди мировых аграрных держав, где происходит умеренное уменьшение пахотных земель, Россия оказалась единственной державой, где произошло масштабное их сокращение (посевные площади сократились на треть). В то же время, к наилучшим землям в РФ отнесено 76,9 млн га, что практически совпадает с посевной площадью, т. е. забрасываются земли среднего и низкого качества.

Относительно Ленинградской области, пахотный фонд (соответственно, посевная площадь) сформировался более 200 лет тому назад. Самый активный рост пахотных угодий приходится на XVIII-XIX века. В XX веке прирост пашни был незначителен. К 1990 году посевная площадь равнялась 437 тыс. га, в 2020 году – 237 тыс. га, т. е. за обозначенный период посевная площадь сократилась на 200 тыс. га (45,8%).

Помимо отмеченного, также необходимо уделить внимание учету правового статуса земель приоритетной категории, поскольку указанная позиция влияет на экономическую составляющую земельного потенциала АПК. По последним данным Росреестра, большая часть земель обозначенной категории имеет статус государственной и муниципальной собственности. Однако наряду с другими категориями земель на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится 95,9% частной собственности, из них 75,3% составляют земельные пай.

Резюмируя, можно отметить, что в настоящее время имеется большой резерв для развития сельского хозяйства и АПК в целом путем включения в хозяйственный оборот:

- неиспользуемой пашни (20,1 млн га);
- мелиорированных земель, находящихся в неудовлетворительном состоянии (3,59 млн га);
- земель фонда перераспределения (42,95 млн га);
- невостребованных земельных долей (15,3 млн га).

Тем не менее количественные параметры земельного потенциала АПК без информации о его качественном состоянии не дают исчерпывающего представления о его объективной и достоверной оценке. На подавляющей территории нашей страны земельный потенциал АПК в 2-4 раза ниже, чем в Северной Америке и зарубежной Азии. Данное утверждение основано на биологической продуктивности земель различных стран мира. Например, землеобеспеченность пахотными угодьями на 1 жителя в России составляет в физических 0,85 га, в эквивалентных 0,85 га. В США – в физических 0,68 га, в эквивалентных 1,29 га, в Индии – в физических 0,16 га, в эквивалентных 0,63 га. В то же время доля сельскохозяйственных угодий России в мировых показателях выше.

Качественное состояние земельного потенциала АПК может быть оценено 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. С учетом этого мы приняли решение оценивать земельный потенциал АПК по следующим принципиальным позициям (Таблица 27):

- динамика выявленных площадей земель, подверженных водной и ветровой эрозии;
- динамика выявленных площадей земель, подверженных подтоплению и переувлажнению;

Таблица 27 – 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	-	0
Выявленная площадь земель, подверженных ветровой эрозии, млн га	16,251	1,427	1,644	0	-	0
Выявленная площадь земель, подверженных подтоплению и переувлажнению, млн га	14,578	0,764	0,817	0,058	-	0
Выявленная площадь земель, подверженных засолению, млн га	-	0,433	0,278	-	-	0

Источник: составлено автором на основе данных Росреестра, Минсельхоза

– динамика выявленных площадей земель, подверженных засолению.

Динамика приведенных показателей свидетельствует о резком уменьшении площади обследованных земель, а также о невыполнении комплекса земельно-оценочных работ. Анализируемые негативные процессы являются важнейшими факторами снижения почвенного плодородия, а соответственно, значительно снижают стоимость, поэтому мы учли фактор деградации с.-х. угодий при обосновании ценообразующих факторов кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель (см. Главу 3).

Важно подчеркнуть, что для Нечерноземной зоны (соответственно и Ленинградской области) характерны такие негативные процессы, как подтопление и переувлажнение, зарастание мелколесьем и кустарником. По официальным отчетным данным, общая площадь заросших сельскохозяйственных угодий составляет более 30% от их общего количества на территории Ленинградской области. На территории Ленинградской области повсеместно наблюдается деградация сельскохозяйственных земель, которая сонаправлена с депопуляцией населения, и, как следствие, отражается на низкой эффективности земледелия и экологической неустойчивости природных систем.

Анализ качественной составляющей земельного потенциала АПК

также доказывает то, что налицо итоги процесса разукрупнения сельскохозяйственных предприятий и дезинтеграции сельских территорий. В свою очередь, выявленные процессы деградации в настоящее время прогрессируют и в будущем могут стать необратимыми, поэтому необходимо обозначить причины их возникновения и усиления:

1) не осуществляется финансирование работ по мониторингу качества земель. Более четверти века не проводятся сплошные почвенные, мелиоративные, агрохимические и другие виды обследований;

2) отсутствует финансирование работ по бонитировке и инвентаризации земель сельскохозяйственного назначения;

3) отсутствует разработка проектов трансформации сельскохозяйственных угодий как специализированных землеустроительных документов;

4) отсутствует информационная база данных о состоянии сельскохозяйственных угодий. Данные о состоянии почв, обладающих неблагоприятными свойствами, приводимые в национальных, региональных и отраслевых докладах, устарели и не отражают фактическое состояние земель;

5) использование устаревших агротехнологий, создающих предпосылки для развития эрозионных процессов; неэффективных ирригационных систем, содействующих засолению; несбалансированное внесение удобрений и нарушение севооборотов, ведущие к потере почвенного плодородия.

Приведенная количественно-качественная оценка земельного потенциала АПК напрямую влияет на его стоимостные параметры, в первую очередь – на кадастровую стоимость. Анализ четырех туров кадастровой оценки сельскохозяйственных земель по субъектам РФ показал ее несоответствие земельному потенциалу определенной территории. В то же время в большинстве субъектов РФ наблюдается умеренное повышение кадастровой стоимости. В Таблице 28 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 28 – 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)

Источник: составлено автором на основе данных Росреестра, ГБУ;

* - не все субъекты СЗФО утвердили результаты кадастровой оценки

Следует подчеркнуть, что в Ленинградской области на протяжении всех туров оценки определен максимальный УПКС по сравнению с другими субъектами, входящими в Северо-Западный федеральный округ. Однако такое значение характерно для южных регионов нашей страны (например, Ставропольский край). Данный факт еще раз доказывает необъективность и недостоверность кадастровой оценки; мы доказали состоятельность изысканий, представленных в предыдущих главах.

Резюмируем. Приведенная нами совокупная оценка земельного потенциала АПК указывает на то, что в стране не осознаются потери аграрного ресурса, которые вызваны неиспользованием пашни, деградацией сельскохозяйственных угодий и т. д. и выражаются в недополученной валовой продукции и в неотвратимых затратах на возмещение экологического ущерба в будущем. Благодаря этому укрепляется тенденция антиустойчивого развития аграрной экономики, искажаются традиционные макроэкономические показатели в противовес пропагандируемой зеленой экономике.

На наш взгляд, требуется экологическая корректировка как макроэкономических показателей, так и микроэкономических. В экономике нужна переориентация от промежуточных валовых показателей (например, региональный валовой продукт) к конечным результатам – оценка земельного потенциала АПК. Объективная оценка земельного потенциала

АПК, в том числе и на основе комплексной оценки кадастровой стоимости, дает возможность определить степень эффективности использования и охраны сельскохозяйственных земель. Так, для устойчивого развития аграрной экономики комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель может выступить стержневым инструментом управления земельными ресурсами АПК, т. к. позволяет повысить конкурентоспособность земли как биосферной категории в борьбе с экстенсивными землеемкими решениями.

4.2. Совершенствование системы земельных платежей

В условиях плюрализма форм собственности на земельные и иные природные ресурсы, а также характера участия государства в хозяйственной деятельности усиливается востребованность экономического механизма регулирования использования и охраны сельскохозяйственных земель (в частности – системы земельных платежей). Однако на современном этапе можно наблюдать противопоставление организационно-правового и экономического механизмов регулирования. С данной антитезой мы не согласны, так как ряд рычагов и методов экономического механизма регулирования также имеют, по сущности, организационно-правовую природу (к примеру, обязательное страхование оценщиков, кадастровых инженеров и т. д.).

Опираясь на результаты теоретико-методологических изысканий, мы предлагаем сгруппировать земельные платежи в зависимости от характера их влияния на хозяйствующие субъекты аграрной экономики: стимулы, гарантии, санкции (Рисунок 23). Данные группы находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи. Исходя из этого, считаем, что они должны опираться на единую методологическую основу. Излагаемые идеи соответствуют позициям РАН (отрасль экономические науки), а также

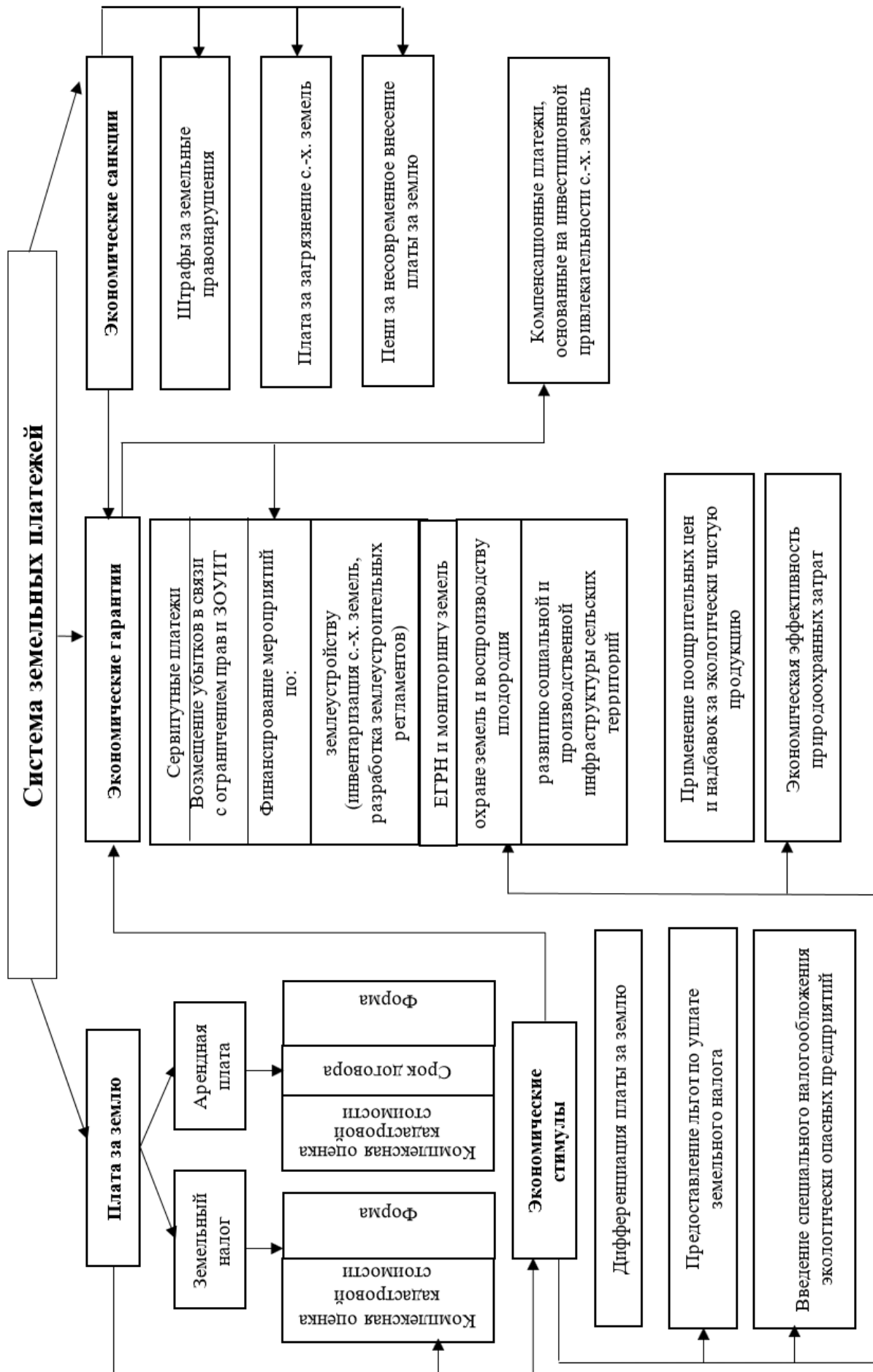


Рисунок 23 – Система земельных платежей (составлена автором)

мнению видных ученых за рубежом. Устойчивое развитие экономики требует трансформации всей системы налогообложения, т. е. нужно изменить фискальную нейтральность в пользу увеличения «зеленых» налогов.

Обозначенные налоги должны быть максимальными для подавления экстенсивного природопользования. Данная позиция касается и аграрной экономики, а соответственно – сельскохозяйственного землепользования.

Вследствие этого специфика земельных платежей, по нашему мнению, должна заключаться в конечных целях их действия, а именно:

- во-первых, экономическое стимулирование заинтересованности хозяйствующих субъектов не только в следовании требований по охране и воспроизводству плодородия, но и в дальнейшем рациональном, эффективном и полном использовании сельскохозяйственных земель;

- во-вторых, земельные платежи должны способствовать снижению землеемкости путем внедрения инновационных (ресурсосберегающих) технологий сельхозпроизводства.

Исходя из вышеобозначенного, в аграрном секторе экономики должен резко увеличиться удельный вес земельных платежей, в первую очередь – земельного налога, при одновременном снижении налогов на труд и капитал. Таким образом, мы сможем объективно и достоверно отразить земельный потенциал АПК, изъять земельную ренту.

Далее рассмотрим более подробно наши предложения на примере следующих земельных платежей: земельного налога, арендной платы, административных штрафов за земельные правонарушения.

В целях исключения диспропорций и противоречий в системе рентного регулирования налог за землю должен принимать во внимание все разновидности земельной ренты в аграрном секторе экономики. В связи с этим обстоятельством налог за землю должен взиматься со всех хозяйствующих субъектов в АПК. Земельный налог в настоящее время определяется на адвалорной основе от кадастровой стоимости. Важно отметить, что если кадастровая стоимость установлена достоверно, то размер налога за землю

будет являться регулирующим инструментом, т. е. все сельхозпроизводители будут поставлены в равные условия хозяйствования. В противоположном случае размер налога за землю не позволит элиминировать дифференциальную ренту в бюджет муниципального образования, и собственники наилучших земель будут иметь наиболее благоприятные условия хозяйствования. Описанная ситуация соответствует действительности.

Напомним, что классическая схема формирования любого налога предполагает расчёт налоговой ставки в виде определенного процента от облагаемой налогом стоимости. Однако можно наблюдать многообразие подходов к выбору налогооблагаемой базы. Представим три схемы налогооблагаемой базы:

- 1) единый налог на недвижимость (США, Канада, Англия, Германия, Италия, Япония и др.);
- 2) земельный налог и налог на недвижимость (Израиль, Тайвань, Франция, Дания);
- 3) земельный налог (Австралия, Новая Зеландия, ЮАР) [183].

Представленные выше схемы отражают первую часть различий при выборе налоговой базы. Вторая часть различий заключается в выборе облагаемой налогом стоимости, а именно:

- рыночная цена всей недвижимости или отдельные рыночные цены на земельные участки и другие объекты недвижимости;
- суммарная величина годовой арендной платы за объекты недвижимости (суммарно или отдельно).

Опираясь на международный опыт и российские исторические традиции, мы признаем наиболее приемлемую схему системы налогообложения в РФ, а именно: земельный налог, установленный на адвалорной основе комплексной оценки кадастровой стоимости; налог на недвижимость, установленный на адвалорной основе комплексной оценки кадастровой стоимости.

Важно подчеркнуть, что основным инструментом природоохранной

деятельности в странах ЕС и США можно назвать предоставление льгот для аграрных земель относительно застроенных территорий. Это аксиома в данных странах, причем практика колеблется от освобождения сельхозпроизводителей от уплаты земельного налога (например, Швеция) до формы льготного режима (например, США) [183].

Решение о полном освобождении сельхозпроизводителей от земельного налога, на наш взгляд, является парадоксальным, поскольку сельхозпроизводители осуществляют свою деятельность в разных природно-климатических условиях, и, как следствие, элиминируют дифференциальную ренту I по-разному. Например, сельхозпроизводители Краснодарского края будут элиминировать дифференциальную ренту I в большем размере относительно сельхозпроизводителей Ленинградской области. По причине этого менее плодородные земли могут быть выведены из хозяйственного оборота.

При этом следует отметить, что в основополагающих нормативно-правовых документах (Земельный кодекс РФ, Гражданский кодекс РФ, ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), регламентирующих формирование и функционирование земельно-имущественных отношений, нет прямого упоминания об использовании земельной ренты. Напротив, в федеральных стандартах оценки – ФСО № 1-13, методических указаниях по оценке земель подчеркивается необходимость применения рентных доходов при определении рыночной и кадастровой стоимости.

Для нахождения оптимальной величины земельной ренты мы предлагаем проводить кадастровую оценку сельскохозяйственных земель на основе комплексного подхода, так как результаты действующей кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Ленинградской области и других субъектах РФ не отражают существующую рыночную ситуацию на данном сегменте земельного рынка. Так, по нашим расчетам, налогооблагаемая база примерно в 3 раза меньше наличествующей.

Исходя из неравноценных условий ведения сельскохозяйственного

производства, на наш взгляд, необходимо дифференцировать ставки земельного налога в зависимости от рентного потенциала территории субъекта РФ и формы хозяйствования (Таблица 29).

Таблица 29 – **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

Источник: разработка автора

В частности, мы предлагаем выделять следующие территории в зависимости от рентного потенциала:

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

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.

В итоге нами осуществлена дифференциация территории Ленинградской области (Рисунок 24), 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.

Предложенная нами дифференциация земельного налога позволит сохранить фискальную и регулирующую роль земельных платежей, поскольку только в этом случае налоговая ставка адекватно отображает условия формирования земельной ренты. Апробация наших предложений

осуществлена на примере Ленинградской области (Таблица 30).



Рисунок 24 – Зонирование территории Ленинградской области по рентному потенциалу

Таблица 30 – Земельный налог за сельскохозяйственные земли Ленинградской области, руб.

Форма хозяйствования	Территории с рентными преимуществами		Территории с рентным потенциалом		Депрессивные территории	
	по действующей методике	по предлагаемой методике	по действующей методике	по предлагаемой методике	по действующей методике	по предлагаемой методике
Сельскохозяйственные организации	ЗАО «Любань»		АО «Новая жизнь»		ООО «Племенной завод «Новоладожский»	
	865556,3	2445519,89	868368,98	1564628,8	978900	1211724,1
Крестьянские (фермерские) хозяйства	КФХ «Лопухинка»		КФХ «Мазаная горка»		КФХ «Холодный ручей»	
	11617,93	17936,84	6483,82	1210,15	2525,36	5788,8
Личные подсобные хозяйства	ЛПХ вблизи дер. Выра		ЛПХ вблизи п. Пушное		ЛПХ вблизи п. Доможирово	
	28,30	165,6	52,35	140,00	39,48	24,5

Увеличение земельного налога является важнейшей компонентой перестройки системы земельных платежей. Таким образом, предложенная

дифференциация земельного налога будет являться основным рычагом экономического стимулирования использования и охраны сельскохозяйственных земель наряду с арендной платой.

Арендная плата тесно связана с земельным налогом, поскольку в основе этих категорий заложена рента. Приведем для доказательства авторитетное мнение: И.Н. Буздалов отмечает, что вопросы формирования и регулирования арендных отношений в АПК вне связи с категорией земельной ренты не имеют смысла [28].

Арендная плата, выражая более сложные экономические отношения реализации собственности на землю, выступает в качестве превращенной формы ренты и, следовательно, налога за землю. Важно отметить, что на современном этапе арендная плата за сельскохозяйственные земли не аргументирована с научной точки зрения и выплачивается, как правило, в натуральной форме.

Исходя из этого утверждения, мы считаем необходимым регламентировать важные положения арендных отношений в аграрной экономике так: величина земельной ренты, срок договора, форма хозяйствования. Вследствие этого арендная плата должна определяться на основе следующих принципов:

1) размер налога за землю должен выступать в качестве индикатора установления арендной платы для средних и малых структур агробизнеса;

2) двукратный размер налога за землю должен выступать в качестве индикатора установления арендной платы для крупных структур агробизнеса.

Арендная плата для целей ведения сельскохозяйственного производства, по нашему мнению, должна определяться на адвальной основе от кадастровой стоимости, определенной путем комплексного подхода, что идентично установлению земельного налога, поскольку между ними существует тесная взаимосвязь (Таблица 31). Что касается срока заключения договора аренды – наиболее приемлемы долгосрочные договоры.

Однако на практике арендодатели стремятся заключить краткосрочные договоры аренды, поскольку в этом случае арендодатель максимально может элиминировать дифференциальную ренту.

Таблица 31 – 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

Источник: разработка автора

Введение предложенной дифференциации земельных платежей (земельного налога, арендной платы) одновременно обеспечит экономический надзор за трансформацией уровня плодородия почв и, как следствие, позволит ранжировать штрафы за различные виды земельных правонарушений. Это принудит собственников, землевладельцев, землепользователей и арендаторов осуществлять финансирование землеохранных и других мероприятий.

Далее, в силу экономического характера нашего исследования, детально рассмотрим штрафные санкции, применяемые к нарушителям природоохранного законодательства в сфере АПК. Функционирующей системе административных штрафов на наш взгляд присущ ряд недостатков:

- во-первых, отсутствуют научно обоснованные критерии установления величин административных штрафов;
- во-вторых, размеры взимаемых административных штрафов не соответствуют ущербу, наносимому сельскохозяйственным землям, а соответственно, несут угрозу продовольственной безопасности страны;
- в-третьих, игнорируются последствия нанесенного эколого-экономического ущерба.

Обозначенные недостатки негативно влияют на использование и охрану сельскохозяйственных земель. Например, виновные в порче земель

подвергаются административному штрафу (для граждан штраф устанавливается в размере 3000-5000 руб. независимо от площадных и качественных характеристик выведенных из оборота сельскохозяйственных земель). Недостатки административных штрафов, по нашему мнению, уменьшают эффективность всей системы земельных платежей. 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. На основании вышеизложенных позиций представляется целесообразным определить штрафные санкции за земельные правонарушения применительно к условиям Ленинградской области (на примере Выборгского района). В Таблице 32 представлены рекомендуемые нами штрафные санкции для граждан за земельные правонарушения с учетом характера нарушений.

Таблица 32 – 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, которые повлекли 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 как биосферной категории и компонента агроэкосистемы.

Ежегодно можно наблюдать и потерю сельскохозяйственных земель как биосферной категории вследствие перевода их в другие категории. Данная закономерность, как мы указывали ранее, также присуща странам с развитой рыночной экономикой. При этом после создания и развития земельного рынка в РФ и, как следствие, процедуры перевода земельных участков из одной категории земель в другую, мы наблюдаем ситуацию, когда различные структуры бизнеса приобретают участки земель сельскохозяйственного назначения, а в последующем их трансформируют в иные земельные категории для спекулятивной продажи.

Например, включение земель сельскохозяйственного назначения в черту населенного пункта с изменением вида разрешенного использования ЛПХ → ИЖС увеличивает стоимость земельного участка, расположенного в Ленинградской области, почти в 5 раз. Таким образом, рентабельность такого бизнеса будет составлять почти 500 %. В данном случае созданная стоимость целиком относится на счет инвестора, чем нарушается принцип платности землепользования.

При этом мы получаем негативный экологический и общественный эффект в виде трансформации структуры земельного фонда и потери аграрного ресурса при отсутствии института возмещения компенсационных платежей. Предотвратить спекулятивную продажу, основанную на нанесении урона земельному потенциалу АПК, можно только сделав ее нерентабельной, например, подкрепив административное регулирование рыночным.

Исходя из вышеобозначенного, мы предлагаем возродить институт компенсационных платежей на основе инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель в размере реально создаваемой инвестором стоимости. Данная позиция согласуется с базовым принципом сохранения земельного потенциала АПК, а соответственно, с принципом устойчивого

развития аграрной экономики.

Критерием, характеризующим размер создаваемой стоимости, может выступать разница между стоимостью сельскохозяйственных земель и стоимостью иных земельных категорий. Отобразить обозначенные стоимости более адекватно и с учетом всех выявленных ранее факториальных показателей способна комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

Исходя из этого, мы провели оценку инвестиционной привлекательности сельскохозяйственных земель Ленинградской области. Результаты исследования показали, что рынок сельскохозяйственных земель Ленинградской области неоднороден. Выделяются как депрессивные районы (Сланцевский, Подпорожский, Лодейнопольский, Тихвинский, Бокситогорский, Киришский, Волховский, Приозерский), где почти не наблюдается инвестиционная деятельность, так и территории с активной инвестиционной деятельностью (Ломоносовский, Гатчинский, Тосненский районы), что обуславливает относительно высокий уровень рыночных цен на земельные участки данных территорий и, как следствие, более высокую ликвидность.

На основе умозаключений и расчетов в предыдущей главе диссертации мы пришли к следующему выводу: на расстоянии 20-50 км от районных центров, в зависимости от агроклиматических зон Ленинградской области, проходит «граница инвестиций», отделяющая высоколиквидные земельные участки, для которых существует максимальный резерв повышения кадастровой стоимости. Таким образом, можно отметить, что, по мере развития земельного рынка и гиперболизации предложений земельных участков, «граница инвестиций» (граница ликвидности) будет константно отодвигаться от районного центра, порождая повышение темпов роста кадастровой стоимости на сельскохозяйственные земли на большем расстоянии.

Резюмируем: наши предложения по совершенствованию системы

земельных платежей, основанные на комплексной оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, позволят:

- во-первых, модернизировать систему земельных платежей, которая улучшит экономический климат муниципального образования/региона и страны в целом, а соответственно, инвестиционную привлекательность аграрного сектора экономики;

- во-вторых, обеспечить рациональное использование и охрану сельскохозяйственных земель для реализации эффективных управленческих форм воздействия на хозяйствующие субъекты аграрной экономики в условиях цифровой трансформации в АПК, так как в национальную платформу «Цифровое сельское хозяйство» был введен блок кадастровой оценки, необходимый для создания системы автоматизированного планирования и проектирования рационального и эффективного использования земельных ресурсов АПК.

4.3. Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов

Устойчивое развитие аграрной экономики требует разработки долгосрочных планов использования земельных и иных природных ресурсов в увязке со стратегией устойчивого развития РФ. А потому необходимо восстановить институт прогнозирования и планирования на основе постулатов институциональной экономики, в т. ч. и в земельно-имущественной сфере. При этом важно отметить, что сопряженная оценка земельного и экологического потенциалов и уровня устойчивости агроэкосистемы позволяет осуществить процесс рационализации системы сельскохозяйственного землепользования, во многом определяющий условия устойчивого развития аграрной экономики региона/страны. Одним из инструментов достижения устойчивого развития, на наш взгляд, может

выступить кадастровая оценка (Рисунок 25).

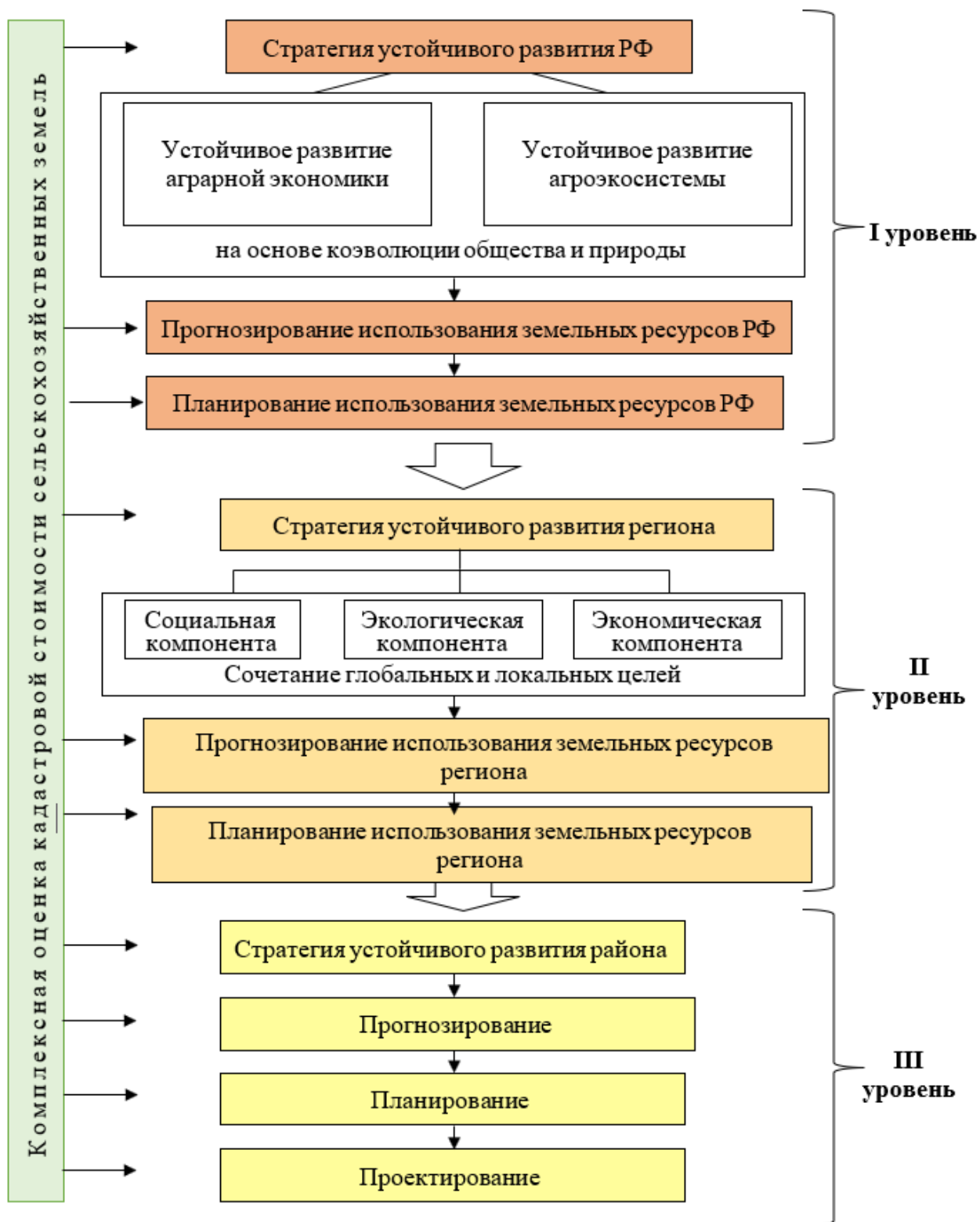


Рисунок 25 – Моделирование устойчивого развития аграрной экономики

Комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, как мы доказали ранее, является экономическим барьером, способом предотвращения массового оттока сельскохозяйственных земель в другие

сферы народного хозяйства, тем самым способствуя совершенствованию межотраслевого и внутриотраслевого распределения и перераспределения земельных ресурсов.

Таким образом, отправным пунктом прогнозирования и планирования использования земельных ресурсов РФ должна быть стратегия устойчивого развития РФ, которая может быть представлена в виде интегрированной модели комплексного решения устойчивого развития аграрной экономики и устойчивого развития агроэкосистемы.

Для реализации обозначенной стратегии РФ должны быть разработаны основные направления структурной перестройки народного хозяйства (модернизация экономики) и размещения производительных сил с учетом существующих глобальных экологических проблем, связанных с изменением климата, деградацией земельных и иных видов природных ресурсов и т. д.

Модернизацию аграрной экономики мы видим в диверсификации сельхозпроизводства на основе земельного потенциала АПК, а именно: в расширении региональной специализации, в переориентации рынков сбыта, производстве экологически чистой продукции. Диверсификация сельхозпроизводства будет способствовать рациональному размещению производительных сил и комплексному развитию сельского хозяйства региона и страны в целом. Таким образом приумножим объемы производства сельхозпродукции и, как следствие, повысим его эффективность.

В свою очередь, прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов на основе комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель позволит принять оптимальные управленческие решения в сфере земельно-имущественных отношений. На основании прогнозных и плановых разработок можно выработать пути совершенствования межотраслевого и внутриотраслевого распределения и перераспределения земельных ресурсов, организации рационального землепользования и системы сельского расселения. Помимо выше обозначенного, прогнозные и плановые разработки позволят перейти к

проектным разработкам, в рамках которых можно будет определить оптимальное распределение земель для отдельного хозяйства/агрохолдинга. Например, обоснование состава и соотношения угодий, организацию системы севооборотов и устройство их территории и т. д.

Итак, мы предлагаем добавить (уточнить) схемы землеустройства (генсхема → схема землеустройства субъекта РФ → схема землеустройства муниципального образования) следующими составными частями:

1. Составление научного прогноза межотраслевого и внутриотраслевого распределения и перераспределения земельных ресурсов в увязке с рациональной системой производства, землепользования и расселения на основе цифрового моделирования. Определяются (уточняются) границы субъектов РФ, муниципальных образований; зон с особыми условиями использования территории, особых экономических зон и т. д.; устанавливается оптимальное соотношение форм собственности, собственности и аренды.

2. Обоснование использования земельного потенциала АПК. Устанавливается оптимальное соотношение форм хозяйствования и их площадей; разграничиваются земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в государственной и муниципальной собственности; трансформируются земельные доли в земельные участки; выделяются приоритетные модели консолидации земель; совершенствуется гражданский оборот земель.

3. Совершенствование системы сельскохозяйственного землепользования. Устанавливаются границы и площади вовлечения в оборот неиспользуемой пашни и др. сельскохозяйственных угодий на основе данных мониторинга земель; выделяются особо ценные сельскохозяйственные угодья на основе комплексной оценки кадастровой стоимости; определяются инструменты экономического стимулирования для всех структур агробизнеса (в первую очередь земельные платежи, штрафы, субсидии).

4. Разработка рекомендаций по ведению сельского хозяйства. Проводятся инвентаризационные и кадастровые работы; формируются сельскохозяйственные кластеры; разрабатываются и обосновываются землеустроительные регламенты; устанавливаются приоритетные и сопутствующие виды сельскохозяйственной деятельности на основе агроклиматического зонирования; обеспечивается конкурентоспособность малых форм хозяйствования.

Содержание схем землеустройства может существенно меняться в зависимости от природно-климатических, экологических и социально-экономических условий региона/муниципального образования. Например, если по Нечерноземной зоне РФ можно привести сложившиеся нормы соотношения площадей, необходимых для обеспечения производственных, экономических и природоохранных интересов функционирования земель сельскохозяйственного назначения в их структуре, то получим следующие индикаторы (по данным академика РАН Волкова С.Н.):

- под полевыми и вспомогательными дорогами и скотопрогонами – 1,01 (1%);
- под защитными лесными насаждениями и лесными полосами – 1,02 (2%);
- под хозяйственными центрами, постройками, дворами – 1,01 (1%);
- прочие земли – 1,01 (1%);
- под водой – 1,01 (1 %).

Общий индикатор – 1,06 (6%) [46].

Таким образом, ожидаемый показатель по землям сельскохозяйственного назначения Ленинградской области – 0,847 млн га ($0,799 \cdot 1,06$). Нормы нам дают основание индикативного прогноза, имеющего определенную погрешность, но никак не превышающую более чем в 2 раза (0,799 млн га против 1,701 млн га). Вследствие этого существует достаточный резерв малоценных земель (в первую очередь лесные насаждения) для перевода их в иные категории. При этом важно обратить

внимание на оптимальное соотношение ландшафтнообразующих элементов Ленинградской области (разработка Северо-Западного филиала Гипрозема): сельскохозяйственная освоенность – 27%, в т. ч. распаханность – 10%, залесенные площади – 60%, урбанизированные и индустриальные территории – 5%, прочие земли – 8%.

Произведенные нами расчеты показывают, что сложившаяся структура земельного фонда области далека от оптимальных значений (в частности, сельскохозяйственная освоенность – 10%, в т. ч. распаханность – 5%). Вопреки научным разработкам пахотный фонд не только не растет, а перманентно сокращается. Сокращение пахотного фонда подтверждают данные убывания посевных площадей и увеличения площади неиспользуемой пашни. На Рисунках 26, 27 видно, что сохранение устойчивых трендов приведет к 2030 году к сокращению посевных площадей на 13,1% и к увеличению площади неиспользуемой пашни на 37,5%. Как правило, забрасываются земли низкого качества на депрессивных территориях.

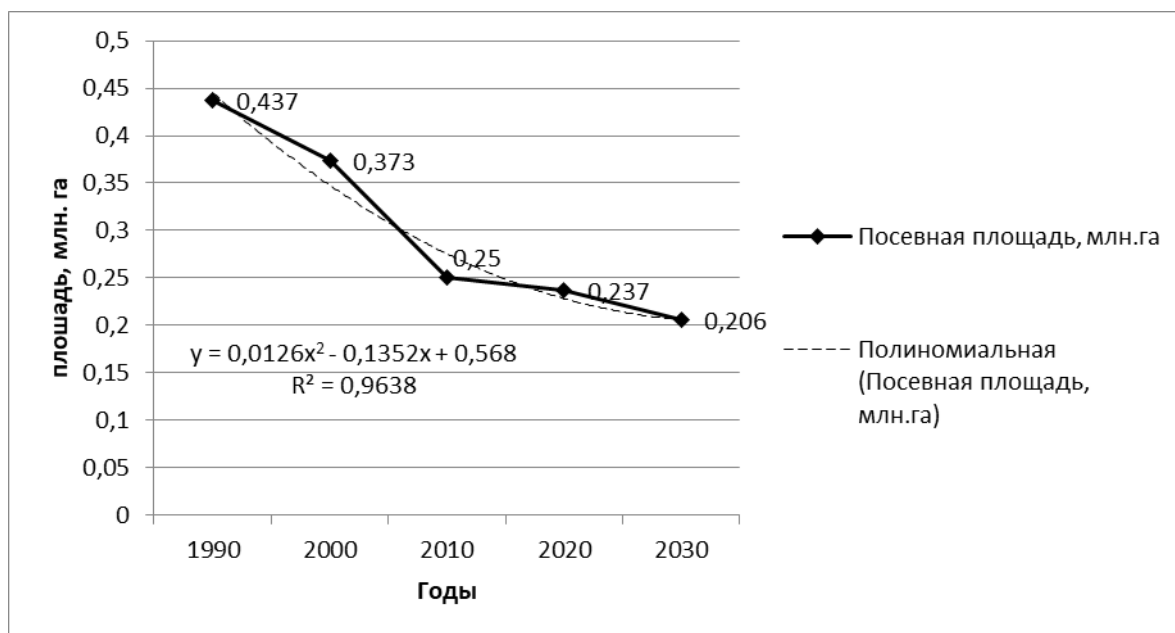


Рисунок 26 – Динамика посевной площади Ленинградской области, млн га

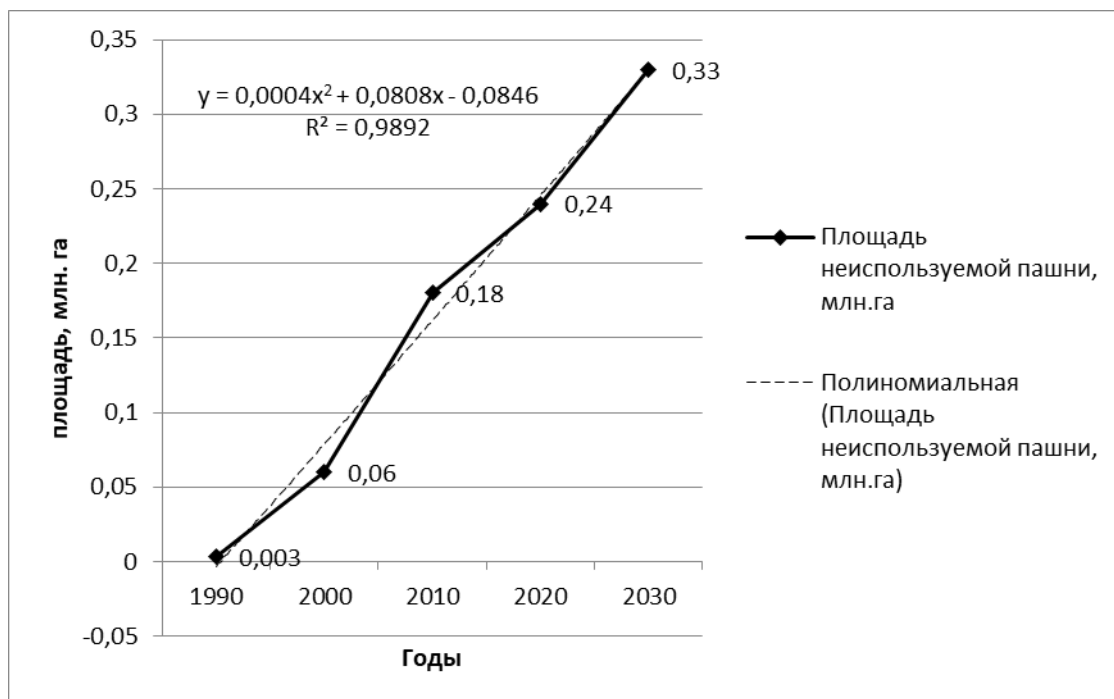


Рисунок 27 – Динамика площади неиспользуемой пашни Ленинградской области, млн га

Нами был осуществлен расчет прогнозных посевных площадей и площадей неиспользуемой пашни. Однако прогнозные данные, получаемые путем экстраполяции, должны рассматриваться как вероятностные. В нашем случае полиномиальная зависимость наиболее адекватно отображает процессы сокращения использования пахотного фонда на перспективу, поскольку индекс (коэффициент) детерминации больше 0,7.

Неиспользование пашни более 10 лет приводит к возникновению негативных процессов, а именно к закустаренности и залесенности, заболачиванию, что, в свою очередь, сказывается на ее стоимостных параметрах. По мере возобновления древесно-кустарниковой растительности на пашне со временем происходит эволюция пахотных угодий в лесные угодья, т. е. мы перманентно теряем экономическое плодородие. Для поддержания пашни в надлежащем состоянии необходимы значительные финансовые и иные затраты. Из вышеобозначенного следует то, что без господдержки использование пашни или ее вовлечение в оборот неосуществимо.

Вследствие этого в 2021 году вступила в силу «Госпрограмма

эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса РФ». Мы, в свою очередь, предлагаем оптимизировать структуру с.-х. угодий Ленинградской области в зависимости от рентного потенциала путем трансформации низкопродуктивных пахотных угодий (соответственно, с наименьшей кадастровой стоимостью) в кормовые угодья. По последним данным Минсельхоза РФ, более 50% пахотных угодий в Ленинградской области не использовались более 10 лет, а следовательно для их вовлечения в хозяйственный оборот необходим комплекс землеустроительных, кадастровых и оценочных работ. Комплексная оценка кадастровой стоимости позволяет выявить особо ценные продуктивные угодья, которые следует отнести к пашне. В Ленинградской области по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости наибольший удельный вес в структуре с.-х. угодий должна занимать пашня на территориях с рентными преимуществами. На Рисунке 28 видно, что максимальное увеличение кормовых угодий как раз приходится на депрессивные территории. Площадь сенокосов превалирует, поскольку в области практикуют стойловое содержание скота.

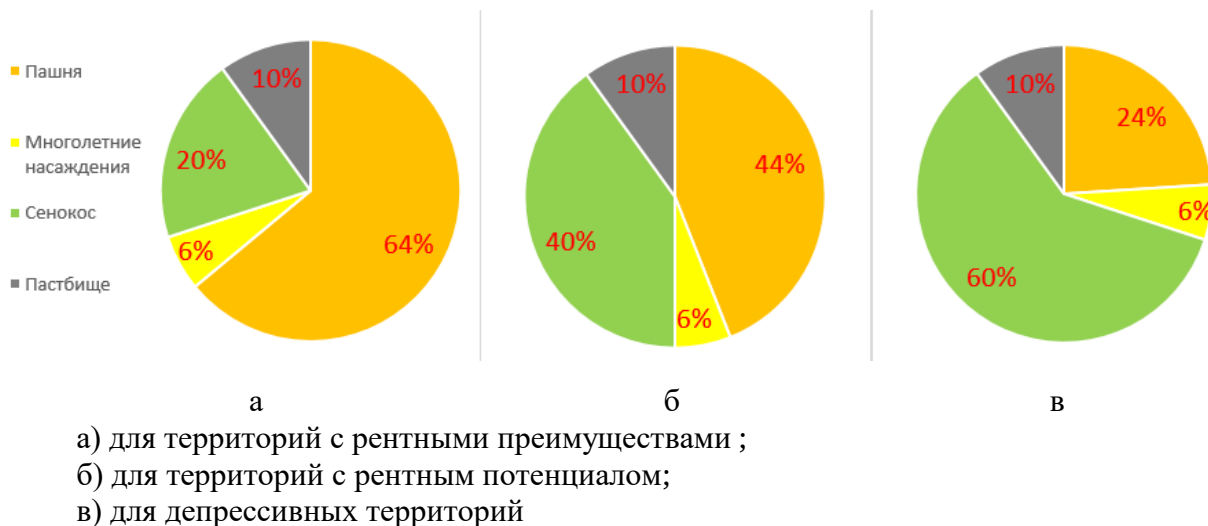


Рисунок 28 – Оптимальная структура сельскохозяйственных угодий
в Ленинградской области

Данное предложение сонаправлено с обеспечением продовольственной безопасности, т. к. в настоящее время отсутствует достаточный объем производства молока и мяса (в первую очередь говядины), что подтверждают

данные по импорту сельхозпродукции. Таким образом, в Ленинградской области должно превалировать животноводство по сравнению с земледельческой зоной, что соответствует природно-климатическим условиям и традиционному способу ведения сельского хозяйства.

Помимо обозначенного, важно обратить внимание на формирование и развитие многообразных форм хозяйствования, которое напрямую зависит от региона, что еще раз доказывает необходимость учета региональных (зональных) особенностей при их формировании. Таким образом, выше обозначенные позиции сонаправлены с кадастровой оценкой, т. к. кадастровая стоимость имеет ярко выраженный региональный характер.

На современном этапе происходит изменение структуры сельского хозяйства РФ, и, соответственно, структуры сельскохозяйственного землепользования (Таблица 33). В частности, в структуре сельскохозяйственных землепользований Северо-Западного федерального округа (далее СЗФО), по сравнению с общероссийскими показателями, наименьший удельный вес занимают КФХ.

Таблица 33 – Структура производства сельскохозяйственной продукции, %

Показатели	1970	1980	1990	2000	2010	2020
Хозяйства всех категорий, в т. ч.	100	100	100	100	100	100
Сельскохозяйственные организации	68,6	71	73,7	43,4	44,5	58,5
Хозяйства населения	31,4	29	26,3	53,6	48,3	26,6
Крестьянские (фермерские) хозяйства	-	-	-	3	7,2	14,9

Источник: составлено автором на основе данных Росстата

Приведенные данные показывают устойчивый тренд уменьшения доли сельскохозяйственных организаций (с 68,6 до 58,5%), значительный рост удельного веса КФХ (с 3 до 14,9%) и, наоборот, незначительный спад хозяйств населения (с 31,4 до 26,6%).

По официальным статистическим данным, КФХ приумножают производство основной продукции сельского хозяйства сравнительно большими темпами, причем это увеличение связано не только с фактическим

ростом занимаемых ими площадей, но и с подъемом уровня производства. Таким образом, фермерский сектор на современном этапе динамично развивается в системе многоукладного сельского хозяйства и представляет собой обстоятельную производительную силу, вносящую немаловажную лепту в генезис аграрного сектора и социальную сферу сельских территорий нашей страны.

Однако на протяжении длительного периода (несмотря на смену экономической формации) превалирует высокотоварный сектор аграрной экономики. При этом важно акцентировать внимание на то, что современная система перераспределения земельных ресурсов между структурами агробизнеса нарушена и подчинена финансовым интересам доминирующих субъектов (крупным структурам агробизнеса). Так, мы можем наблюдать чрезвычайный рост латифундий в рамках масштабной консолидации земельных паев (Мираторг – 1,047 млн га, Продимекс – 892 тыс. га, Агрокомплекс – 668 тыс. га). За последние 5 лет обозначенные латифундии выросли по площади на 1 млн га. Рента, локализуясь в крупном агробизнесе, становится фактором перераспределения земель в ущерб производству в мелкотоварном секторе и, как следствие, ведет к низкой рентабельности КФХ. Латифундии также отрицательно влияют на устойчивое развитие аграрной экономики, в первую очередь это связано с распространением монокультурного производства и искажениями «сигналов рынка» и как следствие, чрезмерным с экологической точки зрения использованием сельскохозяйственных земель.

Кадастровая оценка способна предопределять уровень интенсивности сельхозпроизводства и рентабельности всех форм хозяйствования. Так, результаты кадастровой оценки по действующей методике (кадастровая стоимость, отраженная в ЕГРН) предопределяют низкую интенсивность сельхозпроизводства и рентабельность всех форм хозяйствования. Вследствие этого рентабельнее задействовать дополнительные гектары пахотных и иных сельскохозяйственных угодий, чем добавочный оборотный

капитал этой же стоимости. Ярким примером является увеличение площадных характеристик агрохолдингов. Например, доказательством в сфере агрохолдингов является чрезмерное увеличение площади «Мираторга». Консолидация осуществляется путем приобретения земель в Белгородской, Брянской, Орловской, Смоленской, Тульской, Калужской и других областях. Данные земли имеют небольшую кадастровую стоимость. Напротив, агрохолдинг «Агрокомплекс» (основной бизнес сконцентрирован в Краснодарском крае) увеличивает свои земельные активы незначительно, поскольку активы имеют наибольшую кадастровую стоимость по стране.

В современных условиях дефицита инвестиций и оборотных средств, экономического кризиса получение дополнительного эффекта за счет рационального использования земельного потенциала АПК также возможно, если усовершенствовать размещение и специализацию сельхозпроизводства. Однако вопреки научно обоснованным в советской и российской аграрной экономике теоретическим позициям, на современном этапе наблюдается тенденция к глубоким и иногда необратимым структурным сдвигам в размещении и специализации сельхозпроизводства. Например, по данным академика РАН А.И. Костяева, в СЗФО АПК в ряде субъектов с неблагоприятными условиями производства стал приумножать долю собственного производства в общероссийских показателях (Ленинградская область), а с благоприятными – деградировать (Псковская область) [125].

К основным причинам обозначенных сдвигов мы относим:

- территориальные различия в стоимости сельскохозяйственных земель;
- субсидии.

Субсидии в крупных объемах способны модифицировать рыночные механизмы и, с позиций народнохозяйственного эффекта, приводят к нерациональной территориальной дифференциации сельхозпроизводства и принятию землеемких решений, которые препятствуют внедрению ресурсосберегающих (зеленых) технологий. Вследствие этого произойдет

нарушение экологического равновесия региона и страны в целом, что, в свою очередь, приведет к потере средовосстановительной, ресурсо-воспроизводящей, климаторегулирующей функциям агроэкосистемы, подорвет ее способность к саморегулированию и самовосстановлению. Исходя из изложенного, мы предлагаем устанавливать приоритетные и сопутствующие виды с.-х. деятельности для каждого субъекта РФ на основе агроклиматического зонирования. Для приоритетных видов сельскохозяйственной деятельности должны быть установлены экономические преференции, например, в виде предоставления субсидий, грантов, льготного кредитования и налогообложения. С помощью данного инструментария можно будет государству косвенно контролировать объемы с.-х. производства в различных субъектах РФ.

В основу стратегии совершенствования размещения и специализации сельхозпроизводства также должны быть заложены территориальные различия в стоимости сельскохозяйственных земель (в первую очередь кадастровой стоимости). Применительно к Ленинградской области нами были выделены 3 территории с различным рентным потенциалом на основе комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель. Территории с рентными преимуществами вызывают особый интерес у различных структур бизнеса несельскохозяйственного профиля, поскольку входят в моноцентрическую городскую агломерацию Санкт-Петербурга. Наоборот, на депрессивных территориях происходит спад сельхозпроизводства, и, как следствие, это приводит к потере рабочих мест, деградации сельских территорий, миграции и др.

Вследствие этого необходима реализация специальных программ государственной помощи депрессивным территориям. Без активного участия государства таким регионам, как Ленинградская область, сложно создать предпосылки повышения конкурентоспособности аграрного сектора экономики и решения поставленной задачи ввода в оборот значительных по площади сельскохозяйственных угодий. Более всего участие государства в

АПК мы видим в виде бюджетной поддержки и дотаций, госпрограмм (например, «Ленинградский гектар» наподобие «Дальневосточного гектара»). Увеличение размера бюджетной поддержки при одновременном ограничении господдержки латифундий позитивно будет влиять на темпы сокращения площади сельскохозяйственного землепользования, расширение посевных площадей и рост объемов производства. Помимо бюджетных субсидий и дотаций в АПК, нами предусмотрено льготное земельное налогообложение (см. п. 4.2), поскольку только с помощью многогранной государственной поддержки сельхозпроизводителей можно обеспечить развитие воспроизводственных процессов в сельской местности.

Общеизвестно, что в целях планирования развития территорий разного ранга и в качестве научно-информационной базы выступает SWOT-анализ. Данный анализ предполагает формирование матрицы анализа имеющихся достоинств/недостатков, возможностей и угроз с целью понимания перспектив развития Ленинградской области. На его основе дается комплексная оценка текущему состоянию территории, ее конкурентоспособности (Таблица 34).

Представленная матрица выступает в качестве основы планирования рационального использования сельскохозяйственных земель и охраны всех форм хозяйствования.

Так, с 2019 г. реализуется программа «Ленинградский гектар», которая является частью стратегии устойчивого развития региона. Данная программа ориентирована на оптимизацию системы сельского расселения, вовлечение в оборот неиспользуемых земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивая тем самым приток трудовых, а с ним и инвестиционных ресурсов, способных ускорить рост аграрной экономики этой части СЗФО. Суть программы заключается в предоставлении в безвозмездное пользование земельных участков (1-10 га) и выделения на конкурсной основе гранта на развитие КФХ (3 млн руб.). Развитие КФХ должно осуществляться на основе кооперации и апробированных технологий (например, канадская технология

Таблица 34 – SWOT-анализ Ленинградской области

Сильные стороны	Слабые стороны
– хорошая обеспеченность транспортной инфраструктурой (крупные автомобильные магистрали, железнодорожные ветки); – собственные крупные источники электроэнергии, в т. ч. Верхнесвирская ГЭС; – фонд перераспределения земель составляет 266 тыс. га; – действуют программы поддержки фермеров; – существуют программы улучшения жилищных условий («Устойчивое развитие сельских территорий», «Земский доктор», «Молодой специалист на селе»)	– кадастровая стоимость, отраженная в ЕГРН предопределяют низкую интенсивность сельхозпроизводства и рентабельность всех форм хозяйствования; – неблагоприятные природно-климатические условия; – большая площадь неиспользуемой пашни; – мелкоконтурность сельскохозяйственных угодий; – отсутствие локальных рынков сбыта с.-х. продукции; – негативная экологическая обстановка; – отток сельского населения; – низкая плотность населения; – малочисленные сельские населённые пункты
Возможности	Угрозы
– комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель способствует совершенствованию межотраслевого и внутриотраслевого распределения и перераспределения земельных ресурсов АПК; – формирование эффективной региональной социально-экономической политики; – формирование сельскохозяйственных и иных кластеров; – повышение инвестиционной привлекательности территории; – обслуживание региональных и межрегиональных инфраструктурно-инженерных проектов и транспортно-энергетических коридоров; – улучшение привлекательности сельского туризма	– демографическое опустынивание территории в связи с разрушением поселенческого потенциала и миграцией; – утрата трудовых ресурсов (отток квалифицированных работников, старение кадров); – ухудшение региональной продовольственной безопасности

Источник: разработка автора

«корова-теленки»), которые позволят обеспечить гарантированный сбыт и способствовать «процветанию» животноводческой отрасли. Таким образом мы обеспечим константное развитие среднего звена аграрной экономики.

В качестве пилотных для реализации программы были выбраны Бокситогорский, Лодейнопольский, Подпорожский и Сланцевский районы.

В свою очередь мы предлагаем включить также Волховский, Киришский, Приозерский, Тихвинский районы, поскольку по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости они были отнесены к депрессивным территориям. Важно обозначить причины выбора данных районов (Таблица 35): во-первых, небольшой УПКС; во-вторых, резкое сокращение посевных площадей; в-третьих, низкая плотность населения; в-четвертых, увеличение числа малочисленных сельских населенных пунктов.

Таблица 35 – Итоги реформирования АПК Ленинградской области (на примере депрессивных территорий)

Показатели	Бокситогорский		Лудейнопольский		Подпорожский		Сланцевский		Волховский		Киришский		Приозерский		Тихвинский	
	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.	1990 г.	2020 г.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	*	2,5-4,5	*	2,5-4,5	*	2,5-4,5	*	4,6-6,6	*	4,6-6,6	*	4,6-6,6	*	2,5-4,5	*	2,5-
Посевная площадь, тыс. га	22,4	0,9	7,1	4,5	3,5	0,4	15,2	7,1	н/д	14,4	н/д	9,7	н/д	17,2	н/д	7,0
Плотность населения, чел./кв. км	7	7	3	6	5	4	25	19	12	17	10	20	11	17	5	9
Количество населенных пунктов	266	261	123	122	67	72	156	156	285	280	77	77	105	103	198	198
Из них малочисленных	н/д	79	н/д	30	н/д	10	н/д	33	н/д	55	н/д	10	н/д	6	н/д	46

* – кадастровая оценка не проводилась

По нашему мнению, в среднесрочной перспективе депрессивным территориям Ленинградской области важно придать особый статус сельским территориям, выполняющим одновременно несколько функций (производственную, социально-демографическую, экологическую, туристическую и др.). Таким образом сохраняя сельские территории, мы

одновременно удерживаем трудовые ресурсы; развиваем сельское хозяйство, тем самым обеспечивая региональную продовольственную безопасность; развиваем агротуризм; обеспечиваем экологическое равновесие территории; повышаем инвестиционную привлекательность территории и т. д.

Сельское хозяйство Ленинградской области специализируется на животноводстве, что соответствует научно обоснованным позициям по соотношению отраслей сельхозпроизводства. Важно подчеркнуть, что такое соотношение животноводства и растениеводства позитивно сказывается на балансе гумуса и, как следствие, на кадастровой стоимости. На основе этого утверждения нами первоначально сделан акцент на животноводческой отрасли. Расчет стоимости дополнительной животноводческой продукции (в первую очередь молока) за счет вовлечения неиспользуемых земель представлен в Таблице 36.

Таблица 36 – Расчет стоимости дополнительной животноводческой продукции за счет вовлечения неиспользуемых кормовых угодий (на примере депрессивных территорий Ленинградской области)

Показатели	Единица измерения	Значение показателя
Поголовье КРС (коров)	гол.	2000
Среднегодовой удой на 1 корову	кг	8000
Цена реализации молока	руб./л	70
Стоимость дополнительной продукции	тыс. руб.	1120000

Развитие молочной специализации повлечет за собой развитие мясной, т. к. между ними существует тесная взаимосвязь. Авторская оценка площади кормовых угодий, которые могут быть включены в активный сельскохозяйственный оборот, составляет 9 тыс. га.

КФХ должно быть многоотраслевым, поскольку имеет как потребительский, так и предпринимательский характер. Сочетание отраслей и структура угодий определяются фермером. Однако с помощью экономических инструментов (в частности, кадастровой оценки) государство может косвенно регулировать сельхозпроизводство фермеров, площадные

характеристики хозяйства. Например, выбор земельных участков под КФХ должен осуществляться, помимо общепризнанных критериев отбора, также на основе кадастровой стоимости, которая обуславливает земельный потенциал хозяйства. Депрессивные территории Ленинградской области имеют невысокую кадастровую стоимость (соответственно, низкий земельный потенциал), поэтому площадь КФХ должна быть значительно увеличена относительно территорий с рентными преимуществами.

При этом важно отметить, что земельные участки в рамках реализации программы «Ленинградский гектар» выделяются из фонда перераспределения – как правило, закустаренные и залесенные с.-х. угодья (соответственно, с наименьшей кадастровой стоимостью). Опираясь на степень закустаренности и залесенности, можно определить оптимальное соотношение с.-х. угодий в КФХ. Так, если пашня незначительно закустарена и залесена (менее 30%), то в этом случае целесообразно сохранить ее фактическое предназначение. Если пашня закустарена и залесена на 30-60%, то в этом случае требуется ее трансформация в кормовые угодья. Если пашня закустарена и залесена более чем на 60%, то это влечет за собой генетическую трансформацию пахотного горизонта, и, соответственно, пашня эволюционирует в лес. Вследствие этого для КФХ следует предусмотреть возможность использования земельного участка под лесоводство.

Соответственно на депрессивных территориях в структуре с.-х. угодий должны превалировать кормовые угодья (в настоящее время пашня закустарена и залесена более чем на 40%), что еще раз доказывает объективность и достоверность комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель.

В свою очередь, развитие растениеводческой отрасли Ленинградской области мы увязываем с научно обоснованными разработками, в частности, с результатами агроклиматического оценочного зонирования, которые позволяют максимально увеличить выход растениеводческой продукции. На

основе этого расчет стоимости дополнительной растениеводческой продукции за счет размещения основных товарных культур Ленинградской области на неиспользуемой пашне представлен в Таблице 37. При определении посевных площадей мы исходили из кадастровой стоимости. Если земельный участок имеет высокую кадастровую стоимость, то тогда необходимо разместить доходную с.-х. культуру (картофель, овощи открытого грунта). Зерновые, выращиваемые в данном случае на корм, позволяют обеспечить собственными концентрированными кормами животноводческую отрасль, что в дальнейшем положительно отразится на качестве молока и мяса.

Таблица 37 – Расчет стоимости дополнительной растениеводческой продукции за счет вовлечения неиспользуемой пашни (на примере депрессивных территорий Ленинградской области)

Показатели	Единица измерения	Сельскохозяйственные культуры		
		картофель	овощи открытого грунта	зерновые
Посевная площадь	тыс. га	0,8	0,6	2,6
Урожайность фактическая	ц/га	200	280	27
Цена реализации	руб./ц	2500	1800	1450
Стоимость дополнительной продукции	тыс. руб.	400000	302400	101790

Вовлечение неиспользуемых земель депрессивных территорий Ленинградской области в активный сельскохозяйственный оборот повысит валовые сборы, устойчивость кормовой базы животноводства, а соответственно, региональную продовольственную безопасность (стоимость дополнительной сельхозпродукции в общем объеме 1,924 млрд руб.) и потребует привлечения трудовых ресурсов, что будет являться точкой роста для малого и среднего сектора аграрной экономики. При этом важно подчеркнуть, что развитие животноводческой отрасли потребует максимальных трудозатрат.

Таким образом, экономическая эффективность характеризуется формированием условий для вовлечения неиспользуемых

сельскохозяйственных земель в экономику Ленинградской области, приумножением поступлений в муниципальный бюджет земельных платежей на основе комплексной оценки кадастровой стоимости, ростом валового внутреннего продукта за счет оптимизации территориального размещения сельскохозяйственного производства и т. д. Для аргументированного доказательства нами произведен расчет экономического эффекта в отношении вовлечения в активный сельскохозяйственный оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий и авторская оценка пахотных земель, которые могут быть включены в оборот (Таблица 38).

Таблица 38 – 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 в т.ч. пашни	тыс. га	13 4
Объем государственных инвестиций на вовлечение сельскохозяйственных угодий в оборот в т.ч. за счет федерального бюджета за счет регионального бюджета	млн руб.	17400 16400 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

Подводя итог по определению экономического эффекта при вовлечении неиспользуемых сельскохозяйственных угодий депрессивных территорий Ленинградской области, необходимо сделать вывод, что, уже начиная с 2024 г., дополнительные поступления в муниципальные бюджеты составят 14,780 млн руб.

Один рубль инвестиций из регионального бюджета, направленный на комплексную организацию системы сельскохозяйственного землепользования в среднем за год даст экономический эффект – 2,0 руб. В последующем эффект вложенного рубля будет возрастать.

Таким образом, комплексная оценка кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель создаст условия для реализации земельного потенциала сельхозпроизводителя, а также отраслевых приоритетов регионального АПК и в последующем станет основой для прогнозирования и планирования рационального использования сельскохозяйственных земель и охраны всех форм хозяйствования.

Итак, мы раскрыли основные направления применения результатов земельно-оценочных работ в прогнозировании и планировании, позволяющие повысить эффективность системы управления земельными ресурсами АПК в условиях курса на устойчивое экономическое развитие и цифровизацию сельского хозяйства.

Выводы по главе 4

1. 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.

2. 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, позволит повысить эффективность управления

земельными ресурсами и инвестиционную привлекательность аграрного сектора экономики.

3. 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.

Глава 5. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВЕ

5.1. Формирование землепользований сельскохозяйственных организаций

Использование оценочной информации в управлении земельными ресурсами АПК многогранно, поэтому мы ставим задачу применить земельно-оценочные данные (в первую очередь, кадастровую стоимость) как при формировании землепользований сельскохозяйственных организаций, так и при внутривладельческой организации их территории. Землеустройство входит в основной блок управленческой системы (п. 2.1.), который находится во взаимосвязи и взаимодействии с земельно-оценочными и иными мероприятиями, направленными на рациональное использование и охрану земельных ресурсов АПК [326]. Использование результатов комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при землеустройстве позволяет усовершенствовать технологию выполнения землеустроительных работ, тем самым повышая качество проектных работ и научную обоснованность землеустроительных решений по использованию сельскохозяйственных земель в соответствии с их биосферной, экономической и социальной значимостью.

В настоящее время АПК динамично развивается по сравнению с другими секторами экономики, при этом демонстрируя поступательное развитие всех отраслей сельхозпроизводства, а также стабильность. Данные позиции позволяют сохранять высокие объемы сельхозпроизводства и приумножать их в условиях экономических санкций. Однако сельское хозяйство и АПК в целом развивается неравномерно на территории РФ/субъекта РФ, поскольку функционируют так называемые ключевые

«точки роста», объективно определяемые на основе устоявшихся индикаторов (объем валовой продукции, инвестиционная привлекательность, господдержка, кадровый состав).

Так, АПК Ленинградской области динамично развивается относительно иных секторов региональной экономики и специализируется на животноводстве (свыше 2/3 от валовой внутренней продукции). Животноводство представлено в первую очередь молочным животноводством; далее – птицеводством и свиноводством. Важно отметить, что птицеводство дает стабильно высокие результаты. К ключевым «точкам роста» на наш взгляд следует отнести Волосовский, Всеволожский, Выборгский, Гатчинский, Ломоносовский, Лужский, Тосненский районы, поскольку уровень их социально-экономического развития высокий как в АПК, так и в сфере промышленности. На основе комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель обозначенные районы были отнесены к территориям с рентными преимуществами или к территориям с рентным потенциалом, что еще раз доказывает объективность и достоверность такой оценки.

Исходя из вышеобозначенного, устойчивое развитие аграрной экономики Ленинградской области (помимо реализации программы «Ленинградский гектар») мы видим в создании с.-х. кластеров, способных самовоспроизводиться и саморазвиваться. Общеизвестно, что на современном этапе кластеры являются драйверами региональной экономики. Например, кластеры позволяют обнаружить и активизировать внутренние резервы сельского хозяйства и АПК в целом для роста и достижения синергетического эффекта. Кластер в контексте диссертационного исследования понимается как совокупность сельскохозяйственных организаций (хозяйств), действующих для получения предельного эффекта коллаборации при одновременном сохранении экологической, экономической и иной эффективности деятельности каждой из организации (хозяйства). Основопологающий принцип кластерного подхода – принцип

оптимизации, который заключается в снижении издержек, повышении экологической, экономической и иной эффективности, внедрении цифровых и инновационных технологий для всех организаций (хозяйств).

Вследствие этого в основу мероприятий по совершенствованию формирования землепользований в аграрной сфере должен быть положен разработанный нами алгоритм (Рисунок 29), обеспечивающий как относительную устойчивость землепользования, так и стабильность сельхозпроизводства. Впервые предлагается 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 29 – Алгоритм формирования землепользований в аграрной сфере

В современных рыночных реалиях конкурентная среда влечет за собой перераспределение аграрного ресурса между сельскохозяйственными

организациями (хозяйствами) на основе его кадастровой стоимости. Внутриотраслевая конкурентная среда способствует рациональному формированию сельскохозяйственных землепользований, что в конечном итоге отражается на повышении инвестиционной привлекательности земельных ресурсов АПК. Таким образом, используя кадастровую стоимость при реализации проектов территориального землеустройства, можно упорядочить/оптимизировать сложившуюся систему сельскохозяйственного землепользования.

Комплексная организация использования земельных ресурсов АПК может быть выражена через систему многоукладного сельского хозяйства (формы хозяйствования, количество землепользований и их площадные характеристики). Важно напомнить, что формирование и развитие многообразных форм хозяйствования напрямую зависит от региона, т. е. сонаправлено с кадастровой оценкой. В частности, в структуре сельскохозяйственных землепользований СЗФО наибольший удельный вес занимают сельскохозяйственные организации (агрохолдинги, концерны).

На протяжении длительного периода сельскохозяйственные организации посредством заключения договоров аренды или покупки земельных паёв осуществляли процесс консолидации земель.

Консолидация земель осуществляется как в РФ, так и в зарубежных странах. Например, ФАО выработала концепцию пилотных проектов консолидации земель в Центральной и Восточной Европе, которая успешно внедряется в практику [250]. Предпосылками разработки концепции консолидации сельскохозяйственных земель явились мелкоконтурность и раздробленность фермерских хозяйств, а также их неконкурентоспособность. В рамках обозначенной концепции были разработаны методы перераспределения земель (объединение, обмен, ассоциирование, купля-продажа, долгосрочная аренда) в целях оптимизации площадных характеристик фермерских хозяйств. Таким образом, государство может регулировать консолидацию земель с помощью методов перераспределения. К сожалению, в нашей стране не

разработан механизм, позволяющий регулировать консолидацию земель (в первую очередь это касается установления ограничений площадных характеристик всех структур агробизнеса).

Консолидация земель в РФ присуща как крупным структурам агробизнеса, так и средним и малым структурам. Средние и малые структуры агробизнеса (КФХ и ЛПХ) реализовывают процесс консолидации земель идентично агрохолдингам. Для материализации проектов по консолидации земель необходимы результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, которые будут способствовать формированию «умных землепользований» различных укладов аграрной экономики, так как результаты кадастровой оценки по действующей методике не способствуют формированию экономических механизмов для рационального использования и охраны земельных ресурсов АПК и, как следствие, это приводит к экстенсивному землепользованию. Ярким примером является увеличение площадных характеристик всех структур агробизнеса. Приведем примеры консолидации земель, которые характерны для средних и малых форм хозяйствования (в п. 4.3 приведены примеры относительно крупных структур агробизнеса).

Стремительный рост КФХ приходится на период реорганизации колхозов и совхозов, но в дальнейшем мы можем наблюдать процесс ликвидации таких хозяйств с одновременным укрупнением (Рисунок 30).

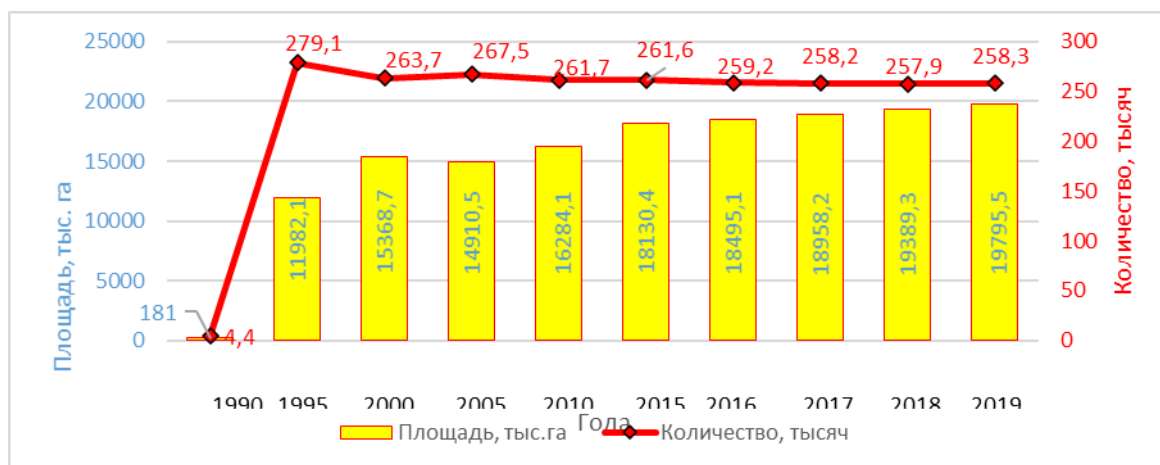


Рисунок 30 – Динамика изменения количественных характеристик крестьянско-фермерских хозяйств (за исключением аренды у других организаций, предприятий и граждан)

Отталкиваясь от Рисунка 30, видим: размер КФХ в среднем вырос на 86,1% и составляет 76,6 га. Таким образом, количество КФХ и занимаемая ими площадь индивидуально оптимизируются. Это, в свою очередь, способствует укреплению устойчивых позиций среднего звена в системе многоукладной аграрной экономики.

Установленный тренд наблюдается, как мы отмечали ранее, также для ведения приусадебного хозяйства. Площадь приусадебного хозяйства, по данным Росреестра, в среднем выросла за период реформирования земельно-имущественных отношений в 10 раз и составляет 2,07 га (Таблица 39).

Таблица 39 – Динамика личных подсобных хозяйств в Российской Федерации в 1990-2020 гг., тыс. га

Показатели	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2020/ 1990, %
Число хозяйств, тыс. ед.	16380,0	16001,3	15927,2	15872,3	16165,8	16476,5	16613,1	101
Общая земельная площадь, тыс. га	3244,0	5613,0	6177,4	6971,2	7475,8	7976,6	8010,0	246,9
Средний размер хозяйства, га	0,20	0,35	0,39	0,44	0,46	0,48	2,07	1035

Но в отдельных случаях размеры приусадебного хозяйства превышают десяток гектаров, поскольку в сельской местности отсутствуют места приложения труда. Данная возможность появилась у землевладельцев вследствие законодательного закрепления выдела земельного пая для создания ЛПХ. Проведенное нами изыскание свидетельствует, что в настоящее время можно обозначить два вида приусадебных хозяйств:

– небольшие приусадебные хозяйства, расположенные на землях населённых пунктов. Данный вид хозяйства имеет потребительский характер;

– большие приусадебные хозяйства идентичные КФХ, т. е. имеют предпринимательский характер.

Выявленные тенденции присущи также странам ЕС. Например, в

Германии наблюдается существенное уменьшение количества фермерских хозяйств (с 1,6 млн до 500 тыс.), с одновременным укрупнением и концентрацией производства. Положительный экономический эффект принесла ассоциация фермерских хозяйств в Финляндии в виде сбытовых кооперативов [346].

Применяемые в странах ЕС приемы и методы теоретически немногим отличаются как по форме, так и по содержанию от разработанных и апробированных российскими учёными методов – о кооперации и об оптимизации сельскохозяйственного производства. Еще в начале XX века отечественные ученые (Н.Д. Кондратьев, А.В. Чаянов, А.Н. Челинцев) изучали предельные и оптимальные площади хозяйств. Н.Д. Кондратьев утверждал, что консолидация хозяйств путем объединения более мелких посредством производственной кооперации позволит повысить производительность этих хозяйств [118].

Опираясь на отечественные и зарубежные научные разработки [206; 118; 180; 250; 272; 341; 346], мы определили современные направления консолидации сельскохозяйственных земель в России:

- консолидацию земель необходимо осуществлять на основе комплексной оценки кадастровой стоимости, которая способна оказать содействие уменьшению землеёмкости АПК, внедрению интенсивных способов сельхозпроизводства, учитывающих экологические ограничения;
- консолидацию земель за счет выдела земельных паев необходимо осуществлять на основе землеустроительной науки и практики;
- необходимо совершенствовать механизм ликвидности прав на земельные паи, который повлечет за собой активизацию рынка оборота земельных паёв и, в первую очередь, аренды;
- повышение эффективного использования земли необходимо осуществлять посредством формирования предельных и оптимальных размеров сельскохозяйственных землепользований;

Консолидация земель создаст условия для повышения

инвестиционного, производственного и социального потенциала сельских территорий. Консолидация сельскохозяйственных земель и, соответственно, концентрация производительных сил в масштабах интегрирования аграрного ресурса всех форм хозяйствования методами землеустройства на базе комплексной оценки кадастровой стоимости позволит обеспечить экономическое равновесие муниципальных образований/субъектов РФ, а также устойчивое развитие сельских территорий в рамках региональной и межрегиональной интеграции сельскохозяйственного производства.

Общеизвестно, что ключевым звеном в реализации государственной земельной политики является землеустройство. Однако во время земельной реформы его значение понизилось в результате инвестиционной непривлекательности аграрного сектора и доминирования других инструментов государственной земельной политики – учетно-регистрационных систем недвижимости в целях функционирования гражданского оборота и налогообложения недвижимости. Следует признать передачу ряда землеустроительных мероприятий в сферу кадастровой и градостроительной деятельности нецелесообразной. В Градостроительном кодексе наблюдается противоречие с Земельным кодексом, а именно стремление заменить систему землеустройства территориальным планированием на всех административных уровнях.

Как мы указывали выше, заниженная роль землеустройства привела к целому ряду проблем в сельскохозяйственном землепользовании. На современном этапе в связи с реализацией различных государственных программ, а также привлечением дополнительных инвестиций в АПК востребованность землеустройства усиливается. На данном этапе к перспективному направлению землеустройства мы относим разработку землеустроительных регламентов. Отмечая особую роль сельскохозяйственных земель в АПК и учитывая передовой опыт советского и зарубежного землеустройства, считаем, что внедрение землеустроительных регламентов должно стать стречневым компонентом сложившейся системы

землеустройства. Данной позиции придерживаются академик РАН С.Н. Волков и ряд видных ученых [47; 101; 141].

Исходя из анализа отечественных и зарубежных научных разработок [47; 101; 141; 370], мы предлагаем определять содержание землеустроительных регламентов для определенной формы хозяйствования на основе агроклиматического зонирования, включающего установление приоритетных и сопутствующих видов сельскохозяйственной деятельности. Агроклиматическое зонирование территории на основе агроэкологического потенциала в субъектах РФ поможет решить вопрос выделения на территории субъекта агроклиматических зон, позволяющих определять наиболее выгодные участки для ведения сельскохозяйственной деятельности не только на текущий момент, но и в перспективе. В данном случае интересен опыт Австралии в части определения видов сельскохозяйственной деятельности в рамках агроэкологических зон, представленного на Рисунке 31.

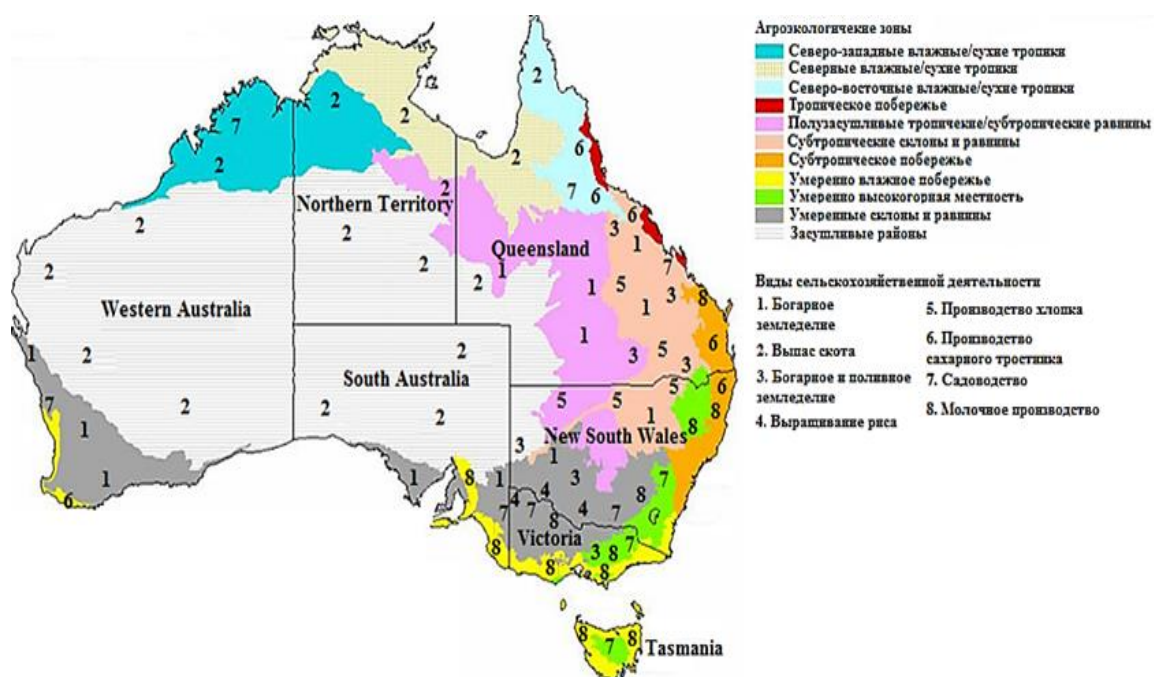


Рисунок 31 – Агроэкологические зоны Австралии [370]

Землеустроительный регламент, по нашему мнению, 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.

Рассмотрим данные элементы применительно к Ленинградской области. При разработке землеустроительных регламентов в обозначенной области должны быть учтены природно-климатические, экологические и социально-экономические особенности, а именно:

- неблагоприятные природно-климатические условия;

- мелкоконтурность сельскохозяйственных угодий;

- негативная экологическая обстановка;

- территориальные различия в кадастровой стоимости;

- неразвитая транспортная, инженерная и социальная инфраструктура;

- отсутствие локальных рынков сбыта с.-х. продукции;
- отток сельского населения.

Во-первых, неблагоприятные природно-климатические условия и мелкоконтурность угодий подходят в основном для такой отрасли АПК, как животноводство (необходимо развивать мясомолочную специализацию в отрасли животноводства). Также мелкоконтурность является проблемой для агрохолдингов и иных крупных структур агробизнеса. Тем не менее, мелкоконтурность приемлема для средних и малых форм хозяйствования. Так, в Финляндии со схожими проблемами превалирует фермерский сектор в структуре аграрной экономики.

Во-вторых, анализируя систему севооборотов области, мы пришли к выводу, что данная система севооборотов не соответствует экологическим условиям Ленинградской области. В данном случае необходимо осуществить переход от организации территории, в основном как социально-экономического явления, к оптимизации интенсивного сельскохозяйственного землепользования посредством организации территории агроландшафта в системе экологически устойчивой аграрной экономики. Обозначенное положение санкционирует целенаправленную модификацию пространственно-функциональных свойств агроландшафтов, а также установление состава и направленности мероприятий по «очистке» загрязненных земельных ресурсов АПК. Следует подчеркнуть, что в системе севооборотов необходимо подбирать сельскохозяйственные культуры с неодинаковым периодом активной вегетации. Данное положение позволит осуществить константное поглощение культурами загрязняющих веществ из атмосферы.

Следовательно, во всех структурах агробизнеса на загрязненных пахотных угодьях нужно осуществить упорядочение системы севооборотов, вводя особые севообороты, например, санитарно-очистительные. Наряду с внедрением особых севооборотов, нужно упорядочить соотношение сельскохозяйственных культур, в частности, опираясь на то, что

определенные с.-х. культуры более интенсивно абсорбируют загрязняющие вещества из почвы и непосредственно употребляются в пищу.

В-третьих, упорядочению соотношения сельскохозяйственных культур также будет способствовать комплексная оценка кадастровой стоимости, которая включает в себя основной ценообразующий фактор – экологическую обстановку на оцениваемой территории.

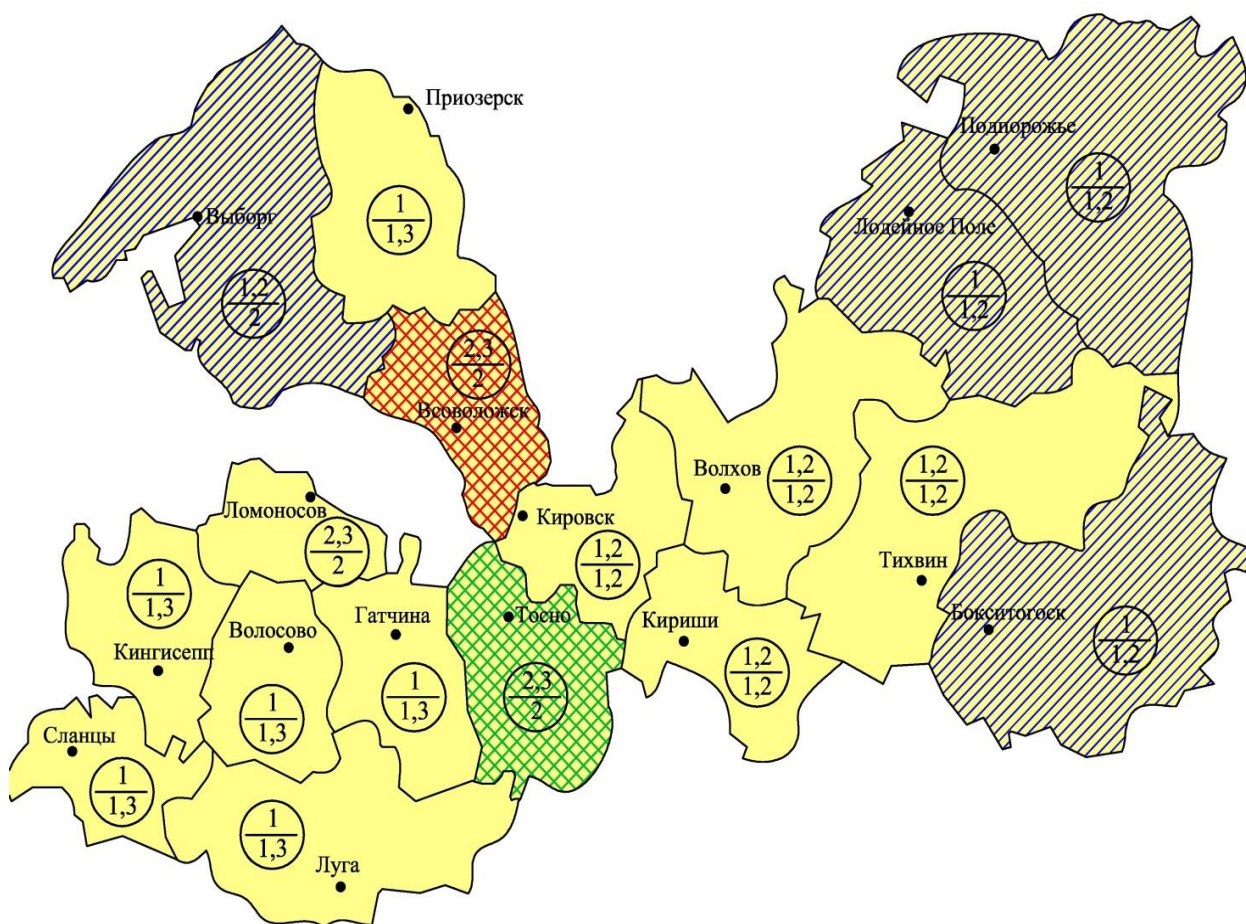
В-четвертых, в условиях дальнего земледелия и некачественной дорожной сети создаются проблемы для продажи скоропортящейся с.-х. продукции, что становится преградой для разнообразных потоков товарной продукции и в конечном итоге отражается на выборе специализации хозяйства. Реализация с.-х. продукции должна осуществляться в первую очередь на локальных рынках сбыта, т. к. конкурировать с агрохолдингами, чтобы реализовывать свою продукцию через сетевые магазины, нецелесообразно.

Исходя из обозначенных особенностей Ленинградской области, необходимо развивать в первую очередь КФХ как менее востребованную форму хозяйствования в СЗФО в виде интегрированных структур (кластеров), которые позволят увеличить конкурентоспособность депрессивных территорий области, будут способствовать развитию отрасли животноводства, а соответственно, созданию рабочих мест в сельской местности и обеспечением качественной продукцией. Только в данном случае КФХ с низкой кадастровой стоимостью смогут получать квази ренту (инновационную ренту). Важно отметить, что, согласно теории ренты, экономический эффект от инвестиций в программы по вовлечению неиспользуемых земель в оборот на депрессивных территориях будет значительно меньше, чем на территориях с рентными преимуществами или на территориях с рентным потенциалом. Вследствие этого частный капитал не будет направлен на реализацию государственной программы «Ленинградский гектар». Таким образом, проблема может быть решена посредством участия региональных/федеральных капиталов в финансировании госпрограмм. Данное положение нами доказано в п. 4.3 на

примере вовлечения неиспользуемых земель в оборот для КФХ в рамках реализации программы «Ленинградский гектар». Итак, государственно-частное партнёрство будет способствовать развитию КФХ депрессивных территорий.

Вследствие вышеизложенного, кластеры также могут повысить экологическую и экономическую эффективность фермерских хозяйств. Предлагаемая идея региональной интеграции КФХ позволит повысить значимость землеустроительной науки и практики. Тем самым, формируя сельскохозяйственные кластеры с учетом комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, мы обеспечим комплексное и устойчивое развитие регионального АПК, рост объемов и эффективности сельхозпроизводства, а также устойчивое развитие сельских территорий. Укрепить региональную/межрегиональную интеграцию возможно, используя инструменты территориального землеустройства.

По последним данным Росстата, на территории Ленинградской области функционируют свыше 400 тыс. организаций, крупнейшие из которых сформировали два кластера – медико-фармацевтической промышленности и автомобильный. Остальные пять кластерных объединений находятся в стадии зародыша (транспорт и логистика, лесная промышленность, строительные материалы, туризм и агропромышленная сфера). С точки зрения интеграции, наименее развитой является агропромышленная сфера. Поэтому формирование сельскохозяйственных кластеров решит многие проблемы, возникающие в начале и в процессе комплексной организации территории муниципального образования/субъекта РФ. На Рисунке 32 представлено расположение существующих и возможных кластеров, при этом нами использовались инструменты территориального землеустройства.



Условные обозначения:

Существующие кластеры

-  автомобильный
-  медико-фармацевтической промышленности

Возможные кластеры

-  рыбный, туристический
-  сельскохозяйственный кластер (специализация в животноводстве / специализация в растениеводстве)

специализация в животноводстве/растениеводстве:

1 – мясомолочное скотоводство/картофелеводство

2 – птицеводство/овощеводство

3 – свиноводство/зерновое производство

Рисунок 32 – Расположение существующих и возможных кластеров на территории Ленинградской области

Обозначенное формирование должно быть включено в схему землеустройства субъекта РФ/района с экономическим обоснованием затрат на проведение предпроектных и плановых разработок (см. п. 4.3), а также на разработку проектов землеустройства. В целом схемой землеустройства достигается осуществление взаимоувязанной организации территории

сельхозпроизводства и сельского расселения. Поэтому мы предлагаем на территории Ленинградской области сформировать мясо-молочный кластер (специализация регионального значения – мясо-молочное скотоводство), который обеспечит конкурентоспособность продукции на региональном/межрегиональном продовольственном рынке, а также будет способствовать устойчивому развитию КФХ и повысит уровень занятости населения на сельских территориях.

Резюмируем. Среди действенных механизмов, влияющих на размещение и специализацию сельхозпроизводства и их совершенствование, на наш взгляд, можно рассматривать землеустроительные регламенты наряду с сельскохозяйственными кластерами. Распространение определения землеустроительной парадигмы на основе комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель предоставляет перспективу укрепления территориального развития регионального/межрегионального АПК, роста объемов и эффективности сельскохозяйственного производства в каждом из районов/субъектов РФ интеграции.

5.2. Использование результатов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель при внутрихозяйственном землеустройстве

Научно обоснованная внутрихозяйственная организация территории сельскохозяйственной организации (хозяйства) является главной задачей внутрихозяйственного землеустройства. Под внутрихозяйственной организацией территории мы понимаем формирование рациональной системы сельскохозяйственного землепользования посредством адаптивного землеустроительного проектирования с целью извлечения максимального рентного дохода от производства сельхозпродукции и сохранения плодородия почв. Вследствие этого в современной технологии

внутрихозяйственной организации территории должны быть отражены не только традиционно учитываемые природные и социально-экономические условия, но и результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Научно обоснованное устройство территории создает оптимальные организационно-территориальные условия для осуществления стабильного аграрного производства, использования и охраны земельных ресурсов АПК и окружающей среды независимо от формы хозяйствования в условиях конкуренции. Поэтому важнейшей производственной задачей внутрихозяйственного землеустройства является обеспечение взаимного соответствия трех важнейших звеньев: организация производства → организация территории → организации трудовых ресурсов сельского населения. Отсюда следует, что оно направлено: во-первых, на наибольшую рентабельность хозяйства; во-вторых, на рациональное использование и охрану земельных ресурсов АПК; в-третьих, на увеличение роста занятости сельского населения, а соответственно, на синергетический эффект экологических, экономических и социальных общегосударственных интересов. Соответственно, эффективность и эффект землеустройства следует подразделять на следующие виды: экономический, экологический и социальный (Таблица 40).

По нашему мнению, необходимо также определять организационно-пространственный эффект, который существенным образом влияет на производственные затраты, производительность труда, устойчивость агроландшафта. Все виды эффекта в конечном итоге отражаются на экономических результатах деятельности хозяйства.

Экономическая эффективность определена воздействием организации территории хозяйства на организацию сельскохозяйственного производства и наоборот, в т. ч. с учетом комплексной оценки кадастровой стоимости конкретного земельного участка в составе сельскохозяйственного землепользования.

Таблица 40 – Система показателей внутрихозяйственной организации территории по видам эффекта

Виды эффекта	Показатели
Экономический	Выход валовой продукции на 1 га, производственные затраты, затраты на поддержание плодородия почв, чистый доход, дифференциальный доход, рентабельность производства, срок окупаемости капиталовложений, кадастровая стоимость, земельный налог, арендная плата
Экологический	Баланс гумуса, степень развития негативных процессов, степень неустойчивости ландшафта, количество и площадь контуров угодий на 1 га, коэффициент экологической устойчивости и экологической напряженности, размер предотвращенного ущерба от деградации и загрязнения земель, лесистость
Социальный	Прирост производительности труда, рост занятости населения, рост численности сельского населения
Организационно-пространственный	Пространственные условия землепользования, освоенность и распаханность территории

Источник: разработка автора

Экологическая эффективность связана с необходимостью охраны земельных ресурсов АПК (в первую очередь агроресурса и агроландшафта), воспроизводства плодородия почв.

Социальная эффективность характеризуется улучшением социальных условий общественного воспроизводства (в первую очередь стабильностью прав на земельные участки, что благоприятно влияет на устойчивость землепользования и стабильность производства).

Организационно-пространственная эффективность характеризуется улучшением пространственных условий землепользования, которое влечет за собой уменьшение производственных затрат, рост производительности труда, своевременное выполнение полевых работ в оптимальные агротехнические сроки, формирование константного агроландшафта.

В связи с этим можно прогнозировать основной эффект внутрихозяйственной организации территории:

- увеличение объемов производства (посредством улучшения структуры угодий на основе комплексной оценки кадастровой стоимости и их организации);
- снижение издержек производства (с помощью совершенствования

дорожной и мелиоративной сети, применения инновационных технологий обработки почв, новых сортов, химических средств защиты и ухода за растениями, использования цифровых моделей конкретного хозяйства);

- повышение земельного потенциала (осуществление природоохранных и иных мероприятий, рекультивации земель);

- формирование устойчивого развития сельских территорий и благоприятной среды обитания социума.

Основу рациональной организации территории в сельскохозяйственном производстве составляют севообороты, которые аккумулируют в себе решение организационно-хозяйственных и иных оперативных задач. На уровне сельскохозяйственного землепользования необходимо предусмотреть, с одной стороны, обоснование мероприятий по трансформации малопродуктивных угодий для вовлечения их в интенсивный оборот на основе комплексной оценки кадастровой стоимости, а с другой – научно обоснованное размещение посевов сельскохозяйственных культур по территории, что решается путем организации системы севооборотов. В результате проведения работ по трансформации меняется их кадастровая стоимость, на основании которой можно рассчитать экономическую эффективность капиталовложений. В соответствии с разработанной методикой комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, вначале необходимо выделить земельные участки, имеющие кадастровую стоимость выше средней по хозяйству (сельскохозяйственной организации, КФХ, ЛПХ). В дальнейшем важно предусмотреть выбор высокорентабельных культур в рамках полевых севооборотов, выбор инновационных технологий возделывания, а также применение цифровых технологий при рациональной системе землепользования. После этого выделяют наименее ценные участки (с точки зрения кадастровой стоимости) для размещения кормовых или почвозащитных севооборотов. На Рисунке 19 (см. п. 3.3) можно наблюдать, что по принятой методике УПКС всех земельных участков

ЗАО «Любань» однороден (менее 10 руб./кв. м), вследствие чего данная оценочная информация не может привести к аргументированным управленческим решениям, в т. ч. и в землеустройстве. Напротив, по предлагаемой методике, УПКС всех земельных участков ЗАО «Любань» гетерогенен. Исходя из этого утверждения, мы предлагаем следующую градацию: УПКС земельных участков менее 42 руб./кв. м; УПКС земельных участков 42,1-85 руб./кв. м; УПКС земельных участков более 85,1 руб./кв. м. Таким образом, результаты комплексной оценки кадастровой стоимости позволят осуществить научно обоснованную внутрихозяйственную организацию территории.

Рассмотрим применение результатов комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при обосновании организации угодий и системы севооборотов на примере типичного хозяйства Нечерноземной зоны РФ – ЗАО «Любань» Тосненского района Ленинградской области. Важно подчеркнуть, что исключение из федерального законодательства понятия и видов работ по территориальному землеустройству привело к чрезмерному увеличению недостатков в сельскохозяйственном землепользовании. Например, если в 1983 году землепользование совхоза «Любань» (впоследствии ЗАО «Любань») общей площадью 6340,68 га располагалось компактно, то в 2020 году площадь этого преобразованного хозяйства достигла 3651,58 га (Рисунок 33). Так произошла потеря земельного потенциала почти в 2 раза, а также возникли дальнотемелье, чересполосица и другие недостатки землепользования.

С 2008 года ЗАО «Любань» входит в состав концерна «Детскосельский», имеет статус Племярепродуктора по разведению КРС черно-пестрой породы, что позволяет получать субсидии от государства. Специализация хозяйства – молочное скотоводство (поголовье КРС – 3050 голов, в т. ч. коров – 1600 голов), картофелеводство, овощеводство, производство кормов.

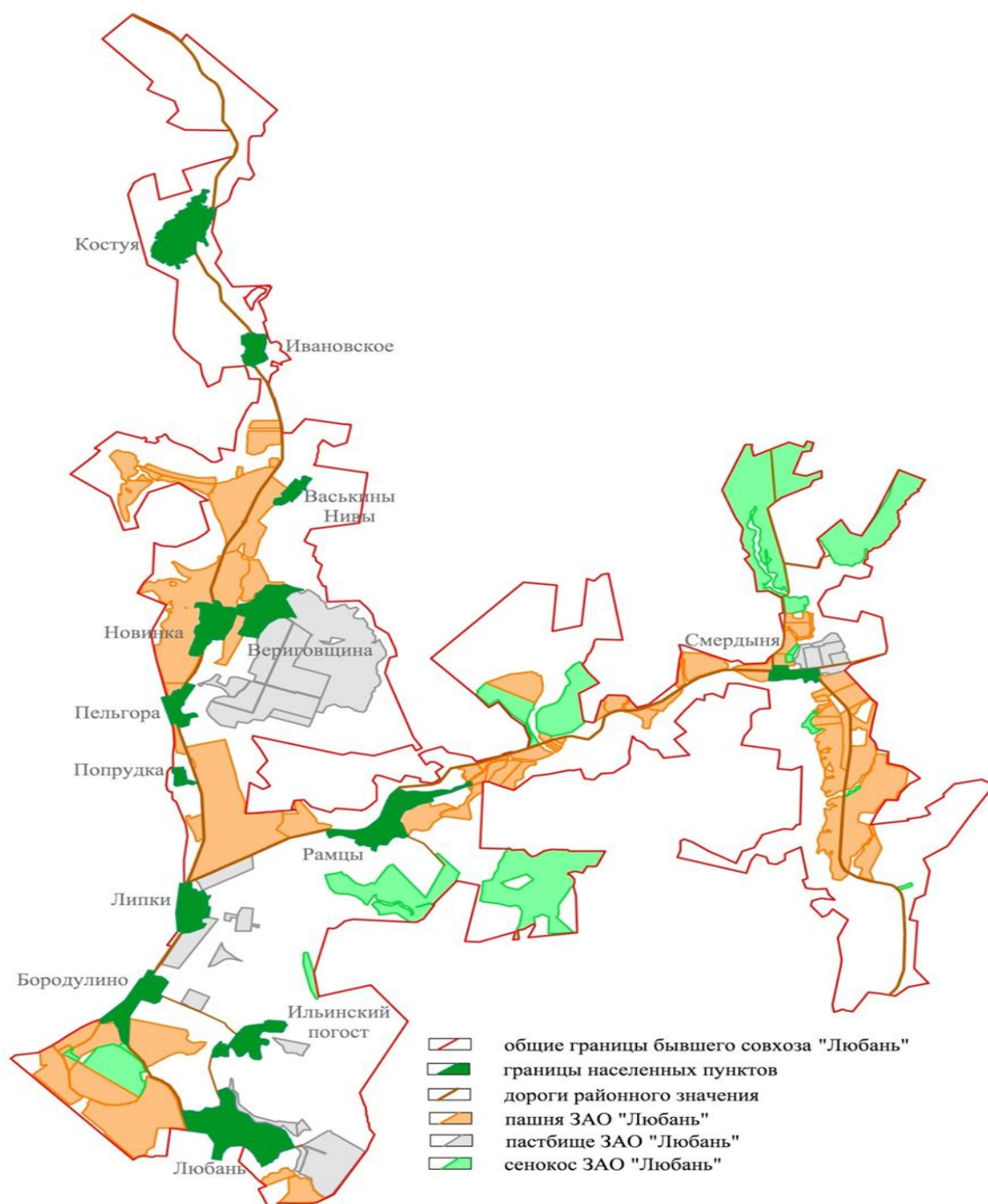


Рисунок 33 – Схема землепользования ЗАО «Любань» Тосненского района
Ленинградской области

В ЗАО «Любань» имеются посевные площади для выращивания однолетних и многолетних трав, картофеля. В 2019 году посеяно 2077 га многолетних трав и 273 га однолетних трав. Произведено 43598 т кормов. С каждым годом в ЗАО «Любань» уменьшаются посевные площади для выращивания картофеля и овощей. В настоящее время разрушена система севооборотов и другие элементы проекта внутрихозяйственного

землеустройства.

Наиболее значимая составная часть проекта внутрихозяйственного землеустройства – организация угодий, которая позволяет определить хозяйственное назначение и характер использования каждого земельного участка в составе АПК. Организация угодий по своему составу и содержанию в большей степени зависит от зональных условий, т. е. сопоставлена с кадастровой оценкой. Следует отметить, что Нечерноземная зона РФ имеет значительные особенности организации угодий, т. к. данная территория относится к районам интенсивной мелиорации земель. В Нечерноземной зоне в 1970-1980 гг. были выполнены значительные по объему культуртехнические и мелиоративные работы. Вследствие этого мы выделили характерные особенности обозначенной территории: низкую сельскохозяйственную освоенность, неоднородный почвенный покров, мелкоконтурность, раздробленность и разобщение угодий, мелиоративную неустроенность, мелкопоселковую систему расселения – все это в конечном итоге отражается на стоимостных параметрах земельного потенциала (в первую очередь на кадастровой стоимости).

В обозначенный ранее промежуток времени в целом по Ленинградской области удельный вес культурных угодий вырос с 21 до 71%, т. е. в три раза. Так, в ЗАО «Любань» все кормовые угодья относятся к улучшенным.

В настоящее время в Тосненском районе Ленинградской области осушенные с.-х. угодья составляют 28 тыс. га (59%), в т. ч. пахотные угодья – 17,1 тыс. га (36%), пастбища и сенокосы – 10,9 тыс. га (23%). В ЗАО «Любань» осушена практически вся территория – 96% сельскохозяйственных угодий.

Однако обследование территории Тосненского района с помощью материалов аэрофотосъемки свидетельствует о неудовлетворительном состоянии мелиоративных систем района, а также о повсеместном их разрушении. Анализ данных аэрофотосъемки показал, что свыше 90% мелиоративных каналов района подверглись зарастанию, т. е. не способны

выполнять своё предназначение – производить дренаж излишков воды. Это произошло вследствие того, что своевременно не проводились профилактические работы по поддержанию соответствующего состояния мелиоративных систем из-за нехватки средств.

Важно отметить, что в районах с большими мелиоративными ресурсами проекты внутрихозяйственного землеустройства предусматривают увязку землеустроительных и мелиоративных мероприятий, т. к. только в этом случае можно оценить возможные негативные воздействия на экологическую безопасность окружающей среды. Особенности состояния и использования земель в районах интенсивной мелиорации обуславливают методику определения рационального состава и соотношения угодий, которая в первую очередь делает акцент на обоснование трансформации угодий на основе установленной специализации, соотношения отраслей, задач обеспечения скота кормами, комплексной оценки кадастровой стоимости.

Первоначально необходимо определить систему содержания КРС (круглогодичное стойловое содержание или стойлово-пастбищное), от которой зависит состав и соотношение угодий. В нашем случае предусмотрен выпас скота, а соответственно, было запроектировано пастбище, удовлетворяющее потребностям животных в кормовых культурах. Наибольшая часть сельскохозяйственных угодий проектируется под пашню, т. к. Тосненский район по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости отнесен к территориям с рентными преимуществами (Рисунок 34).

В практике хозяйств со специализацией молочное скотоводство часто реализуется взаимозаменяемость угодий: кормовые угодья трансформируются в пахотные угодья или наоборот. Для того чтобы в хозяйстве было рационально и полно организованы земли, а именно пахотные угодья, а также были проведены мероприятия по их защите от различных негативных воздействий, снижающих плодородие и разрушающих почвенный покров, необходимо внедрить систему севооборотов.

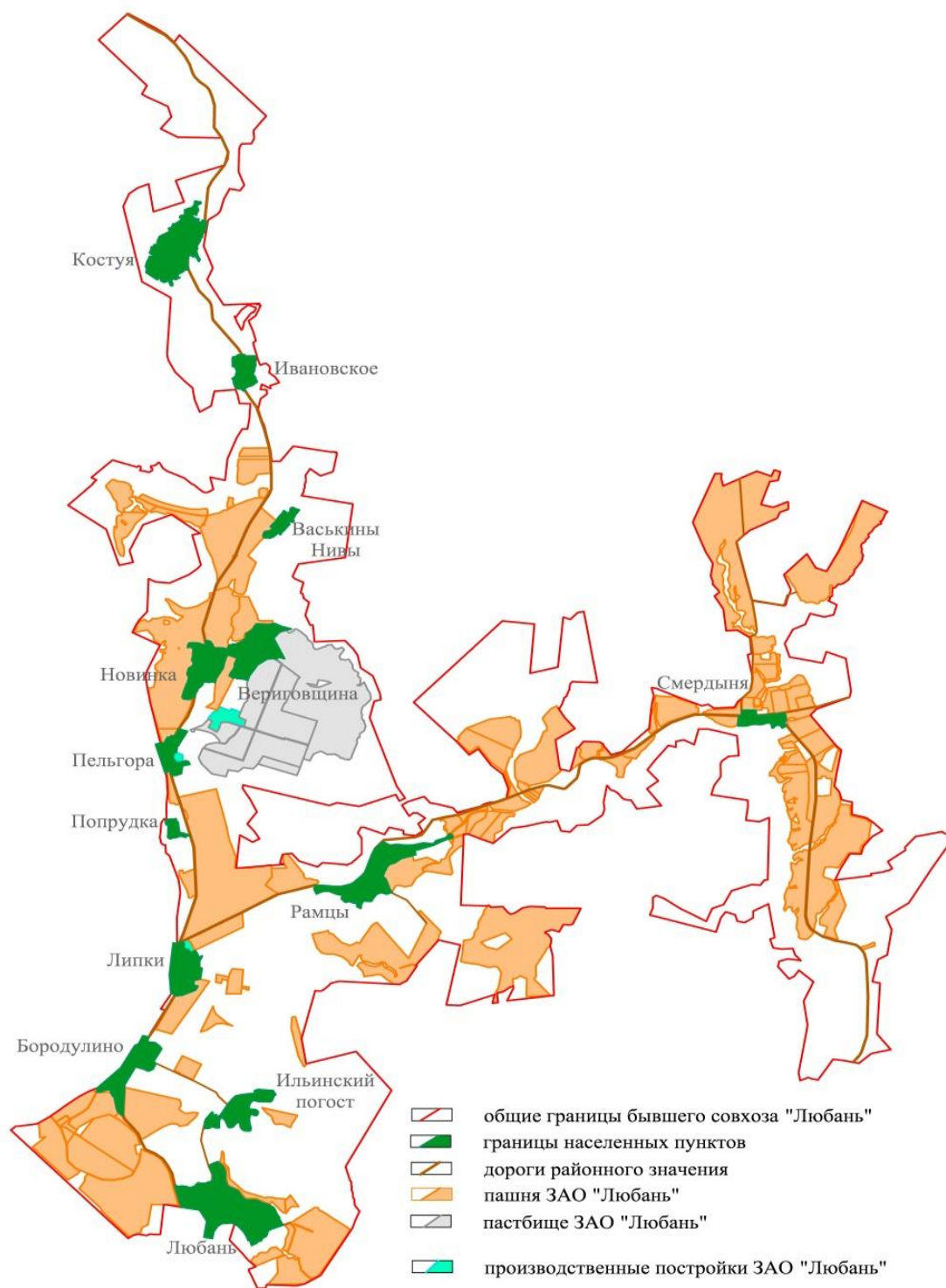


Рисунок 34 – Организация угодий ЗАО «Любань»

На выбор типов, видов, количества севооборотов оказывают влияние экологические, экономические, технологические условия. Определению типов, видов, размеров и количества севооборотов предшествовали расчеты по установлению потребности скота в кормах. Из наших расчетов следует, что хозяйство не сможет производить все необходимые корма для

содержания своего поголовья, так как расчетная потребная площадь больше чем в два раза превышает существующую площадь пашни. Но введением севооборотов мы должны запроектировать хотя бы какую-то часть культур.

Принципы построения севооборотов (принцип адаптивности, принцип уплотненного использования пашни, принцип специализации, принцип периодичности и др.) тесно взаимосвязаны и подчинены научно обоснованной разработке схемы чередования культур. Научно обоснованная схема севооборота обеспечивает возможность эффективного использования плодородия почв, биопотенциала сельскохозяйственных культур, агроклиматических ресурсов, средств защиты растений, удобрений, сельскохозяйственной техники, трудовых ресурсов с двойной целью: с одной стороны – максимальная урожайность, с другой – сохранение и улучшение плодородия почвы и охраны окружающей среды.

В современных условиях к инновационным способам организации севооборотов, обладающих адаптивно-ландшафтной и почвозащитной направленностью, мы относим следующие:

- оценку земельного потенциала, включая стоимостные параметры (в первую очередь кадастровую стоимость), изучение конъюнктуры рынка, и на этой основе, уточнение специализации хозяйства;
- составление на перспективу производственной программы хозяйства, которая подтверждена наличествующими ресурсами и обеспечит нормальное воспроизводство хозяйства, получение наибольшего эффекта и сохранения плодородия почв;
- проектирование севооборотов с дифференциацией размещения сельскохозяйственных культур на различных земельных участках по качественным характеристикам, а соответственно, по кадастровой стоимости;
- увязку системы севооборотов и мелиоративных мероприятий, мероприятий адаптивно-ландшафтной системы земледелия.

Вследствие этого проектирование системы севооборотов осуществлялось нами с учетом научно обоснованной и апробированной

методики, которая была выработана землеустроительной практикой. В итоге нами предлагается спроектировать 3 севооборота: 1 кормовой (сенокосно-пастбищный), 2 полевых (зернотравяно-пропашные пятипольные севообороты, с товарной культурой – картофель) (Рисунок 35).

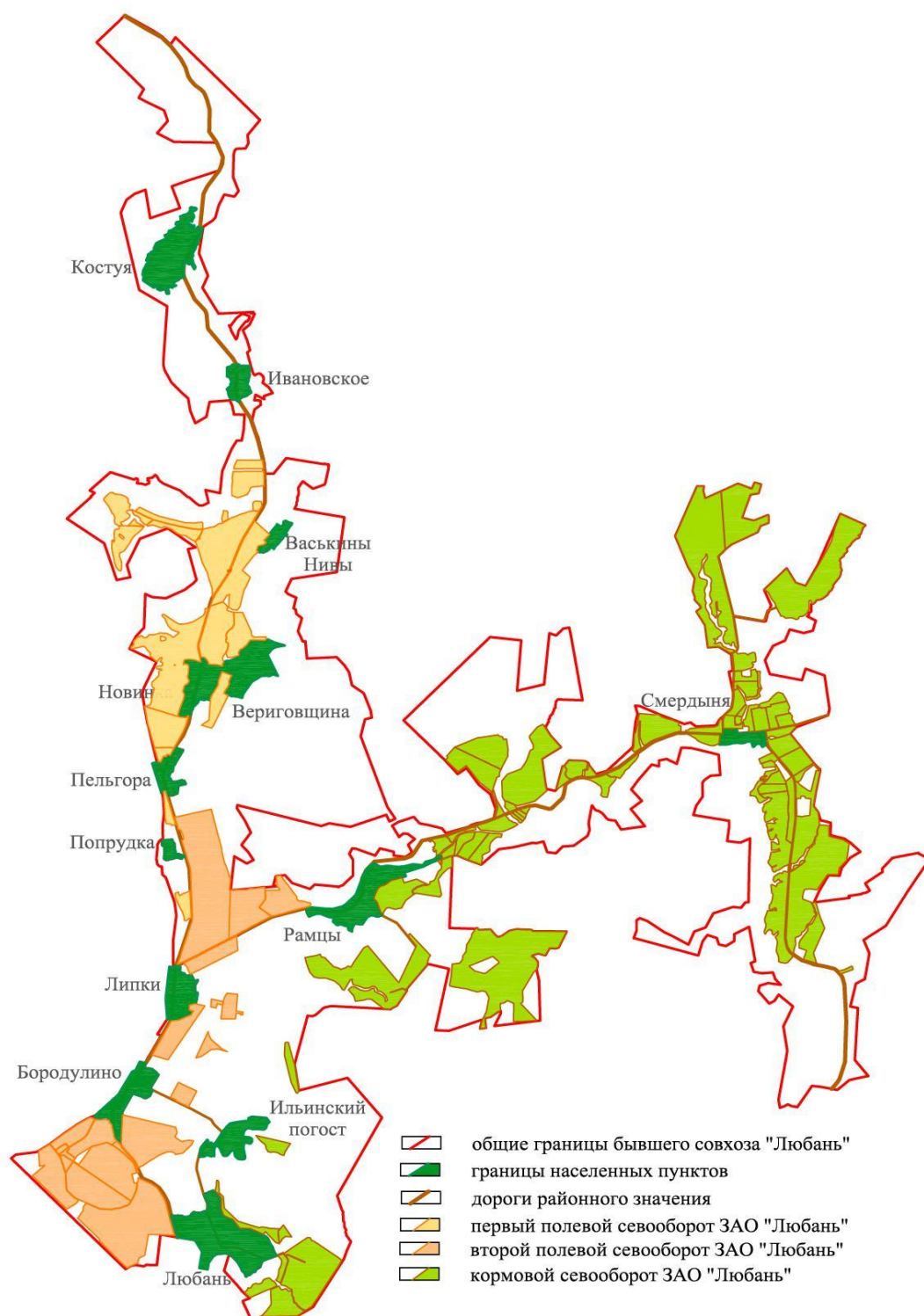


Рисунок 35 – Организация системы севооборотов ЗАО «Любань»

В Таблице 41 представлена характеристика проектируемых севооборотов.

Таблица 41 – Характеристика проектируемых севооборотов

Тип севооборота	Общая площадь, га	Средний размер поля, га	Чередование культур по годам ротации севооборота	
Сенокосно-пастбищный	1681,74	280,29	I	Однолетние травы + подсев мног. трав
			II	Многолетние травы I года
			III	Многолетние травы II года
			IV	Многолетние травы III года
			V	Многолетние травы IV года
			VI	Многолетние травы V года
Полевой I	526,7	105,34	I	Ячмень + подсев многолетних трав
			II	Многолетние травы I года
			III	Многолетние травы II года
			IV	Картофель
			V	Морковь
Полевой II	806,57	161,31	I	Озимая рожь + подсев многолетних трав
			II	Многолетние травы I года
			III	Многолетние травы II года
			IV	Картофель
			V	Свекла

Сенокосно-пастбищные севообороты организуют в Нечерноземье в основном на массивах, отдаленных от хозяйственных центров (это мелкоконтурные, раздробленные и разобщенные участки, малопригодные к механизированной обработке), часто на кормовых угодьях с низкой естественной урожайностью, на угодьях, подверженных подтоплению, а также на нижней части склонов пахотных земель при создании культурных лугов и пастбищ, т. е. с наименьшей кадастровой стоимостью.

Необходимо отметить, что на основе изучения материалов мониторинга земель, полученных из фонда данных Росреестра, нами было выявлено, что в той или иной степени подтоплению и переувлажнению подвержено 43% сельскохозяйственных угодий ЗАО «Любань». Этот процент подтопляемых и переувлажненных земель как раз и будет приходиться на сенокосно-пастбищный кормовой севооборот.

Устройство территории севооборотов должно быть сонаправлено с зональными условиями, т.е. границы полей (рабочих участков) совмещают с мелиоративной сетью (Рисунок 36).

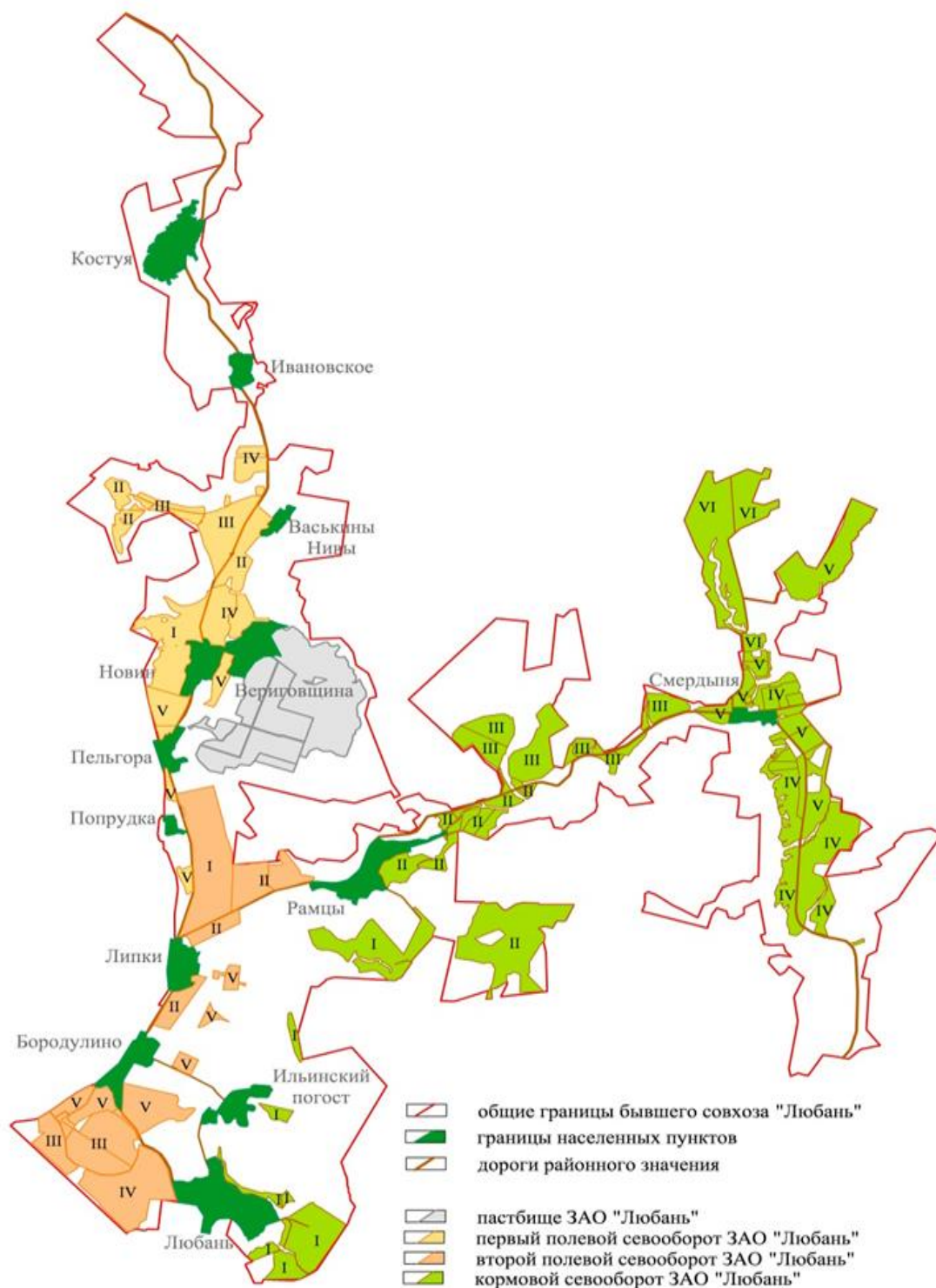


Рисунок 36 – Устройство территории севооборотов ЗАО «Любань»

Важно отметить, что территории, подверженные подтоплению и переувлажнению, практически не изменились по сравнению с 1989 годом. Поэтому ежегодно хозяйства Тосненского района из-за подтопления не могут убрать в среднем 5% засеянных площадей (например, в 2019 г. в ЗАО «Любань» не смогли убрать 12 из 240 га, засеянных картофелем).

По ЗАО «Любань» сумма прямых убытков от подтопления и переувлажнения пашни при возделывании картофеля составит 6,0 млн рублей (Таблица 42).

Таблица 42 – Расчёт экономического ущерба от подтопления и переувлажнения пашни

Посевная площадь	Не убрано		Урожайность, ц/га	Недополучено, т	Цена реализации, руб./кг	Ожидаемая стоимость реализации, тыс. руб.	Затраты на производство, тыс. руб.	Недополученный чистый доход, тыс. руб.	Недополученный чистый доход с 1 га, тыс. руб./га	Сумма убытков, тыс. руб.	Удельная сумма убытков на 1 га, тыс. руб./га
	га	%									
240	12	5	200	240	25	6000	4936	1064	88,67	6000	500

В целом, по Тосненскому району экономический ущерб от подтопления и переувлажнения сельскохозяйственных угодий в многоводный год можно ожидать более 100 млн рублей.

Кроме того, подтопление и переувлажнение сельскохозяйственных угодий приводит к снижению урожайности возделываемых культур на 10-25% [http://www.ntpo.com/patents_harvest], а также к снижению стоимостных параметров (в первую очередь кадастровой стоимости). В наших расчётах принимаем среднее значение снижения урожайности – 18%. Таким образом в среднем, экономический ущерб от снижения урожайности под воздействием подтопления и переувлажнения пашни в Тосненском районе составит 1,7 тыс. руб. на гектар (Таблица 43).

Таблица 43 – Расчёт экономического ущерба от подтопления и переувлажнения пашни (снижение урожайности)

Площадь сильно подтопленных и переувлажнённых угодий, га	Ожидаемая посевная площадь картофеля (25%)	Ожидаемое снижение валового производства, т	Стоимость недополученной продукции, тыс. руб.	Сумма недополученного дохода, тыс. руб.	Удельная сумма недополученного дохода, тыс. руб./га
ЗАО «Любань»					
459	114	454	5453	818	1,8
ЗАО «Агротехника»					
730	182	657	7884	1183	1,6

Всего по Тосненскому району ожидается экономический ущерб от снижения урожайности сельскохозяйственных культур в результате подтопления и переувлажнения пашни 116 млн рублей в многоводный год.

Для устранения последствий подтопления и переувлажнения земель сельскохозяйственного назначения Тосненского района Ленинградской области необходимо повсеместное восстановление систем мелиорации с использованием новейших, экологически безопасных технологий. Например, с 2011 года в ЗАО «Любань» ведутся активные мелиоративные работы без привлечения сторонних работников и подрядных организаций. За последние годы восстановлена система мелиорации на территории более чем 500 га. Кроме того, необходимо восстановить систему гидрогеологического мониторинга, чтобы иметь возможность получать более достоверные прогнозы динамики процессов подтопления и переувлажнения (напомним, что данные о состоянии грунтовых вод на территории изучаемого района не обновлялись несколько десятков лет).

Академик РАН С.Н. Волков в качестве критерия обоснования наилучшей системы севооборотов в организации предлагает применять максимальный суммарный прирост чистого дохода (ΔЧД). Он отталкивается от того, что различная организация территории влияет как на эффективность использования земли, так и на эффективность использования техники и труда в земледелии, а соответственно, определяет их роль в формировании стоимости аграрной продукции. На основе обозначенного критерия мы определили экономические показатели эффективности проектируемых севооборотов (Таблица 44).

Эффективность работы по совершенствованию организации системы севооборотов в целом по хозяйству характеризуется размером роста валовой продукции земледелия в денежном выражении. Расчеты показывают, 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.

Таблица 44 – Сводная таблица оценки организации системы севооборотов, тыс. руб.

Показатели	На год землеустройства	По проекту
Стоимость валовой продукции (растениеводство)	179719,8	244185,1
Производственные затраты на возделывание с.-х. культур	28681,35	70863,74
Дополнительные затраты на проведение мелиоративных работ	-	12800
Экономический ущерб от подтопления и переувлажнения с.-х. угодий	6000	-
Экономический ущерб от подтопления и переувлажнения пашни (снижение урожайности)	818	-
Чистый доход	144220,45	160521,36
Экономический эффект	-	13204,91

Научно обоснованная организация системы севооборотов на основе комплексной оценки кадастровой стоимости без существенных дополнительных капитальных затрат обеспечит рост рентного дохода каждого сельскохозяйственного землепользования → муниципального образования → субъекта РФ → РФ в целом. Этот показатель можно использовать для планирования объемов производства сельскохозяйственной продукции и анализа результатов хозяйственной деятельности на каждом территориальном уровне управления земельными ресурсами АПК.

5.3. Эффективность использования комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в землеустройстве

Земельно-оценочную деятельность с точки зрения ее эффективности следует рассматривать как неотъемлемую часть общественного производства, без которого неосуществима рациональная организация экономической и управленческой деятельности как регионов, так и страны в целом. Эффективность земельно-оценочной деятельности напрямую зависит от возможности решения задач, необходимых для государственного управления земельными ресурсами в сложившейся и прогнозируемой

социально-политической, экономической и экологической обстановке. Важно отметить, что эффективность обозначенной деятельности будет возрастать с увеличением числа управленческих задач.

Теоретическим и методологическим вопросам эффективности системы управления земельными ресурсами, землеустройства, кадастра посвящено немало работ. В основном ученые рассматривают прикладные аспекты определения эффективности отдельных управленческих (Нагаев Р.Т., Хисматулов О.Т.), землеустроительных (Волков С.Н., Хлыстун В.Н.) и земельно-кадастровых действий (Варламов А.А., Гальченко С.А.).

Эффективность земельно-оценочной деятельности, по нашему мнению, следует разделять на две основные составляющие:

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

Вторую составляющую следует рассматривать как сумму различных видов эффективности (Рисунок 37) с учетом факторов времени и рисков. Определение эффективности должно быть синергетическим и обуславливаться системой показателей, т. к. земельно-оценочная деятельность представляет собой сложную организационно-правовую структуру. Таким образом, земельно-оценочная деятельность выступает в качестве государственного действия для регулирования экономики регионов и страны в целом в целях обеспечения земельной и экономической политики.

В условиях межхозяйственной кооперации и агропромышленной интеграции возрастает роль земельно-оценочных работ при реализации государственной стратегии управления земельными ресурсами и, в частности, ключевого механизма реализации обозначенной стратегии – землеустройства. Современная научная концепция землеустройства (экономическая концепция) является доминирующей и наиболее полно отражает сущность землеустройства. Однако в последнее время проявляется еще одна важная суть землеустройства как экологического и социально



Рисунок 37 – Классификация видов эффективности комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель по получаемым результатам

экономического явления и системы мероприятий – инвестиционная. Поэтому при реализации землеустроительных действий требуется, помимо учета природных особенностей территории и финансового состояния сельскохозяйственных организаций, учитывать, что земельные ресурсы следует рассматривать как объект инвестирования. В связи с этим расширяется состав землеустроительных действий, усложняются землеустроительный процесс и документация.

Уместно учесть, как формировались теория и практика землеустройства в последние 100 лет, и на этой основе определить современную сущность и содержание землеустройства. На протяжении обозначенного временного промежутка шла острая дискуссия о сущности и содержании, характере землеустройства, которая нашла отражение в следующих теориях:

– административно-правовая теория землеустройства (О.А. Хауке);

- технико-экономическая теория землеустройства (И.Е. Герман);
- социально-экономическая теория землеустройства (П.Н. Першин);
- организационно-хозяйственная теория землеустройства (С.А. Удачин);
- теория социалистического землеустройства (М.А. Гендельман).

Опираясь на фундаментальные положения землеустроительной науки, можно сделать вывод о трансформации понятия, содержания и задач землеустройства в рамках определенного этапа социально-экономического и экологического развития государства. На основе этого утверждения существуют различные трактовки землеустройства на современном этапе (научная, правовая, техническая, экономическая, социальная, экологическая и т. д.), поэтому по-разному оцениваются его статус, содержание и состав. Однако землеустройство константно является механизмом реализации земельных отношений и направлено на создание устойчивой территориальной платформы экологического и социально-экономического развития нашей страны.

Землеустроительное научное сообщество признает землеустройство многогранной системой, интегрирующей в себе административные, технические, социально-экономические, природоохранные, технологические и др. мероприятия.

Из вышеизложенного следует, что результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель должны быть использованы при проведении следующих землеустроительных действий:

- межотраслевое и внутриотраслевое перераспределения земельных ресурсов;
- консолидации сельскохозяйственных земель;
- формирования и упорядочивания сельскохозяйственных землепользований и землепользований несельскохозяйственного профиля;
- формирования и упорядочивания территории традиционного природопользования районов Крайнего Севера;

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

Рассмотрим более детально некоторые землеустроительные действия.

При межотраслевом и внутриотраслевом перераспределении земельных ресурсов следует предусмотреть регламентацию крупных земельно-имущественных комплексов (в первую очередь, агрохолдингов). Регламентация агрохолдингов возможна на основе комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель, емкости сегментов рынка сбыта сельхозпродукции и иных факторов, что в конечном итоге отразится на устойчивом развитии всех форм хозяйствования. При обозначенном сценарии развития АПК у сельхозпроизводителей (в первую очередь средних и малых форм хозяйствования) возникнет необходимость купли-продажи земельных участков или заключения договоров долгосрочной аренды для развития своей деятельности. Обозначенные сделки должны осуществляться на основе бизнес-плана развития сельскохозяйственного производства. В таком случае землеустройство приобретает инвестиционный

характер, т. к. купля-продажа или аренда земельных участков изменяет земельные активы, а соответственно, кадастровую стоимость и в итоге баланс сельскохозяйственной организации.

Важно также отметить, что на основе материалов комплексной оценки кадастровой стоимости сформированные территории традиционного природопользования малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока позволят сохранить традиционный образ жизни и хозяйствования и поддержать биологическое разнообразие природных ресурсов, поскольку только комплексный подход к оценке кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель позволяет учесть ее биосферную, экономическую и социальную значимость.

Территории традиционного природопользования районов Крайнего Севера и иные территории развиваются неоднородно, с традиционно сложившимся типом взаимодействий и взаимосвязей в замкнутом пространстве, тем самым не способствуя региональной или межрегиональной интеграции и кооперации сельхозпроизводства. Вследствие этого нарушается сбалансированное территориальное развитие субъектов РФ и страны в целом, что подтверждается практикой землепользования. Поэтому необходимо в данном случае применять систему землеустройства (в первую очередь, территориальное землеустройство), которая способная оптимизировать и сбалансировать систему сельскохозяйственного и иного землепользования, начиная от муниципального образования и заканчивая РФ.

Для аргументированного доказательства нами осуществлен рэнкинг районов Ленинградской области по вкладу в продукцию сельского хозяйства (Рисунок 38). На территории области наибольший вклад в продукцию сельского хозяйства вносит Кировский район (по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости он отнесен к территориям с рентным потенциалом). Наименьший вклад вносит Подпорожский район ввиду его наибольшей удаленности от областного центра (по результатам комплексной оценки кадастровой стоимости он отнесен к депрессивным территориям).

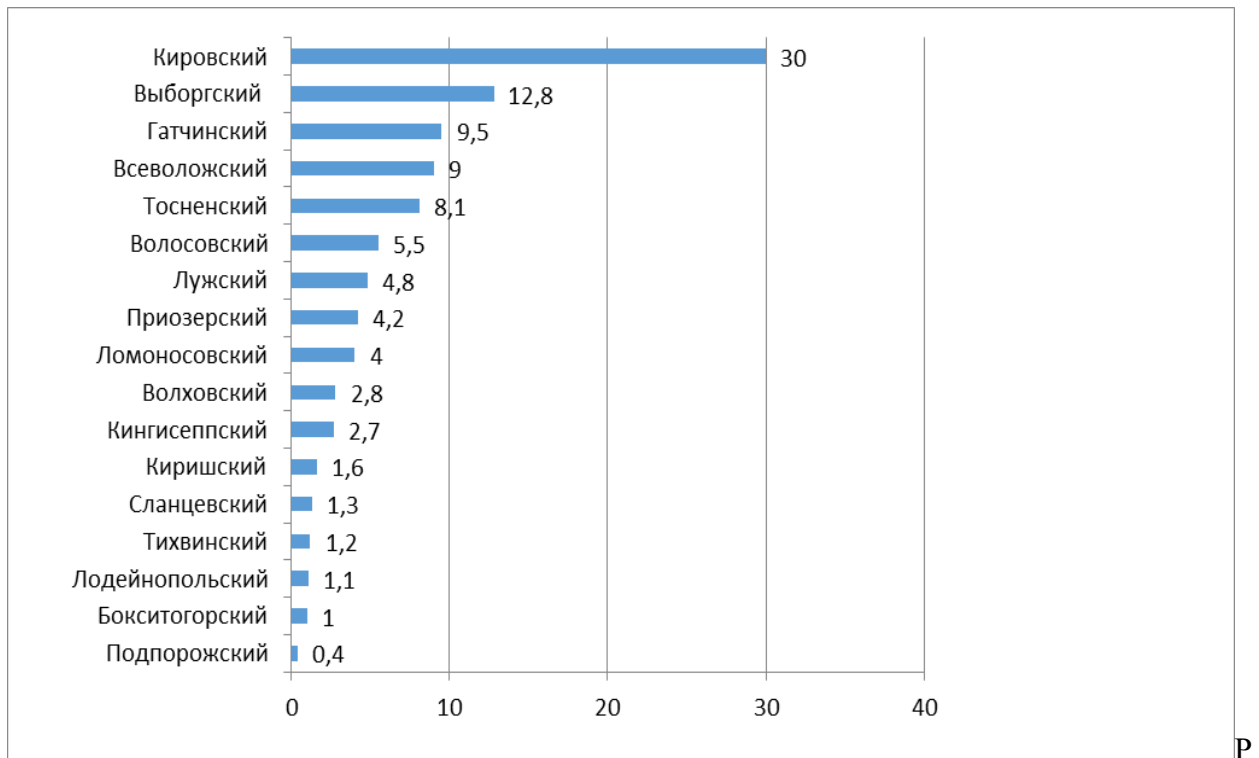


Рисунок 38 – Ранжирование районов Ленинградской области по вкладу в продукцию сельского хозяйства, %

Аналогичная ситуация складывается в Новгородской области (Рисунок 39) и других субъектах СЗФО. В результате отсутствия экономических стимулов к ведению сельскохозяйственного производства, районы Ленинградской и Новгородской областей, обладающие изначально схожими количественными, качественными и стоимостными параметрами, реализуют свой земельный потенциал, исходя из сложившихся социально-экономических и экологических условий.

Комплексная оценка кадастровой стоимости способна объективно и достоверно оценить земельный потенциал, а соответственно, объем валовой продукции. Следует напомнить, что при плановой экономике земельный потенциал оценивался в основном на основе балла бонитета, но смена экономической парадигмы требует учета и иных ценообразующих факторов. Таким образом, необходимо задействовать комплексную оценку кадастровой стоимости в качестве экономического стимула, сонаправленную региональной/межрегиональной интеграции и кооперации сельхозпроизводства.

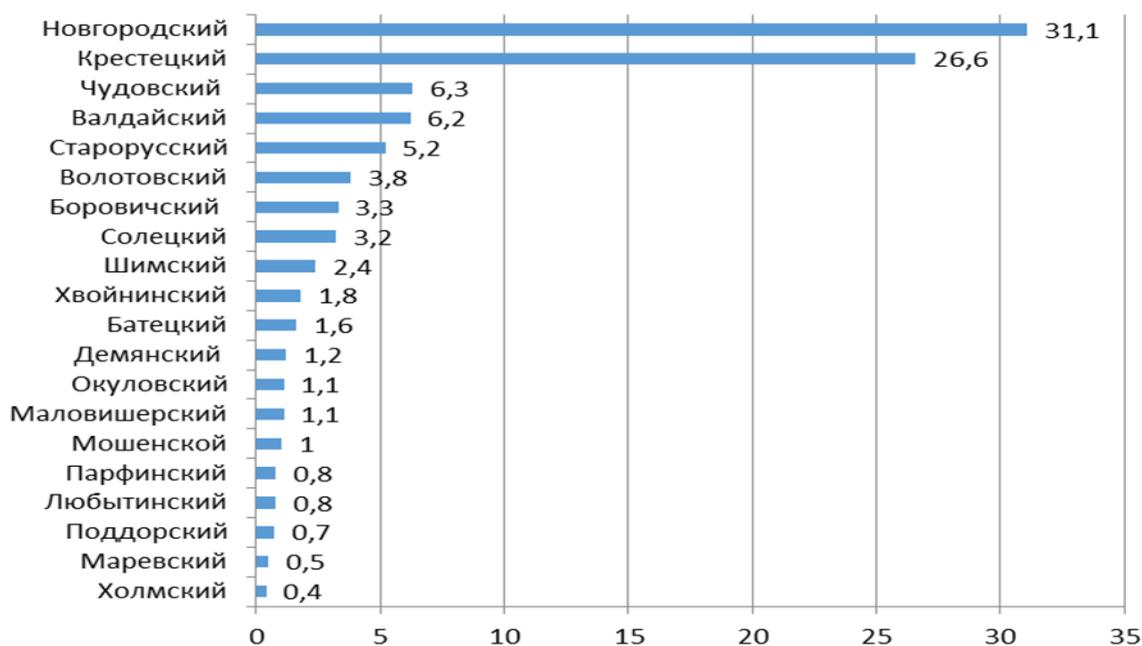


Рисунок 39 – Рэнкинг районов Новгородской области по вкладу в продукцию сельского хозяйства, %

Региональная/межрегиональная интеграция и кооперация сельхозпроизводства, по нашему мнению, должна быть основана на кластерном подходе. Кластерный подход должен быть направлен на упорядочение размещения и специализации сельхозпроизводства, не нарушая действующий формат, а максимально усиливая и укрепляя его. Важнейшим фактором для кластеров, обуславливающим эколого-экономическую эффективность сельхозпроизводства, является фактор удаленности от районного центра (основной ценообразующий фактор при определении кадастровой стоимости).

На современном этапе широкое распространение как в практическом, так и научном направлении приобретает теория кластеров. Данное обстоятельство мы связываем с отказом от планового механизма координации комплексного развития производств и отраслей (например, региональный АПК) и переходом к рыночному. Так, в современном АПК в качестве кластеров могут рассматриваться сельскохозяйственные кластеры с взаимосвязанными и взаимообусловленными видами производств, возникающие на региональном/межрегиональном уровне, которые бы включали в себя организации или ассоциации (например, агрохолдинги,

ассоциации КФХ). Кластерный подход характеризуется, прежде всего, межотраслевой структурой в виде цепочек вертикальных и горизонтальных связей, которые осуществляются в пространстве на территории субъекта РФ или нескольких субъектов РФ. Например, в Ленинградской области мы предлагаем создать мясо-молочный кластер (в данный кластер будут входить ассоциации КФХ).

Далее важно рассмотреть, каким образом комплексная оценка кадастровой стоимости влияет, помимо формирования сельскохозяйственных землепользований, на землепользования не сельскохозяйственного профиля. При формировании землепользования не сельскохозяйственного профиля, как правило, разрабатывается несколько вариантов земельного отвода, поскольку земельный участок является объектом инвестиций. При этом наиболее важными вопросами следует считать: установление местоположения и обоснование площади землепользования, определение состава и ценности изымаемых сельскохозяйственных угодий. Поэтому мы считаем необходимым ввести в ряд технико-экономических показателей новый показатель - кадастровую стоимость земельного участка, тем самым обеспечивая минимальные потери сельскохозяйственного производства, что в конечном итоге благоприятно отразится в целом на обеспечении продовольственной безопасности.

Общеизвестно, что традиционное внутрихозяйственное землеустройство (далее ВХЗ) базируется, в первую очередь, на комплексном учете природных свойств участков на агроландшафтной или агроэкологической основе. Для определения структуры угодий и посевных площадей, количества и размеров севооборотов берутся во внимание природные и территориальные особенности землепользования, специализация с.-х. организации и ее подразделений, потребность скота в кормах. Обозначенный подход к землеустройству не соответствует требованиям рыночной экономики. Это обусловлено прежде всего отсутствием учета стоимостных параметров земельного потенциала.

Вследствие этого размер сельскохозяйственного землепользования, структура и объем производства сельхозпродукции, а также проектируемый характер использования земли должны зависеть от кадастровой стоимости земельного участка в составе землепользования, тем самым можно снизить издержки сельскохозяйственного производства. Таким образом мы обеспечим многогранность проекта ВХЗ, который будет тесно увязан со стоимостными параметрами помимо иных параметров и ресурсов хозяйства.

Так результаты комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель при внутрихозяйственном землеустройстве позволят повысить обоснование специализации, обоснование экономической эффективности вариантов размещения производственных центров и животноводческих ферм, размещения защитных лесонасаждений, определение состава и соотношения угодий, обоснование структуры посевных площадей, определение видов и количества севооборотов, расчет экологической и экономической эффективности проекта. Для аргументированного доказательства в п. 5.2 нами разработана и апробирована технология проведения внутрихозяйственной организации территории сельскохозяйственной организации в составе концерна на основе кадастровой стоимости. Экономический эффект в данном случае был выражен в виде прироста чистого дохода.

Резюмируем. Использование в землеустройстве результатов обозначенной оценки позволит более аргументированно решить ряд социально-экономических и экологических задач АПК:

1. Планировать сельхозпроизводство, усовершенствуя сформировавшуюся систему аграрного землепользования.
2. Аргументировать целесообразное размещение и специализацию сельхозпроизводства по агроклиматическим зонам субъектов РФ, КФХ, сельхозорганизаций.
3. Увеличить эффективность формирования и использования земельно-имущественного комплекса как регионального, так и АПК РФ.

4. На основе инвестиционных, агроландшафтных и инновационных землеустроительных проектов увеличить эффективность использования с.-х. земель.

5. Признать легитимность прав собственности на земельные пай, что позволит увеличить их ликвидность и в дальнейшем повлечёт за собой рост гражданского оборота и сельской ипотеки.

6. Повысить эффективность использования и охраны территории традиционного природопользования районов Крайнего Севера, что даст импульс развитию экономики районов Севера, Сибири и Дальнего Востока РФ.

7. На земельном рынке стимулировать инвестирование.

8. Осуществлять мониторинг формирования земельных активов, используя информацию по оценке кадастровой стоимости с.-х. земель, что даст импульс созданию и развитию земельной биржи, земельного банка.

9. Повысить эффективность технико-экономического обоснования землеустроительных проектов.

10. Повысить эффективность технико-экономического обоснования компенсационных платежей.

11. Разработать землеустроительные мероприятия по охране сельскохозяйственных земель и повышению плодородия почв с использованием землеустроительных регламентов.

Выводы по главе 5

1. 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 на сельских территориях.

2. 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.

3. 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.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предложенная к рассмотрению диссертация представляет собой завершённую научно-квалификационную работу, в которой решена крупная народнохозяйственная проблема: разработаны методология комплексной оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель как важнейшего института обеспечения устойчивого развития экономики и технологии использования ее данных в практике управления земельными ресурсами АПК.

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 важных 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.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Автомонов, В.С. Модель человека в экономической науке / В.С. Автомонов. – СПб.: Экономическая школа, 1998. – 229 с.
2. Ададимова, Л.Ю. Оценка стоимости сельскохозяйственных угодий и использование ее результатов в регулировании агробизнеса: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Ададимова Любовь Юрьевна. – М., 2019. – 401 с.
3. Алексеев, В.В. Эволюция системы управления АПК / В.В. Алексеев // Проблемы управления агропромышленным комплексом России: материалы междунар. науч.-практ. конф. Т.1. Теория и практика управления АПК на макроуровне. – СПб.; Пушкин, 2000. – С. 72-77.
4. Артеменко, В.В. Кадастр земель населенных пунктов / В.В. Артеменко, П.Ф. Лойко и др. – М.: Колос, 1997. – 166 с.
5. Артеменко, Т.В. Экономика недвижимости / Т.В. Артеменко, А.В. Севостьянов. – М.: ГУЗ, 2000. – 127 с.
6. Артеменков, И.Л. Основные принципы формирования государственной Концепции развития оценочной деятельности в Российской Федерации / И.Л. Артеменков, Е.И. Нейман // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2000. – № 1.
7. Асаул, Н.А. Теория и методология институциональных взаимодействий субъектов инвестиционно-строительного комплекса: монография / Н.А. Асаул. – СПб.: Гуманистика, 2004. – 280 с.
8. Атабиева, Н.А. Совершенствование стандартизации оценочной деятельности в России: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.10 / Атабиева Назиля Аслановна. – М., 2013. – 24 с.
9. Афанасьев, В.С. Этапы развития буржуазной политической экономии (очерк истории) / В.С. Афанасьев. – М.: Мысль, 1971. – 364 с.
10. Афанасьев, С.В. Метод треугольника в ABC-анализе / С.В. Афанасьев // Маркетинг в России и за рубежом. – 2007. – № 2. – С. 3-19.
11. Барам, Х.Г. Научные основы технического нормирования

механизированных работ / Х.Г. Барам. – М.: Колос, 1970. – 440 с.

12. Барсукова, Г.Н. Теория земельной ренты как методологическая основа институционального регулирования земельных отношений: современный подход / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Научный журнал КубГАУ. – 2017. – № 126 (02). – С. 1-18.

13. Безруков, В.Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости: монография / В.Б. Безруков, М.Н. Дмитриев, А.В. Пылаева. – Нижний Новгород: ННГАСУ, 2011. – 153 с.

14. Беленький, В.Р. Альтернативный подход к оценке недвижимости: концептуальные положения, методы, расчетные процедуры [Электронный ресурс] / В.Р. Беленький. – Режим доступа: http://www.gkr.su/evaluation_consulting/analyst/alternative_approach.ph. (21.10.2021).

15. Бем-Баверк, Е. Основы теории ценности хозяйственных благ / Е. Бем-Баверк. – Л., 1929. – С. 146.

16. Блауг, М. Методология экономической науки, или как экономисты объясняют / М. Блауг: пер. с англ / науч. ред. и вступ. стат. В.С. Автономова. – М.: Вопросы экономики, 2004. – 416 с.

17. Блауг, М. Экономическая мысль в ретроспективе / М. Блауг. – М.: Дело ЛТД, 1994. – 687 с.

18. Блюмин, С.Л. Модели и методы принятия решений в условиях неопределенности / С.Л. Блюмин, И.А. Шуйкова. – Липецк: ЛЭГИ, 2001. – 138 с.

19. Бобылев, С.Н. Устойчивое развитие: парадигма для будущего / С.Н. Бобылев // Мировая экономика и международные отношения. – 2017 (том 61). – № 3. – С. 107-113.

20. Боголюбов, С.А. Экологическое право / С.А. Боголюбов. – М., 2010. – 393 с.

21. Большая советская энциклопедия: в 30 т. / Гл. ред. А.М. Прохоров. – 3-е изд. – М.: Сов. энцикл., 1969-1978.

22. Большой экономический словарь / под ред. А.М. Азрилияна. – М.:

Дело, 1994. – 435 с.

23. Большой юридический словарь / под ред. А.Я. Сухарева. – М.: ИНФРА – М., 2007-У1. – 858 с.

24. Бондаренко, Т.Г. Оценка рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения/ Т.Г. Бондаренко и др.; под ред. И.Г. Ушачева. – М.: ООО НИПКЦ «Восход-А», 2009. – 232 с.

25. Бор, М.З. Основы экономических исследований. Логика, методология, организация, методика / М.З. Бор. – М.: ДИС, 1998. – С. 79.

26. Бороздин С.В. Земельные отношения и аграрные реформы: монография. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Единство, 2002. – 239 с.

27. Бронштейн, А.М. Экологизация экономики: методы регионального управления / А.М. Бронштейн, В.А. Литвин, И.П. Русин. – М.: Наука, 1990. – 117 с.

28. Буздалов, И.Н. Аграрная теория: концептуальные основы, исторические тенденции, современные представления / И.Н. Буздалов – М.: Academia, 2005. – 344 с.

29. Буздалов, И.Н. Аграрный протекционизм: научные основы и механизмы осуществления в условиях рыночных отношений / И.Н. Буздалов, Пошкус Б.И. и др. // Научные труды ВИАПИ. – Выпуск 17. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2007. – 472 с.

30. Буров, М.П. К вопросу о регулировании земельных отношений / М.П. Буров, В.С. Горбунов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 7. – С. 17-24.

31. Бутакова, М.М. Экономическое прогнозирование: методы и приемы практических расчетов / М.М. Бутакова. – М.: КНОРУС, 2010. – 168 с.

32. Быкова, Н.Н. Экономическая оценка пахотных земель / Н.Н. Быкова // Аграрный вестник Урала. – 2005. – № 5. – С. 9-16.

33. Вальков, В.Ф. Основы землепользования и землеустройства / В.Ф. Вальков, В.Я. Заплетин, А.С. Чешев. – Изд-во Ростовского университета, 1988. – 240 с.

34. Вальтух, К.К. Информационная теория стоимости / К.К. Вальтух. – Новосибирск: Наука, 1996.
35. Вальтух, К.К. Использование модели межотраслевого баланса в курсе политэкономии капитализма / К.К. Вальтух. – М.: Высшая школа, 1991.
36. Варанкин, В.В. Методологические вопросы региональной оценки природных ресурсов / В.В. Варанкин. – М.: Наука. 1974. – С. 27.
37. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебное пособие в 6 тт. / А.А. Варламов. – М: Колосс, 2000-2007.
38. Варламов, А.А. Оценка экономической целесообразности рационального использования сельскохозяйственных земель: монография / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, П.В. Ключин. – М.: ГУЗ, 2014. – 160 с.
39. Варламов, А.А. Предложения по повышению экономической эффективности управления земельными ресурсами (на примере городских округов республики Башкортостан) / А.А. Варламов, Г.Ф. Зинатчина // Международный экономический журнал. – 2017. – № 4.
40. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования. Часть II. Формирование и обоснование объектов системы землепользования / А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2015. – 254 с.
41. Василенко, С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России / С.С. Василенко. – М.: Экономика, 2006. – 63 с.
42. Васьков, С.Т. Региональная дифференциация общественных затрат / С.Т. Васьков. – М.: Наука, 1987.
43. Веблен, Т. Теория праздного класса / Т. Веблен. – М.: Прогресс, 1984. – 367 с.
44. Весели, Р. Государственная кадастровая (массовая) оценка для целей налогообложения – российский и зарубежный опыт / Р. Весели, А. Ланкин // Экономические стратегии. – 2008. – № 2. – С. 124-131.
45. Витте, С.Ю. Конспект лекций о народном и государственном хозяйстве, читанных Его императорскому высочеству великому князю

Михаилу Александровичу в 1900–1902 годах / С.Ю. Витте. – М.: Начала, 1997.

46. Волков, С. Землеустроительное обеспечение перехода от категорий земель к территориальному зонированию в Российской Федерации / С. Волков, А. Фомин и др. // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 5. – С. 3-8.

47. Волков, С. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2015. – № 3. – С. 3-7.

48. Волков, С.Н. Земельные ресурсы как ключевой фактор обеспечения продовольственной безопасности и основные меры по организации их рационального использования / С.Н. Волков, С.А. Липски // Международный экономический журнал. – 2016. – № 4.

49. Волков, С.Н. Землеустроительное проектирование: в 2 т. / С.Н. Волков. – М.: ГУЗ, 2020.

50. Волков, С.Н. Землеустройство: в 7 т. / С.Н. Волков. – М.: Колосс, 2001–2005.

51. Волков, С.Н. Концепция управления земельными ресурсами и землеустройства сельских территорий в Российской Федерации / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – №10. – С. 6-11.

52. Волков, С.Н. Основные положения концепции современного землеустройства / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2010. – №12. – С. 31-43.

53. Волконский, В. Модель оптимального планирования взаимосвязи экономических показателей / В. Волконский. – М., 1967.

54. Воробьева, Е.А. Влияние противоречий между субъектами отношений собственности на земли поселений на эффективность городского землепользования / Е.А. Воробьева // Проблемы современной экономики. – 2008. – № 1.

55. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли / А.П. Воронцов. – ИКФ «Экмос», 2002. – 240 с.

56. Воронцов, А.П. Экономика природопользования / А.П. Воронцов. – М.: Элит, 2004. – 377 с.

57. Гальченко, С.А. Теоретические и методические положения формирования экономического механизма управления земельными ресурсами мегаполиса / С.А. Гальченко, Т.А. Ноздрачев // Международный экономический журнал. – 2017. – № 5.

58. Гаранькин, Н.В. Реформирование земельных отношений аграрных хозяйств России: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Гаранькин Николай Васильевич. – М., 2007. – 41 с.

59. Гарманов, В.В. Влияние зоны с особыми условиями использования земель на их стоимость / В.В. Гарманов, В.В. Терлеев // Повышение конкурентоспособности российской сельскохозяйственной продукции на внутренних и внешних рынках: материалы международного агропромышленного конгресса. – СПб., 2017. – С. 240-241.

60. Гарманов, В.В. Влияние эколого-экономических факторов на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения / В.В. Гарманов, В.В. Терлеев, И.И. Итикеев // Научное обеспечение развития АПК в условиях импортозамещения: сб. науч. трудов. Ч. I / СПбГАУ. – СПб., 2017. – С. 333-337.

61. Гатаулин, А. Экономические следствия низкой альтернативной стоимости сельскохозяйственных земель / А. Гатаулин, Н. Светлов, Н. Ильина // АПК: экономика, управление. – 2003. – № 9. – С. 37-42.

62. Гатаулин, А.М. Стоимость, равновесие и издержки в сельском хозяйстве: монография / А.М. Гатаулин, Н.М. Светлов. – М.: МСХА им. К.А. Тимирязева, 2005. – 284 с.

63. Гатаулин, А.М. Цена земли как системная экономическая категория / А.М. Гатаулин, Н.М. Светлов // АПК: экономика и управление. – 1995. – № 10. – С. 33-38.

64. Герасимов, И.П. Учение В.В. Докучаева и современность / И.П. Герасимов. – М.: Мысль, 1986.

65. Глазьев, С. О стратегии устойчивого развития экономики России / С. Глазьев, Г. Фетисов // Экономист. – 2013. – № 1. – С. 3-13.

66. Глазьев, С.Ю. «Стратегия 2020» – антимодернизационный документ / С.Ю. Глазьев // Российский экономический журнал. – 2012. – № 2. – С. 3-9.

67. Глазьев, С.Ю. Длинные волны: научно-технический прогресс и социально-экономическое развитие / С.Ю. Глазьев, Г.И. Микерин и др. – Новосибирск: Наука, 1991.

68. Гомстед-акт [Электронный ресурс]: федер. закон США от 20.05.1862. Режим доступа: <http://wiki-org.ru> (29.09.2020).

69. Горемыкин, В.А. Современный земельный рынок России: практическое пособие / В.А. Горемыкин. – М.: Дашко и К, 2005. – 624 с.

70. Горемыкин, В.А. Экономика и управление недвижимостью / В.А. Горемыкин. – М.: МГИУ, 2007. – 345 с.

71. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин, Э.Р. Бугулов. – М.: Филинь, 1999. – 592 с.

72. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации (практическое пособие). – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 152 с.

73. Государственные (национальные) доклады о состоянии и использовании земель в РФ за 1990-2020 гг. [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). – Режим доступа: URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (25.02.2021).

74. Гофман, К.Г. Экономическая оценка природных ресурсов в условиях социалистической экономики / К.Г. Гофман. – М.: Наука, 1977.

75. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс]: федер. Закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://>

www.consultant.ru (29.07.2021).

76. Греф, Г.О. О мерах по реализации земельной реформы и развитию рынка / Г.О. Греф // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2005. – № 2.

77. Грибовский, С.В. Методология и методы оценки недвижимости в Российской Федерации: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.09 / Грибовский, Сергей Викторович. – М., 1999. – 41 с.

78. Грибовский, С.В. Оценка рыночной стоимости земельных участков / С.В. Грибовский, В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова. – СПбГУЭФ, 2007. – 167 с.

79. Грибовский, С.В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости / С.В. Грибовский, И.Н. Анисимова, Н.П. Баринов // Вопросы оценки. – 2004. – № 2. – С. 2-16.

80. Даванков, А.Ю. Экономика природопользования / А.Ю. Даванков, В.С. Силинцев. – Челябинский гос. университет, 2006. – 155 с.

81. Дегтярева, С.М. Проблемы оценки земель сельскохозяйственного назначения / С.М. Дегтярева // Вестник ОрелГАУ. – 2009. – № 4. – С. 56-59.

82. Дифференциальная рента в РСФСР. – М., 1990.

83. Добрынин, В.А. Актуальные проблемы экономики АПК / В.А. Добрынин. – М.: МСХА, 2001. – 402 с.

84. Доктрина продовольственной безопасности Российской Федерации [Электронный ресурс]: указ Президента РФ от 30.01.2010 № 120 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

85. Докучаев, В.В. Избр. соч.: в 3 т. / В.В. Докучаев – М., 1949. – Т. 2. – 345 с.

86. Дроздов, В.В. Франсуа Кенэ / В.В. Дроздов. – М.: Экономика, 1988. – С. 53.

87. Дубина, И.Н. Математические основы эмпирических социально-экономических исследований / И.Н. Дубина. – Барнаул: Изд-во Алт. ун-та,

2006. – 263 с.

88. Евстафьева, Е.М. Бухгалтерский учет и оценка земли / Е.М. Евстафьева. – М.: Книга сервис, 2003. – 160 с.

89. Елисеева, И.И. Статистика / И.И. Елисеева и др. – М.: Проспект, 2010. – 448 с.

90. Емельянов, А.М. Экономика сельского хозяйства / А.М. Емельянов. – М.: Экономика, 1982. – 118 с.

91. Ершов, М. Глобальный кризис, его российское преломление и реакция федеральных властей / М. Ершов // Российский экономический журнал. – 2008. – № 9-10. – С. 3-16.

92. Ефимова, Г.А. Диалектика концептуальных парадигм теории стоимости и практики оценки сельскохозяйственных угодий / Г.А. Ефимова // Социально-экономические и правовые проблемы развития земельных отношений на современном этапе: сб. науч. трудов СПбГАУ. – СПб.: Аргус, 2004. – 138 с.

93. Ефимова, Г.А. Земельный налог в АПК / Г.А. Ефимова // Развитие земельных отношений на современном этапе: сб. науч. трудов СПбГАУ. – СПб.: Аргус, 2003. – С. 17-25.

94. Ефимова, Г.А. Критерии экономической оценки сельскохозяйственных угодий в АПК / Г.А. Ефимова // Социально-экономические и правовые проблемы развития земельных отношений на современном этапе: сб. науч. трудов СПбГАУ. – СПб.: Аргус, 2004. – С. 61-69.

95. Ефимова, Г.А. Методология рентного регулирования аграрных отношений в АПК: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Ефимова Галина Анатольевна. – СПб., 2005. – 363 с.

96. Жуков, Б.М. Исследование систем управления / Б.М. Жуков, Е.Н. Ткачева. – М.: Дашков и К, 2011. – 208 с.

97. Зеленая экономика и цели устойчивого развития для России: коллективная монография / под науч. ред. С.Н. Бобылёва, П.А. Кирюшина, О.В. Кудрявцевой. – М.: Экономический факультет МГУ имени

М.В. Ломоносова, 2019. – 284 с.

98. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (15.09.2021).

99. Землеустроительное обеспечение реализации государственных программ и приоритетных национальных проектов по развитию АПК и других отраслей экономики: монография / под общ. ред. С.Н. Волкова – М.: ГУЗ, 2017. – 568 с.

100. Землеустроительное проектирование / М.А. Гендельман, В.Я. Заплетин, А.Д. Шулейкин и др.; под ред. М.А. Гендельмана – М.: Агропромиздат, 1986. – 511 с.

101. Иванов, Н.И. Планирование рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны в субъектах Российской Федерации (на примере Центрального федерального округа): монография / Н.И. Иванов. – М.: ГУЗ, 2014. – 280 с.

102. Инвестиции в недвижимость / Ю.А. Цыпкин, С.П. Коростелев, А.А. Варламов и др. – М.: ИП Осьминина Е.О., 2020. – 360 с.

103. История экономических учений (современный этап) / под общ. ред. А.Г. Худокормова. – М.: ИНФРА-М, 1998. – 733 с.

104. Кадастровая оценка земли и связанной с ней недвижимости в Испании. – Владимир: Изд-во Института оценки земли, 1998. – 112 с.

105. Калныныш, А.А. Выравнивание объективных условий хозяйствования в колхозах и совхозах / А.А. Калныныш. – М.: Колос, 1976. – 65 с.

106. Каминский, А.В. Рубикон оценочной деятельности / А.В. Каминский // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 4.

107. Канторович, Л.В. Экономический расчет наилучшего использования ресурсов / Л.В. Канторович. – М.: Изд. АН СССР, 1959.

108. Капелюшников, Р.И. Категория трансакционных издержек /

Р.И. Капелюшников // Как это делается: финансовые, социальные и информационные технологии: сб. материалов Ин-та коммерч. инженерии. – 1994. – Вып. 3.

109. Капелюшников, Р.И. Экономическая теория прав собственности (методология, основные понятия, круг проблем) / Р.И. Капелюшников. – М.: ИМЭМО РАН, 1990. – 90 с.

110. Карманов, И.И. Влияние природно-антропогенных воздействий на стоимость земель сельскохозяйственного назначения / И.И. Карманов, Д.С. Булгаков и др. // Земельный вестник России. – 2001. – №3. – С. 58-65.

111. Касьяненко, Т.Г. О стандартизации оценочной деятельности: международный и национально-государственный аспекты / Т.Г. Касьяненко // Проблемы современной экономики. 2008. – № 3 (27).

112. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова и др. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

113. Кейнс, Дж.М. Общая теория занятости, процента и денег / Дж.М. Кейнс // Антология экономической классики. – М.: Эконов, 1993. – Т.2.

114. Клименко, К.В. Мониторинг трансформации земельных ресурсов в условиях рынка недвижимости (на примере Сакского района республики Крым): дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26 / Клименко Ксения Викторовна. – СПб., 2016. – 117 с.

115. Климова, Н.В. Особенности регулирующего воздействия государства на агробизнес в зарубежных странах / Н.В. Климова // Научный журнал КУБГАУ. – 2013. – № 6.

116. Комов, Н.В. Земельные ресурсы в стратегии развития российской экономики / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 1. – С. 5-11.

117. Комов, Н.В. Российская модель землепользования и землеустройства / Н.В. Комов. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 622 с.

118. Кондратьев, Н.Д. К вопросу о дифференциации деревни /

Н.Д. Кондратьев // Пути сельского хозяйства. – 1927. – № 5. – С. 123-140.

119. Конокотин, Н.Г. Методические подходы к эрозионному районированию территории / Н.Г. Конокотин, А.Э. Сагайдак, Д.Н. Конокотин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 3. – С. 41-51.

120. Коптев-Дворников, В.Е. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий / В.Е. Коптев-Дворников, Ю.А. Цыпкин. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 119 с.

121. Копылова, В.В. Оценка земли / В.В. Копылова. – Иркутск: БГУЭП, 2004. – 107 с.

122. Кордович, В.И. Техника построения сценариев для описания и анализа рисков в сельском хозяйстве / В.И. Кордович. – СПб., Монография, 2011. – 77 с.

123. Костяев, А.И. Институциональный подход к процессу реформирования сельскохозяйственных предприятий / А.И. Костяев, Г.Н. Никонова // Проблемы управления агропромышленным комплексом России: материалы междунар. науч.-практ. конф. - СПб.; Пушкин, 2000. – Т.3. – С. 9-13.

124. Костяев, А.И. Обоснование стратегии развития АПК: инновационный подход / А.И. Костяев // Проблемы управления агропромышленным комплексом России: материалы междунар. науч.-практ. конф. – Т.1. Теория и практика управления АПК на макроуровне. – СПб.; Пушкин, 2000. – С. 24-28.

125. Костяев, А.И. Территориальная дифференциация сельскохозяйственного производства: вопросы методологии и теории / А.И. Костяев. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2006. – 240 с.

126. Котов Г.Г. Качественная оценка и повышение эффективного использования сельскохозяйственных угодий / Г.Г. Котов. – М., 1981.

127. Коуз, Р. Фирма, рынок, право / Р. Коуз. – М., 2007. – 221 с.

128. Кравцов, А.Б. Экономическая оценка земельных участков / А.Б. Кравцов, С.В. Любимов. – Изд-во Тюменского гос. университета, 2006. –

148 с.

129. Кроче, Б. Исторический материализм и марксистская экономия / Б. Кроче. – СПб.: Б.Н. Звонарев, 1902. – 322 с.

130. Крылатых, Э.Н. Методологическая культура агроэкономических исследований / Э.Н. Крылатых // Аграрная экономическая наука на рубеже веков: методология, традиции, перспективы развития. – М.: Энциклопедия российских деревень, 2001. – С. 7-10.

131. Крылатых, Э.Н. Развитие земельных отношений в аграрном секторе и сельской местности / Э.Н. Крылатых // Достижения науки и техники АПК. – 1998. – № 4. – С. 30-35.

132. Кузнецов, А.Н. Экономическая оценка ресурсов на основе определения замыкающих затрат / А.Н. Кузнецов // Взаимодействие природы и хозяйства Байкальского региона. – Новосибирск: Наука, Сибирское отделение, 1981. – С. 104-105.

133. Кузнецов, А.С. Реформирование земельных отношений в современных условиях развития России (теория и практика): автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Кузнецов Анатолий Сергеевич. – М., 2010. – 47 с.

134. Кушлин, В.И. Траектории экономических трансформаций / В.И. Кушлин. – М.: Экономика, 2004. – 310 с.

135. Лебедева О.И. Товарные свойства недвижимого имущества в рыночных условиях [Электронный ресурс] // Управление экономическими системами. – 2012. – № 4. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/tovarnye-svoystva-nedvizhimogo-imuschestva-v-rynochnye-usloviyah> (22.03.2021).

136. Лебедева, О.И. Проблемы оценки недвижимости в условиях рыночных товарно-денежных отношений / О.И. Лебедева // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 2. – С. 112-116.

137. Ленин, В.И. Развитие капитализма в России. / В.И. Ленин – М.: Изд-во полит. лит-ры, 1971.

138. Лепихина, О.Ю. Кадастровая оценка земель средне- и многоэтажной жилой застройки малых и средних городов в условиях низкой

степени активности рынка недвижимости: дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26 / Лепихина Ольга Юрьевна. – СПб., 2011. – 177 с.

139. Леппке, О.Б. Некоторые аспекты межотраслевого распределения земельных ресурсов и регулирования, возникающих при этом земельных отношений / О.Б. Леппке // Земельный вестник России. – 2001. – № 3. – С. 28-32.

140. Липски, С.А. Земельные отношения и землеустройство: основные результаты десятилетия реформ: монография / С.А. Липски. – М.: ГУЗ, 2000. – 236 с.

141. Липски, С.А. Зонирование территорий как механизм обеспечения целевого использования земель / С.А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 6. – С. 59-65.

142. Липски, С.А. Кадастр в России – от землеописаний к государственному кадастру недвижимости / С.А. Липски // Кадастр недвижимости. – 2014. – № 2. – С. 41-45.

143. Логинов, А.А. Влияние экологического фактора на стоимость земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Логинов, И.Н. Лыков // Проблемы региональной экологии. – 2015. – № 3. – С. 156-161.

144. Лойко, П.Ф. К проблеме оценки природных ресурсов и земли как составляющих национального богатства страны / П.Ф. Лойко // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2002. – № 2, 3.

145. Лойко, П.Ф. Методы учета и оценка земель в зарубежных социалистических странах / П.Ф. Лойко, А.Н. Лука. – М.: ВНИИТЭИСХ, 1980. – 84 с.

146. Лойко, П.Ф. Экономические проблемы землепользования в европейских странах-членах СЭВ / П.Ф. Лойко. – М.: Агропромиздат, 1988. – 159 с.

147. Лойтер, М.М. Экономические меры по рациональному использованию водных ресурсов / М.М. Лойтер // Вопросы экономики. – 1967. – № 12. – С. 75-86.

148. Ломакин Б.И. Экономический механизм регулирования земельных отношений в условиях аграрной реформы / Б.И. Ломакин. – Саранск: Изд-во Мордовского института, 1999. – 60 с.

149. Лукичева, Л.И. Управленческие решения / Л.И. Лукичева, Д.Н. Егорычев. – М.: Омега, 2009. – 383 с.

150. Лыкова, О.А. Институциональные условия минимизации транзакционных издержек реализации отношений собственности: на примере рынка жилой недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01 / Лыкова Олеся Александровна. – Ростов-на-Дону, 2007. – 30 с.

151. Львов, Д.С. Кадастровая стоимость – чем это грозит Москве? [Электронный ресурс] / Д.С. Львов, О.Е. Медведева и др. // Экологическое право. – 2006. – № 5. – Режим доступа: <http://old.appraiser.ru/info/articles/Lvov.doc>. (22.05.2021).

152. Львов, Д.С. Развитие экономики России и задачи экономической науки / Д.С. Львов. – М.: Экономика, 1999.

153. Магазинщиков, Т.П. Земельный кадастр / Т.П. Магазинщиков. – Львов: Вища шк. изд-во при Львов. ун-те, 1987. – 424 с.

154. Мазуркин, П.М. Факторный анализ категорий земель России по округам / П.М. Мазуркин, С.И. Михайлова // Актуальные проблемы обеспечения современного землеустройства: мат. международно-практического форума / сост. и отв. ред. Т.В. Папаскири. – М.: ГУЗ, 2014. – С. 128-136.

155. Макаров, В. Математическая теория экономической динамики и равновесия / В. Макаров, А. Рубинов. – М., 1973.

156. Макарова, Н.В. Статистика в Excel / Н.В. Макарова, В.Я. Трофимец. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 368 с.

157. Максимов, В.А. Кадастровая оценка недвижимости / В.А. Максимов. – Усть-Каменогорск, 2000. – 126 с.

158. Марголин, Е. Методика обработки данных экспертного опроса / Е. Марголин // Полиграфия. – 2006. – №5. – С. 14-16.

159. Маркс, К. Капитал / К. Маркс. – М., 1950. – Т. 3. – С. 664-666, 669, 675, 699, 715.
160. Маркс, К. Сочинения. 2-е изд. / К. Маркс, Ф. Энгельс – М., 1960. – Т. 23-25.
161. Маршалл, А. Принципы экономической науки / А. Маршалл / пер. с англ. – М.: Прогресс, 1993. – Т. 2. – 350 с.
162. Математическая обработка земельно-кадастровой информации / Н.П. Шалдунова, Н.С. Денисова, Д.А. Кирик; М-во с.-х. РФ, ФГБОУ ВПО Пермская ГСХА. – Пермь, 2015. – 73 с.
163. Математическая экономика и экстремальные задачи. – М., 1984.
164. Мауль, Я.Я. Система платежей за земельные ресурсы и управление землепользованием / Я.Я. Мауль // Система использования и охраны земли на основе рабочего проектирования: сб. науч. трудов. – Целиноград, 1989. – 108 с.
165. Махт, В.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учеб. пособие / В.А. Махт, В.А. Руди. – Омск, 2003. – 169 с.
166. Махт, В.А. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева // Науки о земле. – 2013. – № 3. – С. 23-27.
167. Медведева, О.Е. Методические рекомендации по оценке стоимости земли / О.Е. Медведева. – М., Союзэкспертиза. – 2004. – 83 с.
168. Медведева, О.Е. Методологические принципы экономической оценки биологических и земельных ресурсов: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.19 / Медведева, Ольга Евгеньевна. – М., 1999. – 42 с.
169. Медведева, О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества / О.Е. Медведева. – М., 2004. – 128 с.
170. Методологические основы экономической оценки земли. – М.: Экономика, 1967. – С. 6-10.
171. Микерин, Г.И. Методологические основы оценки стоимости

имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.

172. Микерин, Г.И. О концептуальной основе и о стандартах оценки стоимости имущества в условиях новой экономики [Электронный ресурс] / Г.И. Микерин, Е.И. Нейман. – 4 марта 2008 г. – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=255&Id=2864>. (15.09.2021).

173. Микерин, Г.И. О методологических основах оценочной деятельности в условиях перехода России к инновационному развитию [Электронный ресурс] / Г.И. Микерин // Российский экономический интернет-журнал. – Режим доступа: <http://www.e-rej.ru/Articles/2008/Mikerin1.pdf>. (02.07.2021).

174. Микерин, Г.И. Третье – дано, но вместе с оценочными суждениями [Электронный ресурс] / Г.И. Микерин // Теоретические основы оценочной деятельности: круглый стол. 22 мая 2008 г. – ЦЭМИ РАН. – Режим доступа: http://www.labrate.ru/round_table/. (02.07.2021).

175. Миндрин, А.С. Организационно-экономические основы земельно-ипотечного кредитования в сельском хозяйстве / А.С. Миндрин, О.Б. Лепшке, А.А. Фадеев. – М.: ФГНУ Росинформагротех, 2007. – 152 с.

176. Миндрин, А.С. Рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения / А.С. Миндрин, К.И. Панкова и др. – М.: ФГНУ Росинформагротех, 2008. – 76 с.

177. Мишустин, М.В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития / М.В. Мишустин. – М.: ЮНИТИ, 2011. – 367 с.

178. Мординцев, А.Я. Оптимизация землевладения крестьянского хозяйства / А.Я. Мординцев // Развитие земельных отношений на современном этапе. сб. науч. трудов СПбГАУ. – СПб.: Аргус, 2003. – С. 52-55.

179. Москвин, В.Н. Государственная кадастровая оценка земель как основа экономической составляющей государственного кадастра недвижимости / В.Н. Москвин, Н.В. Ланшакова // Интерэкспо Гео-Сибирь. –

2013. – № 3. – Т. 3. – С. 30-33.

180. Мячина, М.Р. Консолидация земель сельскохозяйственного назначения в России: история и современность [Электронный ресурс] / М.Р. Мячина, К.И. Черкашин // Современные проблемы науки и образования. – 2013. – № 1. – Режим доступа: www.science-education.ru/107-8428. (22.03.2021).

181. Нагаев Р.Т. Управление земельными ресурсами и развитие рынка земли в городах: теория, анализ, практика / Р.Т. Нагаев, Л.Г. Ибрагимов. – Казань: Дом печати, 1998. – 134 с.

182. Нагаев, Р.Т. Оценка земли / Р.Т. Нагаев, Л.М. Рабинович, В.Г. Тимирясов. – Казань: Таглимат института экономики, управления и права, 2001. – 133 с.

183. Назаренко, В.И. Зарубежный опыт функционирования земельного рынка [Электронный ресурс] / Назаренко В.И. – Режим доступа: www.valnet.ru. (25.03.2021).

184. Научные основы земельного кадастра / под ред. Варламова А.А. – М.: ГУЗ, 2000. – 104 с.

185. Национальный атлас почв Российской Федерации [Электронный ресурс] / под общей редакцией члена-корреспондента РАН Шобы С.А. – М., 2011. – Режим доступа: SoilAtlas.ru. (25.03.2021).

186. Невская, М.А. Экономическая оценка природных ресурсов: методологический аспект / М.А. Невская, Н.Я. Лобанов // Вестник Научно-исследовательского центра корпоративного права, управления и венчурного инвестирования Сыктывкарского государственного университета. – 2011. – № 3. – С. 8-16.

187. Нейман, Е.И. О ситуации в оценочной деятельности в Российской Федерации в 2012–2013 гг. [Электронный ресурс] / Е.И. Нейман // Анализ и предложения. – Режим доступа: http://www.sroroo.ru/press_center/news/750614. (25.08.2021).

188. Нейман, Е.И. Стоимостной анализ как основа новой системы

экономических измерений [Электронный ресурс] / Е.И. Нейман – Режим доступа: http://www.labrate.ru/articles/neiman_value_analysis-2008.htm. (20.04.2021).

189. Нечаев, В. Трансакционные издержки при оформлении прав собственности на земельные участки / В. Нечаев, Г. Барсукова, К. Юрченко // АПК: экономика и управление. – 2012. – № 7.

190. Никонов, А.А. Спираль многовековой драмы: аграрная наука и политика России (XVIII-XX вв.) / А.А. Никонов. – М.: Энциклопедия российских деревень, 1996. – 574 с.

191. Никонов, В.Н. Энтропия устройства сельскохозяйственных угодий и сельских территорий / В.Н. Никонов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2015. – № 3. – С. 9-18.

192. Ноздрина, Н.А. Эконометрика. Множественная регрессия, система эконометрических уравнений и временные ряды в эконометрических исследованиях. Ч. 2. / Н. А. Ноздрина. – Димитровград: Димитровградский институт технологии, управления и дизайна Ульяновского государственного технического университета, 2009. – 92 с.

193. Норт, Д. Насилие и социальные порядки. Концептуальные рамки для интерпретации письменной истории человечества / Д. Норт, Д. Уоллис, Б. Вайнгаст. – М.: Институт Гайдара, 2011. – С. 438-439.

194. Носов, С.И. Оценка земельных ресурсов для рентного регулирования землепользования / С.И. Носов. – М.: Русская оценка, 2004. – 302 с.

195. О государственной кадастровой оценке земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

196. О государственной программе Ленинградской области «развитие сельского хозяйства Ленинградской области» [Электронный ресурс]: постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2012 № 463 р //

Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

197. О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 14.07.2012 № 717 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

198. О земельной реформе [Электронный ресурс]: закон РСФСР от 23.11.1990 № 374-1 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс» – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (15.09.2021).

199. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.07.2021).

200. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

201. О развитии сельского хозяйства [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.12.2006 № 264-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

202. Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 01.05.2016 № 119-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

203. Об оценочной деятельности в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

204. Об утверждении концепции формирования системы стандартов,

правил и требований в сфере оценочной деятельности с учетом международных стандартов оценки [Электронный ресурс]: распоряжение Минэкономразвития России от 16.06.2014 № 132У-РА // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

205. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

206. Об утверждении Положения о консолидации сельскохозяйственных земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства Республики Молдова от 1.10.2007 № 1075. Режим доступа: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=22055 (29.09.2021).

207. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель [Электронный ресурс]: постановление Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

208. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

209. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

210. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая

система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

211. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: [http:// www.consultant.ru](http://www.consultant.ru) (29.09.2021).

212. Общесоюзная методика оценки земель. – М., 1976.

213. Огановский, Н. Закономерность аграрной эволюции. Ч. II. Очерки по истории земельных отношений в России / Н. Огановский. – Саратов: Сотрудничество, 1911. – 632 с.

214. Озеров, Е.С. Концептуальные основы нормативно-методического обеспечения оценочной деятельности в РФ [Электронный ресурс] / Озеров Е.С. – Режим доступа: <http://appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35&Id=3776>. (20.04.2021).

215. Озеров, Е.С. Экономическая оценка объектов гражданских прав: Научно-методические рекомендации / Озеров Е.С. – СПб.: Копи-Р Групп, 2012.

216. Ольгерд, К. Качественная оценка земель сельскохозяйственного назначения в России и Польше / К. Ольгерд, Е.Н. Быкова // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. – 2014. – Т.1. – № 5 – С. 96-106.

217. Организационно-экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель: монография / В.Н. Хлыстун, С.А. Липски, А.А. Мурашева, Ю.А. Цыпкин и др. – М.: ГУЗ, 2020. – 568 с.

218. Оценка земель сельскохозяйственного назначения / под ред. Л.Н. Стариковой. – Кемерово: Кузбассвуиздат, 2005. – 228 с.

219. Оценка земельной собственности / под ред. К. Эккерта. – Красногорск: «Красная гора», 1993. – 64 с.

220. Оценка земельных ресурсов и агробизнеса / Н.К. Долгушкин, Р.А. Камаев, С.В. Орлов, Ю.А. Цыпкин и др. – М.: Про-Аппрайзер, 2019. – 446 с.
221. Оценка земли и ее использование в планировании и экономическом стимулировании / под ред. М.Л. Бронштейна. – М.: Экономика, 1984 – 160 с.
222. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.
223. Павлов, А.Н. Методы обработки экспертной информации / А.Н. Павлов, Б.В. Соколов. – СПб.: ГУАП, 2005. – 42 с.
224. Павлова, В.А. Алгоритм расчета кадастровой стоимости пашни / В.А. Павлова // Известия СПбГАУ. – 2012. – № 29.
225. Павлова, В.А. Изменение структуры сельскохозяйственного землепользования как результат реформирования земельных отношений / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 9. – С. 57-63.
226. Павлова, В.А. Кадастровая оценка объектов недвижимости / В.А. Павлова. – СПб., СПбГИ, 2009 – 72 с.
227. Павлова, В.А. Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости / В.А. Павлова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2012. – № 7. – С. 77-83.
228. Павлова, В.А. Формирование стоимости земельного участка в системе управления земельными ресурсами / В.А. Павлова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2008. – № 8. – С. 32-35.
229. Павлова, В.А. Эколого-экономическое обоснование использования земельных ресурсов АПК: дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Павлова Виктория Александровна. – СПб., 2002. – 168 с.
230. Пасхавер, Б.И. Рентные проблемы в СССР / Б.И. Пасхавер. – Киев: Наук. думка, 1972.
231. Пашинский, В.Н. Результаты оценки поддержки и регулирования рынка / В.Н. Пашинский, Ю.К. Ковальчук и др. // Сельское хозяйство – драйвер Российской Федерации. – СПб.: Экспофорум, 2016. – С. 268-269.

232. Петров, А.Ю. Интегральная методика оценки коммерческого потенциала инвестиционного продукта / А.Ю. Петров. – М.: Московский печатник, 2010. – 23 с.

233. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой – М.: КНОРУС, 2007. – 128 с.

234. Петров, В.И. Экономическая оценка земельных участков различного целевого назначения / В.И. Петров. – М.: Финакадемия, 1999. – 100 с.

235. Пигу, А.С. Экономическая теория благосостояния / А.С. Пигу. – М., 1985. – Т. 2. – 454 с.

236. Полунин, Г.А. Оценка рыночной стоимости и убытков при изъятии сельскохозяйственных угодий / Г.А. Полунин, Т.Г. Бондаренко, В.И. Петров; под ред. И.Г. Ушачева – М.: ИП Насирдинова В.В., 2012. – 270 с.

237. Пономаренко, Е.В. Земельная реформа в России: негативные последствия и возможности для устойчивого развития / Е.В. Пономаренко, С.В. Пономаренко и др. – М.: Лаборатория Экологического Проектирования, 1996. – 210 с.

238. Посошков, И.Т. Книга о скудности и богатстве / И.Т. Посошков. – М., 1995. – С. 43-60.

239. Постников, В.М. Анализ подходов к формированию состава экспертной группы, ориентированной на подготовку и принятие решений / В.М. Постников. – М.: Наука и образование, 2012. – С. 333-346.

240. Пошкус, Б. Выравнивание экономических условий хозяйствования / Б. Пошкус. – Вильнюс: Мокслас, 1979. – 83 с.

241. Природные ресурсы – национальное богатство России. – М., 1999. – 344 с.

242. Проблемы землепользования и земельного кадастра в условиях перехода к рыночной экономике // Сб. науч. тр. ГУЗ – М.: ГУЗ, 1998. – 123 с.

243. Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года [Электронный ресурс]:

распоряжение Минэкономразвития России от 06.10.2021 № 2816-р // Справочно-правовая система «Консультант Плюс». – Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (29.09.2021).

244. Прорвич, В.А. Оценка земли в Москве / В.А. Прорвич – М.: Экономика, 1996. – 240 с.

245. Прохоров, Ю.К. Управленческие решения / Ю.К. Прохоров, В.В. Фролов. – СПб.: СПбГУ ИТМО, 2011. – 138 с.

246. Пылаева, А.В. Кадастровая оценка земель населенных пунктов в системе регулирования земельно-имущественных отношений: дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Пылаева Алена Владимировна. – М., 2021. – 394 с.

247. Пылаева, А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости: монография / А.В. Пылаева. – Нижний Новгород: Изд-во Нижегородского филиала РАНХиГС, 2012. – 136 с.

248. Пылаева, А.В. Совершенствование системы налогообложения в условиях развития кадастровой оценки недвижимости: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05/ Пылаева Алена Владимировна. – Нижний Новгород, 2010. – 28 с.

249. Рабинович, Б.М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций / Б.М. Рабинович. – М.: Филинь, 1997. – 224 с.

250. Разработка концепции экспериментальных проектов консолидации земель в Центральной и Восточной Европе [Электронный ресурс]: Продовольственная и сельскохозяйственная организация ООН, 2005. – Режим доступа: www.fao.org. (22.03.2021).

251. Рассыпнов, В.А. Бонитировка почв как основа кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / В.А. Рассыпнов, Е.М. Соврикова // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2012. – № 11. – С.103-106.

252. Рекомендации по денежной оценке ресурсов и объектов окружающей среды: адаптация к условиям России методов эколого-экономического учета ООН Роскомэкологии России. – Ярославль: Кадастр,

2000. – 76 с.

253. Рикардо, Д. Начала политической экономии и налогового обложения / Д. Рикардо // Антология экономической классики. Т. 1. – М.: Эконов, 1993. – С. 397-473.

254. Риполь-Сарагоси, Ф.Б. Основы оценочной деятельности / Ф.Б. Риполь-Сарагоси. – М.: Книга-сервис, 2002. – 240 с.

255. Робинсон, Дж. Экономическая теория несовершенной конкуренции / Дж. Робинсон. – М.: Прогресс, 1986. – 400 с.

256. Рогатнев, Ю.М. Транзакционные издержки сельскохозяйственного землепользования в условиях общей долевой собственности на землю / Ю.М. Рогатнев, И.А. Малышкина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 6, 7.

257. Родин, А. Государственная кадастровая оценка земель поселений: методы и оценка методов / А. Родин, С. Носов и др. // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2002. – № 4. – С. 20-35.

258. Ронова, Г.Н. Теория и практика оценочной деятельности / Г.Н. Ронова, Т.В. Кузьмина. – М.: ЕАОИ, 2008. – 253 с.

259. Руднев, А.В. Управление земельными ресурсами городов / В.А. Руднев. – М.: ГУУ, 1998. – 79 с.

260. Руднев, В.Д. Государственное и рыночное регулирование хозяйствования в аграрном секторе экономики / В.Д. Руднев, В.Н. Боробов. – М.: ГНОМ и Д, 2000. – 235 с.

261. Румянцева, Е.Е. Новая экономическая энциклопедия / Е.Е. Румянцева. – М.: ИНФРА М, 2006. – С. 637-639.

262. Русский чернозем // Русский чернозем – 2008: материалы третьей Всероссийской научно-практической конференции. – М.: Русский дом, 2009. – 192 с.

263. Рыночная цена земельно-имущественных объектов (комплексов) /под ред. В.Р. Беленького – М.: Былина, 2001. – 220 с.

264. Рябова С.С. История развития оценки недвижимости / С.С. Рябова //

Проблемы современной экономики. – 2011. – № 1. – С. 374-376.

265. Рязанцев, И.И. Роль и социально-экономическая сущность земельных отношений в реформировании АПК / И.И. Рязанцев // Достижения науки и техники АПК. – 2012. – № 4. – С. 6-8.

266. Саати, Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий / Т. Саати. – М.: Радио и связь, 1993. – 278 с.

267. Савич, К.В. Оценка земель / К.В. Савич, Н.Н. Мельник и др. // Плодородие. – 2010. - № 1. – С. 38-40.

268. Сагайдак, А.Э. Земельная собственность и рента / А.Э. Сагайдак. – М.: Агропромиздат, 1991. – 80 с.

269. Сагайдак, А.Э. Земельный налог в сельском хозяйстве / А.Э. Сагайдак. – М.: Колос, 1992. – 126 с.

270. Сагайдак, А.Э. Как рассчитать арендную плату за землю / А.Э. Сагайдак. – М.: Агропромиздат, 1990. – 47 с.

271. Сагайдак, А.Э. Методологические основы рентного регулирования сельскохозяйственного производства / А.Э. Сагайдак, А.А. Сагайдак, А.А. Лукьянчикова // АПК: экономика, управление. – 2011. – № 10. – С. 46–53.

272. Сагайдак, А.Э. Некоторые проблемы повышения эффективности использования сельскохозяйственных земель хозяйстве / А.Э. Сагайдак, А.А. Сагайдак // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 4. – С. 38-47.

273. Сагайдак, А.Э. Рентное регулирование сельскохозяйственного производства в условиях рынка хозяйстве / А.Э. Сагайдак, А.А. Лукьянчикова. – М.: ГУЗ, 2005 – 92 с.

274. Сай, С.И. Земельная политика и совершенствование земельных отношений в России на пороге XXI века / С.И. Сай // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2000. – № 4.

275. Сапожников, П.М. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: проблемы, пути решения / П.М. Сапожников, С.И. Носов // Землеустройство, кадастр и мониторинг

земель. – 2011. – № 7. – С. 73-77.

276. Сапожников, П.М. Особенности определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в современных условиях / П.М. Сапожников, С.И. Носов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 11. – С. 79-84.

277. Севостьянов, А.В. Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях (теория, методология, практика). автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Севостьянов Анатолий Васильевич. – Москва, 2003. – 44 с.

278. Селигмен, Б. Основные течения современной экономической мысли / Б. Селигмен. – М.: Прогресс, 1968. – 500 с.

279. Сергеева, З.В. Справочник нормировщика / З.В. Сергеева, Г.Т. Химченко. – М.: Россельхозиздат, 1976. – 411 с.

280. Серебряков, Б.Г. Теории экономического равновесия / Б.Г. Серебряков. – М., 1973.

281. Скалабан В.Д. Агроэкологические данные земельного кадастра в стратегии устойчивого развития России: монография / В.Д. Скалабан. – М.: Академический проект: Альма Матер, 2009. – 255 с.

282. Слуцкий, Е.Е. К теории сбалансированного бюджета потребителя / Е.Е. Слуцкий. – М., 1963. – С. 263.

283. Смит, А. Исследование о природе и причинах богатства народов / А. Смит. – М.: Соцэкгиз, 1962. – 684 с.

284. Совершенствование методики и технологии кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения: монография / под общ. ред. А.А. Харитонов. – Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – 203 с.

285. Совершенствование теории и методики организации использования земли и ее оценка при переходе к рыночным отношениям: сб. науч. трудов. – Омск, 1992.

286. Состояние и основные направления развития землеустройства в Российской Федерации. – М.: ГУЗ, 2006. – 319 с.

287. Спектор, М.Д. Земельная реформа и стратегия развития аула (села) и сельской местности / М.Д. Спектор // Земельные ресурсы Казахстана. – 2012. – № 2. – С. 20-23.

288. Спектор, М.Д. Земельная реформа – этап диалектики земельных отношений / М.Д. Спектор // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 5. – С. 50.

289. Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации / под ред. С.И. Носова. – М.: Маросейка, 2010. – 208 с.

290. Становление оценочной деятельности в России. – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001.

291. Степин, В.С. Теоретическое знание / В.С. Степин. – М.: Прогресс-Традиция, 2000.

292. Струмилин, С.Г. К оценке даровых благ природы: избранные произведения. Т.1. / С.Г. Струмилин. – М., 1963.

293. Струмилин, С.Г. О цене «даровых благ» природы / С.Г. Струмилин // Вопросы экономики. – 1967. – №8. – С. 60-72.

294. Струмилин, С.Г. Очерки советской экономики / С.Г. Струмилин. – С. 28.

295. Сулин, М.А. Конкурентная среда как важнейшее условие формирования рационального землепользования / М.А. Сулин, Е.А. Степанова // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. – 2016. – № 44. – С. 217-222.

296. Сулин, М.А. Основы землеустройства / М.А. Сулин, Д.А. Шишов. – Великий Новгород, 2001.

297. Сулин, М.А. Производительный потенциал земельного участка и его экономическая оценка / М.А. Сулин, Д.А. Шишов. – Новгород, 1998. – 44 с.

298. Сулин, М.А. Современное землеустройство: проблемы и пути их реализации: монография / М.А. Сулин, В.А. Павлова. – СПб.: СПбГАУ, 2019.

– 179 с.

299. Сулин, М.А. Современное содержание земельного кадастра: учебное пособие / М.А. Сулин, В.А. Павлова, Д.А. Шишов; под ред. М.А. Сулина. – СПб.: Проспект Науки, 2010. – 272 с.

300. Суслов, И.П. Методология экономического исследования / И.П. Суслов. – М.: Экономика, 1983. – С. 10.

301. Суслов, И.Ф. Оценка земли, капитала, недвижимости / И.Ф. Суслов, А.И. Суслов. – М.: РАГС, 2000. – 42 с.

302. Табакова, С.А. Предложения по разработке ФСО [Электронный ресурс] / С.А. Табакова, И.Л. Артеменков. – Режим доступа: http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715. (22.03.2021).

303. Тарасевич, Е.И. Методологическое и информационное обеспечение оценки стоимости недвижимости и анализа ценности инвестиций в недвижимость: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Тарасевич Евгений Игоревич. – СПб., 2003. – 34 с.

304. Тарасов, А.С. Оценка стоимости и эффективность использования сельскохозяйственных угодий / А.С. Тарасов, Н.В. Напольских. – Новочеркасск: Темп, 2006. – 142 с.

305. Тезисы доклада Грефа Г.О. на заседании Правительства Российской Федерации 5 августа 2004 г. на тему «О проекте федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.appraiser.ru/info/law/project/tezisi.doc>. (22.05.2021).

306. Толеутай, М. К земле – в свете задач новой стратегии / М. Толеутай // Земельные ресурсы Казахстана. – 2013. – № 1.

307. Тришин, Н.А. Закупочная цена и кадастровая оценка земли / Н.А. Тришин. – Оренбург: ОГАУ, 2001. – 92 с.

308. Трофименко, В.Т. Правовое, методическое и информационное обеспечение оценки земли / В.Т. Трофименко, Г.Ф. Мельников и др. – М.: Колосс, 2006. – 519 с.

309. Удачин, С.А. Научные основы землеустройства / С.А. Удачин. – М.: Колосс, 1965.

310. Устойчивое развитие агропродовольственного сектора как важнейший фактор социально-экономической стабильности России. Доклады пленарного заседания Второго Всероссийского Конгресса экономистов-аграрников. – М.: ФГНУ Росинформагротех, 2006. – 154 с.

311. Ушачев, И.Г. Формирование рациональных систем управления в АПК / И.Г. Ушачев. – М.: Экономика и информатика, 1999. – 367с.

312. Федоренко, Н.П. Некоторые вопросы теории и практики планирования и управления: монография / Н.П. Федоренко. – 1979.

313. Федосов, М.С. Оценка инвестиционной привлекательности земельных ресурсов: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.05 / Федосов Михаил Сергеевич. – М., 2007. – 26 с.

314. Федотова, М.А. Предложения по концепции формирования системы стандартов [Электронный ресурс] / М.А. Федотова. – Режим доступа: http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715. (12.04.2021).

315. Федотова, М.А. Наука и образование в оценочной деятельности: становление, проблемы и перспективы / М.А. Федотова //Оценочная деятельность. – 2008. – № 3. – С.50-52.

316. Фоменко, Г.А. Денежная оценка природных ресурсов и экосистемных услуг в территориальном развитии: адаптация в России методологических подходов ООН / Г.А. Фоменко, М.А. Фоменко, К.А. Лошадкин. – Ярославль: Кадастр, 2000. – 128 с.

317. Хадсон, М. Приватизация дохода от земли: девальвация рубля и падение заработной платы / М. Хадсон // Проблемы современных земельных отношений в России: доклады международной конференции. – М.: Парламентский центр, 1996.

318. Хасанов, М.И. Некоторые вопросы методологии оценки недвижимости в условиях становления рыночных отношений / М.И. Хасанов // Российское предпринимательство. – 2005. – № 10. – С. 64-69.

319. Хауке, О.А. Землеустроительные заметки / О.А. Хауке // Вестник землеустройства и переселения. – 1928. – № 2. – С. 89-105.
320. Хачатуров, Т.С. Интенсификация и резервы экономики / Т.С. Хачатуров. – М.: Наука, 1970.
321. Хачатуров, Т.С. Об экономической оценке природных ресурсов / Т.С. Хачатуров // Вопросы экономики. – 1969. – № 1. – С. 66-74.
322. Хвинтелиани, В.Г. Эволюция затратной и маржиналистской теории стоимости в экономической науке XIX века: автореф. дис. ... канд. экон. наук: 08.00.01 / Хвинтелиани, Виссарион Гуриелович. – М., 2001. – 24 с.
323. Хвинтелиани, В.Г. Этапы и направления эволюции теории стоимости в экономической науке: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.01 / Хвинтелиани, Виссарион Гуриелович. – М., 2006. – 42 с.
324. Хлыстун, В.Н. Методологические основы организации рационального использования земли в общественном производстве / В.Н. Хлыстун // Планирование и организация землепользования в АПК. – М., 1989. – С. 4-14.
325. Хлыстун, В.Н. Механизмы включения неиспользуемых земель в сельскохозяйственный оборот / В.Н. Хлыстун, В.В. Алакоз // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2016. – № 11. – С. 38-42.
326. Хлыстун, В.Н. О роли землеустройства в реализации земельной политики государства / В.Н. Хлыстун // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – № 9. – С. 10-16.
327. Хлыстун, В.Н. Социально-экономическая сущность современного землеустройства / В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2014. – № 5. – С. 22-26.
328. Хлыстун, В.Н. Управление земельными ресурсами в России / В.Н. Хлыстун, С.Н. Волков, Н.В. Комов // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2014. – № 2. – С. 41-43.
329. Хлыстун, В.Н. Четверть века земельных преобразований /

В.Н. Хлыстун // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2015. – № 10. – С. 13-17.

330. Хотько, А.В. Принцип платности землепользования – реализация в земельном законодательстве и правоприменительной практике: автореф. дис. ... канд. юр. наук: 12.00.06 Хотько, Алексей Владимирович. – М., 2014. – 19 с.

331. Ценообразование и оценочная деятельность в РФ: теория и практика: сб. науч. трудов. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2006. – 140 с.

332. Чарахчян, К.К. Призраки экономики: очерки экономических явлений: монография / К.К. Чарахчян. – М.: ИНФРА-М, 2012. – 160 с.

333. Челинцев, А.Н. Сельскохозяйственные районы Европейской России как стадии сельскохозяйственной эволюции и культурный уровень сельского хозяйства в них / А.Н. Челинцев. – СПб., 1911. – Вып. 1. – 135 с.

334. Чемберлин, Э. Теория монополистической конкуренции (реориентация теории стоимости) / Э. Чемберлин. – М., 1996. – 351 с.

335. Черемушкин, С.Д. О стоимостной оценке земли / С.Д. Черемушкин // Экономика сельского хозяйства. – 1967. – № 12 – С. 84-90.

336. Черемушкин, С.Д. Теория и практика экономической оценки земли / С.Д. Черемушкин. – М., 1963.

337. Чернецкая, Ю.В. Кадастровая оценка земельных участков индивидуальной жилой застройки городских населенных пунктов с учетом обременений и ограничений: дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26 / Чернецкая Юлия Владимировна. – СПб., 2014. – 143 с.

338. Шабаева, Ю.И. Кадастровая оценка земель индивидуальной жилой застройки с учетом дифференциации городской территории по престижности: дис. ... канд. техн. наук: 25.00.26 / Шабаева Юлия Игоревна. – СПб., 2015. – 159 с.

339. Шагайда, Н.И. Вовлечение неиспользуемых земель в сельхозоборот: плохое качество институтов / Н.И. Шагайда // О совершенствовании законодательного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения: аналитический вестник. – 2016. – № 24. –

С. 66-71.

340. Шагайда, Н.И. Рынок земель сельскохозяйственного назначения: практика ограничений / Н.И. Шагайда // Вопросы экономики. – 2005. – № 6. – С. 119-128.

341. Шалдунова, Н.П. Состояние и перспективы развития личного подсобного хозяйства населения с использованием земель сельскохозяйственного назначения (на примере Пермского края) / Н.П. Шалдунова, С.В. Сусликов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – №3. – С. 32-38.

342. Шаманаев, В.С. Эффективное использование земли в условиях индустриализации сельского хозяйства / В.С. Шаманаев. – М.: Колос, 1979. – 208 с.

343. Шарый, Г.И. Реформирование земельных отношений в Украине: опыт и перспективы / Г.И. Шарый // Молодой ученый. – 2013. – № 7. – С. 263-266.

344. Шевцова, И.А. Концепция стандартов оценочной деятельности в РФ [Электронный ресурс] / И.А. Шевцова, Е.В. Петровская. – Режим доступа: http://sroroo.ru/press_center/news/755715?ELEMENT_ID=755715. (22.03.2021).

345. Шибаева, Н.А. Понятие стоимости земли. Оценка городских земель / Н.А. Шибаева // Известия Тульского государственного университета. – 2008. – № 2. – С. 55-59.

346. Шибанова, Т.Б. К вопросу об основных организационно-правовых формах сельскохозяйственных предприятий в России и зарубежных странах / Т.Б. Шибанова, И.А. Бурова // Известия СПбГАУ. – 2014. – № 35. – С. 196-201.

347. Шишов, Д.А. Государственное регулирование земельных отношений – некоторые аспекты правотворческой деятельности / Д.А. Шишов, Б.В. Заварин, Е.В. Козырева // Глобализация и развитие агропромышленного комплекса России: сб. науч. трудов СПбГАУ. – СПб., 2014. – С. 272-275.

348. Шишов, Д.А. Проблемы новой государственной политики

использования земельного фонда Российской Федерации / Д.А. Шишов, Б.В. Заварин // Инновации – основа модернизации АПК: материалы международного агропромышленного конгресса. – СПб., 2012. – С. 75-76.

349. Шишов, Д.А. Социально-экономические и правовые аспекты перераспределения земель: монография / Д.А. Шишов. – СПб.: изд-во Юридического института, 2003. – 232 с.

350. Шумпетер, Й.А. История экономического анализа: в 3 т. / Й.А. Шумпетер. – СПб.: Экономика, 2001.

351. Шутьков, А.А. Многоукладность экономики в АПК России: вопросы теории и практики / А.А. Шутьков, В.Р. Боев и др. – М.: Колос, 1998. – 357с.

352. Эккерт, Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости: в 2 т./ Дж. Эккерт. – М., 1997.

353. Экология и устойчивое сельское хозяйство. – М.: МСХА, 2000. – 359 с.

354. Экология и экономика природопользования / под ред. Э.В. Гирусова, В.Н. Лопатина. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, Единство, 2002. – 519 с.

355. Экономика недвижимости / под ред. В.И. Ресина. – М.: Дело, 2000. – 328 с.

356. Экономика природопользования / под ред. К.В. Папенова. – М.: ТЕИС, ТК Велби, 2006. – 928 с.

357. Экономическая оценка земли и совершенствование арендных отношений: методические рекомендации ВАСХНИЛ, сиб. отделение СибНИИЭСХ. – Новосибирск, 1989. – 108 с.

358. Экономическая оценка природных ресурсов АН Эстонской ССР. – Таллин, 1991. – С. 174.

359. Эльдиева, Т.М. Аграрная политика в условиях присоединения России к всемирной торговой организации: региональный аспект: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.05 / Эльдиева Татьяна Махмутовна. – СПб., 2012. – 54 с.

360. Энциклопедический словарь. – М.: Гослитиздат, 1955. – С. 329.
361. Энциклопедия Глобальная экономика. – М., 2011.
362. Эпштейн, Д.Б. Управляемость как условие успеха экономических реформ / Д.Б. Эпштейн // Проблемы управления агропромышленным комплексом России: материалы междунар. науч.-практ. конф. – СПб.: Пушкин, 2000. – Т.1. Теория и практика управления АПК на макроуровне. – С. 77-83.
363. Эффективность строительства автомобильных дорог местного значения / под ред. А.В. Каца– М.: Транспорт, 1980.
364. Ядгаров, Я.С. История экономических учений / Я.С. Ядгаров. – М.: ИНФРА, 2000. – 320 с.
365. Ядгаров, Я.С. Эволюция теории стоимости / Я.С. Ядгаров. – М.: ИНФРА, 2000. – 320 с.
366. Янюк, В.М. Экономическая оценка сельскохозяйственных угодий доходным подходом и ее применение при управлении земельными ресурсами: монография / В.М. Янюк, И.С. Гагина. – Саратов: Саратовский источник, 2014. – 163 с.
367. Яруллин, Р.Р. Налогообложение и земельные рентные платежи сельскохозяйственных организаций: автореф. дис. ... д-ра экон. наук: 08.00.10 / Яруллин Рауль Рафаэлович. – СПб., 2002. – 42 с.
368. Commons, J.R. Economics Collective Action / J.R. Commons. – New York, 1950.
369. Debus, M. Immobilienwertermittlung in Frankfurt am Main / M. Debus, M. Schüßler // Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. – 2018. – № 5. – P. 266-275.
370. Farming systems in Australia [Электронный ресурс] – Режим доступа: fao.org/docrep/article/agrippa/686_en.pdf (accessed 03.06.17).
371. Global Strategy to Improve Agricultural and Rural Statistics Copyright© 2011 by The International Bank for Reconstruction and Development / The World Bank 47 p.
372. Goldschmidt, J. Immobilienwertermittlung und die

bauplanungsrechtliche Einordnung von Grundstücken / J. Goldschmidt // Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. – 2018. – № 3. – P. 148-157.

373. Menger, C. The Theory of Value / C. Menger. – Albuquerque, 1985. – P. 115.

374. Ministru kabineta noteikumi № 305 Rīgā 2006 gada 18 aprīlī «Kadastrālās vērtēšanas noteikumi» [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://www.likumi.lv/doc.php?id=134568>. (18.01.2017).

375. Mundt, R.W. Die Bewertung von Ackerflächen auf der Grundlage von Pachtpreisen / R.W. Mundt // Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement. – 2018. – № 4. – P. 250-259.

376. Netzer, R. Economics and Urban Problems / R. Netzer. - London: Basic Books, 1970. – P. 196-199.

377. Saaty, T.L. The Analytic Hierarchy Process / T.L. Saaty, L. Thomas. – New York: Mc Graw - Hill, Int. J. Services Science. 2008. – № 1. – P. 83-98.

378. Sims, S. High voltage overhead power lines and property values: a residential study in the UK [Электронный ресурс] / S. Sims, P. Dent. – Режим доступа: <http://www.monolit.org/s2003.20.html>. (18.01.2017).

379. Veblen, T. The Place of Science in Modern Civilization / T. Veblen. – New York, 1919.

380. Zhang, Xianchun The Research Review of Land-Use and Land-Management Problems in the Joint of Urban and Rural Area for the Last Two Decades / Xianchun Zhang, Zhuoran Shan // Energy Procedia. – Volume 16, Part A. – 2012. – P. 353-358.

Приложение А

Результаты экспертного анализа для определения удельного веса ценообразующих факторов в контексте многоукладной аграрной экономики

Таблица А.1 – Сводная таблица по сельскохозяйственным организациям

	Факторы	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Эксперт 7	Эксперт 8	Эксперт 9	Эксперт 10	Эксперт 11	Эксперт 12	Эксперт 13	Эксперт 14	Эксперт 15	Эксперт 16	Эксперт 17	Эксперт 18	Эксперт 19	Эксперт 20	Эксперт 21	Эксперт 22	Эксперт 23	Эксперт 24	Эксперт 25	Эксперт 26	Эксперт 27	Средний вес
Группа 1	Плодородие	0,100	0,16	0,19	0,32	0,16	0,04	0,19	0,14	0,1	0,38	0,15	0,12	0,15	0,03	0,04	0,03	0,03	0,28	0,42	0,08	0,1	0,2	0,02	0,05	0,13	0,23	0,23	0,150
	Контурность	0,044	0,18	0,19	0,14	0,01	0,02	0,01	0,07	0,04	0,06	0,06	0,06	0,02	0,01	0,02	0,02	0,02	0,04	0,07	0,03	0,02	0,09	0,01	0,01	0,06	0,09	0,05	0,053
	Каменистость	0,006	0,18	0,19	0,04	0,04	0,01	0,04	0,01	0,01	0,06	0,01	0,02	0,04	0	0,01	0	0	0,1	0,07	0,01	0,02	0,06	0	0	0,02	0,06	0,02	0,038
	Увлажненность	0,008	0,05	0,05	0,03	0,12	0,01	0,18	0,02	0,04	0,06	0,02	0,1	0,02	0,03	0,01	0,01	0,01	0,1	0,07	0,03	0,02	0,07	0,02	0,01	0,1	0,07	0,05	0,049
	Эродированность	0,028	0,03	0,03	0,13	0,12	0	0,07	0,04	0,04	0,03	0,04	0,03	0,1	0,01	0,01	0	0	0,1	0,03	0,03	0,05	0,2	0,01	0,03	0,03	0,21	0,03	0,053
Группа 2	Удаленность от районного центра	0,402	0,19	0,17	0,14	0,25	0,22	0,25	0,28	0,3	0,05	0,28	0,14	0,21	0,39	0,22	0,18	0,18	0,07	0,06	0,42	0,11	0,06	0,4	0,1	0,14	0,06	0,09	0,199
	Удаленность от дороги с твердым покрытием	0,208	0,06	0,05	0,06	0,11	0,05	0,12	0,14	0,32	0,07	0,15	0,13	0,05	0,07	0,05	0,06	0,06	0,03	0,03	0,25	0,01	0,02	0,08	0,04	0,14	0,04	0,09	0,092
	Состояние подъездов	0,073	0,02	0,01	0,04	0,07	0,02	0,03	0,05	0,04	0,05	0,05	0,04	0,05	0,07	0,02	0,01	0,01	0,12	0,03	0,04	0,04	0,05	0,08	0,09	0,04	0,04	0,02	0,045
	Плотность дорожной сети	0,031	0,01	0,02	0,01	0,02	0,1	0,03	0,02	0,04	0,03	0,02	0,02	0,02	0,07	0,1	0,03	0,03	0,01	0,04	0,04	0,04	0,08	0,08	0,02	0,02	0,05	0,02	0,037
Группа 3	Уровень транзакционных издержек	0,006	0,01	0,01	0,01	0,01	0,04	0	0,01	0	0,01	0,02	0	0,01	0,02	0,06	0,05	0,07	0,02	0,01	0	0,04	0	0,02	0,02	0	0,01	0,01	0,017
	Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	0,006	0,01	0,01	0	0	0,02	0	0,01	0,02	0,01	0,01	0	0,03	0,03	0,05	0,02	0,06	0,02	0,01	0	0,04	0,01	0,03	0,02	0	0,01	0,01	0,016
	Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	0,006	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0	0,01	0	0,01	0,01	0	0,03	0,03	0,05	0,02	0,06	0,02	0,01	0,05	0,04	0,01	0,03	0,02	0	0,01	0,01	0,018
	Землеобеспеченность сельского населения региона	0,000	0	0	0,01	0,01	0,02	0	0	0	0	0	0	0,01	0	0,02	0,03	0,02	0	0	0	0,01	0	0	0	0	0	0	0,006
	Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	0,006	0,01	0,01	0,01	0,01	0,09	0	0,01	0,01	0,02	0,01	0,08	0,04	0,03	0,08	0,1	0,1	0,01	0,02	0,01	0,11	0,01	0,02	0,02	0,08	0,01	0,09	0,036
	Средний уровень доходности растениеводства региона	0,006	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0	0,01	0,02	0,02	0,01	0,04	0,04	0,03	0,02	0,03	0,02	0,01	0,02	0	0,11	0,01	0,02	0,04	0,04	0,01	0,09	0,024
	Уровень транспортных издержек	0,011	0,01	0,01	0	0	0,09	0,01	0,02	0,01	0,06	0,02	0,09	0,02	0,03	0,08	0,1	0,1	0,02	0,05	0	0,11	0,1	0,02	0,11	0,09	0,08	0,09	0,049
	Инвестиционная привлекательность	0,053	0,07	0,05	0	0	0,06	0,01	0,12	0,02	0,06	0,12	0,01	0,09	0,1	0,05	0,07	0,06	0,02	0,05	0,01	0,11	0,03	0,1	0,11	0,01	0,03	0,09	0,056
	Экологическая обстановка на оцениваемой территории	0,006	0,01	0,01	0,02	0,02	0,19	0,04	0,01	0,02	0,02	0,01	0,11	0,06	0,03	0,14	0,23	0,17	0,01	0,02	0	0,02	0,01	0,02	0,32	0,11	0,01	0,03	0,061
	Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Примечание: красным цветом в таблице выделены значения удельного веса ценообразующих факторов, не прошедшие диагностику на согласованность суждений экспертов

Таблица А.2 – Сводная таблица по крестьянским (фермерским) хозяйствам

	Факторы	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Эксперт 7	Эксперт 8	Эксперт 9	Эксперт 10	Эксперт 11	Эксперт 12	Эксперт 13	Эксперт 14	Эксперт 15	Эксперт 16	Эксперт 17	Эксперт 18	Эксперт 19	Эксперт 20	Эксперт 21	Эксперт 22	Эксперт 23	Эксперт 24	Эксперт 25	Эксперт 26	Эксперт 27	Средний вес
Группа 1	Плодородие	0,064	0,451	0,480	0,334	0,160	0,042	0,153	0,060	0,091	0,450	0,045	0,030	0,307	0,112	0,038	0,029	0,029	0,153	0,421	0,107	0,076	0,176	0,140	0,236	0,026	0,198	0,358	0,17
	Контурность	0,131	0,109	0,110	0,120	0,014	0,017	0,018	0,128	0,045	0,029	0,104	0,007	0,033	0,048	0,022	0,017	0,016	0,066	0,028	0,047	0,033	0,045	0,057	0,035	0,006	0,045	0,040	0,05
	Каменистость	0,012	0,030	0,031	0,030	0,036	0,008	0,032	0,010	0,023	0,029	0,009	0,004	0,089	0,016	0,005	0,005	0,004	0,028	0,031	0,022	0,076	0,029	0,017	0,014	0,004	0,032	0,020	0,02
	Увлажненность	0,011	0,079	0,078	0,068	0,172	0,010	0,145	0,010	0,091	0,135	0,008	0,035	0,046	0,042	0,009	0,008	0,007	0,028	0,133	0,098	0,014	0,015	0,049	0,050	0,031	0,016	0,138	0,05
	Эродированность	0,064	0,055	0,053	0,045	0,073	0,004	0,058	0,060	0,018	0,135	0,049	0,012	0,214	0,021	0,006	0,003	0,004	0,153	0,133	0,019	0,014	0,066	0,024	0,094	0,010	0,068	0,055	0,06
Группа 2	Удаленность от районного центра	0,383	0,063	0,042	0,149	0,279	0,223	0,304	0,394	0,405	0,049	0,414	0,052	0,127	0,256	0,223	0,175	0,176	0,054	0,061	0,405	0,038	0,068	0,215	0,057	0,046	0,060	0,077	0,18
	Удаленность от дороги с твердым покрытием	0,156	0,037	0,042	0,064	0,114	0,048	0,116	0,171	0,188	0,035	0,190	0,069	0,049	0,067	0,048	0,056	0,061	0,161	0,043	0,175	0,013	0,152	0,072	0,023	0,065	0,139	0,073	0,09
	Состояние подъездов	0,080	0,047	0,042	0,048	0,031	0,017	0,032	0,079	0,040	0,015	0,090	0,110	0,017	0,225	0,017	0,013	0,013	0,161	0,025	0,034	0,013	0,288	0,215	0,051	0,109	0,293	0,012	0,08
	Плотность дорожной сети	0,024	0,047	0,042	0,021	0,031	0,096	0,029	0,024	0,036	0,012	0,030	0,012	0,016	0,075	0,096	0,036	0,030	0,054	0,005	0,034	0,038	0,041	0,072	0,012	0,011	0,040	0,026	0,04
Группа 3	Уровень трансакционных издержек	0,006	0,001	0,001	0,021	0,002	0,045	0,003	0,004	0,004	0,005	0,004	0,006	0,003	0,006	0,056	0,054	0,069	0,023	0,005	0,002	0,021	0,003	0,006	0,048	0,006	0,003	0,006	0,02
	Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	0,004	0,001	0,001	0,012	0,002	0,016	0,003	0,004	0,003	0,006	0,004	0,006	0,003	0,006	0,049	0,051	0,060	0,023	0,006	0,012	0,062	0,007	0,006	0,048	0,006	0,006	0,006	0,02
	Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	0,004	0,001	0,001	0,012	0,002	0,016	0,003	0,004	0,003	0,008	0,004	0,007	0,003	0,006	0,049	0,051	0,060	0,023	0,009	0,001	0,186	0,007	0,006	0,048	0,008	0,006	0,031	0,02
	Землеобеспеченность сельского населения региона	0,000	0,000	0,000	0,019	0,010	0,019	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,006	0,004	0,001	0,016	0,018	0,020	0,005	0,001	0,000	0,027	0,001	0,001	0,133	0,002	0,001	0,001	0,01
	Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	0,004	0,030	0,029	0,009	0,003	0,085	0,004	0,004	0,021	0,014	0,004	0,050	0,024	0,031	0,080	0,084	0,098	0,008	0,015	0,001	0,062	0,007	0,031	0,048	0,018	0,006	0,031	0,03
	Средний уровень доходности растениеводства региона	0,004	0,030	0,029	0,009	0,003	0,019	0,004	0,004	0,003	0,008	0,004	0,050	0,024	0,031	0,016	0,018	0,020	0,008	0,009	0,012	0,062	0,007	0,031	0,005	0,054	0,006	0,031	0,02
	Уровень транспортных издержек	0,008	0,013	0,012	0,015	0,014	0,085	0,020	0,007	0,007	0,014	0,007	0,050	0,008	0,010	0,080	0,084	0,098	0,008	0,015	0,004	0,186	0,061	0,010	0,048	0,054	0,055	0,031	0,04
	Инвестиционная привлекательность	0,039	0,004	0,004	0,003	0,014	0,058	0,020	0,034	0,021	0,042	0,033	0,050	0,019	0,031	0,052	0,053	0,064	0,023	0,045	0,012	0,062	0,020	0,031	0,005	0,054	0,018	0,031	0,03
	Экологическая обстановка на оцениваемой территории	0,004	0,004	0,004	0,021	0,042	0,192	0,059	0,004	0,002	0,014	0,004	0,447	0,013	0,015	0,138	0,245	0,169	0,023	0,015	0,012	0,021	0,007	0,016	0,048	0,489	0,006	0,031	0,08
	Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0

Примечание: красным цветом в таблице выделены значения удельного веса ценообразующих факторов, не прошедшие диагностику на согласованность суждений экспертов

Таблица А.3 – Сводная таблица по личным подсобным хозяйствам

	Факторы	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Эксперт 5	Эксперт 6	Эксперт 7	Эксперт 8	Эксперт 9	Эксперт 10	Эксперт 11	Эксперт 12	Эксперт 13	Эксперт 14	Эксперт 15	Эксперт 16	Эксперт 17	Эксперт 18	Эксперт 19	Эксперт 20	Эксперт 21	Эксперт 22	Эксперт 23	Эксперт 24	Эксперт 25	Эксперт 26	Эксперт 2 7	Средний вес
Группа 1	Плодородие	0,05	0,45	0,48	0,32	0,16	0,04	0,19	0,04	0,43	0,37	0,05	0,03	0,35	0,18	0,03	0,03	0,03	0,03	0,35	0,46	0,54	0,07	0,17	0,36	0,03	0,06	0,17	0,204
	Контурность	0,1	0,11	0,11	0,14	0,01	0,02	0,01	0,09	0,07	0,02	0,1	0,01	0,04	0,02	0,02	0,02	0,02	0	0,03	0,06	0,06	0,02	0,02	0,05	0,01	0,01	0,06	0,045
	Каменистость	0,01	0,03	0,03	0,05	0,04	0,01	0,04	0,01	0,06	0,04	0,01	0	0,1	0,07	0	0	0	0,01	0,04	0,06	0,06	0,01	0,06	0,02	0	0,01	0,02	0,031
	Увлажненность	0,01	0,08	0,08	0,08	0,17	0,01	0,18	0,01	0,18	0,21	0,01	0,04	0,05	0,18	0,01	0,01	0,01	0	0,21	0,18	0,06	0,01	0,15	0,08	0,03	0	0,08	0,078
	Эродированность	0,05	0,05	0,05	0,05	0,07	0	0,07	0,04	0,06	0,12	0,05	0,01	0,24	0,03	0	0	0	0,01	0,12	0,06	0,06	0,03	0,02	0,14	0,01	0,02	0,07	0,054
Группа 2	Удаленность от районного центра	0,426	0,06	0,04	0,15	0,28	0,22	0,28	0,44	0,04	0,02	0,41	0,01	0,06	0,17	0,18	0,17	0,18	0,34	0,02	0,04	0,03	0,16	0,16	0,02	0,01	0,19	0,13	0,158
	Удаленность от дороги с твердым покрытием	0,208	0,04	0,04	0,06	0,11	0,05	0,1	0,19	0,04	0,04	0,19	0,1	0,02	0,15	0,06	0,06	0,06	0,19	0,04	0,04	0,03	0,1	0,16	0,01	0,09	0,1	0,05	0,088
	Состояние подъездов	0,046	0,05	0,04	0,05	0,03	0,02	0,03	0,09	0	0,02	0,09	0,08	0,02	0,05	0,01	0,01	0,01	0,04	0,02	0	0,03	0,27	0,05	0,02	0,07	0,28	0,02	0,055
	Плотность дорожной сети	0,044	0,05	0,04	0,02	0,03	0,1	0,03	0,03	0,01	0	0,03	0,06	0,02	0,04	0,03	0,04	0,03	0,1	0	0	0,03	0,06	0,05	0	0,06	0,06	0,01	0,037
Группа 3	Уровень транзакционных издержек	0,005	0	0	0,01	0	0,04	0	0	0,01	0,02	0	0,01	0	0,01	0,06	0,05	0,07	0,01	0,02	0	0,01	0,01	0,01	0,03	0,01	0,1	0,01	0,019
	Землеобеспеченность населения региона (с.-х. угодьями)	0,004	0	0	0,01	0	0,02	0	0	0,01	0,02	0	0,01	0	0,01	0,02	0,05	0,06	0,01	0,02	0	0,01	0,01	0,01	0,03	0,01	0,01	0,01	0,012
	Землеобеспеченность населения региона (пахотными угодьями)	0,004	0	0	0,01	0	0,02	0	0	0,01	0,02	0	0,01	0	0,01	0,02	0,05	0,06	0,01	0,02	0	0,01	0,01	0,01	0,03	0,01	0,06	0,01	0,014
	Землеобеспеченность сельского населения региона	0,000	0	0	0,01	0	0,02	0	0	0	0,04	0	0	0	0	0,03	0,02	0,02	0,01	0,04	0	0,05	0	0	0,09	0	0	0,01	0,013
	Средний уровень доходности в сельском хозяйстве региона	0,004	0,03	0,03	0,01	0	0,09	0	0	0,01	0,01	0	0,02	0,03	0,03	0,1	0,08	0,1	0,01	0,01	0,01	0	0,01	0,03	0,03	0,02	0,01	0,09	0,026
	Средний уровень доходности растениеводства региона	0,004	0,03	0,03	0,01	0	0,02	0	0	0,01	0,01	0	0,05	0,03	0,03	0,03	0,02	0,02	0,01	0,01	0,01	0	0,01	0,03	0	0,05	0,01	0,09	0,016
	Уровень транспортных издержек	0,007	0,01	0,01	0,01	0,02	0,09	0,01	0,01	0,01	0	0,01	0,05	0,01	0,01	0,1	0,08	0,1	0,01	0	0,01	0,01	0,05	0,01	0,03	0,05	0,06	0,07	0,030
	Инвестиционная привлекательность	0,037	0	0	0	0,02	0,06	0,01	0,03	0,05	0	0,03	0,05	0,02	0,03	0,07	0,05	0,06	0,03	0	0,04	0	0,05	0,03	0	0,05	0,02	0,01	0,030
	Экологическая обстановка на оцениваемой территории	0,004	0	0	0,01	0,05	0,19	0,04	0	0,01	0,03	0	0,47	0,01	0,01	0,22	0,25	0,17	0,18	0,03	0,01	0	0,15	0,02	0,03	0,49	0,01	0,09	0,092
	Сумма	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Примечание: красным цветом в таблице выделены значения удельного веса ценообразующих факторов, не прошедшие диагностику на согласованность суждений экспертов

Приложение Б

Данные о почвенных разновидностях Ленинградской области

Таблица Б.1 – Шкалы бонитировки почв (фрагмент)

Код почвенной разновидности	Наименование почвенной разновидности	Индекс технологических свойств	Балл бонитета
108	Дерново-подзолистые слабоглееватые	1,04	48
109	Дерново-подзолистые слабоглееватые	1,06	49
110	Дерново-подзолистые слабоглееватые	1,06	49
114	Дерново-подзолистые намытые	1,04	47
142	Дерново-подзолистые поверхностные слабоглееватые	1,06	41
151	Дерново-глеевые	1,04	41
169	Дерново-подзолистые глееватые	1,07	6
227	Дерново-глубоко-глеевые	1,07	37
261	Дерново-подзолистые слабоглееватые слабосмытые	1,02	40
321	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные, глееватые	1,03	26
323	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные, глееватые	1,04	26
352	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные глубоко глееватые	1,03	41
368	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные глубоко глееватые	1,04	39
507	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные глубоко глееватые	1,04	40
520	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные	1,03	51
540	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные глубоко глееватые	1,04	2
560	Дерново-подзолистые остаточно-карбонатные	1,05	52
780	Дерново-карбонатные оподзоленные на песках	1,00	36
790	Дерново-карбонатные оподзоленные на морене	1,04	50
795	Дерново-карбонатные оподзоленные слабоглеевые	1,00	45
800	Дерново-карбонатные оподзоленные глубоко слабоглеевые	1,00	45
1066	Черноземы оподзоленные выщелоченные	1,00	41
1070	Лугово-черноземные оподзоленные выщелоченные	1,00	34
1120	Лугово-черноземные оподзоленные выщелоченные	1,02	34
1318	Черноземы оподзоленные	1,06	41
1348	Черноземы оподзоленные	1,08	43
1354	Лугово-черноземные оподзоленные	1,08	9
1430	Черноземы оподзоленные	1,06	48
1550	Черноземы оподзоленные	1,10	48
1556	Черноземы оподзоленные	1,10	53
2601	Овражно-балочные	1,05	1

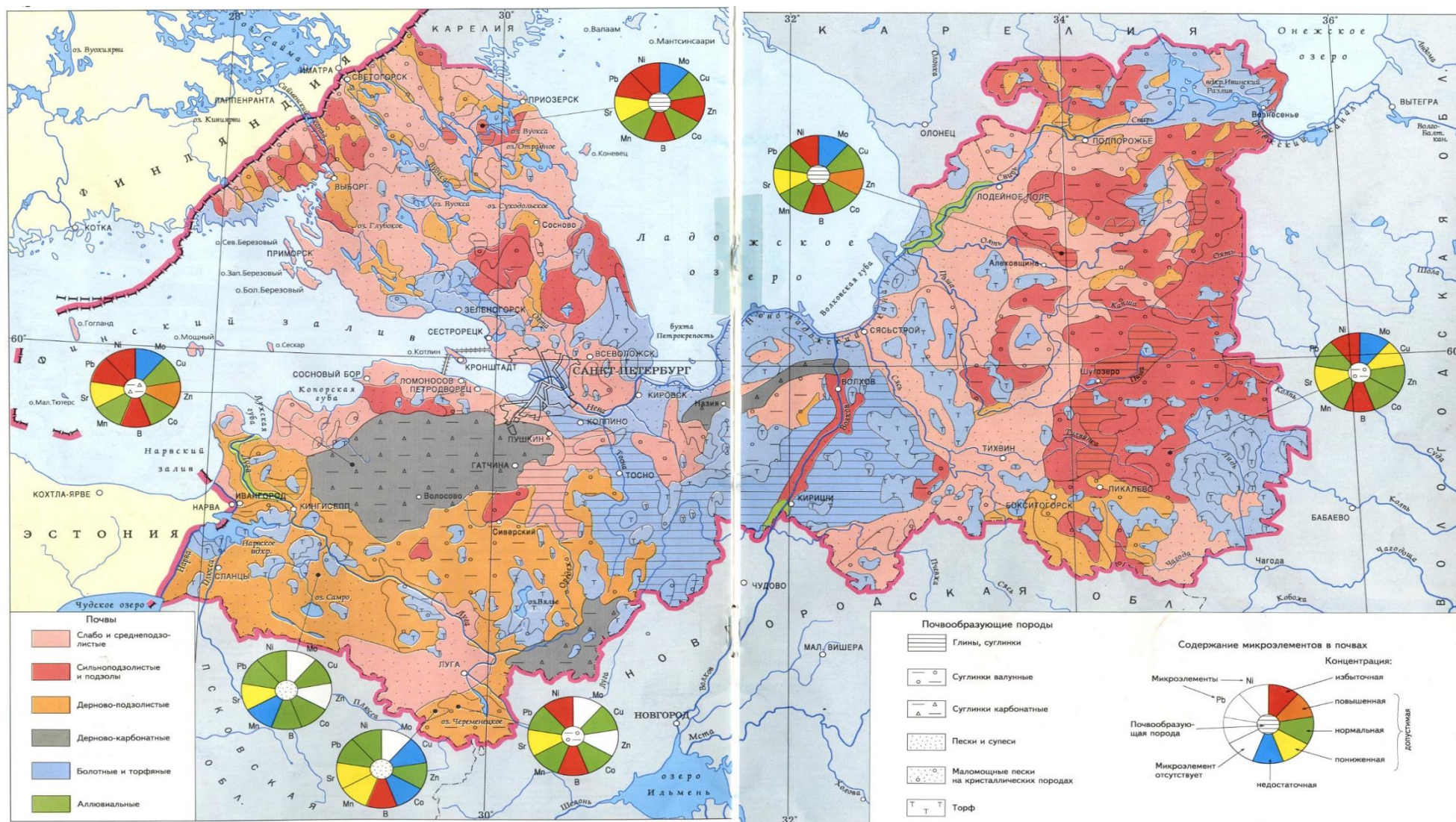


Рисунок Б.1 – Почвенная карта Ленинградской области

Показатели общей смертности населения Ленинградской области в зависимости от природного и техногенного загрязнения почвы и воздуха территорий

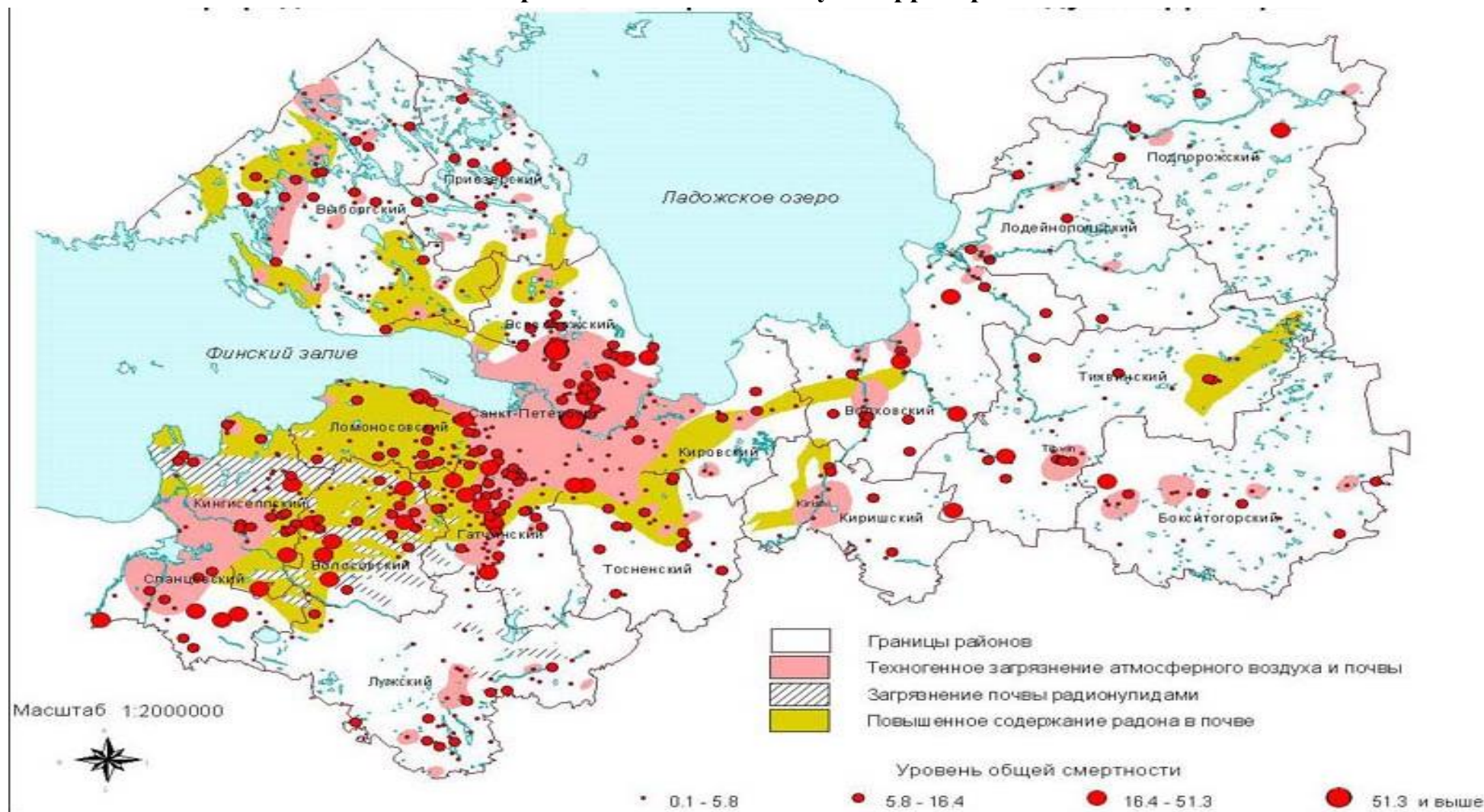


Рисунок В.1 – Схема данных общей смертности населения Ленинградской области в зависимости от природного и техногенного загрязнения почвы и воздуха территорий

Преобладающие негативные процессы на землях сельскохозяйственного назначения на территории РФ



(М 1:30 000 000)

Рисунок Г.1 – Схема распределения негативных процессов на землях сельскохозяйственного назначения на территории РФ

**Исходные данные о сделках (ценах предложений) с земельными участками
под КФХ в Ленинградской области**

Таблица Д.1 – Данные по первой агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Стоимость, тыс. руб.	Удаленность от районного центра (км)	Плодородие, балл бонитета	Удаленность от дороги с твердым покрытием (км)	Состояние подъездов	Экологическая обстановка
1	1450	9900	14,1	41	2	2	1
2	280	990	59,3	41	0,5	1	3
3	260	3950	65,9	49	0,5	1	1
4	250	1800	88,5	47	1	2	3
5	260	2200	86,5	47	1	2	3
6	240	650	62,3	41	0,2	1	3
7	260	2700	69,1	49	2,5	2	1
8	210	1660	82,5	49	2	2	1
9	190	1650	79,1	47	2	2	2
10	270	1200	54,8	45	0,5	2	2
11	210	1000	50,7	50	1	1	2
12	210	600	53,8	49	0,2	1	3
13	210	600	52,7	50	0,1	1	3
14	1040	10200	66,1	50	2,5	2	3
15	400	4028	65,2	45	3	2	2
16	340	1750	53,4	45	0,5	2	1
17	96	6599	60,3	49	0,5	1	1
18	364	2300	66,9	45	1	2	3
19	246	1170	63,5	45	1	2	3
20	480	3500	25,3	41	1	1	2
21	460	2500	50,2	49	1,5	2	2
22	520	4000	65,5	45	2	2	1
23	750	3500	53,3	49	1	2	3
24	270	1200	51,5	49	1,0	2	1
25	440	1999	33,7	41	1	2	2
26	270	3500	39,3	47	3	1	1
27	260	2500	88,2	47	2,4	1	1
28	260	400	28,8	41	0,1	3	3
29	260	2250	44,5	49	1,8	2	3
30	900	3000	50	49	0,2	1	3
31	520	1200	65	37	0,1	1	3
32	600	2200	69,9	49	0,5	1	3
33	600	5500	83,1	47	1,5	1	1
34	80	4800	99	37	0	3	3
35	13200	55000	74,5	37	0,2	1	3
36	220	1200	52,3	37	1,5	2	1
37	100	1200	26	49	2,5	1	2
38	317	3200	54,7	39	3	1	3
39	525	40000	81,1	37	1,5	1	3
40	450	3600	19,9	37	2	2	3

Таблица Д.2 – Данные по второй агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Стоимость, тыс. руб.	Удаленность от районного центра (км)	Плодородие, балл бонитета	Удаленность от дороги с твердым покрытием (км)	Состояние подъездов	Экологическая обстановка
1	2000	10500	16,2	42	2	2	1
2	100	1800	16	49	1,5	3	1
3	14	997	17,8	55	2,7	3	3
4	250	1250	83,3	39	1	2	3
5	300	1800	66,5	43	1	2	3
6	140	1660	64,1	44	0,9	3	3
7	178	6900	20,2	49	2	3	2
8	268	1480	55,0	43	1,0	2	3
9	353	3300	27,9	42	0,8	3	2
10	200	1500	73,6	45	1,4	2	3
11	100	16000	48,8	55	3	3	3
12	600	5500	93	40	2	3	3
13	172	2200	27,8	49	1,2	3	3
14	600	4500	73	45	1,4	3	3
15	100	900	73	40	1,5	3	2
16	301	1490	66,3	42	0,7	2	3
17	100	5500	80,4	45	2,5	3	2
18	250	1300	17,5	42	2	3	2
19	360	360	25,7	40	0,5	1	1
20	327	4000	18,3	49	1	3	3
21	342	8000	43,1	49	1,7	3	1
22	400	620	33,6	37	1	1	1
23	100	650	18,5	37	1,3	2	3
24	436	450	40,3	38	0,6	1	2
25	300	550	15,5	42	1,5	2	1
26	1200	820	81,6	37	0,2	1	1
27	530	1900	35,4	40	2	2	3
28	350	690	24,3	38	1,7	2	2
29	1600	3220	9,2	36	1,8	2	2
30	520	2250	35,4	37	1	2	2
31	15	700	20,7	50	2,2	3	2
32	714	2100	25,4	37	1,9	2	3
33	800	1200	58,6	43	0,9	1	1
34	700	990	65,7	37	0,7	1	2
35	350	690	25,3	36	2	2	2
36	420	680	49,8	37	1	1	2
37	3000	1500	66,0	37	0,1	1	1
38	98	190	58,6	37	1,6	2	2
39	47	250	57,4	40	1	3	2

Таблица Д.3 – Данные по третьей агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Стоимость, тыс. руб.	Удаленность от районного центра (км)	Плодородие, балл бонитета	Удаленность от дороги с твердым покрытием (км)	Состояние подъездов	Экологическая обстановка
1	450	3200	26,2	33	2,5	3	2
2	243	4300	36,3	45	4	1	1
3	285	900	48	39	2	2	1
4	100	700	38	47	2	2	3
5	350	5000	34,3	45	2	3	2
6	165	4500	41,2	47	3,5	3	3
7	8	270	14,1	45	4,5	3	3
8	10	200	14,1	45	3	3	3
9	100	690	39,3	49	1	3	3
10	368	2150	39,1	49	1	1	3
11	450	2250	25,9	47	0,4	1	3
12	300	10000	23,7	47	4	3	3
13	220	1850	26,5	47	2	3	3
14	240	1100	42,7	50	0,5	2	2
15	368	2150	39,1	49	1	1	3
16	2334	5100	32,5	37	1	1	1
17	220	1280	29,1	47	1	1	3
18	1069	7000	15,2	45	1	1	1
19	308	3800	12,3	45	2	3	2
20	100	250	50,7	37	2	1	1
21	105	1500	40,1	50	4	1	3
22	247	3800	42,7	50	4	2	1
23	411	1900	46,1	50	0,5	3	3
24	1080	7700	15,2	45	3	2	2
25	200	1500	13,4	45	2	3	3
26	100	1099	30,3	49	2	2	3
27	8	160	22,1	33	3,5	2	3
28	35	690	41,4	37	3	3	2
29	100	350	22	33	1	3	1
30	320	900	12,6	37	0,5	2	1
31	524	2500	24,9	39	1	3	1
32	520	3500	14,3	37	1,5	2	2
33	2760	2500	25,1	35	1	1	1
34	1800	4000	11,6	37	1	1	1
35	840	2000	21,4	38	2	1	1
36	102	310	9,8	37	1	2	2
37	106	335	9,8	37	2	2	1
38	100	700	19,8	37	2	3	2
39	430	2000	6,8	37	1	3	1
40	355	1391	15,4	37	0,5	2	1
41	840	2000	11,5	39	2	1	1
42	100	600	29,2	39	1	1	1

Параметры линейного уравнения множественной регрессии

1. Вывод итогов (первая агроклиматическая зона)

Таблица Е.1 – Регрессионная статистика

Множественный R	0,935387896
R-квадрат	0,874950516
Нормированный R-квадрат	0,85339026
Стандартная ошибка	10,89496091
Наблюдения	35

Таблица Е.2 – Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	5	24085,24	4817,048	40,58164	3,15E-12
Остаток	29	3442,305	118,7002		
Итого	34	27527,54			

Таблица Е.3 – Итоги регрессионного анализа

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
У-пересечение	10,09307606	21,81115	0,462748	0,646998	-34,5157	554,70189
Переменная X1	0,072142543	0,102439	0,704252	0,486893	-0,13737	0,281653
Переменная X2	0,484739036	0,452157	1,072059	0,292535	-0,44003	1,409504
Переменная X3	29,54964132	2,331351	12,6749	2,37E-13	24,78149	34,31779
Переменная X4	-6,208726382	3,871963	-1,60351	0,11966	-14,1278	1,710327
Переменная X5	-0,438227228	2,405486	-0,18218	0,85671	-5,358	4,481544

2. Вывод итогов (вторая агроклиматическая зона)

Таблица Е.4 – Регрессионная статистика

Множественный R	0,900163818
R-квадрат	0,8102949
Нормированный R-квадрат	0,79721179
Стандартная ошибка	16,17272649
Наблюдения	32

Таблица Е.5 – Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	2	32398,77431	16199,38715	61,93442374	3,40522E-11
Остаток	29	7585,15538	261,5570821		
Итого	31	39983,92969			

Таблица Е.6 – Итоги регрессионного анализа

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%
У-пересечение	-181,401646	35,12573951	-5,164350941	1,60638E-05	-253,241848
Переменная X2	4,212091861	0,974016815	4,324454975	0,000164753	2,22000383
Переменная X4	29,17757041	4,68876685	6,222866553	8,65801E-07	19,5879656

3. Вывод итогов (третья агроклиматическая зона)

Таблица Е.7 – Регрессионная статистика

Множественный R	0,866596
R-квадрат	0,750989
Нормированный R-квадрат	0,731331
Стандартная ошибка	42,2351
Наблюдения	42

Таблица Е.8 – Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	3	204430,8071	68143,60237	38,20129806	1,47833E-11
Остаток	38	67784,52623	1783,803322		
Итого	41	272215,3333			

Таблица Е.9 – Итоги регрессионного анализа

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t- статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
У-пересечение	-79,6697	20,72185744	-3,844718122	0,000446361	-121,619	-37,7205
Переменная X3	49,21188	5,940304678	8,284403343	4,84308E-10	37,18636	61,2374
Переменная X4	16,98764	8,182076631	2,076201567	0,044690495	0,423892	33,55139
Переменная X5	21,85262	7,838520774	2,787849429	0,008240779	5,98436	37,72087

Графики зависимости значений Y от ценообразующих факторов кадастровой стоимости

1. Первая агроклиматическая зона

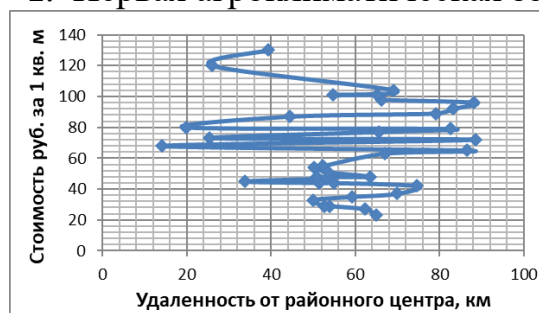


Рисунок Ж.1 – Зависимость значений Y от значений удаленности от районного центра



Рисунок Ж.2 – Зависимость значений Y от значений удаленности от дороги с твердым покрытием

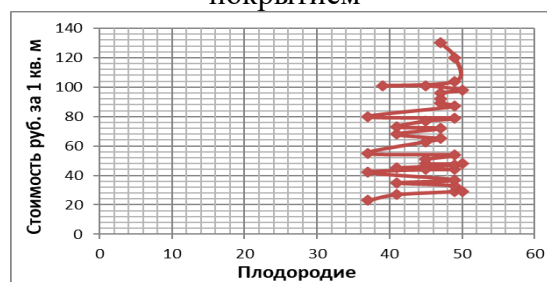


Рисунок Ж.3 – Зависимость значений Y от плодородия

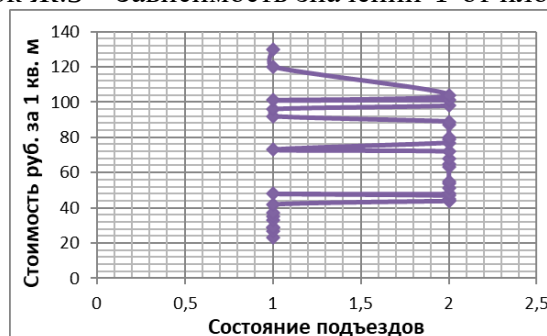


Рисунок Ж.4 – Зависимость значений Y от состояния подъездов

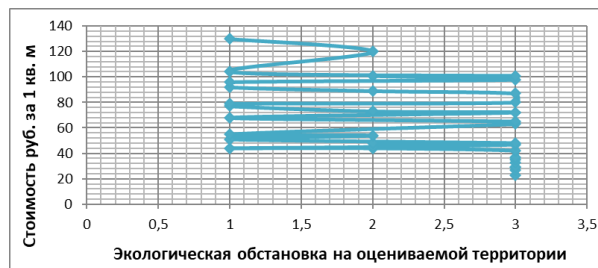


Рисунок Ж.5 – Зависимость значений Y от экологической обстановки на оцениваемой территории

2. Вторая агроклиматическая зона

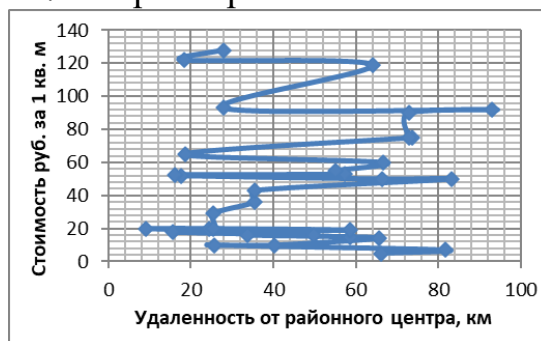


Рисунок Ж.6 – Зависимость значений Y от значений удаленности от районного центра



Рисунок Ж.7 – Зависимость значений Y от значений удаленности от дороги с твердым покрытием

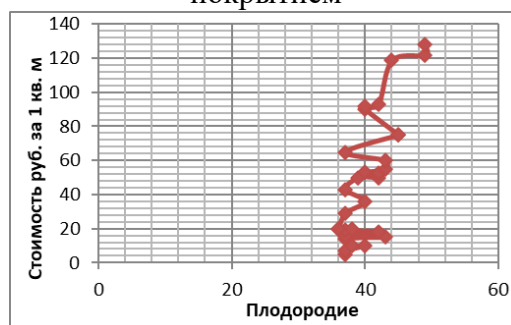


Рисунок Ж.8 – Зависимость значений Y от плодородия

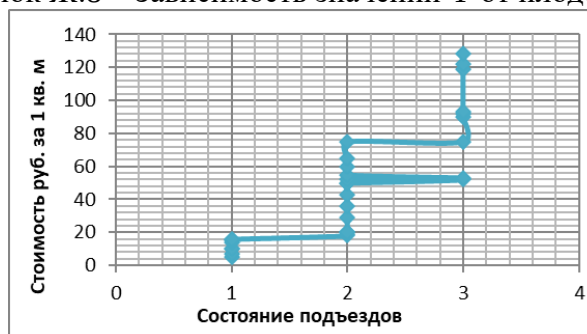


Рисунок Ж.9 – Зависимость значений Y от состояния подъездов



Рисунок Ж.10 – Зависимость значений Y от экологической обстановки на оцениваемой территории

3. Третья агроклиматическая зона

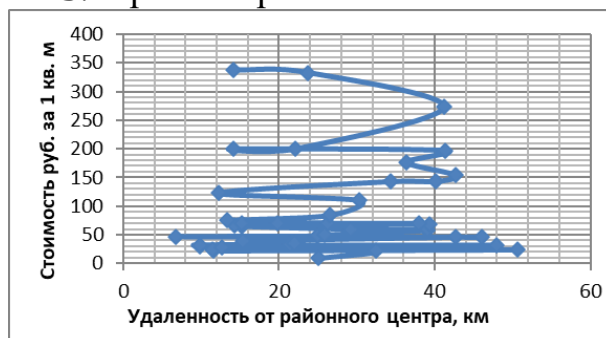


Рисунок Ж.11 – Зависимость значений Y от значений удаленности от районного центра



Рисунок Ж.12 – Зависимость значений Y от значений удаленности от дороги с трвердым покрытием

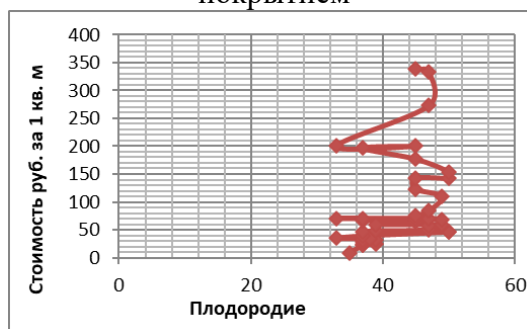


Рисунок Ж.13 – Зависимость значений Y от плодородия

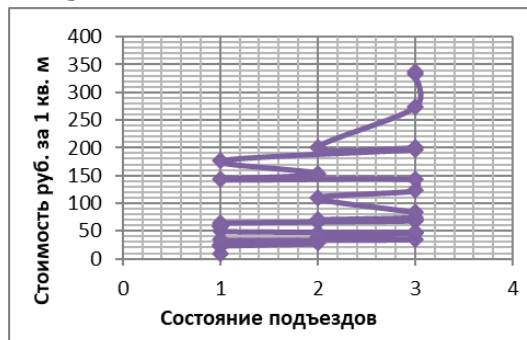


Рисунок Ж.14 – Зависимость значений Y от состояния подъездов

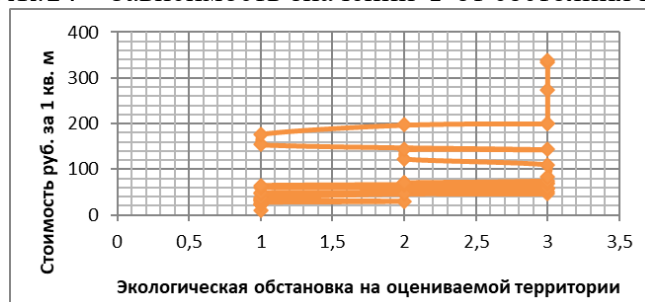


Рисунок Ж.15 – Зависимость значений Y от экологической обстановки на оцениваемой территории

**Исходные данные о сделках (ценах предложений) с земельными участками в
Ленинградской области**

(вид разрешенного использования – с.-х. использование)

Таблица И.1 – Данные по третьей агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Удаленность от районного центра (км) X1	Плодородие, балл бонитета X2	Удаленность от дороги с твёрдым покрытием (км) X3	Экологическая обстановка X4	Инвестиционная привлека- тельность X5	Контурность X6
1	16000	300000	45,5	33	0,5	1	3	1
2	35000	800000,0	25	33	0,2	1	3	1
3	31600	1000000,0	25	33	0	1	3	1
4	12000	380000,0	37,1	33	0,03	1	3	1
5	3000	60000,0	42,4	33	0,7	1	3	1
6	1200	25000	37,1	33	0,4	1	3	1
7	23000	520000,0	30,6	33	0	1	3	1
8	500000	15000000,0	31,5	33	0,5	1	3	3
9	190000	6000000,0	31,5	33	4	1	3	2
10	55400	6400000,0	12,6	37	0,2	1	3	2
11	41000	5500000,0	15,3	37	0,5	1	3	1
12	28000	3000000	11	37	0,2	1	3	1
13	26300	3500000,0	10	37	0,1	1	3	1
14	42000	5000000,0	24	37	0,7	1	3	1
15	30000	3800000,0	15	37	0	1	3	1
16	32000	4000000,0	10	37	1	1	3	1
17	56200	7000000,0	22,6	37	0	1	3	2
18	1000	150000,0	11	37	0,1	1	3	1
19	68000	15000000,0	20	43	0	1	2	2
20	67000	15490000,0	23	43	0	3	2	2
21	50000	10000000,0	20	43	0,1	1	2	2
22	12000	2600000,0	20	43	0	1	2	1
23	1200	260000,0	8	43	0,5	1	2	1
24	30000	7000000,0	15	45	1	3	2	1
25	146500	37000000,0	16	45	0	3	2	2
26	77900	20000000,0	13	45	0	3	2	2
27	60000	15500000,0	15	45	0	3	2	2
28	29600	7000000,0	12	47	0	3	2	1
29	10000	2700000,0	10	49	0,1	1	2	1
30	27500	7000000,0	21	49	0	1	2	1
31	20000	4800000,0	10	49	0,1	1	2	1
32	97200	30000000,0	18	50	0,1	1	2	2
33	420000	155000000	14	50	0,1	1	2	2
34	250000	70000000,0	14	50	0,09	1	2	3
35	170000	50000000,0	14	50	0,08	1	2	2
36	30000	10000000,0	10	50	0,1	3	2	1
37	40000	9900000,0	15	50	0,15	1	2	1
38	41000	12000000,0	15	50	1,5	1	2	1
39	18000	6500000,0	8	50	1	1	2	1
40	60000	22000000,0	7	50	0,1	1	2	2
41	30000	9000000,0	7	50	0,1	1	2	1
42	26000	8000000,0	8	50	0,1	1	2	1

Результаты оценки качества построенной оценочной модели кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных организаций, расположенных в Ленинградской области (третья агроклиматическая зона)

Результаты проверки факторов на мультиколлинеарность показали, что существует высокая степень взаимозависимости факторов «Контурность» и «Площадь», а также «Инвестиционная привлекательность» и «Плодородие». В обоих случаях коэффициент корреляции превышает значение 0,7 (0,74 и -0,92 соответственно). На основании полученных результатов факторы «Контурность» и «Инвестиционная привлекательность» исключены, так как они имеют меньшее влияние на результативный признак и сильнее связаны с другими исследуемыми факторами:

Таблица К.1 – Регрессионная статистика

Множественный R	0,98
R-квадрат	0,95
Нормированный R ²	0,94
Стандартная ошибка	26,08
Наблюдения	42

Таблица К.2 – Дисперсионный анализ

Дисперсионный анализ	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Значимость F</i>
Регрессия	7	478544,2368	68363,4624	100,5139145	7,83684E-21
Остаток	34	23124,73583	680,1392892		
Итого	41	501668,9726			

Таблица К.3 – Коэффициенты модели и их основные параметры

	<i>Коэффициенты</i>	<i>Стандартная ошибка</i>	<i>t-статистика</i>	<i>P-Значение</i>
У-пересечение	-333,7919698	162,9669319	-2,048219021	0,048323455
Переменная X1	-1,945004765	0,622471621	-3,124648097	0,003629893
Переменная X2	13,13781647	2,130638558	6,166140391	5,2458E-07
	<i>Нижние 95%</i>	<i>Верхние 95%</i>	<i>Нижние 95,0%</i>	<i>Верхние 95,0%</i>
У-пересечение	-664,9806224	-2,60332	-664,981	-2,60332
Переменная X1	-3,210019299	-0,67999	-3,21002	-0,67999
Переменная X2	8,80783796	17,46779	8,807838	17,46779

$$Y = -333,79 - 1,95 \cdot x_1 + 13,14 \cdot x_2, \quad (K.1)$$

где Y – удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных организаций;

x_1 – удаленность от районного центра (км);

x_2 – плодородие (балл бонитета).

**Сопоставление величин экономических оценок земельных участков
(на примере КФХ Ленинградской области)**

Таблица Л.1 – Данные по первой агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Рыночная стоимость тыс. руб.	УПРС, руб./кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	УПКС, руб./кв. м	КС, тыс. руб.	Величина разности кадастровой и рыночной стоимости, тыс. руб.
1	1450	9900	68,28	14,1	41	2	2	1	75,81	10992,45	1092,45
2	280	990	35,36	59,3	41	0,5	1	3	33,80	946,4	-43,6
3	260	3950	151,92	65,9	49	0,5	1	1	38,14	991,64	-2958,36
4	250	1800	72,00	88,5	47	1	2	3	43,31	1082,75	-717,25
5	260	2200	84,62	86,5	47	1	2	3	43,45	1129,7	-1070,3
6	240	650	27,08	62,3	41	0,2	1	3	24,74	593,76	-56,24
7	260	2700	103,85	69,1	49	2,5	2	1	90,71	2358,46	-341,54
8	210	1660	79,05	82,5	49	2	2	1	75,03	1575,63	-84,37
9	190	1650	86,84	79,1	47	2	2	2	73,86	1403,34	-246,66
10	270	1200	44,44	54,8	45	0,5	2	2	30,31	818,37	-381,63
11	210	1000	47,62	50,7	50	1	1	2	54,05	1135,05	135,05
12	210	600	28,57	53,8	49	0,2	1	3	29,33	615,93	15,93
13	210	600	28,57	52,7	50	0,1	1	3	26,96	566,16	-33,84
14	1040	10200	98,08	66,1	50	2,5	2	3	90,62	9424,48	-775,52
15	400	4028	100,70	65,2	45	3	2	2	103,34	4133,6	105,6
16	340	1750	51,47	53,4	45	0,5	2	1	30,81	1047,54	-702,46
17	96	6599	687,40	60,3	49	0,5	1	1	38,53	369,888	-6229,112
18	364	2300	63,19	66,9	45	1	2	3	43,82	1595,048	-704,952
19	246	1170	47,56	63,5	45	1	2	3	44,06	1083,876	-86,124
20	480	3500	72,92	25,3	41	1	1	2	51,33	2463,84	-1036,16
21	460	2500	54,35	50,2	49	1,5	2	2	62,14	2858,44	358,44
22	520	4000	76,92	65,5	45	2	2	1	74,22	3859,44	-140,56
23	750	3500	46,67	53,3	49	1	2	3	46,77	3507,75	7,75
24	270	1200	44,44	51,5	49	1,0	2	1	47,70	1287,9	87,9
25	440	1999	45,43	33,7	41	1	2	2	44,54	1959,76	-39,24
26	270	3500	129,63	39,3	47	3	1	1	112,75	3044,25	-455,75
27	260	2500	96,15	88,2	47	2,4	1	1	91,63	2382,38	-117,62
28	260	400	15,38	28,8	41	0,1	3	3	11,73	304,98	-95,02
29	260	2250	86,54	44,5	49	1,8	2	3	70,99	1845,74	-404,26
30	900	3000	33,33	50	49	0,2	1	3	29,60	2664	-336
31	520	1200	23,08	65	37	0,1	1	3	19,60	1019,2	-180,8
32	600	2200	36,67	69,9	49	0,5	1	3	37,06	2223,6	23,6
33	600	5500	91,67	83,1	47	1,5	1	1	65,43	3925,8	-1574,2
34	80	4800	600,00	99	37	0	3	3	1,87	14,96	-4785,04
35	13200	55000	41,67	74,5	37	0,2	1	3	21,89	28894,8	-26105,2
36	220	1200	54,55	52,3	37	1,5	2	1	56,39	1240,58	40,58
37	100	1200	120,00	26	49	2,5	1	2	99,53	995,3	-204,7
38	317	3200	100,95	54,7	39	3	1	3	106,87	3387,779	187,779
39	525	40000	761,90	81,1	37	1,5	1	3	59,77	3137,925	-36862,08
40	450	3600	80,00	19,9	37	2	2	3	72,61	3267,45	-332,55

Таблица Л.2 – Данные по второй агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Рыночная стоимость тыс. руб.	УПС, руб./кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	УПС, руб./кв. м	КС, тыс. руб.	Величина разности кадастровой и рыночной стоимости, тыс. руб.
1	2000	10500	52,50	16,2	42	2	2	1	53,78	10756	256
2	100	1800	180,00	16	49	1,5	3	1	112,43	1124,3	-675,7
3	14	997	712,14	17,8	55	2,7	3	3	137,69	192,766	-804,234
4	250	1250	50,00	83,3	39	1	2	3	41,15	1028,75	-221,25
5	300	1800	60,00	66,5	43	1	2	3	57,99	1739,7	-60,3
6	140	1660	118,57	64,1	44	0,9	3	3	91,38	1279,32	-380,68
7	178	6900	387,64	20,2	49	2	3	2	112,43	2001,254	-4898,746
8	268	1480	55,22	55,0	43	1,0	2	3	57,99	1554,132	74,132
9	353	3300	93,48	27,9	42	0,8	3	2	82,96	2928,488	-371,512
10	200	1500	75,00	73,6	45	1,4	2	3	66,41	1328,2	-171,8
11	100	16000	1600,00	48,8	55	3	3	3	137,69	1376,9	-14623,1
12	600	5500	91,67	93	40	2	3	3	74,54	4472,4	-1027,6
13	172	2200	127,91	27,8	49	1,2	3	3	112,43	1933,796	-266,204
14	600	4500	75,00	73	45	1,4	3	3	95,59	5735,4	1235,4
15	100	900	90,00	73	40	1,5	3	2	74,54	745,4	-154,6
16	301	1490	49,50	66,3	42	0,7	2	3	53,78	1618,778	128,778
17	100	5500	550,00	80,4	45	2,5	3	2	95,59	955,9	-4544,1
18	250	1300	52,00	17,5	42	2	3	2	82,96	2074	774
19	360	360	10,00	25,7	40	0,5	1	1	16,18	582,48	222,48
20	327	4000	122,32	18,3	49	1	3	3	112,43	3676,461	-323,539
21	342	8000	233,92	43,1	49	1,7	3	1	112,43	3845,106	-4154,894
22	400	620	15,50	33,6	37	1	1	1	3,55	142	-478
23	100	650	65,00	18,5	37	1,3	2	3	32,73	327,3	-322,7
24	436	450	10,32	40,3	38	0,6	1	2	7,76	338,336	-111,664
25	300	550	18,33	15,5	42	1,5	2	1	53,78	1613,4	1063,4
26	1200	820	6,83	81,6	37	0,2	1	1	3,55	426	-394
27	530	1900	35,85	35,4	40	2	2	3	45,36	2404,08	504,08
28	350	690	19,71	24,3	38	1,7	2	2	36,94	1292,9	602,9
29	1600	3220	20,13	9,2	36	1,8	2	2	28,52	4563,2	1343,2
30	520	2250	43,27	35,4	37	1	2	2	32,73	1701,96	-548,04
31	15	700	466,67	20,7	50	2,2	3	2	116,64	174,96	-525,04
32	714	2100	29,41	25,4	37	1,9	2	3	32,73	2336,922	236,922
33	800	1200	15,00	58,6	43	0,9	1	1	28,81	2304,8	1104,8
34	700	990	14,14	65,7	37	0,7	1	2	3,55	248,5	-741,5
35	350	690	19,71	25,3	36	2	2	2	28,52	998,2	308,2
36	420	680	16,19	49,8	37	1	1	2	3,55	149,1	-530,9
37	3000	1500	5,00	66,0	37	0,1	1	1	3,55	1065	-435
38	98	190	19,39	58,6	37	1,6	2	2	32,73	320,754	130,754
39	47	250	53,19	57,4	40	1	3	2	74,54	350,338	100,338

Таблица Л.3 – Данные по третьей агроклиматической зоне

№ участка	Площадь, соток	Рыночная стоимость тыс. руб.	УПС, руб./кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	УПС, руб./кв. м	КС, тыс. руб.	Величина разности кадастровой и рыночной стоимости, тыс. руб.
1	450	3200	71,11	26,2	33	2,5	3	2	138,03	6211,35	3011,35
2	243	4300	176,95	36,3	45	4	1	1	156,01	3791,043	-508,957
3	285	900	31,58	48	39	2	2	1	74,58	2125,53	1225,53
4	100	700	70,00	38	47	2	2	3	118,28	1182,8	482,8
5	350	5000	142,86	34,3	45	2	3	2	113,42	3969,7	-1030,3
6	165	4500	272,73	41,2	47	3,5	3	3	209,09	3449,985	-1050,015
7	8	270	337,50	14,1	45	4,5	3	3	258,30	206,64	-63,36
8	10	200	200,00	14,1	45	3	3	3	184,48	184,48	-15,52
9	100	690	69,00	39,3	49	1	3	3	86,06	860,6	170,6
10	368	2150	58,42	39,1	49	1	1	3	52,08	1916,544	-233,456
11	450	2250	50,00	25,9	47	0,4	1	3	22,55	1014,75	-1235,25
12	300	10000	333,33	23,7	47	4	3	3	233,69	7010,7	-2989,3
13	220	1850	84,09	26,5	47	2	3	3	135,27	2975,94	1125,94
14	240	1100	45,83	42,7	50	0,5	2	2	22,62	542,88	-557,12
15	368	2150	58,42	39,1	49	1	1	3	52,08	1916,544	-233,456
16	2334	5100	21,85	32,5	37	1	1	1	8,38	1955,892	-3144,108
17	220	1280	58,18	29,1	47	1	1	3	52,08	1145,76	-134,24
18	1069	7000	65,48	15,2	45	1	1	1	8,38	895,822	-6104,178
19	308	3800	123,38	12,3	45	2	3	2	113,42	3493,336	-306,664
20	100	250	25,00	50,7	37	2	1	1	57,59	575,9	325,9
21	105	1500	142,86	40,1	50	4	1	3	199,71	2096,955	596,955
22	247	3800	153,85	42,7	50	4	2	1	173,00	4273,1	473,1
23	411	1900	46,23	46,1	50	0,5	3	3	61,46	2526,006	626,006
24	1080	7700	71,30	15,2	45	3	2	2	145,64	15729,12	8029,12
25	200	1500	75,00	13,4	45	2	3	3	135,27	2705,4	1205,4
26	100	1099	109,90	30,3	49	2	2	3	118,28	1182,8	83,8
27	8	160	200,00	22,1	33	3,5	2	3	192,10	153,68	-6,32
28	35	690	197,14	41,4	37	3	3	2	162,63	569,205	-120,795
29	100	350	35,00	22	33	1	3	1	42,36	423,6	73,6
30	320	900	28,13	12,6	37	0,5	2	1	0,77	24,64	-875,36
31	524	2500	47,71	24,9	39	1	3	1	42,36	2219,664	-280,336
32	520	3500	67,31	14,3	37	1,5	2	2	71,83	3735,16	235,16
33	2760	2500	9,06	25,1	35	1	1	1	8,38	2312,88	-187,12
34	1800	4000	22,22	11,6	37	1	1	1	8,38	1508,4	-2491,6
35	840	2000	23,81	21,4	38	2	1	1	57,59	4837,56	2837,56
36	102	310	30,39	9,8	37	1	2	2	47,22	481,644	171,644
37	106	335	31,60	9,8	37	2	2	1	74,58	790,548	455,548
38	100	700	70,00	19,8	37	2	3	2	113,42	1134,2	434,2
39	430	2000	46,51	6,8	37	1	3	1	42,36	1821,48	-178,52
40	355	1391	39,18	15,4	37	0,5	2	1	0,77	27,335	-1363,665
41	840	2000	23,81	11,5	39	2	1	1	57,59	4837,56	2837,56
42	100	600	60,00	29,2	39	1	1	1	8,38	83,8	-516,2

Приложение М

Сопоставление величин кадастровой стоимости земельных участков, определенных по разным методикам

Таблица М.1 – Данные по СПК Гатчинского района Ленинградской области

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	X6	УПКС, руб./кв. м		Кадастровая стоимость, руб.	
								по принятой методике	по предлагаемой методике	по принятой методике	по предлагаемой методике
47:23:0259002:1337	270396	40	35	0,1	1	3	3	8,68	48,11	2347037.28	13008751,56
47:23:0234001:151	750200	45	36	0,3	1	3	3	8,68	51,5	6511736	38635300,00
47:23:0234001:150	40000	44,5	36	0,3	1	3	1	8,68	52,475	347200	2099000,00
47:23:0234001:145	50000	44	36	0,2	1	3	1	8,68	53,45	434000	2672500,00
47:23:0261001:42	200310	45	35	0,3	1	3	3	8,68	38,36	1738690.8	7683891,60
47:23:0000000:626	966300	40	35	0,1	1	3	3	8,68	48,11	8387484	46488693,00
47:23:0231002:10	161500	39,8	36	0,05	1	3	2	8,68	61,64	1401820	9954860,00
47:23:0235002:8	33737	41	36	0,05	1	3	1	7,86	59,3	265172.82	2000604,10
47:23:0237001:106	61661	42	35	0,01	1	3	2	8,68	44,21	535217.48	2726032,81
47:23:0261002:163	14686	39,8	37	0,1	1	3	1	7,86	74,78	115431.96	1098219,08
47:23:0261002:213	19800	39,7	36	0,2	1	3	1	8,68	61,835	171864	1224333,00
47:23:0261002:212	19800	39,6	36	0,05	1	3	1	8,68	62,03	171864	1228194,00
47:23:0261002:211	19800	39,6	36	0,05	1	3	1	8,68	62,03	171864	1228194,00
47:23:0261002:214	19800	39,5	36	0,05	1	3	1	8,68	62,225	171864	1232055,00
47:23:0261002:215	19800	39,5	36	0,05	1	3	1	8,68	62,225	171864	1232055,00
47:23:0000000:48442	25800	39,6	36	0,3	1	3	1	8,68	62,03	223944	1600374,00
47:23:0261002:161	176800	39,5	37	0,1	1	3	3	7,86	75,365	1389648	13324532,00
47:23:0261002:167	78246	39,4	37	0,2	1	3	2	7,86	75,56	615013.56	5912267,76
47:23:0261002:165	22230	39,3	36	0,2	1	3	1	7,86	62,615	174727.8	1391931,45
47:23:0261002:648	219457	39,4	35	0,3	1	3	3	7,86	49,28	1724932.02	10814840,96
47:23:0261002:217	25800	39,5	37	0,1	1	3	1	8,68	75,365	223944	1944417,00
47:23:0261002:166	30516	39,3	36	0,1	1	3	1	7,86	62,615	239855.76	1910759,34
47:23:0261002:649	2180	39,4	35	0,3	1	3	1	7,86	49,28	17134.8	107430,40
47:23:0261002:651	1009744	39,4	37	0,1	1	3	3	7,86	75,56	7936587.84	76296256,64
47:23:0261002:650	2287	39,4	37	0,1	1	3	1	7,86	75,56	17975.82	172805,72
47:23:0261002:162	12902	39,4	35	0,4	1	3	1	7,86	49,28	101409.72	635810,56
47:23:1303001:17	605800	39,9	36	0,05	1	3	3	8,68	61,445	5258344	37223381,00
47:23:0232002:4	4200	44,3	35	0,05	1	3	1	8,68	39,725	36456	166845,00

Продолжение таблицы М.1

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	X6	УПКС, руб./кв. м		Кадастровая стоимость, руб.	
								по принятой методике	по предлагаемой методике	по принятой методике	по предлагаемой методике
47:23:0261003:2	705200	41	35	0,1	1	3	3	8,68	46,16	6121136	32552032,00
47:23:0261003:3	206900	44,3	35	0,1	1	3	3	8,68	39,725	1795892	8219102,50
47:23:0261003:4	266000	44	34	0,1	1	3	3	8,68	27,17	2308880	7227220,00
47:23:0261003:23	84278	44,1	33	0,1	1	3	2	8,68	13,835	731533.04	1165986,13
47:23:0259002:1076	1457953	35	35	0	1	3	3	7,86	57,86	11459510.58	84357160,58
47:23:0259002:960	150000	45	35	0,1	1	3	3	8,68	38,36	1302000	5754000,00
47:23:0239001:689	55472	54,8	35	0,4	1	3	2	8,68	19,25	481496.96	1067836,00
47:23:0239001:690	30000	54,5	35	0,05	1	3	1	8,68	19,835	260400	595050,00
47:23:0261002:169	123697	39,8	35	0,1	1	3	2	7,86	48,5	972258.42	5999304,50
47:23:0261002:216	18814	41,5	37	0,1	1	3	1	8,68	71,465	163305.52	1344542,51
47:23:0261002:1511	19474	41,5	37	0,2	1	3	1	8,68	71,465	169034.32	1391709,41
47:23:0261002:160	19500	41	35	0,3	1	3	1	7,86	46,16	153270	900120,00
47:23:0261002:159	19500	41,5	37	0,5	1	3	1	7,86	71,465	153270	1393567,50
47:23:0261002:158	19500	41	35	0,6	1	3	1	7,86	46,16	153270	900120,00
47:23:0261002:156	19500	41,5	37	0,5	1	3	1	7,86	71,465	153270	1393567,50
47:23:0261002:157	19500	41	35	0,6	1	3	1	7,86	46,16	153270	900120,00
47:23:0261002:202	16800	41,5	37	0,5	1	3	1	7,86	71,465	132048	1200612,00
47:23:0261002:187	16800	41	35	0,5	1	3	1	7,86	46,16	132048	775488,00
47:23:0261002:203	16800	41,5	37	0,3	1	3	1	7,86	71,465	132048	1200612,00
47:23:0261002:188	16800	41,5	37	0,5	1	3	1	7,86	71,465	132048	1200612,00
47:23:0261002:178	16800	41	35	0,5	1	3	1	7,86	46,16	132048	775488,00
47:23:0261002:180	16800	41,5	37	0,3	1	3	1	7,86	71,465	132048	1200612,00
47:23:0261002:183	16800	41,5	37	0,3	1	3	1	7,86	71,465	132048	1200612,00
47:23:0261002:190	16800	41	35	0,5	1	3	1	7,86	46,16	132048	775488,00
47:23:0261002:189	16800	41	35	0,5	1	3	1	7,86	46,16	132048	775488,00
47:23:0261002:201	16800	41,4	33	0,3	1	3	1	7,86	19,1	132048	320880,00
47:23:0261002:181	16800	41,3	33	0,1	1	3	1	7,86	19,295	132048	324156,00
47:23:0261002:179	16800	41,3	35	0,2	1	3	1	7,86	45,575	132048	765660,00
47:23:0261002:182	16800	41,3	35	0,1	1	3	1	7,86	45,575	132048	765660,00
47:23:0261002:200	1218483	41,5	34	0,3	1	3	3	8,68	32,045	10576432,44	39046287,73
47:23:0261002:176	281264	42	34	0,3	1	3	3	8,68	31,07	2441371,52	8738872,48

Таблица М.2 – Данные по ЗАО «Любань» в составе концерна «Детскосельский» Тосненского района Ленинградской области

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, кв. м	X1	X2	X3	X4	X5	X6	УПКС, руб./кв. м		Кадастровая стоимость, руб.	
								по принятой методике	по предлагаемой методике	по принятой методике	по предлагаемой методике
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
47:26:0917001:112	10000	35	38	1	1	3	1	7,02	97,28	702000	972 800,00
47:26:0917001:113	270000	34,4	38	0	1	3	3	8,15	98,45	2200500	26 581 500,00
47:26:0917001:131	90000	34	38	0	1	3	2	8,15	99,23	733500	8 930 700,00
47:26:0917001:95	84008	38	40	0	1	3	2	7,02	117,71	58 973 6,16	9 888 581,68
47:26:0917001:96	224009	37,5	40	0	1	3	1	7,02	118,685	157 254 3,18	26 586 508,17
47:26:0917001:97	574677	35,2	40	0	1	3	2	7,02	123,17	403 423 2,54	70 782 966,09
47:26:0917001:98	277601	38,2	40	1	1	3	3	7,02	117,32	194 875 9,02	32 568 149,32
47:26:0917001:134	221891	40	38	5	1	3	3	8,15	87,53	18 084 11,60	19 422 119,23
47:26:0917001:135	16160	39,2	40	4	1	3	1	8,15	115,37	131704	1 864 379,20
47:26:0917001:136	209552	39,5	40	5	1	3	3	8,15	114,785	17 078 48,80	24 053 426,32
47:26:0917001:137	125035	37	40	4	1	3	2	8,15	119,66	10 190 35,20	14 961 688,10
47:26:0917001:138	124787	37	38	4	1	3	2	8,15	93,38	101 701 4,05	11 652 610,06
47:26:0917001:139	18335	37	40	2	1	3	1	8,15	119,66	14 943 0,25	2 193 966,10
47:26:0917001:140	25950	36,8	40	0	1	3	1	8,15	120,05	2 114 92,50	3 115 297,50
47:26:0917001:861	512137	38,2	38	0	1	3	3	8,15	91,04	417 391 6,55	46 624 952,48
47:26:0917001:864	801751	35,4	38	0	1	3	3	8,15	96,5	653 427 0,65	77 368 971,50
47:26:0917001:1133	130	38,2	37	0	1	3	1	8,15	77,9	10 59,5	10 127,00
47:26:0917001:154	1699487	60,5	38	5	1	3	3	8,15	47,555	1 385 0819,05	80 819 104,29
47:26:0917001:155	576973	60	38	7	1	3	3	8,15	48,53	47 023 29,90	28 000 499,69
47:26:0917001:157	122426	57	40	0	1	3	2	8,15	80,66	9 977 71,90	9 874 881,16
47:26:0917001:83	1134435	62	40	6	1	3	3	6,31	70,91	715 828 4,85	80 442 785,85
47:26:0917001:141	2505171	38,4	37	2	1	3	3	8,15	77,51	20417143	194 175 804,21
47:26:0917001:142	507525	38,4	39	2	1	3	3	8,15	103,79	41 363 28,70	52 676 019,75
47:26:0917001:143	757039	39,4	39	2	1	3	3	8,15	101,84	61 698 67,80	77 096 851,76
47:26:0917001:144	155299	40	37	3	1	3	2	8,15	74,39	126 568 6,85	11 552 692,61

Продолжение таблицы М.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
47:26:0917001:145	263265	40,2	37	3	1	3	3	8,15	74	21 456 09,70	19 481 610,00
47:26:0917001:146	769454	40,5	35	3	1	3	3	8,15	47,135	62 710 50,10	36 268 214,29
47:26:0917001:118	35876	42	33	0	1	3	1	8,15	17,93	2 923 89,40	643 256,68
47:26:0917001:331	121708	42,5	33	6	1	3	2	8,15	16,955	9 919 20,20	2 063 559,14
47:26:0917001:531	57634	40,7	33	0	1	3	2	7,02	20,465	40 459 0,68	1 179 479,81
47:26:0917001:666	212533	38,2	33	1	1	3	3	8,15	25,34	173 214 3,95	5 385 586,22
47:26:0917001:771	168634	39,3	33	4	1	3	2	8,15	23,195	13 743 67,10	3 911 465,63
47:26:0917001:862	1609887	38,2	35	1	1	3	3	8,15	51,62	1 312 057 9,05	83 102 366,94
47:26:0917001:863	67917	40,7	35	0	1	3	2	8,15	46,745	55 352 3,55	3 174 780,17
47:26:0917001:1090	22554	40,7	35	0	1	3	1	8,15	46,745	1 838 15,10	1 054 286,73
47:26:0917001:102	102990	38	37	0	1	3	2	8,15	78,29	8 393 68,50	8 063 087,10
47:26:0917001:117	77921	40,8	37	0	1	3	2	8,15	72,83	63 505 6,15	5 674 986,43
47:26:0917001:167	74290	40,8	39	0	1	3	2	8,15	99,11	6 054 63,50	7 362 881,90
47:26:0917001:177	128161	40,9	40	1	1	3	2	8,15	112,055	104 451 2,15	14 361 080,86
47:26:0917001:1089	255784	37,4	37	0	1	3	3	8,15	79,46	20 846 39,60	20 324 596,64
47:26:0917001:192	42411	40,8	39	1	1	3	1	8,15	99,11	34 564 9,65	4 203 354,21
47:26:0917001:197	124777	35	39	1	1	3	2	8,15	110,42	101 693 2,55	13 777 876,34
47:26:0917001:237	337609	37	39	0	1	3	3	8,15	106,52	275 151 3,35	35 962 110,68
47:26:0917001:330	1210749	44	37	3	1	3	3	8,15	66,59	98 676 04,30	80 623 775,91
47:26:0917001:363	148413	30	37	0	1	3	2	7,02	93,89	10 418 59,20	13 934 496,57
47:26:0917001:364	38517	31	37	1	1	3	1	7,02	91,94	27 038 9,34	3 541 252,98
47:26:0917001:365	108827	48,8	33	9	1	3	2	7,02	4,67	76 396 5,54	508 222,09
47:26:0917001:366	109218	37	33	5	1	3	2	7,02	27,68	76 671 0,36	3 023 154,24
47:26:0917001:374	285146	34	35	0	1	3	3	8,15	59,81	23 239 39,90	17 054 582,26
47:26:0917001:375	1437752	30	33	0	1	3	3	8,21	41,33	117 991 78,80	59 422 290,16
47:26:0917001:376	191970	32	33	1	1	3	2	8,15	37,43	15 645 55,50	7 185 437,10
47:26:0917001:377	29195	36,4	37	0	1	3	1	8,15	81,41	23 793 9,25	2 376 764,95
47:26:0917001:378	21291	31	37	2	1	3	1	8,15	91,94	17 352 1,65	1 957 494,54
47:26:0917001:379	38683	31	37	3	1	3	1	8,15	91,94	31 526 6,45	3 556 515,02
47:26:0917001:382	33868	34	33	0	1	3	1	8,15	33,53	2 760 24,20	1 135 594,04
47:26:0917001:530	452938	31	33	3	1	3	3	7,02	39,38	317 962 4,76	17 836 698,44

Продолжение таблицы М.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
47:26:0917001:532	54458	30	35	1	1	3	2	7,02	67,61	38 229 5,16	3 681 905,38
47:26:0917001:592	885527	31	33	1	1	3	3	8,15	39,38	721 704 5,05	34 872 053,26
47:26:0917001:593	259519	32	37	2	1	3	3	8,15	89,99	211 507 9,85	23 354 114,81
47:26:0917001:665	100939	31	35	1	1	3	2	7,02	65,66	70 859 1,78	6 627 654,74
47:26:0917001:765	1231965	33	33	1	1	3	3	8,15	35,48	1 004 051 4,75	43 710 118,20
47:26:0917001:770	125742	37,4	33	2	1	3	2	8,15	26,9	10 247 97,30	3 382 459,80
47:26:0917001:772	23445	37	33	2	1	3	1	8,15	27,68	19 107 6,75	648 957,60
47:26:0917001:777	333535	40,6	39	2	1	3	3	8,15	99,5	271 831 0,25	33 186 732,50
47:26:0917001:854	739970	34	39	0	1	3	3	8,15	112,37	60 307 55,50	83 150 428,90
47:26:0917001:855	338663	39,6	37	0	1	3	3	8,15	75,17	276 010 3,45	25 457 297,71
47:26:0917001:856	2344790	38,6	37	0	1	3	3	8,15	77,12	191 100 38,50	180 830 204,80
47:26:0917001:857	161547	40,7	33	2	1	3	2	8,15	20,465	131 660 8,05	3 306 059,36
47:26:0917001:859	81298	37	33	2	1	3	2	8,15	27,68	6 625 78,70	2 250 328,64
47:26:0917001:99	338828	54	35	0	1	3	3	7,02	20,81	237 857 2,56	7 051 010,68
47:26:0917001:108	45556	52	37	0	1	3	1	8,15	50,99	3 712 81,40	2 322 900,44
47:26:0917001:110	108743	52	37	0	1	3	2	8,15	50,99	88 625 5,45	5 544 805,57
47:26:0917001:115	27701	49	39	0	1	3	1	8,15	83,12	22 576 3,15	2 302 507,12
47:26:0917001:128	76173	55	34	0	1	3	2	8,15	5,72	62 080 9,95	435 709,56
47:26:0917001:129	82594	55	35	0	1	3	2	8,15	18,86	6 731 41,10	1 557 722,84
47:26:0917001:130	69234	53	37	0	1	3	2	8,15	49,04	5 642 57,10	3 395 235,36
47:26:0917001:132	147178	57	34	0	1	3	2	8,15	1,82	11 995 00,70	267 863,96
47:26:0917001:133	428524	58	35	0	1	3	3	8,15	13,01	34 924 70,60	5 575 097,24
47:26:0917001:147	529228	58	35	0	1	3	3	8,15	13,01	43 132 08,20	6 885 256,28
47:26:0917001:148	1115531	60	35	0	1	3	3	8,15	9,11	90 915 77,60	10 162 487,41
47:26:0917001:149	11900	60	35	0	1	3	1	8,15	9,11	96985	108 409,00
47:26:0917001:150	226465	62	37	0	1	3	3	8,15	31,49	18 456 89,70	7 131 382,85
47:26:0917001:151	445203	62	37	0	1	3	3	8,15	31,49	36 284 04,40	14 019 442,47
47:26:0917001:152	1281514	45	39	0	1	3	3	8,15	90,92	104 443 39,10	116 515 252,88
47:26:0917001:153	752267	46	39	1	1	3	3	8,15	88,97	6130976	66 929 194,99
47:26:0917001:158	1913138	45,4	40	5	1	3	3	8,15	103,28	15592074	197 588 892,64
47:26:0917001:160	15508	64	40	0	1	3	1	8,15	67,01	1 263 90,20	1 039 191,08

Продолжение таблицы М.2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
47:26:0917001:168	67140	56	41	0	1	3	2	8,15	95,75	547191	6 428 655,00
47:26:0917001:169	15942	56	40	1	1	3	1	8,15	82,61	1 299 27,30	1 316 968,62
47:26:0917001:170	62110	55	40	0	1	3	2	8,15	84,56	5 061 96,50	5 252 021,60
47:26:0917001:171	88912	55,5	40	0	1	3	2	8,15	83,585	7 246 32,80	7 431 709,52
47:26:0917001:172	17860	56	40	1	1	3	1	8,15	82,61	145559	1 475 414,60
47:26:0917001:173	18280	55,7	38	1	1	3	1	8,15	56,915	148982	1 040 406,20
47:26:0917001:174	27678	57	41	1	1	3	1	7,02	93,8	19 429 9,56	2 596 196,40
47:26:0917001:175	25200	57	40	1	1	3	1	8,15	80,66	205380	2 032 632,00
47:26:0917001:176	17722	55,5	40	1	1	3	1	8,15	83,585	1 444 34,30	1 481 293,37
47:26:0917001:178	117400	55,4	40	0	1	3	2	8,15	83,78	956810	9 835 772,00
47:26:0917001:179	92861	57	40	0	1	3	2	8,15	80,66	75 681 3,08	7 490 168,26
47:26:0917001:180	39000	55,4	38	0	1	3	1	8,15	57,5	317850	2 242 500,00
47:26:0917001:181	83250	56,4	38	1	1	3	2	8,15	55,55	6 784 87,50	4 624 537,50
47:26:0917001:182	55320	57	39	2	1	3	2	8,15	67,52	450858	3 735 206,40
47:26:0917001:183	180581	56,5	39	0	1	3	2	8,15	68,495	147 173 5,15	12 368 895,60
47:26:0917001:184	38011	57,3	40	0	1	3	1	8,15	80,075	30 978 9,65	3 043 730,83
47:26:0917001:189	130000	56	40	0	1	3	2	8,15	82,61	1059500	10 739 300,00
47:26:0917001:190	65830	57,4	41	2	1	3	2	8,15	93,02	5 365 14,50	6 123 506,60
47:26:0917001:191	65001	57	40	0	1	3	2	8,15	80,66	52 975 8,15	5 242 980,66
47:26:0917001:193	123643	43	40	1	1	3	1	8,15	107,96	100 769 0,45	13 348 498,28
47:26:0917001:194	98488	46	40	0	1	3	2	8,15	102,11	8 026 77,20	10 056 609,68
47:26:0917001:195	161422	55,2	38	0	1	3	2	8,15	57,89	13 155 89,30	9 344 719,58
47:26:0917001:227	65152	57	41	1	1	3	2	8,15	93,8	5 309 88,80	6 111 257,60
47:26:0917001:228	66670	55,4	40	1	1	3	2	8,15	83,78	5 433 60,50	5 585 612,60
47:26:0917001:229	70800	55,8	40	0	1	3	2	8,15	83	577020	5 876 400,00
47:26:0917001:858	28709	46	38	0	1	3	1	8,15	75,83	23 397 8,35	2 177 003,47
47:26:0917001:860	130890	43	38	0	1	3	2	8,15	81,68	10 667 53,50	10 691 095,20
47:26:0917001:1092	14083	43,2	37	0	1	3	1	8,15	68,15	11 477 6,45	959 756,45
47:26:0917001:1093	14081	43,9	37	0	1	3	1	8,15	66,785	11 476 0,15	940 399,59
47:26:0917001:1094	14084	43,7	38	0	1	3	1	8,15	80,315	1 147 84,60	1 131 156,46
47:26:0917001:1095	14083	43,5	38	0	1	3	1	8,15	80,705	11 477 6,45	1 136 568,52

