

УДК 338.43

¹*В.И. Жуйков*, ^{1,2}*Е.В. Софьина*

¹ Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий – Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства», г. Москва, email: svo2018@bk.ru

² Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Кировский институт агробизнеса и кадрового обеспечения», г. Киров, email: evsofina@mail.ru

КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ПОДХОДЫ К ОБЩЕЙ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ЦЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СУБЪЕКТАХ ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЁМНОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РЕГИОНА РОССИИ

Ключевые слова: экономическая ценность земли, формы собственности земель сельскохозяйственного назначения.

Основными негативными факторами развития сельского хозяйства, в субъектах Центрально-Черноземного экономического района России (далее – ЦЧЭР России), являются развитие деградационных процессов, сокращение площади сельскохозяйственных угодий. Тенденция сокращения площадей сельскохозяйственных угодий связана с выводом их из сельскохозяйственного оборота под строительство и расширение промышленных предприятий, населенных пунктов, лесоразведение, организацию природоохранных зон и т.д. Во всех областях ЦЧЭР России в последние годы наблюдается тенденция перераспределения земель из собственности граждан в собственность юридических лиц, а также в государственную и муниципальную собственность. Отмечено сокращение площадей неиспользуемых сельскохозяйственных угодий, как в абсолютном, так и в относительном выражении. Повышение концентрации земельных ресурсов, обусловленное ростом инвестиционной привлекательности аграрной отрасли, свидетельствует о необходимости усиления государственного регулирования процесса концентрации земель «в руках» крупнейших агропромышленных корпораций и ужесточения контроля над монополизацией земельного рынка и рынков сельскохозяйственной продукции [8].

¹*V.I. Zhuikov*, ^{1,2}*E.V. Sofina*

¹ Federal State Budgetary Scientific Institution «Federal Research Center of Agrarian Economy and Social Development of Rural Areas – All – Russian Research Institute of Agricultural Economics», Moscow, email: svo2018@bk.ru

² State-Financed Federal State Educational Institution «Kirov Agricultural Sector Advanced Training Institution», Kirov, email: evsofina@mail.ru

CONCEPTUAL APPROACHES TO THE GENERAL ECONOMIC VALUE OF AGRICULTURAL LANDS IN THE SUBJECTS OF THE CENTRAL BLACK EARTH ECONOMIC REGION OF RUSSIA

Keywords: economic value of land, forms of ownership of agricultural land.

The main negative factors in the development of agriculture in the subjects of the Central Black Earth Economic Region of Russia (hereinafter – the Central Black Earth Region of Russia) are the development of degradation processes, the reduction of agricultural land. The downward trend in the area of agricultural land is associated with their withdrawal from the agricultural sector for the construction and expansion of industrial enterprises, settlements, forestation, the organization of environmental protection zones, etc. In all regions of Russia's CCER in recent years there has been a tendency to redistribute land from the ownership of citizens into the ownership of legal entities, as well as into state and municipal ownership. There has been a reduction in the area of unused agricultural land, both in absolute and relative terms. The increased concentration of land resources, caused by the growth of investment attractiveness of the agricultural sector, indicates the need to strengthen state regulation of the process of land concentration “in the hands” of the largest agricultural corporations and tighten control over the monopolization of the land market and agricultural products markets [8].

Центрально-Черноземный экономический район (ЦЧЭР) входит в состав Центрального федерального округа, включает в себя 5 субъектов Российской Федерации: Белгородская, Воронежская, Курская, Липецкая и Тамбовская области. Территория района составляет 167,7 тыс. кв. км, а население – 7,9 млн. чел. ЦЧЭР России расположен в центре европейской части РФ. Соседство с развитыми индустриальными районами России (Центральным, Поволжским, Северо-Кавказским) благоприятно сказывается на его экономическом развитии. Основная проблема ЦЧЭР России – сохранение уникального земельного фонда. Отличительной чертой развития регионов ЦЧЭР России, в целом, является то, что большинство неблагоприятных факторов в сельском хозяйстве сложились по не зависящим от них причинам и появились в основном внутри регионов. В данном случае, важной целевой задачей является определение общей экономической ценности земель сельскохозяйственного назначения, создания новой экономической модели развития системы землепользования для устойчивого развития сельских территорий субъектов Центрально-Черноземного экономического района России.

Цель исследования

Рассмотреть сводные данные мониторинга региональных нормативных правовых актов, регламентирующих выделение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий и описать кратко концептуальные подходы к общей экономической ценности земель сельскохозяйственного назначения.

Материал и методы исследования

В работе использовались следующие методы исследования: абстрактно-логический, монографический, расчетно-конструктивный.

Результаты исследования и их обсуждение

Экономические преобразования в сфере земельных отношений должны быть направлены на формирование широкой сети функциональных

экономических систем землеустройства и землепользования в объектах – землепользования, обеспечивающих макроэкономическое равновесие ЦЧЭР России [10].

Сельские территории Центрально-Черноземного экономического района России имеют свои особенности и отличия по каждому субъекту.

Наличие земель сельскохозяйственного назначения в государственной и муниципальной собственности и разграничении их на собственность Российской Федерации, субъекта Российской Федерации и муниципальную собственность представлено на рисунке 1.

Распределение сельскохозяйственных земель по формам собственности, в разрезе пяти областей ЦЧЭР РФ, представленное на рисунке 1, показывает отсутствие приоритета в земельной политике наилучшей и наиболее значимой формы собственности для российского общества, с учетом региональных реалий современности.

Общая экономическая ценность земель сельскохозяйственного назначения, включает в себя не только эффект от использования земельных ресурсов в производственной сфере (оценка в рублях), но и величину определенной социальной эффективности использования этих ресурсов. Социально-экономическая эффективность определяется как отношение прироста социального результата в натуральном выражении в конкретной сельской территории к сумме приведенных затрат на его достижение. Это социальные эффекты: состояние здоровья сельского населения, состояние окружающей среды, организация отдыха и т. п. Показатели такого рода характеризуют расход и доход от использования земельных ресурсов непосредственно на достижение определенного уровня качества жизни селян.

Соизмерить социальные эффекты можно лишь через экономические подходы: стоимость земельного ресурсного источника, которая может быть представлена стоимостью его использования (прямого и косвенного) и стоимостью неиспользования. Экономическая оценка прямой стоимости использования представляет собой потребительную стоимость.

Определение косвенной стоимости использования применяется в региональном аспекте, который отражает выгоду для конкретного территориального охвата. Такой подход позволяет оценивать земли сельскохозяйственного назначения не только с позиции ценных земель, их агроландшафтного состояния (плодородие почв, продуктивности и др.), но также и определяет величину экономической ценности земли сельскохозяйственного назначения, существование которой прямо воздействует на рыночные цены.

Стоимость неиспользования земель сельскохозяйственного назначения базируется на стоимости ущерба, которая определяется затратами на ее восстановление. Поэтому неиспользуемые земли следует консервировать для возможного использования в будущем и для снижения затрат на их восстановление в дальнейшем.

Эта группа экономических подходов, к оценке стоимости ценных земель сельскохозяйственного назначения, наиболее полно отражает рекреационную ценность конкретной сельской территории. Перечисленные подходы, к определению стоимости использования или неиспользования, имеют недоработку, но в настоящее время экономический подход, т.е. применение этих методов, следует развивать, что в частности, повысит обоснованность программ развития сельских территорий субъектов Центрально-Черноземного экономического района России. Кроме того, следует учитывать динамику площадей ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, в разрезах субъектов Центрально-Черноземного экономического района России, которая имеет отрицательный тренд, по всем областям Черноземья, за период 2013 – 2021 годы (табл. 1).

Распределение земель по формам собственности, в составе земель сельскохозяйственного назначения, по субъектам Центрально-Черноземного экономического района России с 1998г. по 2020 г.

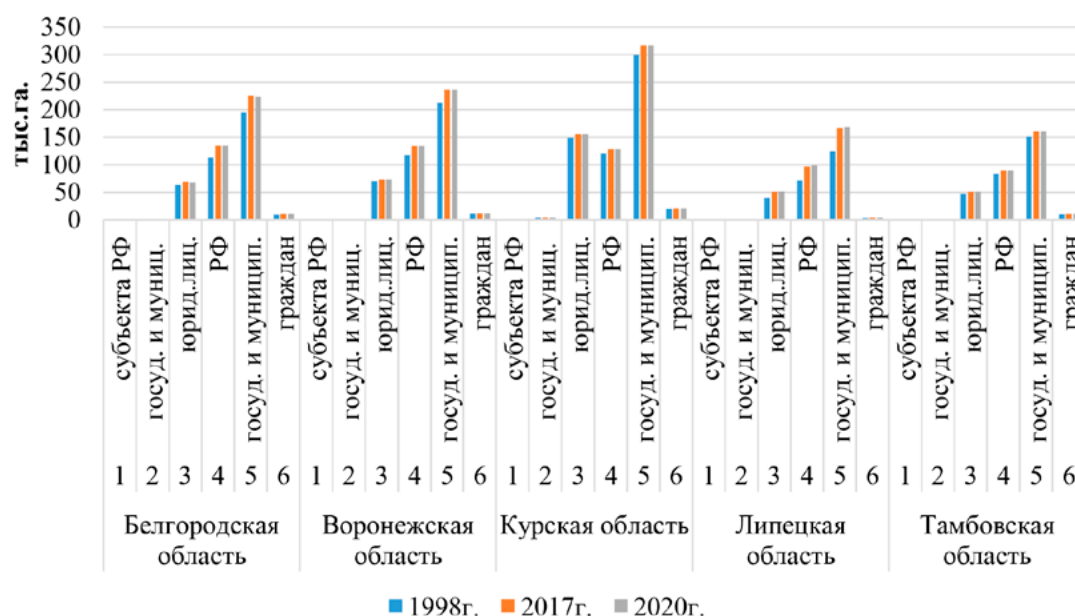


Рис. 1. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по формам собственности в регионах ЦЧЭР РФ, тыс. га

Таблица 1

Динамика площади ценных продуктивных сельскохозяйственных угодьях в разрезах субъектов Центрально-Черноземного экономического района России

	Площадь ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, тыс. га						
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Белгородская область	-	-	-	-	-	-	2,6
Воронежская область	12,886	12,886	12,89	12,89	12,7	12,7	12,0
Курская область	9,726	9,727	9,73	9,73	9,70	9,7	9,7
Липецкая область	47,6	12,673	12,67	12,67	н/д	21,6	21,6
Тамбовская область	—	71,738	71,74	71,74	71,8	71,8	71,8
Итого	70,212	107,024	107,03	107,03	94,2	115,8	117,7

Последствием такой негативной ситуации явилась недостаточная проработка региональных нормативно-правовых актов по ценным продуктивным сельскохозяйственным угодьям. В Белгородской, Липецкой и Тамбовской областях, наблюдается полное их отсутствие (таблица 2).

Важным моментом снижения социально-экономической эффективности использования земельных ресурсов в регионах Центрально-Черноземного экономического района России, является наличие значительных площадей подверженных деградационным процессам. В целом по ЦЧЭР России за 2021 год они составляют 25,7 тыс. га, а по Белгородской области -15,4 тыс. га.

Хотя по всем регионам экономического района, за последние три года, нет увеличения площадей подверженных деградации, но негативное воздействие они оказывают на систему сельскохозяйственного землепользования и происходит увеличение производственных затрат продукции сельского хозяйства (таблица 3).

Анализ по каждому субъекту Центрально-Черноземного экономическо-

го района России (не сравнивая между собой сами субъекты) по годам 2018, 2019 и 2020 годы необходим, чтобы отследить динамику изменений (выявления тенденций вектора), с целью оценки структуры землевладения и землепользования.

Оценка состояния и структуры землевладения и землепользования, в составе земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственных угодий центрально-черноземных областей показала, что основными негативными процессами потери гумуса являются водная и ветровая эрозия почв, этому способствуют как природно-климатические условия, так и антропогенные факторы. Эрозионные процессы и существующая структура посевных площадей способствуют снижению содержания гумуса и разрушению структуры черноземов [9].

Насколько отрицательно воздействуют эти негативные процессы на экономику сельского хозяйства, можно наблюдать по изменению величины доли продукции сельского хозяйства (растениеводство) на 1 га сельскохозяйственных угодий, в субъектах ЦЧЭР России (рис. 2).

Таблица 2

Сводные данные мониторинга региональных нормативных правовых актов, регламентирующих выделение особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, по субъектам Центрально-Черноземного экономического района России

Субъекты РФ	Нормативные правовые акты	Критерии отнесения земель к особо ценным сельскохозяйственным угодьям
Белгородская область	н/д	н/д
Воронежская область	1. Закон Воронежской области от 29 декабря 2010 г. № 153-ОЗ «Об особо ценных землях в Воронежской области»; 2. Постановление правительства Воронежской области от 9 февраля 2012 г. N 74 « Об отдельных мерах по реализации закона Воронежской области «Об особо ценных землях Воронежской области»	1) с.-х. угодья опытно-производственных подразделений научных организаций; 2) с.-х. угодья учебно-опытных подразделений образовательных организаций, в том числе высшего образования; 3) с.-х. угодья государственных сортоиспытательных станций и государственных сортоиспытательных участков; 4) искусственно орошаемые с.-х. угодья и осушаемые земли со стационарными оросительными системами и закрытыми осушительными системами; 5) с.-х. угодья, кадастровая стоимость которых существенно (на пятьдесят и более процентов) превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).
Курская область	1. Закон Курской области от 11 февраля 2010 года № 2-ЗКО «Об особо ценных продуктивных с.-х. угодьях на территории Курской области»; 2. Постановление Администрации Курской области от 29 июня 2011 г. № 278-па «Об утверждении перечня особо ценных продуктивных с.-х. угодий на территории курской области, использование которых для других целей не допускается»	1) с.-х. угодья опытно-производственных подразделений НИИ и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего и среднего специального профессионального образования; 2) с.-х. угодья, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району; 3) с.-х. угодья, используемые племенными заводами, племенными репродукторами и генофондными хозяйствами для осуществления научных, селекционных и иных особых нужд; 4) с.-х. угодья для осуществления испытаний, охраны и использования селекционных достижений; 5) искусственно орошаемые с.-х. угодья и осушаемые земли со стационарными оросительными системами и закрытыми осушительными системами.
Липецкая область	Закон от 4.12.03 №81-оз «О правовом регулировании земельных отношений в Липецкой области»	н/д
Тамбовская область	н/д	н/д

По каждому региону, за рассматриваемый период, имеется снижение доли растениеводческой продукции на 1 га сельскохозяйственных угодий: в Белгородской области снижение составило 26%, к уровню 2018 года; в Воронежской области – 28%; в Курской области – 34%; в Липецкой области – 39%; в Тамбовской области – 40% (рис. 2). Снижение доли растениеводческой продукции сельского хозяйства, в субъектах ЦЧЭР России, показывает своеобразную черту по размещению сельскохозяйственных

культур, как площадной характер и континуальность, также и прерывность их севооборотов в пределах сельских территорий [7].

Сложившееся положение в экономике сельского хозяйства, в субъектах ЦЧЭР России, показывает тенденции развития сельских территорий (по продукции сельского хозяйства), а при решении вышеотмеченных неблагоприятных факторов, предопределяет приоритеты дальнейшего развития сельскохозяйственного землепользования.

Таблица 3

Динамика сельскохозяйственных угодий и объема валовой продукции, в регионах Центрально-Черноземного экономического района России, за 2018 – 2020 годы

Субъекты ЦЧЭР РФ	Сельскохозяйственные угодья, по с/х организациям, тыс. га.			Продукция сельского хозяйства (растениеводство), с/х организаций, млн. руб.			Доля продукции сельского хозяйства (растениеводство) на 1 га с/угодий, руб. /га			Площади подверженные деградационным процессам, тыс. га		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Белгородская область	1 896,3	1 896,8	1 895,8	63977,1	63322,5	86102,4	2,96	3,00	2,20	15,4	15,4	15,4
Воронежская область	3 809,7	3 809,5	3 809,9	71946,2	76838,9	99705,2	5,30	4,96	3,82	2,6	2,6	2,6
Курская область	2 097,8	2 097,3	2 097,4	65733,6	74342,6	98758,5	3,19	2,82	2,12	1,8	12,2	1,8
Липецкая область	1 774,7	1 774	1 773,6	54079	65713,6	88831,1	3,28	2,70	2,00	0,7	0,7	0,7
Тамбовская область	2 548,2	2 548,2	2 547,3	48027,1	53802,9	79862,9	5,31	4,74	3,19	5,2	5,2	5,2
Итого	12126,70	12 125,80	12124,00	303763	334020,5	453260,1	3,99	3,63	2,67	25,7	36,1	25,7

Доля продукции сельского хозяйства (растениеводство) на 1 га с/угодий, руб. /га

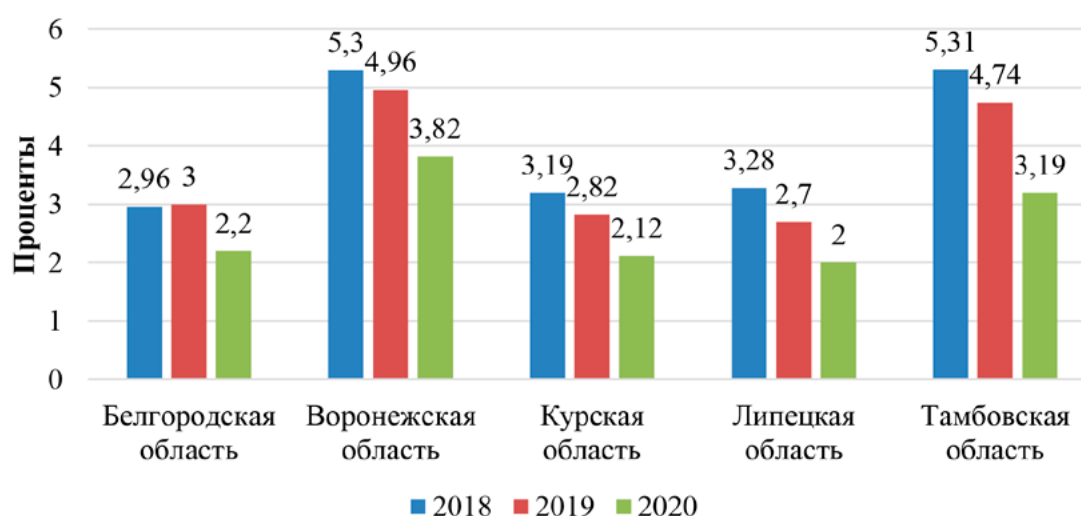


Рис. 2. Доля растениеводческой продукции сельского хозяйства на 1 га сельскохозяйственных угодий, в субъектах ЦЧЭР России, руб./га

Для определения комплексных мероприятий, достижения статуса устойчивого развития сельских территорий, в первую очередь, следует дать экономическую оценку стоимости использования или неиспользования земель сельскохозяйственного назначения

исследуемых регионов, затем общей экономической ценности этих земель.

Объективная ценность земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется преимущественно

по рыночной или кадастровой стоимости. Рыночная стоимость рассматривается как наиболее вероятная цена, по которой земельный участок может быть отчужден на открытом рынке [3]. Кадастровая стоимость предполагает расчет наиболее вероятной цены земельного участка, по которой он может быть приобретен [4]. В первом случае оценка производится для совершения сделок купли-продажи земельного участка, а во втором – для целей налогообложения и иных действий, установленных законодательством. При этом нормативными актами не предусмотрены какие-либо принципиальные различия в подходах и методах установления указанных стоимостей за исключением учета индивидуальности или массовости объекта оценки.

Общество заинтересовано, чтобы значение рыночной и кадастровой стоимости существенно не отличались применительно к однотипному объекту оценки. В этом случае стоимости приблизятся к равновесной цене, устраивающей всех участников рынка земли, но такой подход не устраивает субъектов – землепользователей в их практической хозяйственной деятельности,

особенно в аспекте эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения.

Выводы

Совершенствование земельных отношений, регулирование рынка земли, требует применение новых экономических подходов к оценке стоимости ценных земель сельскохозяйственного назначения, которые наиболее полно будут отражать рекреационную ценность конкретной сельской территории. Параметры, характеризующие ценность земельных ресурсов, позволяют судить о том, что экономическая ценность, зависит от уровня интенсификации возделывания сельскохозяйственных культур [6].

Таким образом, результаты проведенных кратких исследований, современного состояния ценности земельных угодий, благоприятных для производства сельскохозяйственной продукции, позволяют установить, что основным критерием ценности имеющихся земельных угодий является определение степени зависимости величины чистого дохода от продуктивности почвы и ряда других факторов.

Библиографический список

1. Правительство Российской Федерации Постановление от 14 июля 2012 года № 717 О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия (с изменениями на 19 апреля 2022 года). [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/902361843> (дата обращения: 17.09.2022).
2. Правительство Российской Федерации Распоряжение от 2 февраля 2015 года № 151-р [Об утверждении Стратегии устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года] (с изменениями на 13 января 2017 года). [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/420251273> (дата обращения: 17.09.2022).
3. Российская Федерация Федеральный Закон Об оценочной деятельности в Российской Федерации (с изменениями на 2 июля 2021 года). [Электронный ресурс]. URL: <https://docs.cntd.ru/document/901713615> (дата обращения: 17.09.2022).
4. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421). [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 17.09.2022).
5. Анфимов А.М. К вопросу о характере аграрного строя Европейской России, в начале XX в. // Исторические записки. 1959. Т. 65. С. 119-162.
6. Дорогов Н.Е. Региональная экономика в системе рыночных отношений (методологические аспекты управления) // Регионы: управление и развитие. 2010. № 12. С. 31-45.
7. Дубровский А.А. Земельно-информационные системы в кадастре. Новосибирск: СГГА, 2010. 112 с.

8. Бухтояров Н.И. Динамика изменений в использовании земель сельскохозяйственного назначения в ЦЧЭР // Московский экономический журнал. 2018. № 4. С. 36.
9. Жуйков В.И., Софьина Е.В., Шипунова М.В. Совершенствование механизма регулирования земельных отношений по решению проблем развития регионального сельскохозяйственного землепользования // Вопросы устойчивого развития общества. 2020. № 4. С. 53-59.
10. Складар М.И. Сегодня и завтра Центрально-Черноземного экономического района // Региональная экономика: теория и практика. 2003. № 4. С. 18-24.