

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ОРЛОВСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.В. ПАРАХИНА»

На правах рукописи



ТИТКОВ АЛЕКСАНДР АЛЕКСАНДРОВИЧ

**РАЗВИТИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Специальность 08.00.05 - Экономика и управление народным хозяйством
(экономика, организация и управление предприятиями, отраслями,
комплексами – АПК и сельское хозяйство)

Диссертация
на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Научный руководитель:
доктор экономических наук, доцент
Полухин А.А.

Орел – 2021

Содержание

Введение.....	4
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	12
1.1 Экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения.....	12
1.2 Особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях	24
1.3 Государственное регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения.....	41
2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	57
2.1 Современные тенденции управления землями сельскохозяйственного назначения в АПК Орловской области.....	57
2.2 Организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения.....	74
2.3 Формирование стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях оптимизации затрат по управлению.....	90
3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.....	101
ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ.....	101
3.1 Концептуальный подход к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения.....	101
3.2 Разработка модели формирования обоснованной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	115
3.3 Совершенствование методических подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения	128
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	155
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	161
Приложения	188

Приложение А Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного подхода к оценке на основании совершенствования методики.....	189
Приложение Б Характеристика земель по категориям на 01.01.2020 г.	192
Приложение В Сведения о наличии и распределении земель по угодьям на 01.01.2020 г.	193
Приложение Г Землепользование на конец 2019 г.....	194
Приложение Д Производство и себестоимость продукции растениеводства (кроме плодовых и ягодных многолетних насаждений) на конец 2019 г.	196
Приложение Е Производство и себестоимость продукции растениеводства (кроме плодовых и ягодных многолетних насаждений) на конец 2019 г.	199

Введение

Актуальность темы исследования. Управление землями сельскохозяйственного назначения, в условиях современного состояния земельного фонда страны, является фундаментальной задачей социально-экономического характера на пути успешного развития как отдельных регионов, так и государства в целом. Выступая необходимым инструментом существования основного объема различных видов деятельности, земля частично или полностью поглощается в процессе ведения хозяйственной деятельности субъектов земельных отношений и участвует в получении итоговых финансовых результатов.

Земли сельскохозяйственного назначения занимают приоритетные позиции в системе управления земельным фондом в целом, что подтверждается направлением работы экономически развитых стран по данному вопросу, причем отдельного внимания заслуживают сельскохозяйственные угодья как наиболее ценные и доходоприносящие компоненты. Существенная значимость земли определяет необходимость грамотного и эффективного управления, зачастую выраженного в виде организационно-экономического управления земельными ресурсами в регионе и в стране в целом. Основным критерием эффективности механизма управления в сфере землепользования является соответствие итоговых результатов требованиям владельца, выражающихся в повышении уровня рентабельности использования земли.

Однако существующее положение дел в сфере аграрного землепользования предполагает наличие экономических барьеров, представленных завышенными значениями стоимости земли как объекта недвижимости, что снижает уровень инвестиционной привлекательности сектора, сдерживает развитие рынка земли и, соответственно, приводит к занижению рентабельности использования данного ресурса как основного средства производства. Отсюда актуальными становятся вопросы развития управления землями сельскохозяйственного назначения на базе

формирования обоснованной стоимости, отражающей действительный уровень ценности земли в современных условиях функционирования земельного рынка.

Степень научной разработанности проблемы. Теоретические основы управления земельными ресурсами отражены в трудах Д. Кейнса, В.И. Ленина, К. Маркса, А. Маршала, Д. Рикардо, и др.

Исследованию теоретических и практических аспектов управления землями сельскохозяйственного назначения посвящены работы Н.И. Бухтоярова, А.А. Варламова, С.Н. Волкова, Е.Ф. Гладун, Л.В. Гришаевой, П.В. Демидова, О.В. Жердевой, И.Б. Загайтова, А.Я. Кибирова, В.И. Кирюшина, Н.В. Комова, А.И. Костяева, О.Б. Леппке, С.А. Липски, В.В. Милосердова, А.С. Миндрин, П.М. Можарова, В.И. Нечаева, Т.В. Папаскири, А.В. Петрикова, Г.А. Полунина, А.А. Полухина, А.Э Сагайдак, К.С. Терновых, А.В. Улезько, И.Г. Ушачева, В.Н. Хлыстуна, А.С. Чешева, Н.И. Шагайда, С.А. Шарипова, Д.А. Шишова и др.

Вопросами взаимовлияния стоимости, как экономической категории земли, и эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения занимались Балтыжакова Т.И., Ильиных А.Л., Киселев В.А., Третьяков С.В., Трибуц О.А. и др.

Однако по-прежнему остаются не рассмотренными отдельные вопросы совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения на основе их экономической оценки как эффективного инструмента оптимизации затрат и способа повышения эффективности их использования. Актуальность и недостаточная разработанность проблемы предопределили выбор темы, цель и задачи исследования.

Цель и задачи исследования. Целью диссертационного исследования является совершенствование управления землями сельскохозяйственного назначения в условиях возрастающих потребностей в них рынка сельскохозяйственных земель.

Для достижения цели были поставлены и решены следующие **задачи**:

- уточнены экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения;
- выявлены особенности управления землями сельскохозяйственного назначения;
- определены тенденции развития управления землями сельскохозяйственного назначения региона;
- дана организационно-экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения;
- обоснован методический подход к формированию стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемой в процессе управления земельными ресурсами;
- предложены направления совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения на основе качественных критериев и критериев районирования.

Предмет и объект исследования. Предметом исследования являются организационно-экономические отношения, складывающиеся в процессе управления землями сельскохозяйственного назначения.

Предметная область исследования находится в рамках специальности 08.00.05 Экономика и управление народным хозяйством: экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство и соответствует подпунктам 1.2.36. «Рынок сельскохозяйственных земель, земельные отношения в аграрном секторе экономики и сельской местности», 1.2.42. «Организационный и экономический механизм хозяйствования в АПК, организационно-экономические аспекты управления технологическими процессами в сельском хозяйстве» Паспорта специальностей ВАК Министерства науки и высшего образования Российской Федерации.

Объектом исследования являются категории хозяйств, использующие земли сельскохозяйственного назначения. Более углубленно исследования

проводились на примере хозяйствующих субъектов Орловской области в части управления землями сельскохозяйственного назначения.

Теоретико-методологическая и эмпирическая база исследования.

Диссертационное исследование базировалось на использовании фундаментальных и прикладных трудов российских и зарубежных ученых-экономистов по вопросам организации и управления землями сельскохозяйственного назначения.

Исследование проведено с использованием системного подхода к изучаемым объектам, явлениям и процессам; применялись элементы абстрактно-логического, эмпирического, экономико-статистического и иных методов научных исследований. Проведенное исследование базируется на теории современного законодательства, регламентирующего оценочную деятельность, федеральных стандартах оценки, данных региональных докладов о состоянии и использовании земель в Орловской области, статистической информации в области развития и обеспечения аграрного сектора региона, публикациях в периодической печати, электронных ресурсах, а также результатах лично проведенных автором исследований.

Положения диссертации, выносимые на защиту. В работе защищаются следующие, полученные автором, научные результаты:

- выявленные особенности управления землями сельскохозяйственного назначения;
- тенденции развития управления землями сельскохозяйственного назначения региона;
- организационно-экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения;
- методический подход к формированию стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемой в процессе управления земельными ресурсами;

- приоритетные направления совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения на основе качественных критериев и критериев районирования.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в развитии теоретико-методических положений и практических рекомендаций по совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения в условиях возрастающих потребностей в них рынка сельскохозяйственных земель.

Основные положения диссертации, определяющие новизну исследования, заключаются в следующем:

- выявлены особенности управления землями сельскохозяйственного назначения, к основным из которых следует отнести: использование комплексного подхода к управлению, дифференциальный характер распределения полномочий по управлению, целевая ориентация на сохранение структуры земельного фонда, в части охраны земель сельскохозяйственного назначения, оптимальное распределение земельных участков между субъектами землепользования, стимулирование развития аграрного производства и рынка сельскохозяйственных земель в условиях наличия экономических регуляторов, обеспечивающих взаимодействие между субъектами сельскохозяйственного землепользования и государством; вовлечение в рыночный оборот невостребованных, нерационально используемых и используемых не по целевому назначению земель;

- определены как позитивные (совершенствуемая система нормативно-правового регулирования вопросов управления, значительный объем земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, действующая система государственной поддержки развития сельского хозяйства в рамках реализации государственных целевых программ), так и негативные (неразвитый рынок сельскохозяйственных земель, низкий процент кадастрового учета земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, высокие затраты на пользование землей, несоразмерные с уровнем ценности,

большая доля невостребованных земель, нерешенность задачи создания эффективного собственника, сложность процесса оформления прав в отношении земельных участков) факторы развития управления землями сельскохозяйственного назначения;

- на основе организационно-экономической оценки использования земель сельскохозяйственного назначения выделены группы сельскохозяйственных землепользователей по уровню прибыли, полученной на 1 га обрабатываемой пашни, позволившие установить вектор будущей управленческой деятельности в части оптимизации кадастровой стоимости, снижения налоговой нагрузки и размера арендных платежей;

- усовершенствован методический подход к оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основе использования многофакторной модели расчета их стоимости, с учетом изменения результатов государственной кадастровой оценки, оптимизации затрат сельскохозяйственных землепользователей и повышения рентабельности использования земельных ресурсов. Разработана матрица сопоставимости стоимости земельных участков по основополагающим критериям (качественные характеристики земли – балл бонитета, количественные характеристики – средний уровень доходов населения по муниципальному образованию, размер участка) муниципальных образований, входящих в состав региона, используемая в процессе отбора аналогов и определения рыночной стоимости земли для оспаривания результатов государственной кадастровой оценки;

- предложен концептуальный подход к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения, включающий: снижение налогооблагаемой базы в отношении используемых земельных ресурсов, оптимизацию арендных платежей за пользование землей из состава муниципальной собственности и, как следствие, повышение рентабельности использования земли в сельском хозяйстве; рост инвестиционной привлекательности аграрного сектора региона; активизацию рынка земель

сельскохозяйственного назначения и снижение доли невостребованных земель в условия перевода земельных отношений на новый уровень развития.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования. Теоретическое значение диссертационной работы заключается в уточнении экономической сущности и содержания управления землями сельскохозяйственного назначения, в выявлении специфики управления ими в системе землепользования, в разработке концептуального подхода к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость диссертации заключается в том, что ее основные результаты могут быть использованы сельскохозяйственными землепользователями – при совершенствовании управления землями сельхозназначения в части расчета их рыночной стоимости при изменении результатов государственной кадастровой оценки, муниципальными образованиями – при определении размера стоимости арендных платежей за пользование землей на правах пользования и владения, субъектами оценочной деятельности – при установлении видов стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Отдельные научные и практические рекомендации диссертационного исследования приняты к внедрению в практическую деятельность Департамента сельского хозяйства Орловской области, ведущей оценочной организации г. Орел – ЗАО «Фонд Содействие», деятельность которой сориентирована на оспаривание кадастровой стоимости, внедрены в работу оценочных компаний ООО «ЭксклавЮникТендер», ООО «Экспресс-Оценка», ООО «Оценка+» специализирующихся на работе с предприятиями банкротами и снижении стоимости недвижимости в процессе оспаривания результатов государственной кадастровой оценки, а также используются в учебном процессе ФГБОУ ВО «Орловский ГАУ» при преподавании учебных курсов «Организация производства», «Планирование на предприятии»,

«Экономика сельского хозяйства», что подтверждено соответствующими документами.

Апробация результатов исследования. Основные положения работы в 2014-2021 гг. докладывались на международных, межрегиональных, межвузовских и вузовских научных и научно-практических конференциях, были опубликованы в сборниках научных трудов.

Результаты исследования опубликованы в 20 работах общим объемом 8,49 п.л. (авт. вклад составляет 7,92 п.л.), в том числе 10 работ - в рецензируемых научных изданиях. По результатам исследования получено свидетельство о государственной регистрации программы ЭВМ «Автоматизированная система расчета рыночной стоимости земельных участков, v 1.0».

Объем и структура диссертационной работы. Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, изложена на 200 страницах компьютерного текста, содержит 37 таблиц, 30 рисунков, 6 приложений, библиографический список включает 199 наименований.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения

Земли сельскохозяйственного назначения являются важнейшим природным богатством страны и основополагающим фактором экономического роста. Земля в сельском хозяйстве выступает главным средством производства и основным инструментом, определяющим возможность развития сферы деятельности и обеспечения продовольственной безопасности страны. Вопросы управления землями сельскохозяйственного назначения обретают особую важность и актуальность для Российской Федерации как государства, располагающего значительными площадями земельного фонда. Обеспеченность столь значимым объемом наиболее ценных земель накладывает дополнительные обязательства в области эффективного и рационального использования данных ресурсов, в том числе вызывает необходимость полномасштабного вовлечения в рыночный оборот земель данной категории с обеспечением наилучшего и наиболее эффективного варианта использования.

В условиях организации эффективного использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве необходимо учитывать факт отнесения земли к объектам недвижимости с последующим выбором научно обоснованных управленческих процессов, в которые вовлечены участники земельных отношений. Учитывая важность земель сельскохозяйственного назначения в экономике страны, необходимо рассмотреть специфику управления землями данной категории.

Управление землями сельскохозяйственного назначения – важный и многоаспектный вопрос современного состояния и развития отрасли аграрного производства, объединяющий интересы непосредственных

землепользователей, муниципалитетов, государства в целом, а также всех непосредственных потребителей сельскохозяйственной продукции. Являясь элементом научного исследования, данное направление находит свое отражение в практической деятельности, отражая характер использования земель сельскохозяйственного назначения и уровень обработки почв данной категории.

Находясь на стыке интересов частных пользователей, государства и потребителей сельскохозяйственной продукции, система управления землями сельскохозяйственного назначения предполагает необходимость регулярной актуализации и совершенствования на основании учета изменений социально-экономических условий и характера ведения деятельности по использованию земли. Работая в условиях реформирования процесса управления землями сельскохозяйственного назначения и развития качественно новых управленческих действий, необходимо учитывать опыт советского государственного регулирования, определяющий важную роль государства по анализируемому вопросу [26].

На долю России приходится значительный объем всех земель сельскохозяйственного назначения - 9% всех продуктивных земель планеты, способных обеспечить современный рынок востребованной сельскохозяйственной продукцией, необходимой для жизнедеятельности человека [57]. Доля земель сельскохозяйственного назначения в общем объеме земельного фонда страны составляет порядка 23% (383,7 млн га), что, в совокупности обуславливает необходимость организации эффективного управления землями данной категории, определяющей создание условий продовольственной безопасности. Дополнительно необходимо отметить, что современная система управления землями аграрного сектора должна учитывать факт наличия экономических инструментов взаимодействия землепользователей и государства, обеспечивающая прямую и обратную связь между данными субъектами управления. Сущность действующей системы управления и ее эффективность отражаются в трудах отечественных

ученых и фактических статистических данных, характеризующих изменение площадей земель сельскохозяйственного назначения, в частности, показывающих сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения, обусловленное, в первую очередь, переводом земель в иные категории.

Проведенный анализ суждений относительно рассматриваемого вопроса позволяет сделать вывод о том, что действующая система управления данными объектами неэффективна с экономической точки зрения как в разрезе самих землепользователей, так и государства. В частности, О.Е. Медведева в своих трудах отмечает: «вклад этих активов в развитие экономики до сих пор остается невысоким, а эффективность использования низкой, о чем свидетельствует небольшая доля земельных платежей в доходах бюджета и не учет земельной составляющей в стоимости активов предприятий и, соответственно, капитализации экономики. Такое положение, во многом, обусловлено сложившейся в советское время системой земельных отношений и методов регулирования землепользования, которые не позволяли обеспечивать эффективное использование земельных ресурсов страны» [87, с. 3].

О.Б. Лепке рассматривает эффективность аграрной экономики в разрезе взаимосвязи с развитием оборота и капитализацией земли. Однако, в рамках суждения автора, предполагается, что земли пока не стали надежным аккумулятором капитала в сельском хозяйстве и практически не используются в качестве средства обеспечения кредитов [83].

А.В. Петриков в работе «Направления и механизмы земельной политики в сельском хозяйстве» отмечает, что «Россия входит в первую пятерку стран планеты и в 3,3 раза превосходит среднемировой показатель. Но по показателям эффективности землепользования мы заметно отстаем: располагая 9% сельхозугодий мира, производим лишь 1,34% валового внутреннего продукта мирового сельского хозяйства. Одной из причин этого является неэффективность земельных отношений, в том числе медленный

переход земли в руки ответственных и эффективных собственников и пользователей» [116, с. 11].

Проанализированные точки зрения позволяют рассмотреть экономическую сущность управления землями сельскохозяйственного назначения с различных позиций: как совокупный вклад в экономику страны, как долю в общем объеме валового внутреннего продукта мирового сельского хозяйства и как объект для инвестирования. Однако данные суждения характеризуют недостаточную эффективность действующей системы управления, определяющую необходимость изыскания новых векторов развития направления и нахождение точек взаимодействия между государством и землепользователями.

Сопоставив выявленные точки зрения по вопросам эффективности системы управления землями сельскохозяйственного назначения, становится необходимым изучение вопросов управления данными объектами в сложившихся социально-экономических условиях и современном состоянии земельного рынка, постепенно развивающегося и характеризующегося недостаточным количеством объектов при значительном объеме невостребованных площадей.

Сущность управления землей в аграрной сфере определяется характером отрасли, однако разносторонний подход к управлению и отсутствие законодательно закрепленного пояснения самого процесса управления определяют необходимость анализа и систематизации информации по рассматриваемому вопросу, в целях создания определения управления землями сельскохозяйственного назначения, отражающего специфику данного процесса и преследуемые цели.

Исследовательская часть анализируемого определения предполагает уточнения по каждому отдельному компоненту. Основу управления землями сельскохозяйственного назначения составляет объект управления – земля.

Земля, как объект недвижимости, является основополагающим и неизменным материальным условием существования и развития

человечества. Охватывая абсолютно все сферы деятельности человека, земля играет разную роль и значение в отдельных отраслях народного хозяйства. В промышленности и транспорте земля играет пассивную роль, функционируя как место, на котором совершаются процессы труда, пространственный операционный базис для размещения производства. Дифференциальный характер значимости земли в различных отраслях и сферах деятельности предполагает наличие индивидуального подхода к вопросам управления земельными ресурсами применительно к каждой сфере деятельности в индивидуальном порядке.

В сельском хозяйстве земля - главное средство производства, функционирующее одновременно как предмет труда и как средство труда, что определяют данный объект в качестве основополагающего инструмента существования и развития аграрного производства.

Земля в сельском хозяйстве обладает рядом особенностей, которые существенно отличают их от других отраслей и оказывают большое влияние на экономику сельскохозяйственного производства и определяют экономическую сущность управления данными объектами.

Земля, выступая в качестве элемента системы общественного воспроизводства, являлась предметом исследований крупнейших ученых (А. Смита, Д. Риккардо, К. Маркса, А. Маршала и др.) [85].

К. Маркс отмечал, что «земля – это великая лаборатория, арсенал, доставляющий и средства труда, и материалы труда, и место поселения». Рассматривая землю с экономической точки зрения, он указывал, что она «... первоначально обеспечивающая человека пищей, готовыми жизненными средствами, существует без всякого содействия с его стороны как всеобщий предмет человеческого труда» [85, с. 94]. Дополнительно, стоит учитывать природный характер происхождения самой земли как объекта недвижимости. И.А. Минаков подчеркивает, что «она возникла намного раньше самого человека и не может быть продуктом его труда. Лишь плодородие верхнего слоя земли (почвы) зависит от результатов его труда» [91, с. 58]. Данное

обстоятельство обосновывает уникальность земли и ее невозпроизводимость в чистом виде.

Термин «земля» достаточно емкий и включает в себя весь земельный фонд региона или же страны в целом. Более конкретное и индивидуальное значение присуще термину «земельные ресурсы», зачастую отождествляемого с отдельной категорией земель, группой идентичных объектов. Учитывая возможность использования более конкретного термина - «земельные ресурсы», исследуем специфику и сущность данного определения, Чогут Г.И. под земельными ресурсами рассматривала земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и отличающиеся по природно-историческим признакам [181]. Минаков И.А. в дополнение к сущности земельных ресурсов обозначил их специфику, обосновав, что земельные ресурсы не созданы человеком, и являются результатом многовекового развития природы. Он определяет землю как ресурс невозпроизводимый в физическом проявлении, требующий обеспечения сохранности в процессе использования [92].

Земельные ресурсы - земли, которые периодически используются или пригодны для использования в целях осуществления конкретной хозяйственной деятельности. Уточнив данное определение, О.В. Медведева подразумевает под земельными ресурсами земли, которые пригодны для жизнедеятельности человека, в том числе земли, занятые экосистемами [87].

Законодательно закрепленного определения земельных ресурсов в настоящее время нет, однако Земельный кодекс дает понятие земельного участка, так, в соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в соответствии с федеральными законами [48].

В экономической литературе под термином «земельные ресурсы» понимают пахотные земли и прочие сельскохозяйственные угодья, предназначенные для ведения хозяйственной деятельности, в то время когда

с физической точки зрения, под земельными ресурсами следует понимать весь земельный фонд, включая земли всех категорий. Совокупность земель всех категорий составляет общий земельный фонд страны. Россия занимает первое место в мире по площади земельных ресурсов. ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) «Земли. Термины и определения», под земельными ресурсами предполагает понимать земли, которые используют или могут быть использованы в отраслях народного хозяйства [27].

Жердева О.В., в рамках анализа сущности земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве, наделяет вышеизложенные определения специфическими чертами аграрного сектора. Согласно представленному исследованию, под земельными ресурсами целесообразно понимать важнейшую часть окружающей природной среды, характеризующуюся рядом физических параметров, такими как: пространство, рельеф, климат, почвенный покров, растительность, недра, вода, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства [38].

Учитывая индивидуальные черты сельскохозяйственного производства и существующие термины земельных ресурсов, имеющих место в научной, экономической и технической литературе, рассмотрим окончательную трактовку понятия «земельные ресурсы». Так, под земельными ресурсами следует понимать земли, используемые или планируемые к дальнейшему применению в условиях организации и ведения хозяйственной деятельности, характеризующиеся набором физических и качественных параметров и предполагаемых к потреблению и использованию для размещения предприятий и организаций различных типов и форм хозяйствования. Проведенный анализ позволяет определить, что по своим физическим признакам «земля» и «земельные ресурсы» как категории недвижимости являются сопоставимыми, в виду чего, в дальнейшей работе, данные термины могут использоваться в качестве синонимных, отождествляя объект

природного происхождения с конкретными физическими и качественными параметрами.

Сущность управления применительно к процессу организации эффективного распределения и использования земель сельскохозяйственного назначения также не имеет однозначного толкования. Экономический словарь расшифровывает управление как сознательное и целенаправленное воздействие со стороны субъектов, органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желаемые результаты [191].

Рассмотрев трактовки понятия «управление», становится очевидным наличие субъектов и объектов управления, находящихся в соподчинении между собой, ориентируя весь процесс в рамках представленного воздействия на получение исходного результата, отвечающего требованиям субъектов управления. Применительно к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения вопросы управления должны исходить из специфических характеристик земли как объекта недвижимости. Гладун Е.Ф. упоминает, что земля - это особый объект управления, рассматривая который, стоит помнить, что «земля представляет собой имущество особого рода и, следовательно, по поводу земли возникают особые – имущественные или рыночные отношения» [25, с. 10].

Более точное трактование «управление земельными ресурсами» раскрывает словарь терминов земельного законодательства. Так, согласно данному источнику, «управление земельными ресурсами (землями) - это организующая деятельность компетентных органов исполнительной власти по обеспечению рационального использования и охраны земель всеми субъектами земельных отношений» [102, с. 1]. Используя это определение как основу и характеристику сущности управления земельными ресурсами, рассмотрим данные вопросы в разрезе конкретизации к объекту управления – землям сельскохозяйственного назначения.

Учитывая многоаспектность понятия «управление» и применения данного термина в рамках различных направлений и сфер деятельности, сформулируем итоговое определение «управление землями сельскохозяйственного назначения» на основании индивидуальных характеристик земли как объекта недвижимости и целей существования отдельной категории земель в рамках действующего земельного законодательства. Изначально определим уникальные характеристики земель сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории, составляющей значительную долю общего земельного фонда. Согласно Земельному кодексу РФ, земли сельскохозяйственного назначения имеют значительные ограничения по видам разрешенного использования, что предопределяет характер ведения управленческой деятельности в отношении таких объектов (рис.1).

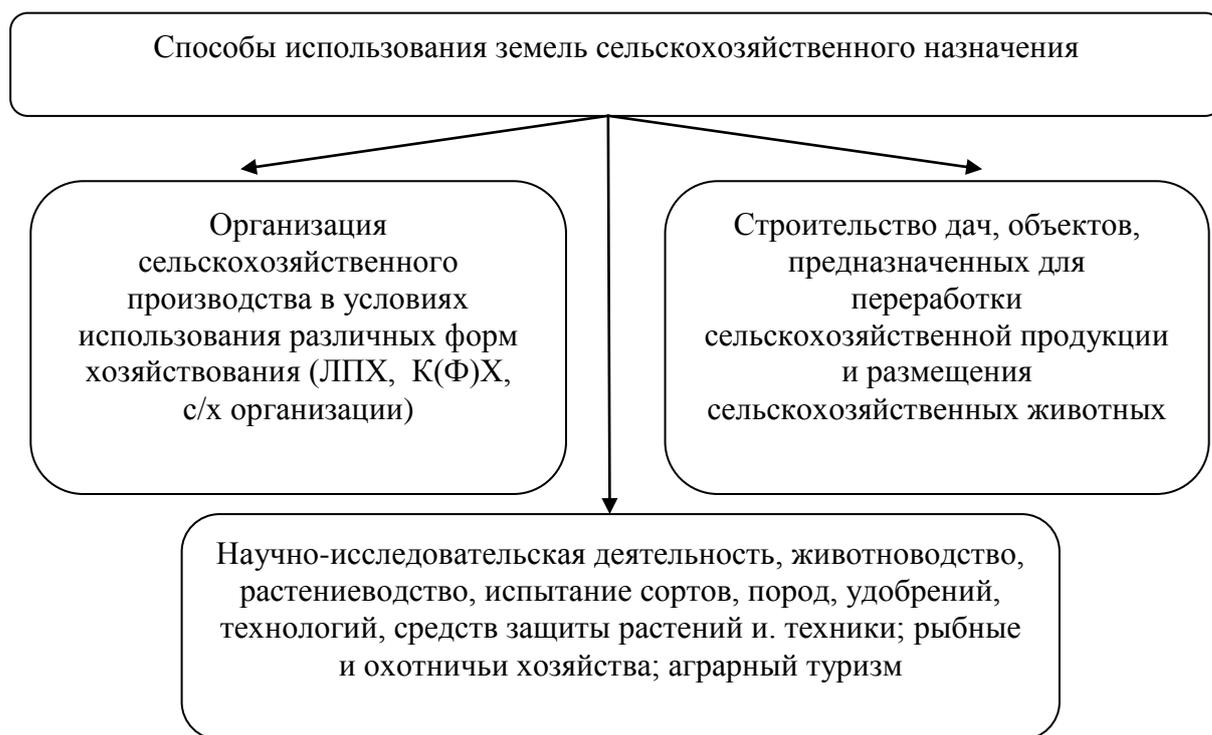


Рисунок 1 - Способы использования земель сельскохозяйственного назначения
Источник: составлено автором.

Поскольку имеют место ограничительные факторы и специфика использования анализируемых объектов, то состав функций управления землями сельскохозяйственного назначения может быть следующим:

- надзор;

- планирование;
- учет;
- охрана;
- обеспечение использования;
- вовлечение в рыночный оборот.

Интегрируя представленные функции управления, проанализированные способы использования, а также специфику земель аграрного сектора, сформулируем понятие управления землями сельскохозяйственного назначения.

Управление землями сельскохозяйственного назначения можно определить как деятельность, осуществляемую в рамках частного управления и государственного регулирования по обеспечению эффективного и рационального использования, а также охраны земель сельскохозяйственного назначения в условиях сохранения структуры земельного фонда и плодородия почвы с учетом получения экономического и/или социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства [96].

Представленное авторское определение характеризует процесс управления землями сельскохозяйственного назначения как инструмент организации качественного использования и потребления земель аграрной сферы, с целью извлечения эффекта и одновременного сохранения качественных характеристик земельного фонда и недопущения сокращения площади земель сельскохозяйственного назначения.

Экономическая сущность управления землями сельскохозяйственного назначения формируется системой мер точечного и комплексного воздействия, направленных на реализацию земельной политики государства, обеспечение прав землевладельцев и землепользователей и др. [37]. Анализ зарубежного и отечественного опыта управления землями сельскохозяйственного назначения определяет необходимость изучения экономических, физических и иных аспектов, определяющих эффективность управленческих действий и характер государственного регулирования.

Одним из наиболее конкретных и измеряемых экономических показателей любого объекта недвижимости, в том числе и земельных участков, является стоимость, выполняющая ряд назначений на территории Российской Федерации.

Законодательно установлены четыре основных вида стоимости, определенных в Федеральном стандарте оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости» и подлежащих определению в процессе проведения оценки. В частности, к ним относятся:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость [126].

Специфика расчета каждого отдельного вида стоимости в разрезе анализа земельных участков определяется функциональным назначением данных типов стоимостей:

- рыночная стоимость – операции с недвижимостью, требующие определения наиболее вероятного значения стоимости в текущих условиях функционирования рынка;

- ликвидационная стоимость – отчуждение в условиях вынужденной продажи за срок экспозиции меньше типичного срока для аналогичных объектов оценки;

- инвестиционная стоимость – учет факта принадлежности объекта оценки к конкретному субъекту, а также возможность учета вида дальнейшего использования;

- кадастровая стоимость – налогооблагаемая база в сфере недвижимости, база исчисления арендных платежей в отношении имущества, находящегося в составе муниципальной собственности, экономическая характеристика земельных участков [99].

Учитывая соответствующую функциональную направленность каждого вида стоимости, а также специфику проводимых расчетов и используемых

методов при оценке, стоит отметить отсутствие возможности унификации методологических аспектов их расчета в процессе проведения оценки. Универсальные методы расчетов, используемые для оценки видов стоимостей, являются уникальными, однако зачастую имеются идентичные подходы к определению корректирующих коэффициентов.

В условиях рынка недвижимости и совершаемых операций с объектами недвижимого имущества, наиболее часто определяется рыночная стоимость имущества, учитывающая индивидуальные характеристики каждого объекта и отражающая реальную ситуацию сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки. Процесс определения рыночной стоимости позволяет получить наиболее вероятную стоимость объекта, по которой он может быть отчужден на открытом рынке, однако данный вид стоимости предполагает прямую работу с объектом оценки, индивидуальный подход, а соответственно, большие трудозатраты и значительные потери времени на проведение оценочных работ. Это обстоятельство не позволяет повсеместно использовать результаты оценки рыночной стоимости для масштабных операций и мероприятий, ввиду чего появляется необходимость использования более укрупненного показателя, отчасти соответствующего рыночной стоимости, но определяемого методами массовой оценки. Таким показателем выступает кадастровая стоимость, являющаяся экономической характеристикой недвижимости, вносимая в ЕГРН и определяющая размер платы за пользование объектами. Кадастровая стоимость используется касательно различных направлений деятельности, к основным из которых относятся:

- база для исчисления налога на недвижимость;
- размер арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности – п. 3 Правил определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 № 582), п. 3 ст. 39

Федерального закона от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и др. [163];

- цена выкупа земельных участков, находящихся в публичной собственности – п. 3 ст. 39.4 ЗК РФ и др. [48];

- начальная цена предмета аукциона по продаже или аренде земельного участка – п.п. 12,14 ст. 39.11 ЗК РФ [48];

- размер платы за снятие запрета на строительство и реконструкцию на земельном участке – п. 3 ст. 2 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [166];

- размер административного штрафа по отдельным составам – п. 10 ч 1 ст. 3.5 КоАП РФ [63];

- величина государственной пошлины за совершение нотариальных действий – ст. 333.25 Налогового кодекса РФ [96].

Проанализированные понятия и теоретические аспекты системы управления землями сельскохозяйственного назначения отражают возможность использования новых подходов к управлению данными объектами, базирующихся на нормах действующего законодательства и современных методах в системе управленческих действий.

1.2 Особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях

Существенные экономические преобразования, изменения законодательного регулирования, усложнение системы функционирования субъектов землепользования определяют необходимость использования принципиально новых подходов к управлению землями сельскохозяйственного назначения. Специфика управленческих действий и сложность принятия управленческих решений, в виду наличия значительного количества субъектов управления и территориальной дифференциации,

требуют использования механизма, обеспечивающего комплексный подход к управлению, на основании синтеза его экономических, правовых и организационных функций. Реализация указанных функций находит свое отражение в вопросах землеустройства, мониторинга состояния земельного фонда, ведения кадастра недвижимости, охраны земель и обеспечения целевого использования земельных ресурсов, а также распределении прав в отношении земель.

Эти функции не являются исчерпывающим перечнем, однако определяют характер действий в процессе управления земельными ресурсами, а их совокупность свидетельствует о тесной взаимосвязи отдельных направлений деятельности субъектов управления и необходимости учета физических, экономических и качественных параметров земельных ресурсов при выборе оптимальных вариантов использования. Разнонаправленные аспекты управления целесообразно рассматривать в условиях использования механизма, включающего совокупность анализируемых компонентов, обеспечивающего учет всех характеристик объектов управления. Применительно к земельным ресурсам сельскохозяйственного назначения данным вариантом управления выступает организационно-экономический механизм.

Анализ научных исследований позволяет сделать вывод об относительном сопоставлении терминов «организационно-экономический механизм» и «хозяйственный механизм» применительно к системе управленческих действий. Однако следует отметить, что такое сопоставление имеет место быть в относительных случаях и сферах деятельности.

Изучение анализируемого термина целесообразно начать с понятия «механизм» в виду многоаспектности данного термина и широкой применимости. Толковый словарь русского языка Ожегова С.И. определяет термин «механизм» как систему, устанавливающую порядок какого-нибудь вида деятельности [105]. Более емкое определение термина «механизм» отражено в современном экономическом словаре, определяющего его как

последовательность состояний, процессов, которые определяют какое-либо действие, явление, или как система, устройство, устанавливающие организацию какого-нибудь направления деятельности [7]. Значительное количество анализируемых терминов позволяет определить, что в целом, механизм - это совокупность элементов, оказывающих воздействие на объект в целях приведения его в движение и/или обуславливающее его развитие.

Универсальное определение термина «механизм» необходимо вставить в строгие рамки направления деятельности, ограничивающие понятие спецификой проводимого исследования. В экономической литературе термин «экономический механизм» вошел в число управленческих терминов сравнительно недавно, так, А. Кульман в своей работе «Экономические механизмы», вышедшей в свет в 1993 г., подчеркивал, что еще в 60-е гг. XIX в. известные экономические словари не включали в свой состав такой термин [76].

Однако текущее положение дел позволяет уделить анализируемому термину основополагающее внимание: механизмы развития экономики, механизмы управления предприятиями, фондами, кадрами, земельными ресурсами, механизмы повышения эффективности и конкурентоспособности – все это темы аналитических исследований, предполагающие использование термина «экономический механизм». В этой связи рассмотрим определение С.Л. Ивановой, предметом исследования которой выступала работа именно «экономических механизмов» как способов управления объектом воздействия. Она под экономическим механизмом понимает совокупность экономических методов, форм, инструментов, рычагов воздействия на экономические отношения и процессы [50].

Учитывая необходимость дальнейшей работы с механизмом, описываемым совокупностью функционирования различных факторов физического, экономического и качественного характера, необходимо

выделить подходы к пониманию сущности «экономического механизма», рассматриваемого как:

- совокупность элементов, воздействующих на развитие объекта;
- взаимосвязь и взаимодействие элементов, обеспечивающих развитие объекта.

Первый вариант работы механизма отражается в трудах ученых Л. Гурвица, Р. Майерсона, Э. Маскина [196] и определяется комплексным воздействием на объект управления, исходящим из «центра» управления. Специфика такого воздействия свидетельствует о применимости данного подхода к конкретному объекту, представленному однородным типом и унифицированной формой работы. Непосредственное использование данного подхода в разрезе экономического механизма в глобальном формате нецелесообразно, в виду разнородности и уникальности объектов управления, зачастую не подчиняющихся общим условиям функционирования объектов идентичного типа.

Следующий подход, подразумевающий взаимосвязь и взаимодействие субъектов, обеспечивающих развитие объекта, отражает системный подход к развитию объекта в рамках совместного воздействия на объект управления всех имеющихся субъектов [16]. Он обеспечивает качественное преобразование объекта за счет совместного функционирования усилий субъектов различных уровней управления, итоговым результатом которых является достижение стратегической цели по развитию объекта, что соответствует общей специфике функционирования экономического механизма. Однако целесообразно дополнить данный подход комплексом взаимосвязанных экономических инструментов, определяющих формат реализации запланированных действий в условиях достижения поставленной цели с элементами контроля и качества выполняемых работ. В этой связи мы получаем слаженный экономический механизм, применимый к управлению совокупностью объектов, на основании изменения подконтрольных показателей для достижения искомого результата.

Исследования специфики функционирования «экономического механизма» необходимо дополнить элементами организационного характера, в виду интеграции экономического воздействия и организационных изменений при необходимости достижения положительного результата. В данной ситуации интересна точка зрения Бухтоярова Н.И., который в своих работах отражал факт низкой заинтересованности в изучении организационных аспектов на современном этапе [15]. Он подчеркивает, что организационный элемент механизмов на текущий момент не является ключевым объектом изучения отечественных экономистов, поскольку в современных условиях значительный интерес стал вызывать экономический элемент.

Представленное обстоятельство вызывает необходимость изучения организационной составляющей в исследуемом механизме. В данном вопросе вызывает интерес точка зрения Федоровича В.О., определяющего «организационно-экономический механизм» как систему с целостным набором инструментов. Он понимает под этой экономической категорией не только совокупность форм, способов, видов и функций системы управления, но и его аппарат, осуществляющий функции управления и включающий людей и организационный фактор [170]. Данное уточнение раскрывает роль организационной составляющей в рассматриваемом механизме, учитывая возможности аппарата управления, а не только его «центра», что принимает особую актуальность при исследовании вопросов управления землей, осуществляемого на различных уровнях, но имеющего единую цель – повышение эффективности использования имеющихся ресурсов.

Отдельного внимания заслуживает трактовка «организационно-экономического механизма» Э.Т. Шафиевой, которая под ним понимает способ взаимосвязи и взаимодействия организационной структуры управления и организации процессов принятия управленческих решений с методами и правилами хозяйствования, ориентированный на его наиболее эффективное функционирование и развитие в целом [183].

Выявленные особенности «организационно-экономического механизма» позволяют определить необходимость изучения элементов, входящих в его состав в целях получения запланированного результата. Специфика управления землями сельскохозяйственного назначения находит свое отражение в реализации функций организационно-экономического механизма управления данными объектами как основного варианта реализации управленческих действий в отношении исследуемого объекта управления. Данный факт подтверждается большим спектром субъектов управления, различными характеристиками земель сельскохозяйственного назначения, применяемыми в процессе управления и повышения эффективности их использования в процессе сельскохозяйственного производства.

Интегрируя выше представленные определения «организационно-экономического механизма» и сформулированное определение «управление землями сельскохозяйственного назначения», сформулируем окончательное определение современного варианта управления землями исследуемой категории. На наш взгляд, организационно-экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения представляет собой целостную систему форм и методов управления, рычагов и инструментов экономического регулирования в совокупности с комплексным воздействием субъектов управления различных уровней, обеспечивающих получение экономического и/или социального эффекта в рамках ведения сельскохозяйственного производства [156]. Графическая интерпретация используемого современного механизма представлена на рис. 2.

Составной частью современного механизма управления, наряду с организационными компонентами, являются экономические инструменты, наиболее измеримым из которых является кадастровая стоимость, функциональное назначение и варианты использования ее представлены в разделе 1.1 настоящей работы.



Рисунок 2 – Современный организационно-экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения

Источник: составлено автором.

Поскольку имеется прямая зависимость значения кадастровой стоимости и размера уплачиваемого налога за пользование землей, постольку считаем целесообразным проанализировать порядок исчисления налога в зарубежных странах, рассматривая его как основной элемент государственного регулирования процесса управления землями сельскохозяйственного назначения.

В зарубежной практике используется несколько типов налогообложения. В частности, можно выделить два основополагающих подхода к системе исчисления налогов в отношении недвижимости:

- стоимостной;
- не стоимостной [197].

Стоимостной подход к исчислению налога предполагает использование экономической характеристики – стоимости объекта недвижимости: кадастровой, рыночной, инвестиционной или условной (нормативной), определенной в соответствии с действующим законодательством. Исчисление нормативной стоимости производится методами укрупненной оценки на основе использования уравнения регрессии, определяющего

зависимость между искомым значением стоимости и отдельными факторами, влияющими на нее. Данный подход дополнительно дифференцируется в условиях учета или неиспользования принципа наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, являющегося базовым принципом всей оценочной деятельности. Учет данного принципа определяет необходимость наиболее эффективного использования объекта собственными силами, либо его передачу в пользование стороннему лицу на условиях повышения эффективности от его использования, соответствующего типу при определении условной стоимости. Данный подход достаточно сложен к применению, оценка условной стоимости при такой ситуации дополняется элементами исследования эффективности, однако тем не менее он используется в странах Дании, Швеции [197].

Исчисление стоимости укрупненными методами без учета наилучшего и наиболее эффективного варианта использования характерно для России, что оправдывается пониманием налога на имущество как налога за обладанием имеющимся капиталом [30].

Не стоимостной подход предполагает в рамках определения налога использовать физические параметры объектов недвижимости: площадь, строительный объем, где размер платежа исчисляется посредством нахождения произведения базовой ставки на физический параметр. Подход достаточно прост с позиции организационных аспектов управления, однако в нем полностью нивелируются вопросы ценности объектов, расположенных в структуре города и за его чертой. Использование данного подхода позволит получить идентичное значение стоимости в отношении объектов, схожих по физическим параметрам, что нарушает принцип «уникальности» объектов недвижимости. Представленный недостаток анализируемого метода налогообложения ликвидируют с использованием поправочных коэффициентов, позволяющих отразить специфические характеристики недвижимости, соразмерных по физическим параметрам, но отличающихся местоположением, степенью плодородности и прочим характеристикам,

определяющим уровень ценности объекта и полезности для конечного пользователя. Примеры использования не стоимостного подхода для целей налогообложения можно наблюдать в Азербайджане, Албании, Вьетнаме, Боснии и Герцеговине, Нигерии, Польше, Украине, Хорватии, Чехии, Чили; в некоторых государствах такой подход применяется только к налогообложению земельных участков – Беларусь, Казахстан, Молдова, Румыния, Сербия, Грузия [198].

Текущее использование кадастровой стоимости отражает максимально возможный объем действий с данным показателем в соответствии с целеполаганием. Согласно интернет-порталу «Русская служба оценки», на текущий момент выделяют четыре основных цели кадастровой оценки:

1. Правовая, заключающаяся в государственной регистрации недвижимости, а также правовая защита собственников;
2. Экономическая, заключающаяся в установлении налогооблагаемой базы, ставок налога на недвижимость, величины арендных платежей и компенсационных выплат при изъятии земли;
3. Информационная, заключающаяся в информировании заинтересованных лиц о стоимости объектов недвижимости;
4. Управленческая, которая состоит в оценке эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера.

Многоаспектность анализируемой экономической характеристики в совокупности с вышеописанными целями просматривается через совокупность функций кадастровой стоимости (табл. 1).

Установленные функции кадастровой стоимости определяют ее важность на всех уровнях управления недвижимостью в целом, а также в разрезе управления земельными ресурсами как самостоятельными элементами недвижимости в отдельности. Обозначив важность данной стоимостной оценки в системе управления недвижимым имуществом,

рассмотрим более подробно основные положения по оценке кадастровой стоимости:

- объектами оценки выступает вся совокупность земель, обобщенно представляемая земельным фондом страны;
- оценке подлежат все земли, вне зависимости от формы собственности и функционального использования, согласно целевому назначению;
- кадастровая стоимость является элементом государственного регулирования отношений с землепользователями различных организационно-правовых форм;
- выступает основным элементом государственной фискальной политики;
- отражает характер развития региона и выступает в качестве критерия оценки доходности.

Таблица 1 - Основопологающие функции кадастровой стоимости

Экономическая функция	Правовая функция	Информационная функция	Управленческая функция
<ul style="list-style-type: none"> - определение налогооблагаемой базы; - расчет арендных платежей; - расчет компенсационных выплат при изъятии земельных участков. 	<ul style="list-style-type: none"> - правовая защита собственников; - государственная регистрация прав. 	<ul style="list-style-type: none"> - информационная база свободного доступа для всех заинтересованных пользователей. 	<ul style="list-style-type: none"> - критерий эффективности функционального использования территории.

Источник: составлено автором.

Выявленные функции кадастровой стоимости, обзор законодательных изменений в сфере кадастровой оценки и обозначенные основные положения свидетельствуют о степени важности данного показателя в системе управления землями сельскохозяйственного назначения. Однако анализ действующего законодательства, в частности, рассмотрение системы нормативного регулирования оценочной деятельности, в том числе основополагающего федерального закона № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального закона № 237 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» не позволяют определить

индивидуального толкования понятия «кадастровая стоимость земельного участка», применяя к данному термину общие положения. Для конкретизации данного определения и выявления сущности кадастровой стоимости земельного участка проанализированы действующие определения, выраженные законодательством и в трудах отечественных ученых (табл. 2).

Таблица 2 – Характер толкования понятия «кадастровая стоимость»

№ п/п	Наименование ресурса	Действующее определение
1	Федеральный Закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г.	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьями 24.19 настоящего Федерального закона [164]
2	Федеральный Закон № 237 «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 г.	Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьями 16, 20, 21 или 22 настоящего Федерального закона. [162]
3	Васильева Н.В., Учебное пособие: Кадастровый учет и кадастровая оценка земель	Кадастровая стоимость - Интегральная характеристика, отражающая как ценность конкретного объекта, так и уровень экономического развития территории в целом [18]
4	Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»	Кадастровая стоимость - Специальный способ определения стоимости объекта недвижимости методами массовой оценки на установленную дату на базе рыночной стоимости [125].
5	Затололкина Н.М., Юшин В.А. Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости	Кадастровая стоимость - Специфическая стоимость, выступающая альтернативой рыночной стоимости, когда нет возможности оценить индивидуально каждый земельный участок и учесть все его особенности [45].
6	ФСО № 4	Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности [127].

Источник: составлено автором

Все это позволяет сделать вывод о неточности используемой формулировки и частичном разночтении законодательных определений. Также прежде всего следует отметить, что в отечественной практике оценки кадастровой стоимости нет специального определения кадастровой стоимости земельного участка, что уравнивает данный объект с остальными объектами недвижимости, нивелируя выявленные и дополненные уникальные особенности земли как объекта недвижимости.

Проанализировав существующие варианты статей оценочных компаний, являющихся единственным источником информации по данному вопросу, можно выявить следующие определения кадастровой стоимости земельного участка:

- кадастровая стоимость земельных участков - это величина расчетная, которая определяется в результате государственной кадастровой оценки земли с учетом их классификации по целевому назначению [182];

- кадастровая стоимость земельного участка – это публичный эквивалент его стоимости, учитываемый при расчете земельного налога, выкупной стоимости участка, арендной платы, платы за снятие запрета на строительство и ряда иных платежей [56];

- кадастровая стоимость земли – это величина, которая рассчитывается на основании государственной оценки земельного участка, учитывая его классификацию согласно целевому назначению [55].

На наш взгляд, кадастровая стоимость земельного участка – это стоимость, установленная в рамках проведения государственной кадастровой оценки или судебных споров, с учетом целевого назначения объекта оценки, на основании использования актуальной рыночной информации с обоснованием выборов массовых и частных методов оценки, являющаяся эквивалентом полезности земельного участка и учитываемая при расчете земельного налога и иных финансовых операциях с земельными ресурсами. Нам представляется, что данное определение не позволит принимать на постоянной основе унифицированную форму оценки при проведении работ,

а также обяжет оценщиков использовать актуальную рыночную информацию, соответствующую дате оценки.

Проведенный анализ способов расчета кадастровой стоимости позволяет сделать вывод, что данный вид стоимости определяется методами массовой оценки, посредством разработки и построения математических моделей расчета стоимости в рамках существующих подходов к оценке. Методы массовой оценки предполагают предварительную классификацию недвижимого имущества и распределение на соответствующие группы со схожими характеристиками, с дальнейшей работой по каждой группе в отдельности. В данной ситуации кадастровая стоимость, по своей сути, это стоимость, приближенная к рыночной, но определенная не индивидуально, а на основании использования методов массовой оценки [77].

Рассматривая кадастровую и рыночную стоимость в отношении недвижимости в целом, можно выделить схожие черты, определяющие факт сопоставимости полученных результатов. Так, общая информационная база, сущность определения стоимости и специфика проводимых расчетов в разрезе использования отдельных методов, свидетельствуют о том, что итоговое значение кадастровой и рыночной стоимости должны лежать в пределах рыночного диапазона цен, характерных для рынка на момент проведения оценки.

Однако на практике, зачастую, наблюдается ситуация значительного превышения кадастровой стоимости над рыночной, что приводит к существенному завышению налога, уплачиваемого конечными землепользователями. Данный факт, в конечном итоге, может привести к сокращению малых форм хозяйствования, индивидуальных предпринимателей, не способных нести предъявляемые расходы, а также к снижению инвестиционной привлекательности аграрной сферы в целом, в виду сокращения итоговых финансовых результатов сельскохозяйственных организаций. Подобная ситуация подтверждается и информацией о бюджете – размеры налоговых отчислений на недвижимость постоянно растут, что

сопряжено с увеличением фискальной нагрузки на всех субъектов землепользования. Данная проблема должна в ускоренном порядке подлежать решению и в первую очередь требуется усиление внимания при самой процедуре оценки кадастровой стоимости.

Особый научный интерес представляет рассмотрение исторических аспектов оценки кадастровой стоимости в современной России.

Попытки определения кадастровой стоимости были приняты еще в 1996 г. в условиях утверждения временных методических рекомендаций по кадастровой оценке стоимости земельных участков на основании письма Комитета Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству от 14.06.1996 № 1-16/1240 [117]. Эти методические рекомендации не носили обязательного характера, содержали общую методическую основу оценки кадастровой стоимости и использовались органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления как основа определения стоимости земель различного целевого назначения. Первоначальными объектами, подвергшимися исследованию и оценке кадастровой стоимости, стали земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Дальнейшие преобразования с кадастровой стоимостью и порядком ее исчисления аргументированы реформированием системы налогообложения в отношении земельных участков. В частности, переход к новой системе налогообложения потребовал переоценки кадастровой стоимости в отношении земель различных категорий, что в конечном итоге привело к проведению государственной кадастровой оценке земельных ресурсов на территории Российской Федерации в 1999-2001 г., с целью дальнейшего использования данного показателя в качестве экономического механизма управления земельными ресурсами как инструмента повышения эффективности использования земель. Для законодательного урегулирования данного процесса 08 апреля 2000 г. Постановлением Правительства РФ № 316 были утверждены «Правила проведения государственной кадастровой

оценки земель», заложившие основы государственной кадастровой оценки в её современном проявлении [122]. Дальнейшее реформирование процедуры государственной кадастровой оценки сопряжено с принятием ряда приказов Росземкадастра и Минэкономразвития, определивших состав методических рекомендаций по оценке кадастровой стоимости различных объектов недвижимого имущества [117, 122, 125].

Итогом работы целостной системы государственной кадастровой оценки стало введение с 1 января 2005 года налога в отношении земельных участков, налогооблагаемой базой в отношении которых выступила кадастровая стоимость. Муниципальные власти получили право самостоятельного определения процентной ставки налога для любого земельного участка, находящегося в их ведомстве, что стало отправной точкой формирования действующей системы налогообложения недвижимости современного типа.

Существующее положение дел получило коренной перелом в 2010 г., при передаче полномочий проведения работ по определению кадастровой стоимости от государственных учреждений (Росземкадастр, Роснедвижимость, Росреестр) субъектам оценочной деятельности – профессиональным оценщикам. Это обусловлено принятием ФЗ-167 от 22.07.2010 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», параллельно с Федеральным стандартом оценки № 4 «Определение кадастровой стоимости» [127, 164]. Сложность работы оценщиков, занимающихся определением рыночной, инвестиционной и ликвидационной стоимостей до текущего времени, дополнилась отсутствием проработанных методик оценки, а также полностью не подготовленной исходной базой данных Росреестра. Данный этап нашел свое отражение в длительной перспективе, результаты проведенной кадастровой оценки долгое время применялись в различных регионах, а определенное значение кадастровой стоимости часто подвергалось сомнению и дополнительному пересмотру.

Следующий этап развития государственной кадастровой оценки приходится на 2012-2013 гг., когда объекты недвижимого имущества, в том числе здания, сооружения и земельные участки стали объектами повышенного внимания со стороны государства. 2013 г. считается началом нового реформирования системы налогообложения недвижимости как элемента государственного регулирования процесса управления земельными ресурсами. Регионы получили право выбора необходимого вида стоимости: инвентаризационной или кадастровой стоимости в качестве исходной базы для исчисления налога. Используемая для данных целей инвентаризационная стоимость в отношении зданий и сооружений являлась объективным показателем, учитывающим техническое состояние объекта. В соответствии с Инструкцией МНС РФ от 02.11.1999 № 54 (ред. От 27.02.2003) «По применению закона Российской Федерации «О налогах на имущество физических лиц» (зарегистрированного в Минюсте РФ 20.01.2000 № 2057) под инвентаризационной стоимостью понимается восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги...» [52, 54].

Несмотря на объективность инвентаризационной стоимости, а также ее повсеместное использование до начала очередного реформирования, переход на использование кадастровой стоимости обозначил отсутствие необходимости расчета инвентаризационной стоимости, и регионы уже в 2013 г. не имели данного показателя, что определило невозможность ее использования и необходимость однозначного перехода на кадастровую стоимость в качестве налогооблагаемой базы.

В октябре 2015 года Законопроект «О государственной кадастровой оценке» официально внесен в Государственную Думу Российской Федерации. Он предусматривал революционное развитие системы кадастровой оценки: монополизацию рынка кадастровой оценки и передачу всех полномочий по кадастровой оценке государственным структурам.

В конечном итоге 1 января 2017 г. в Российской Федерации вступил в

силу Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» [162]. Изначально, в рамках вступления обозначенного законодательно акта, предусматривался переходный период с 1 января 2017 г. по 1 января 2020 г., в течение которого оценку кадастровой стоимости должны были производить как с использованием старых методов, так и на основании новых правил. Однако в один день с принятием Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» принят еще один закон, приостановивший действие закона № 135 «Об оценочной деятельности в РФ», в результате чего проведение кадастровой оценки, согласно ФЗ № 135, стало невозможным.

Учитывая полный переход на положения Федерального закона № 237 «О государственной кадастровой оценке» [162], обратим внимание на ст. 4, которая раскрывает принципы кадастровой оценки. Согласно данной статьи, государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости [162]. Эти принципы целесообразно дополнить принципом справедливости налоговых отчислений в разрезе исчисления налога с сопоставимых объектов, а также повышением роли актуализации информации, в связи с изменяющимися тенденциями на рынке (переоценка кадастровой стоимости проводится раз в три-пять лет, что не соответствует реальным циклам развития рынка недвижимости). Если рынок недвижимости идет вниз, то и фискальная нагрузка должна следовать той же траектории. Так, с 2012 года в целом недвижимость подешевела в стране на 30%, значит и налоговые сборы должны сократиться на аналогичную величину [20]. Однако на практике ситуация выглядела иначе, оценка проведенная в 2011-2012 годах, а также результаты полученные в данные периоды применяются и настоящее время без каких-либо корректировок.

Представленные меры защиты приняты государством в условиях повысившегося недовольства землепользователей и несоответствия определяемой кадастровой стоимости ее рыночным значениям. Так, множество результатов проведенной кадастровой оценки оказалось сомнительным, а итоговая ответственность была возложена на оценщиков проводимых работы. Следует отметить, что еще в 2010 году Коростелев С.П. был прав, утверждая, что оценочное сообщество столкнется с огромной проблемой в виде государственной кадастровой оценки [71].

Длительный путь реформирования вопросов и методических рекомендаций исчисления кадастровой стоимости отражает факт несовершенства данного процесса, что обуславливает возможность получения неоправданного значения стоимости недвижимости, отличного от текущего состояния рынка. По-прежнему наиболее распространенной проблемой, получающей отражение в судебной практике, остается несоответствие утверждаемых значений кадастровой стоимости размеру рыночной стоимости объектов оценки, что вызывает необходимость совершенствования и развития методов расчета стоимости земельных участков в условиях развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения.

1.3 Государственное регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения

Проблемы управления землями сельскохозяйственного назначения в разрезе различных аспектов (правового, экономического, административного) всегда находятся в поле зрения специалистов, рассматривающих и анализирующих эффективность действий со стороны как государства, так непосредственных субъектов управления [5, 10, 17, 23, 38, 39]. Однако регулярное совершенствование системы управления обуславливается появлением новых потребностей общества, изменением

законодательного регулирования, а также общим социально-экономическим положением страны в условиях сотрудничества с основными субъектами экспортно-импортных отношений по сельскохозяйственной продукции.

Определяя состав работ и цели управления землями сельскохозяйственного назначения, рассмотрим специфику вопроса в разрезе анализа самого процесса государственного регулирования землепользования. Так, Киселев В.Е. в работе «Государственная политика в сфере использования земельных ресурсов Российской Федерации в современных условиях» определяет, что деятельность в сфере государственного управления земельными ресурсами – это «...эффективный инструмент, с помощью которого органы государственной власти могут осуществлять прозрачную, открытую для участия всех и поддающуюся контролю деятельность, ведущую к устойчивому развитию и учитывающую интересы национальной безопасности» [61, с. 3].

Исходя из представленного определения, отметим, что государство в рамках управления земельными ресурсами выполняет регулятивную функцию, обеспечивающую устойчивое развитие отрасли и направленную на обеспечение национальной безопасности. А применительно к землям сельскохозяйственного назначения целесообразно добавить к выявленным функциям также и обеспечение продовольственной безопасности как одной из основных целей всей системы управления землями сельскохозяйственного назначения.

В условиях развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения необходимо исследовать состав субъектов управления в виду того, что изучение структуры субъектов землепользования позволит произвести детальное разграничение прав собственности, с конкретизацией данных прав по уровням управления, также позволит произвести разграничение функций между субъектами управления (рис. 3).



Рисунок 3 – Субъекты управления землями сельскохозяйственного назначения
Источник: составлено автором.

Представленная структура субъектов землепользования отражает полный спектр правообладателей земельной собственности. Однако не менее важной задачей управленческого аспекта является детальное разграничение функций между субъектами управления, с конкретизацией прав и полномочий по уровням управления:

- федеральный уровень;
- региональный уровень;
- производители сельскохозяйственной продукции.

Иерархичный характер работы субъектов управления землями сельскохозяйственного назначения выражается в составе функций управления, определяемых видами деятельности и проводимыми работами применительно к каждому отдельному уровню.

Детальное распределение функций между субъектами управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения представлено в табл. 3.

Таблица 3 – Функции субъектов управления землями сельскохозяйственного назначения по уровням управления

Федеральный уровень				
Разработка комплекса документов законодательного характера в сфере организации использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения	Определение состава контрольных и надзорных мероприятий в сфере аграрного землепользования	Определение целевого назначения земель в структуре земельного фонда на основании деления на категории	Разработка комплекса целевых программ и стратегий развития сектора аграрного производства в условиях полноценного использования имеющихся земельных ресурсов	Ведение статистической отчетности по использованию земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения в целях определения изменения структуры земельного фонда
Региональный (муниципальный) уровень				
Исполнение контрольных и надзорных мероприятий по недопущению самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации	Оценка использования земельных ресурсов в рамках определенного целевого назначения. Контроль доли неостребованных земель в общем объеме земельного фонда	Сохранение целостности земельного фонда, недопущение сокращения наиболее ценных земель в структуре земельного фонда региона	Разработка и реализация региональных целевых программ, проведение политики субсидирования сельскохозяйственных производителей, организация работы аграрного сектора в рамках действующих стратегий развития	Ведение статистической отчетности по использованию земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения в целях определения тенденций изменения структуры земельного фонда для последующего использования на федеральном уровне
Производители сельскохозяйственной продукции				
Обработка и использование в хозяйственной деятельности земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения	Сохранение уровня плодородия и целостности структуры земельного фонда. Повышение уровня отдачи используемых земель	Сокращение доли неостребованных земель и перераспределение неиспользуемых земельных ресурсов на правах аренды и ренты	Оценка показателей коммерческой эффективности использования земельных ресурсов	Организация деятельности в рамках действующей стратегии развития агропромышленного комплекса

Источник: составлено автором.

Состав субъектов права и определенные функции субъектов управления позволяют определить истинного владельца за каждым земельным участком, и, как следствие, перевести систему управления землями сельскохозяйственного назначения на качественно новый уровень, обеспечивающий должный уровень контроля за каждым правообладателем земельной собственности и системы учета по сокращению земель сельскохозяйственного назначения [150]. Разграничение полномочий субъектов управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения определяет характер работы каждого уровня управления и отражает специфику плановой деятельности в долгосрочной перспективе.

Специфичность объектов управления и особая важность в системе обеспечения продовольственной безопасности определяют наличие государственного регулирования вопросов управления данными объектами как наиболее ценными и не подлежащими воспроизводству в естественной форме (рассматривая вопросы воспроизводства исключительно с качественной точки зрения). Прежде всего, отметим, что элементы государственно-правового регулирования в сфере землепользования основаны на конституционном положении, согласно которому земля и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории [130,129, 131].

Процесс государственного регулирования в отношении системы управления землями сельскохозяйственного назначения выражается в целостной совокупности действий – социально-экономической политике, обеспечивающей устойчивое и сбалансированное развитие территорий, сохранение целостности земельного фонда и сдерживание процесса роста мегаполисов за счет перевода наиболее ценных земель в земли населенных пунктов. Степень государственного участия в отрасли государственного регулирования вопросов управления землями сельскохозяйственного назначения обуславливается различными факторами (рис. 4).

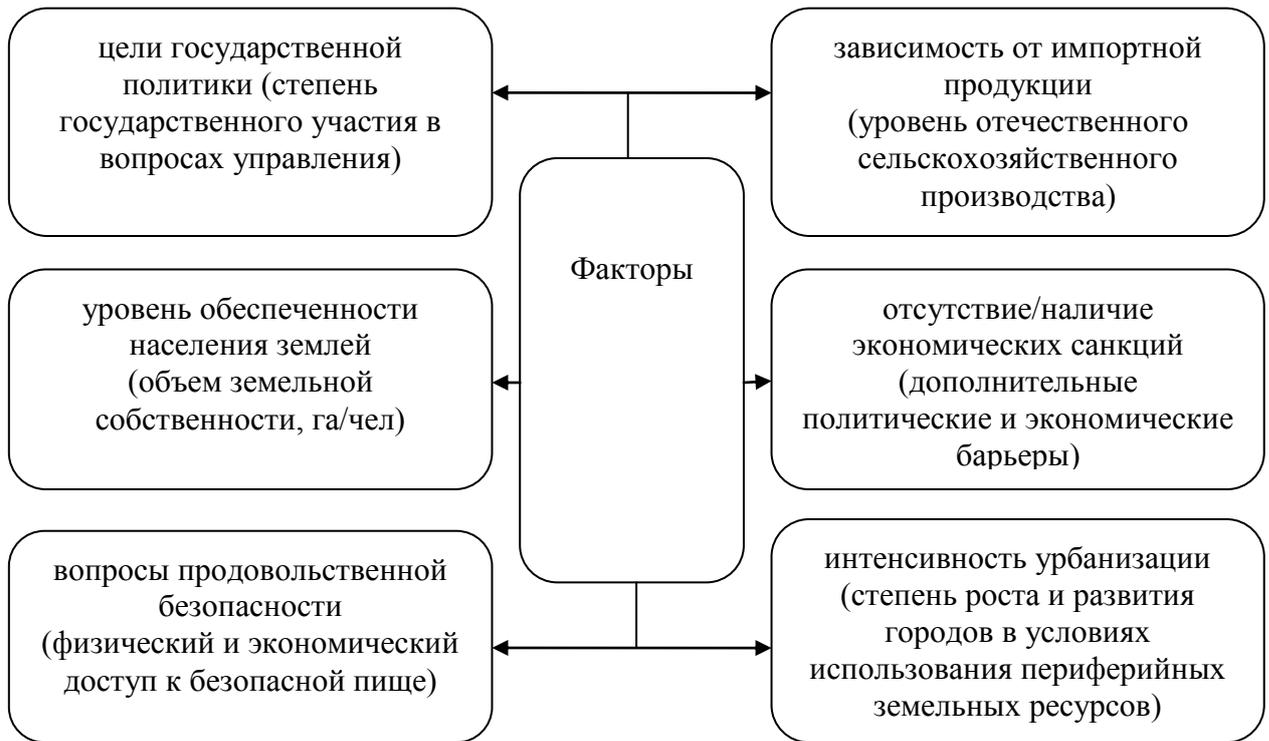


Рисунок 4 – Факторы участия государства в системе управления земельными ресурсами

Источник: составлено автором.

Стоит отметить, что инструменты государственного управления землей усложняются и совершенствуются в результате накопленного опыта и развития общества, научно-технического процесса, юридической науки и сельскохозяйственной практики. Государственная политика в сфере данного вопроса имеет разносторонний характер, реформирование которой, как правило, определяется сменой политической власти. Однако современная наука не имеет однозначного толкования понятия «реформирование государственной политики в сфере управления земельными ресурсами» в виду сложности и многоаспектности данного вопроса, а также его нахождения на стыке экономических и юридических исследований. Вопросами реформирования государственной управления и государственной политики в сфере управления земельными ресурсами в своих работах занимались многие отечественные экономисты, в том числе В.Н. Лексин и А.Н. Швецов, Л.И. Будченко, Кочнева И.В. и др. [11, 74, 81]

В.Н. Лексин и А.Н. Швецов определяют процесс реформирования государственной политики в сфере управления земельными ресурсами как

«становление многоукладности в экономике, справедливое и обоснованное перераспределение земель и правообеспеченное закреплением возможностей их эксплуатации, переход к преимущественно экономическим методам управления земельными ресурсами и усиления охраны экологизации землевладения и землеиспользования» [81, с. 45].

Л.И. Будченко, рассматривая данный вопрос, пишет о том, что процесс реформирования государственного управления земельными ресурсами следует рассматривать как «совокупность правовых, экономических, технических, организационных мер по плановому изменению системы земельных отношений и структуры землепользования, включая преобразование земельной собственности и перераспределение земли; освоению экономического механизма регулирования земельных отношений; внедрению прогрессивных методов землеустройства; созданию различным формам хозяйствования условий для равноправного развития и эффективного, экологически безопасного земледелия в целях повышения жизненного уровня населения» [11, с. 14].

Исходя из вышеизложенного, под процессом реформирования государственной политики в сфере землепользования будем рассматривать совокупность правовых, экономических и организационных направлений работы, определяющих характер направления государственной деятельности в области управления земельными ресурсами, в условиях организации наилучшего и наиболее выгодного использования земли, в рамках перераспределения и преобразования земельной собственности с учетом действующих потребностей страны и общества.

Определив характер реформирования управленческих действий со стороны государства, учитывая смежность анализируемого вопроса с юридическими направлениями, остановимся на необходимости исследования исторического опыта в системе управления землями сельскохозяйственного назначения и научного обоснования принимаемых мер. Сложность процесса государственного управления земельными ресурсами и богатый

исторический опыт, по мнению Кочневой И.В., относят всю государственную политику в рамках данного вопроса к объектам системного научного анализа, что требует комплексного подхода и изучения опыта как на отечественном уровне, так и на зарубежном [74].

Исторические процессы свидетельствуют о том, что все крупные социально-экономические реформы, связанные с политическими изменениями в стране - приход к власти Ивана Грозного, Петра I, Екатерины II, Александра II, Николая II, временного правительства, советской власти, Горбачева М.С., Ельцина Б.Н., основываются на изменении отношения к земле как к ресурсу, имущественным правам на нее и использованию территории новыми землевладельцами.

Проанализируем состав мероприятий и действий в области государственного регулирования вопросов управления земельными ресурсами через историю становления и развития правового регулирования земельных отношений в России, в разрезе анализа основных законодательных актов и основополагающих итогов совершенствования земельных отношений (табл. 4).

Таблица 4 - История становления и развития государственного регулирования управления земельными ресурсами в России

Периоды	Основные законодательные акты, принципиально изменившие земельные отношения	Результат этих нормативных актов, что нового они дали в формировании земельных отношений
Дореволюционный (XIX век – 1917 год)	Реформа Александра II Столыпинская реформа	Нормами «Русская Правда» (XI век), указов царей обеспечивается земельный правопорядок, но с одновременным закабалением крестьян. Переход же от крепостного строя к рыночным отношениям в земледелии осуществился в основном через две реформы – 1861 года и 1906 года
Советский (1917 – 1990 год)	Декрет «О земле», «О недрах земли», «О запрещении сделок с недвижимостью»	Физические лица и организации фактически не должны иметь в собственности землю. Акты советского правительства полностью поддерживают и усиливают такой порядок. Завершается данный этап осознанием необходимости проведения реформы регулирования не только земельных, но всех имущественных отношений. Более чем семидесятилетний опыт показал, что уничтожение рыночных отношений, исключение земли из оборота не могут привести к подъему экономики до мирового уровня.

Современный (1990 год – 2014 год)	ФЗ «О земельной реформе» Земельный кодекс РФ от 2001 г.	<ul style="list-style-type: none"> - приватизация земли; - появление частной собственности на землю; - земля становится объектом недвижимого имущества; - вводится плата за землю; - осуществляются сделки с земельными участками; - приватизация колхозных земель по «ваучерному принципу».
Настоящее время	Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ Земельный кодекс РФ от 2001 г. (действующая редакция от 27.12.2019)	<ul style="list-style-type: none"> - новый порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам и передачи государственной земли в муниципальную собственность; - вовлечение в рыночный оборот ранее невостребованных земель; - совершенствование работы единого информационного ресурса – Публичной кадастровой карты; - использование геоинформационных систем в условиях агроэкологической оценки земель; - развитие системы государственного земельного контроля и надзора в условиях цифровизации.

Источник: составлено автором.

Остановимся более подробно на последних этапах развития системы управления земельными ресурсами в нашей стране. В начале 90-х годов XX века в нашей стране проведена очередная попытка справедливого распределения земельных ресурсов. Экономическая реформа в АПК России, которая носила революционный характер, началась именно с земельной реформы. Трансформация системы земельных отношений привела к развитию института частной собственности на земельные участки в Российской Федерации. Однако передача части земель в руки частных собственников создала лишь предпосылки эффективного хозяйствования на земле, при этом не был выработан экономический механизм реализации земельных отношений в методологическом и прикладном аспектах. Более того, дифференциация земельных ресурсов по формам собственности усугубила социальную сторону этой проблемы. По итогам 1991 года была осуществлена передача прав собственности на землю новым владельцам в количестве 213,8 млн га, в том числе 209,8 млн га сельскохозяйственным организациям и 4 млн га крестьянским (фермерским) хозяйствам и личным подсобным хозяйствам. Данный этап целесообразно рассматривать как отправную точку становления и развития современной системы управления земельными ресурсами в отрасли сельского хозяйства. В целом, можно

выделить четыре основных стадии реформирования системы управления земельными ресурсами на современном этапе развития (рис. 5).



Рисунок 5 – Этапы реформирования системы управления земельными ресурсами в стране

Источник: составлено автором.

Рассмотрев трансформационный характер управления земельными ресурсами и обосновав важность вопроса в разрезе существования страны, сделаем вывод относительно необходимости учета исторических аспектов данного вопроса на уровне отечественного опыта при определении направлений в области совершенствования инструментов управления земельными ресурсами заданной категории. Однако в условиях определения перспективных вариантов совершенствования системы управления необходимо проанализировать дополнительно и зарубежный опыт.

Мировая практика показывает, что основная часть стран мира в своей деятельности использует разнообразные формы и способы государственного регулирования в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Развитая экономика предполагает использование совокупности ограничений в условиях функционирования института перераспределения земельных

ресурсов, отражающих факт государственного регулирования земельного рынка и системы управленческих действий. Основу данных ограничений составляет контрольно-регулятивная функция как работы самого рынка земли, так и всех отношений, возникающих в процессе использования земли в сельском хозяйстве, направленная на недопущение изменения земельного фонда, деградацию земель, экологическое загрязнение и снижение продуктивности земель сельскохозяйственного назначения.

Законодательная база развитых стран определяет необходимость существования развитого рынка земли, не имея запрета на продажу земли сельскохозяйственного назначения. Мерзляк А.В., Макеева Л.Н. в своей работе «Зарубежный опыт государственного управления землями сельскохозяйственного назначения» отражают, что законодательство США направлено против ограничений на отчуждение и передачу недвижимости. Также, отметим, что результаты исследований американских ученых-экономистов и специалистов-социологов наглядно подтверждают, что производительность труда у собственников земли и средств производства в наиболее экономически развитых странах выше, чем у коллективных собственников и арендаторов. В Германии, аналогично практике США, законодательство не содержит никаких аналогов моратория на продажу земель, даже на те, которые были недавно приватизированы в восточных землях. Гражданский кодекс Франции также стоит на страже прав, гарантирующих владельцу свободу распоряжаться своей недвижимостью, включая землю. Главная причина введения моратория на продажу сельскохозяйственных угодий в некоторых странах Центральной и Восточной Европы – предотвратить спекуляции землей [88].

Вторым направлением государственной земельной политики развитых стран, наряду с развитым рынком, является сохранение земельного фонда как основы функционирования хозяйств различного типа. Единственным ограничением, активно используемым различными странами, является недопущение концентрации в руках одного землепользователя избыточного

количества земельных ресурсов. Данные механизмы характерны для многих стран - США, Дания, Италия, Франция. Государственная политика Германии, дополнительно стремится избежать и фрагментации земель, и их концентрации в собственности отдельных хозяйств в совокупности с сохранением доли сельскохозяйственных земель.

Факт недопущения сокращения доли земель сельскохозяйственного назначения в общем объеме земельного фонда наиболее ярко отражен в политике Германии, где земли данной категории запрещено переводить в иные, в условиях снижения экологической безопасности страны. США определяет возможность приобретения земельных участков в наиболее развитых районах только для фермеров, используя данную функцию для стимулирования и развития сельскохозяйственного производства с учетом имеющего практического опыта и знаний субъектов пользования и владения землей.

Анализ зарубежного опыта государственной политики в сфере землепользования применительно к аграрному сектору может быть использован при разработке практических рекомендаций и мероприятий, а также определения условий существования и функционирования цивилизованного отечественного рынка земель. Данный аспект определяет изучение экономических, качественных и физических показателей регулирования использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения. Богатый практический опыт зарубежных стран в области управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, а также существующие исторические аспекты реформирования земельных отношений в нашей стране и существующее положение дел необходимо использовать в качестве базисных знаний при проведении исследования.

Обобщенная отечественная и зарубежная практика позволяет сделать комплексный анализ уровня развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения, результаты которого представлены в табл. 5.

Таблица 5 – SWOT-анализ существующей системы управления землями сельскохозяйственного назначения

Сильные стороны	Слабые стороны
<ul style="list-style-type: none"> - система нормативно-правового регулирования, определяющая характер использования земельных ресурсов; - значительный объем земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения; - действующая система государственной поддержки развития сельского хозяйства в рамках реализации государственных целевых программ. 	<ul style="list-style-type: none"> - неразвитый рынок, выражающийся в низком обороте земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения в условиях организации оптимального использования; - низкий процент кадастрового учета земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения; - высокие затраты на пользование землей, несопоставимые с уровнем ценности; - большая доля невостребованных земель; - отсутствие четкого взаимодействия субъектов управления земельными ресурсами; - нерешенность задачи создания эффективного собственника; - сложность процесса оформления прав в отношении земельных участков.
Возможности	Угрозы
<ul style="list-style-type: none"> - снижение затрат землепользователя, сопряженных с владением и использованием земель; - активизация работы рынка недвижимости; - повышение инвестиционной привлекательности аграрного сектора; - переход в муниципальную собственность земельных участков, используемых нерационально и неэффективно; - разграничение прав собственности на землю; - повышение эффективности управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения в условиях интеграции усилий отдельных субъектов управления. 	<ul style="list-style-type: none"> - снижение доли сельскохозяйственных угодий в общем объеме земель сельскохозяйственного назначения; - повышение доли невостребованных земель; - выбытие земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения из собственности граждан и сельскохозяйственных организаций; - повышение земельного налога и арендных платежей в условиях завышения кадастровой стоимости; - ликвидация института оспаривания результатов государственной кадастровой оценки.

Источник: составлено автором.

Выявленные сильные и слабые стороны, а также возможности и угрозы существующей системы управления землями сельскохозяйственного назначения определяют характер дальнейшей стратегии развития управленческих действий, направленных на повышение эффективности действующей системы.

В разрезе анализа данной стратегии целесообразно учесть опыт и рекомендации современных ученых-экономистов. Так, Никонова Г.Н., Трафимов А.Г., Тянутов А.И. отмечают, что «Для представителей бизнеса, многочисленных участников земельных отношений необходимо ликвидировать неопределенность и асимметричность информации о земельном рынке региона, зонировании производства, распределении земель по целевому назначению, структуре собственности, а для органов управления, прежде всего местного самоуправления, требуется создать условия для более четкого выполнения ими своих полномочий и функций» [98, с. 2] То есть ключевым аспектом совершенствования действующей системы выступают условия, в которых работают реальные землепользователи и которые отвечают требованиям рынка и уровню доходности сферы деятельности. В представленной ситуации отдельный упор необходимо сделать на эффективность управленческих действий, характеризующихся результативными показателями управления:

- грамотное перераспределение земельных ресурсов в условиях активизации рынка недвижимости;
- повышение инвестиционной привлекательности аграрного сектора;
- повышение уровня плодородия и сохранения площадей;
- снижение доли неиспользуемых и необрабатываемых земель;
- увеличение доли субъектов землепользования, обеспечивающих рост объемов сельскохозяйственной продукции.

В основе концепции создания эффективной системы управления находятся следующие положения:

- вопросы охраны и рационального землепользования при организации государственного регулирования исследуемых вопросов;
- вовлечение в рыночный оборот невостребованных, нерационально используемых и используемых не по целевому назначению земель;
- сохранение природного плодородия почвы и его повышение в условиях грамотной земельной политики;

- недопущение сокращения доли земель сельскохозяйственного назначения в общем объеме земельного фонда страны;
- оптимальное распределение земельных участков между субъектами землепользования;
- стимулирование развития аграрного производства и рынка в условиях наличия экономических регуляторов, обеспечивающих взаимодействие между субъектами землепользования и государством [146].

Определенные положения эффективной системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, а также выявленные критерии эффективности формируют основу концепции организации эффективного управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения (рис. 6).

Выявленные ограничительные условия по использованию земель аграрного сектора и функции, определяющие вектор управленческих действий, характеризуют процесс управления как разнонаправленный вид деятельности, обеспечивающий, наряду с непосредственным производством сельскохозяйственной продукции, иные функции, направленные на сохранение качественных и количественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения.



Рисунок 6 - Основы эффективной системы управления землями сельскохозяйственного назначения

Источник: составлено автором.

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1 Современные тенденции управления землями сельскохозяйственного назначения в АПК Орловской области

Необходимым этапом определения перспективных вариантов развития управления землями сельскохозяйственного назначения выступают оценка характера использования земельных ресурсов и мониторинг состояния земельного фонда. Земля выступает необходимым условием существования и ведения хозяйственной деятельности, особо важную роль выполняя для аграрных регионов, к которым относится Орловская область. Сельскохозяйственная направленность, значительная доля земель сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда и выгодное транспортное расположение отражают направление управленческих действий в экономике региона. Удельный вес сельского хозяйства в общем объеме валового регионального продукта за последний отчетный период составляет порядка 19,9%, что значительно превышает идентичный показатель по иным видам экономической деятельности и определяет необходимость изучения вопросов управления основным сельскохозяйственным ресурсом – землями сельскохозяйственного назначения [153].

Вопросы управления землями сельскохозяйственного назначения, тенденции данного управления и направления управленческих действий находятся в тесной корреляции с изменяющейся структурой объекта управления – земельного фонда в целом и землями сельскохозяйственного назначения в частности. Более того, текущий характер управленческих действий по отношению к землям сельскохозяйственного назначения определяется усложняющимися условиями функционирования внешней среды: изменением системы налогообложения недвижимости, возрастающей

потребностью перевода земель из категории в категорию в условиях роста и развития городов, изменением законодательства в сфере землепользования и др.

В виду этого современные тенденции управления землями сельскохозяйственного назначения целесообразно рассмотреть в разрезе исследования структуры земельного фонда региона как основы принимаемых решений в условиях сопоставления региональных значений по данному вопросу с общероссийскими и мировыми показателями. Под земельным фондом, согласно Государственному (национальному) докладу о состоянии и использовании земель в Российской Федерации, понимаются земли, находящиеся в пределах Российской Федерации [28].

Структура мирового земельного фонда свидетельствует о преобладании лесов и неиспользуемых земель (болота, пустыни и пр.), доля которых составляет порядка 60% всех имеющихся земельных ресурсов, в то время как на земли, используемые под сельскохозяйственное производство, приходится 11% мирового земельного фонда. В совокупности с данным распределением Россия не имеет выгодного географического положения: 68% территории занимают районы с неблагоприятными условиями для жизни и ведения сельскохозяйственного производства, что определяет расположение страны на пятом месте в рейтинге стран по площади эффективной территории, уступая Китаю, Бразилии, США и Австралии. Распределение земель сельскохозяйственного назначения носит неравномерный характер по территории земной поверхности – порядка 70% всех земель приходится в 20 странах мира, среди которых лидируют США, Индия, Бразилия, Россия и Китай, где сельское хозяйство выступает весомой долей экономики.

Структура земельного фонда Российской Федерации отражает разграничения целевого характера использования и функционального назначения земель, согласно существующим категориям земель. На 1 января 2019 г. площадь земельного фонда Российской Федерации в соответствии с

данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии составила 1 712,5 млн га. Общая структура земельного фонда Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 г. представлена на рис. 7:

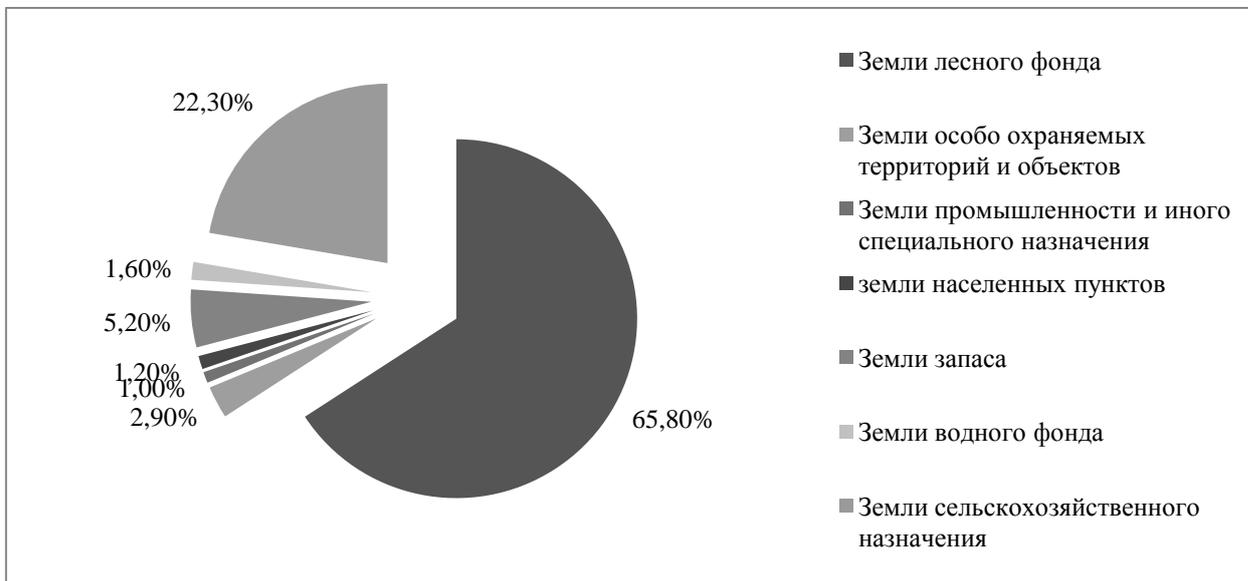


Рисунок 7 - Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

Источник: [28].

Наибольшая доля земель Российской Федерации приходится на земли лесного фонда – 65,8% (1125,8 тыс. га), что обусловлено географическим расположением страны и ее природно-климатическими условиями. Удельный вес земель сельскохозяйственного назначения составляет 22,3% (383,5 млн га) от общего объема, размещая земли данной категории на втором месте в структуре земельного фонда по критерию площади. На долю оставшихся пяти категорий земель приходится 11,9% удельного веса в общей совокупности. Состояние мирового земельного фонда, согласно данным FAOStat, отражает еще большую превалентность земель сельскохозяйственного назначения в отношении иных категорий. Согласно представленному источнику, на долю сельскохозяйственных угодий приходится 4,89 млрд га (36,9%), из них пашня - 3,9 млрд га (28,4%). При этом мировые тенденции свидетельствуют о достижении максимально возможных площадей земель исследуемой категории и отказа от

экстенсивного воспроизводства земельных ресурсов [13]. Повсеместное внедрение инновационных технологий освоения земель в аграрном секторе позволяют получить более качественные результаты, что предопределяет переход к интенсивному воспроизводству и использованию уже имеющегося пространственно-территориального базиса. Представленные обстоятельства определяют необходимость изучения методов управления землями данной категории в условиях повышения инвестиционной привлекательности сферы и сохранения существующих площадей в условиях обеспечения продовольственной безопасности страны.

Исследование информации, полученной в результате государственного статистического наблюдения за земельными ресурсами, и изучение региональных докладов о состоянии и использовании земель в субъектах Российской Федерации показали, что в 2017-2019 гг. продолжается активное вовлечение в гражданский оборот земель, а также установление и дополнительное уточнение границ населенных пунктов. Определено сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения в общем объеме земельного фонда (-2990,2 тыс. га). Состояние площадей отдельных категорий земель Российской Федерации в 2015-2019 гг. позволяет выявить тенденции в изменениях структуры земельного фонда страны и площади земель сельскохозяйственного назначения (табл. 6).

Так, на 1 января 2019 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения страны составила 382 509,8 тыс. га (уменьшилась на 717,9 тыс. га. в сравнении с 2018 г.) Наибольшее уменьшение площади земель сельскохозяйственного назначения отмечено в Ненецком автономном округе – на 447,7 тыс. га, Омской – на 80,4 тыс. га, Рязанской – на 46,7 тыс. га, Кировской – на 20,7 тыс. га, Ярославской – на 17,7 тыс. га, Оренбургской – на 15,4 тыс. га, Ульяновской областям – 9,7 тыс. га, Краснодарском крае – 8,5 тыс. га [28]. Проведенный анализ свидетельствует о наличии проблем, сопряженных с изменением структуры земельного фонда страны, отражающейся в невосполнимой утрате земельных ресурсов,

обеспечивающих продовольственную безопасность страны в условиях наличия жестких экономических санкций.

Таблица 6 – Динамика площадей отдельных категорий земель по РФ, тыс. га

Категории земель	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2019 г. в % к 2015 г.
Земли сельскохозяйственного назначения	385500	383738,3	383612	382227,7	382509,8	99,22
Земли населенных пунктов, в том числе:	20100	20327,4	20377,5	20453	20501,6	102,00
Земли промышленности и иного специального назначения	17200	17337,1	17420,2	17454,9	17511,6	101,81
Земли особо охраняемых территорий и объектов	47000	47032,8	47251	47694,2	49641,7	105,62
Земли лесного фонда	1122600	1126320,3	1126259,5	1126288,6	1125786,2	100,28
Земли водного фонда	28000	28054,8	28070,4	28069,9	28070	100,25
Земли запаса	89500	89708,4	89528,5	89330,8	88498,2	98,88

Источник: [25].

Качественное деление земель сельскохозяйственного назначения предполагает выделение двух типов угодий:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями [28];

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [28].

В составе земель сельскохозяйственного назначения сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, использование их для несельскохозяйственных нужд допускается в исключительных случаях. Общая площадь

сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, по данным Росреестра, на 1 января 2019 г. составляет 197,7 млн га (197 720,7 тыс. га) [28].

В структуре сельскохозяйственных угодий Российской Федерации на 1 января 2019 г. площадь пашни составила 122 753,5 тыс. га, залежи – 4 877,5 тыс. га, многолетних насаждений – 1 914,0 тыс. га, сенокосов – 24 017,5 тыс. га, пастбищ – 68 414,6 тыс. га (рис. 8):

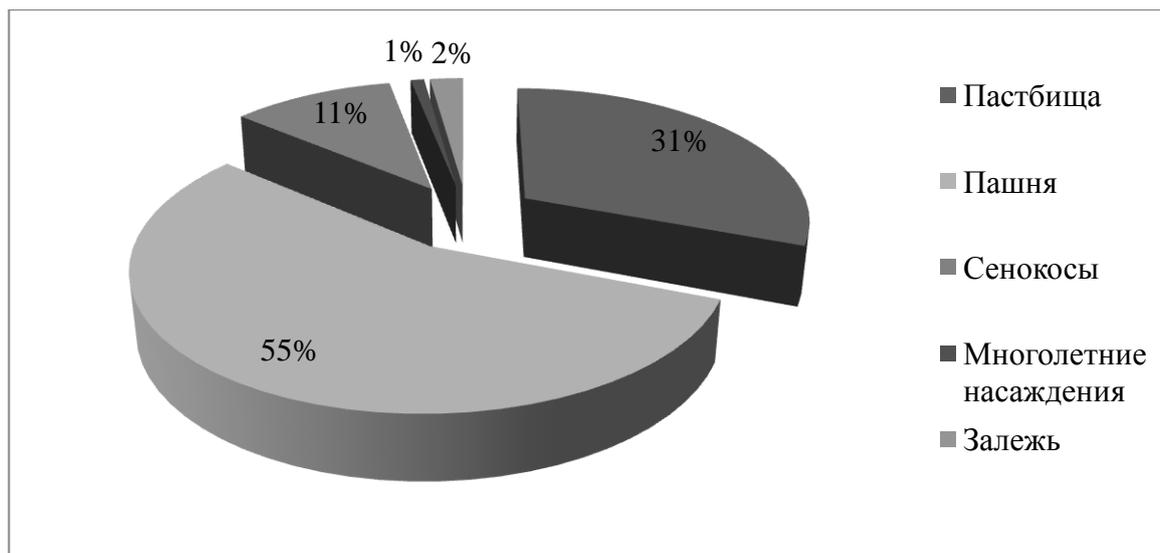


Рисунок 8 - Структура сельскохозяйственных угодий Российской Федерации по состоянию на 1 января 2019 г.

Источник: [28]

Как показывает анализ, наблюдается неравномерность распределения площадей по компонентам сельскохозяйственных угодий, отдавая наибольшее значение площади на долю пашни как одной из наиболее ценных составляющих. При этом отметим высокую долю земель, относимых к категории «пашня» согласно статистическим данным, однако не используемых в реальности согласно функциональному назначению и частично переходящих в категорию «залежи». В совокупности с неравномерностью долей компонентов сельскохозяйственных угодий, сами площади наиболее ценных земель сельскохозяйственного назначения также имеют дифференциальный характер размещения по территории Российской Федерации (рис. 9):

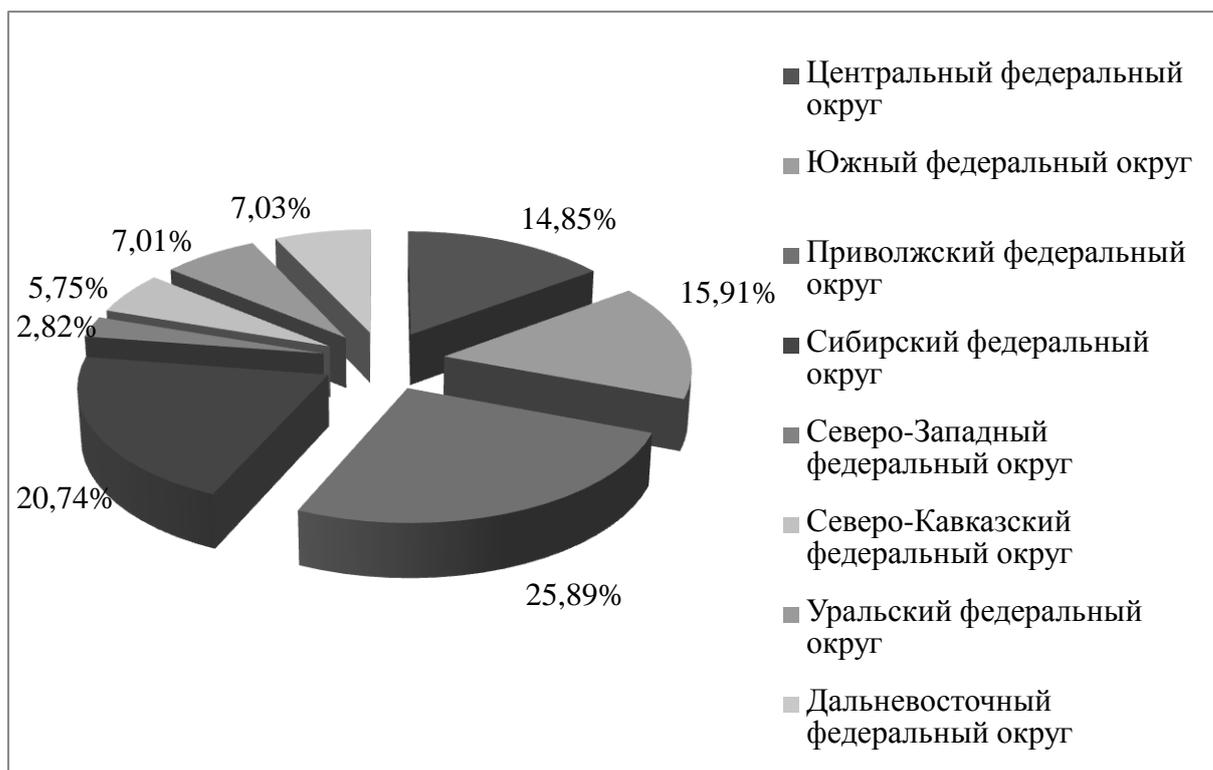


Рисунок 9 - Распределение сельскохозяйственных угодий по федеральным округам Российской Федерации на 01.01.2019

Источник: [28]

Распределение долей сельскохозяйственных угодий сопряжено с природно-климатическими условиями размещения округа и плодородия почвы. Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий приходятся на Приволжский (25,9%), Сибирский (20,7%), Южный (15,9%) и Центральный (14,8%) федеральные округа, в общем объеме составляя 77,3% всей площади сельскохозяйственных угодий страны. Данные структуры сельскохозяйственных угодий по субъектам Российской Федерации отражают возможность оценки интенсивности использования сельскохозяйственных угодий в регионах страны. Наиболее благоприятные для аграрного сектора земли расположены на территориях Европейской части страны: ЦФО (распаханность сельскохозяйственных угодий составляет 71,7%), ПФО (65,9%) и ЮФО (54,9%). Динамика площади сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации за период с 1990 по 2019 г. представлена в табл. 7.

Таблица 7 - Динамика площади сельскохозяйственных угодий в границах Российской Федерации за период с 1990 по 2019 г., тыс. га

Год	Сельскохозяйственные угодья (с землями личного пользования), всего	В том числе		
		Пашня	Сенокосы и пастбища	Залежь
1990	222409,2	132304,2	87899,5	347,2
1991	222407,9	132068,7	86860,2	374,7
1992	222486,3	132004,6	88081,1	393,4
1993	222122	131587,3	88248,8	481,2
1994	221794,6	130656,2	88012,4	1097,8
1995	221985,2	130197,6	88229,2	1456,4
1996	221634,2	128870,9	88783	2003,1
1997	221491,6	127822,8	89220,9	2501,9
1998	221161,8	126488,6	89943,8	2874,6
1999	221151,3	125331,9	90585,6	3360,8
2000	221088,8	124373,8	90923,4	3927,2
2001	221003,6	123859,6	91143	4143,3
2002	220896,2	123464,4	91351,4	4245
2003	220832,6	122558,4	91903,6	4556,3
2004	220729,7	122146	92023,7	4750,2
2005	220679	121780,9	92098,8	4998,9
2006	220632,7	121573,9	92117,1	5144,3
2007	220567,9	121573,5	92094,5	5105,7
2008	220491,6	121648,9	92052	4998
2009	220461,6	121648,7	92053	4965,2
2010	220396,3	121433,9	92059,5	5103,3
2011	220272,1	121444,9	92028,3	4996,9
2012	220220,8	121459,6	91996,7	4960,2
2013	220204	121473,1	91965,1	4955,1
2014	220205,8	121489,9	91967	4922,1
2015	222066,3	122752,6	92501,9	4910,9
2016	222040,2	122706,6	92509	4923,6
2017	222012,6	122727,4	92479,2	4896,4
2018	221977,1	122753,5	92432,1	4877,5
2019	221955,0	122689,1	92415,5	4930,4

Источник: [28].

Так, согласно государственному докладу, в Российской Федерации за 1990 – 2019 гг. площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 454,2 тыс. га. Сокращение площади земель, используемых под пашню, за данный период составило 9615,1тыс. га [28]. Стоит отметить, что сокращение площадей данных земельных ресурсов является необратимым процессом и приводит к выводу из пользования наиболее ценных земель, используемых в

сельскохозяйственном производстве, что в совокупности с повсеместным отказом от экстенсивного воспроизводства в перспективе не позволит нарастить объемы земель рассматриваемой категории.

За последний отчетный период наблюдается дальнейшее сокращение сельскохозяйственных угодий. В частности, с 2015 по 2019 г. из состава угодий выбыло 111,3 тыс. га, что связано в основном с выделением из этих земель площадей под промышленно-складское и другое строительство, сопряженное, как правило, с переводом земель в иную категорию. В течение 2019 г. переводы земель из одной категории в другую затронули все категории земель, однако в большей степени это коснулось земель особо охраняемых территорий и объектов, а также земель сельскохозяйственного назначения и земель запаса. Принимая во внимание выявленную динамику площади земель сельскохозяйственного назначения, высокую долю нераспаханных площадей в отдельных субъектах Российской Федерации, становится очевидным факт низкой привлекательности аграрного сектора и неразвитости рынка земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения.

Тенденция сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения характерна также и для Орловской области, где наблюдается идентичная картина изменения структуры земельного фонда в условиях потребления и перевода земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения в иные категории. Земельный фонд области по состоянию на 01 января 2020 г. составил 2465,2 тыс. га. В том числе: 2035,8 тыс. га, или 82,6% занимают земли сельскохозяйственного назначения, 197,9 тыс. га (8,02%) - земли городов, поселков и сельских населенных пунктов, 23,3 тыс. га (0,95%) - земли промышленности, транспорта и иного назначения, 35,5 тыс. га (1,44%) – особо охраняемых территорий, 169,8 тыс. га (6,89%) - составляют земли лесного фонда, 1,4 тыс. га (0,06) - земли запаса и 1,5 тыс. га (0,06) – земли водного фонда [130]. Представленные данные свидетельствуют о приоритетном направлении работы региона, в виду имеющихся земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, составляющих основу

земельного фонда региона и превосходящие по удельному весу идентичный показатель в регионах Центрального Черноземья (Белгородская область - 77,1%, Воронежская область – 80,1%, Курская область – 76%, Липецкая область 79,9%, Тамбовская область – 80,8%).

Выявленные колебания и динамика площади земель отдельных категорий в составе земельного фонда характерны как для страны в целом, так и для отдельно взятых регионов, в том числе и для Орловской области (табл. 8).

Таблица 8 - Динамика и структура земельного фонда Орловской области по категориям, тыс. га

№ п/п	Категории земель	Площадь, тыс. га				+/- 2019 г. к	
		1990 г.	2018 г.	2019 г.		1990 г.	2018 г.
				площадь	%		
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2296,6	2035,9	2035,8	82,6	-260,8	-0,1
2	Земли населенных пунктов	20,6	197,9	197,9	8,0	+177,3	-
3	Земли промышленности, транспорта и иного назначения	26,5	23,2	23,3	0,9	-3,2	+0,1
4	Земли особо охраняемых территорий	0,1	35,5	35,5	1,4	+35,4	-
5	Земли лесного фонда	120,8	169,8	169,8	6,9	+49,0	-
6	Земли водного фонда	-	1,5	1,5	0,1	+1,5	-
7	Земли запаса	0,5	1,4	1,4	0,1	+0,9	-
8	Итого земель в административных границах	2465,1	2465,2	2465,2	100,0	+0,1	-

Источник: рассчитано по [130].

В совокупности с изменениями физических параметров земельных ресурсов, обоснованных дифференциальным характером площади земель сельскохозяйственного назначения, трансформируются и правовые характеристики земли как объекта недвижимости. Отправной точкой трансформации структуры земельных собственников является 1991 г., ознаменовавшийся началом проведения земельной реформы. В результате сформировалась новая структура собственности на землю, на основе реорганизации колхозов и совхозов появились новые юридические и физические лица-собственники земельных долей и участков,

преобладающими стали частная и муниципальная формы собственности [13]. Так, в результате проводимой земельной реформы 60,7% (1496,6 тыс. га) земель всех категорий по территории Орловской области перешли в частную собственность граждан и юридических лиц, в том числе граждан – 48,0% (1182,5 тыс. га) и 12,7% (314,1 тыс. га) – юридических лиц, 968,6 тыс. га (39,3%) земель находятся в государственной и муниципальной собственности (табл. 9).

Таблица 9 - Сведения о наличии и распределении земель по формам собственности в Орловской области, тыс. га (2019 г.)

№ п/п	Категории земель	Общая площадь	В собственности и граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муницип. собственности	В т. ч.:		
						в собственности РФ	в собственности субъекта РФ	в муниципальной собственности
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2035,8	1122,1	311,4	602,3	37,8	6,3	59,7

Источник: [130].

По итогам 2019 г. из земель сельскохозяйственного назначения общей площадью 2035,8 тыс. га наибольшее количество земель находятся в собственности граждан – 1122,1 тыс. га (55%) и муниципальной собственности – 602,3 тыс. га (30%). В собственности юридических лиц находится 311,4 тыс. га, или 15% от общего количества.

Анализ структуры земельных собственников в аграрном секторе позволяет выявить изменчивый характер долей субъектов права (рис. 10).

Сокращение площади земель в составе частной собственности и перераспределение доли в общем объеме земельного фонда сопряжены с общим уменьшением площади земель сельскохозяйственного назначения в составе субъекта. Вопросы организационно-правового регулирования и характер распределения земельной собственности в регионе оказывают значительное влияние на развитие аграрного сектора. Концептуально, земельная реформа 1991 г. определяла правовой статус земли как инструмент

стимулирования развития экономических отношений и фактор рационального использования земли. Однако по итогам реформирования земельных отношений до текущего момента не произошла окончательная стабилизация и закрепление прав пользования, распоряжения и владения за земельными ресурсами, что отражает отсутствие закрепления реального собственника за каждым обособленным объектом. Регистрация права собственности на земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, на территории области до конца не осуществлена и в 2019 г., распределение земель этой категории собственности на федеральные, субъекта федерации и муниципальные земли не показано в итоговой отчетности, за исключением 254,4 тыс. га земель, которые были зарегистрированы как федеральные земли, 9,1 тыс. га - областные земли и 65,3 тыс. га как муниципальные земли.

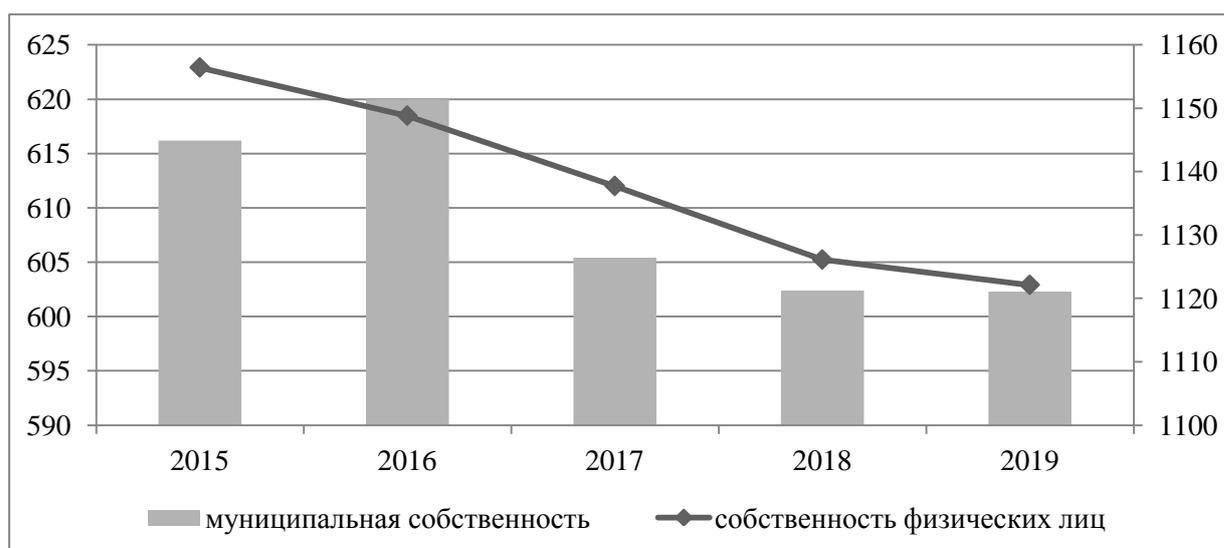


Рисунок 10 – Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения Орловской области в разрезе субъектов права

Источник: [130].

По состоянию на 01.01.2020 г., общая площадь земель предприятий, организаций и граждан, как доминирующей формы собственности, составляет 2110,9 тыс. га, основная часть которых - 1999,1 тыс. га приходится на сельскохозяйственные угодья, из них 1554,5 тыс. га – пашня (табл. 10).

Таблица 10 - Динамика земель предприятий, организаций и граждан, занятых производством сельскохозяйственной продукции, в Орловской области

Наименование угодий	1990 г.	2018 г.	2019 г.	%	+/- 2019 г. к	
					1990 г.	2018 г.
Общая площадь	2296,6	2110,7	2110,9	100	-185,7	+ 0,2
Сельскохозяйственные угодья – всего	2073,6	1999,1	1999,1	94,7	-74,5	-
из них: орошаемые	121,9	4,9	4,9	0,2	-117,0	-
осушаемые	46,7	44,8	44,8	2,1	-1,9	-
в том числе пашня	1662,3	1554,6	1554,5	73,6	-107,8	-0,1
из них: орошаемые	12,6	4,8	4,8	0,2	-7,8	-
осушаемые	29,0	26,5	26,5	1,3	-2,5	-
Лес и кустарник	134,2	48,6	48,7	2,3	-85,5	+0,1
Болота	3,4	2,4	2,4	0,1	-1,0	-
Под водой	11,2	7,1	7,1	0,3	-4,1	-
Под дорогами, застроенными территориями	21,4	40,3	40,4	1,9	+19,0	+0,1
Другие земли (прочие, нарушенные, в стадии мелиоративного строительства)	16,9	13,2	13,2	0,7	-3,7	-

Источник: рассчитано [130].

Общая площадь земель этой категории пользователей по сравнению с 1990 г. сократилась на 185,7 га, из них сельскохозяйственных угодий - на 74,5 тыс. га, в т. ч. пашни - на 107,8 тыс. га. На 85,5 тыс. га уменьшилась площадь земель, занимаемые лесом и кустарником, на 5,1 тыс. га - площади земель, занимаемые водой и болотами, на 3,7 тыс. га – другие земли, а на 19,0 тыс. га увеличились площади земель под дорогами и застроенными территориями. За отчетный 2019 г. общая площадь этой категории земель по сравнению с 2018 г. увеличилась на 0,2 тыс. га, в том числе на 0,1 тыс. га - под лесами и кустарником и 0,1 тыс. га – по дорогами и застроенными территориями. Площадь пашни уменьшилась на 0,1 тыс. га за счет предоставления для несельскохозяйственных нужд, а площадь пастбищ увеличилась на 0,1 тыс. га за счет предоставления из фонда перераспределения земель. Таким образом, площади сельскохозяйственных угодий в текущем году остались без изменения.

В период с 1990 по 2019 г. общая площадь сельскохозяйственных угодий анализируемой группы субъектов землепользования сократилась, в основном, за счет перевода в иные категории земель и предоставление

земельных ресурсов для несельскохозяйственных нужд. В регионе продолжается освоение земли под размещение сельскохозяйственных объектов в виду развития животноводства и масштабного строительства объектов в составе ООО «Знаменский СГЦ» и ООО «АПХ» Мираторг», что также приводит к сокращению доли распаханых земель и отвода их в земли под строительство. Перераспределение прав собственности и изменение доли субъектов землепользования не отражают воздействия на изменение структуры земельного фонда, в виду чего состав земельных собственников рассматривается исключительно с позиции эффективности использования земли и организации оборота объектов на рынке.

На 117,0 тыс. га по сравнению с 1990 г. сократились сельскохозяйственные угодья орошаемых земель, на 1,9 тыс. га - осушаемых земель и по состоянию на 01.01.2020 г. они соответственно составили 4,9 тыс. га (4,8 пашня) и 44,8 тыс. га (26,5 – пашня).

Общие площади орошаемых и осушаемых земель остались без изменения и составляют 5,6 тыс. га и 47,0 тыс. га соответственно.

Из общей площади орошаемых земель 0,8 тыс. га или 14,3% находится в хорошем состоянии, 2,6 тыс. га (46,4%) – в удовлетворительном и 2,2 тыс. га (39,3%) – в неудовлетворительном состоянии. Кроме того, на площади в 2,6 тыс. га требуется улучшение земель и технического уровня мелиоративных систем, из них на площади 1,7 тыс. га – технического уровня мелиоративных систем. 9,2 тыс. га (19,6%) осушаемых земель находится в хорошем состоянии, 28,8 тыс. га (61,3%) – в удовлетворительном и 9 тыс. га (19,1%) – в неудовлетворительном состоянии, в т. ч. на 2,6 тыс. га земель имеет недопустимый уровень грунтовых вод и 1,8 тыс. га – недопустимые УГВ и сроки отвода поверхностных вод. 19,2 тыс. га (40,9%) осушенных земель требуют улучшения земель и технического уровня мелиоративных систем, из них на площади 8,8 тыс. га - повышения технического уровня осушительных систем [130].

Общая площадь земель граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции, составила 610,6 тыс. га, в т. ч. находится в собственности граждан 288,6 тыс. га (47,3%), 6,8 (1,1%) тыс. га - в собственности юридических лиц, 238,0 тыс. га (39%) - в государственной и муниципальной собственности, 77,2 тыс. га (12,6%) является собственностью иных граждан (табл. 11).

Таблица 11 - Сведения об использовании земель гражданами для производства сельскохозяйственной продукции, (тыс. га)

№ п/п	Наименование хозяйствующих субъектов, использующих землю	Общая площадь	В том числе использовались земли					
			Собственность физ. лиц	Собственность юр. лиц	Находящиеся в государственной и муниципальной собственности	Из них представленные на праве		
						Пожизненного наследуемого владения	Пользования	Аренды
1	К(Ф)Х	221,9	85,9	6,8	54,8	5,9	0,4	48,5
2	ЛПХ	84,7	63,8		20,9	0,3	18,0	2,2
3	Граждане, имеющие служебные наделы	0,4			0,4		0,4	
4	Садоводы	9,9	7,3		2,6		2,5	
5	Огородники	2,3	0,4		1,9		1,7	0,2
6	ИЖС	4,9	3,7		1,2	0,6	0,5	0,1
7	Граждане, занимающиеся сенокосением и пастьбой скота	149,4			149,4		149,3	0,1
8	Собственники земельных участков	29,8	29,8					
9	Собственники земельных долей	89,9	89,9					
10	Индивидуальные предприниматели	17,4	7,8		6,8	0,2	0,2	6,4
11	Итого использовалось земель гражданами	610,6	288,6	6,8	238,0	7,0	173,0	57,5

Источник: [130].

Из общей площади земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, передано для использования на праве пожизненно наследуемого владения – 7,0 тыс. га (1,1%), пользования – 173,0 (28,3%) и аренды – 57,5 тыс. га (9,4%).

Наибольшие площади земель в этой категории пользователей используются гражданами для сенокошения и выпаса скота – 149,4 тыс. га (24,5%), крестьянскими хозяйствами – 221,9 тыс. га (36,3%), под ЛПХ и служебными наделами – 85,1 тыс. га (13,9%), собственниками земельных участков и долей – 119,7 тыс. га (19,6%), индивидуальными предпринимателями, не образовавшими крестьянское (фермерское) хозяйство – 17,4 тыс. га (2,9%) [130].

Садоводческие и огороднические общества, ИЖС, индивидуальные предприниматели, не образовавшие крестьянское (фермерское) хозяйство, используют земельные участки на площади 17,1 тыс. га, что составляет 2,8% земель этой категории пользователей.

За 2019 г. площадь земель, используемых гражданами под К(Ф)Х, увеличилась на 7,5 тыс. га. Общая площадь земель граждан под ЛПХ уменьшилась на 0,2 тыс. га. Площадь собственников земельных участков также уменьшилась за отчетный год на 2,7 тыс. га, собственников земельных долей увеличилась на 1,0 тыс. га. Площадь индивидуальных предпринимателей, не образовавших К(Ф)Х, увеличилась на 5,0 тыс. га, огородничества – уменьшилась на 0,1 тыс. га. Общие площади садоводческих объединений, служебных наделов, ИЖС, сенокошения и выпаса скота - остались без изменения. Статистика свидетельствует о разностороннем формате использования земель аграрного сектора в регионе согласно их целевому назначению. Дифференциальный характер землепользования и вариативность прав собственности позволяют взглянуть на вопросы управления землей с различных сторон, обеспечивая интересы имеющих субъектов. Заявленные условия определяют перспективные возможности совершенствования организационно-экономических аспектов управления

землями сельскохозяйственного назначения, на основе учета действительных характеристик земли как объекта недвижимости.

Проведенный анализ разграничения земель по формам и видам собственности на территории Орловской области показывает, что на территории региона частная собственность имеет превосходство в разрезе анализа субъектов права в отношении земельных ресурсов [152]. В том числе, превалирует собственность граждан, на долю которой приходится порядка 55% всех площадей земель сельскохозяйственного назначения. [152] Значительный объем земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения с 1990 г. утрачен в связи с переводом в иные категории, в частности до 2020 г. из состава земель сельскохозяйственного назначения выбыло порядка 11,7% всех земель. Сопоставимые изменения характерны и для наиболее ценных компонентов земель сельскохозяйственного назначения – пашни и пастбищ.

Проведенный анализ свидетельствует о том, что проводимые земельные реформы, целью которых является создание новой системы земельных отношений, не обеспечивают должных результатов, наблюдается вывод земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения из хозяйственного оборота наряду с частичным падением эффективности использования земли. Следовательно, действующая система управления землями сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области не отвечает ключевым требованиям эффективности, а наметившиеся тенденции сокращения доли земель сельскохозяйственного назначения, в том числе, и площади сельскохозяйственных угодий определяют необходимость принятия мер по развитию действующей системы управления [145, 151]. В разрезе современных тенденций развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения требуется не только повышение отдачи от рассматриваемых ресурсов, но и стимулирование в сфере рыночного оборота земель (развитие рынка), направленного на перераспределение ресурсов в условиях наилучшего и наиболее эффективного использования земель

сельскохозяйственного назначения в интересах собственника, региона и государства в целом.

2.2 Организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения

Природно-климатические условия и состав земельного фонда региона определяют характер основных видов деятельности на территории Орловской области. Как отмечал академик РАН Н.В. Парахин, в работе «Основные тенденции устойчивого развития АПК Орловской области» особенности региона определили его как зону интенсивного ведения сельскохозяйственного производства [114]. Это подтверждается весомой долей сельского хозяйства в общем объеме валового регионального продукта.

Объем производства продукции сельского хозяйства всеми категориями хозяйств Орловской области в фактически действовавших ценах составил 93,2 млрд руб., в том числе 74,6% произведено продукции растениеводства, 25,4% – животноводства, сельскохозяйственными организациями произведено 76,6 % от всего объема (рис. 11) [53].



Рисунок 11 - Динамика производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в действующих ценах, млрд руб.

Источник: [53].

Статистические данные свидетельствуют о постепенном наращивании темпов производства продукции, основу которой составляет результат работы сектора «растениеводства». Данная ситуация позволяет Орловской области занимать устойчивое 7 место в рейтинге регионов производителей сельскохозяйственной продукции.

Согласно данным инвестиционного портала Орловской области, отмечается значительный рост объема продукции на душу населения. Так, в 2019 г. в регионе произведено 126,1 тыс. руб. на душу населения (в 2018 г. – 89,9 тыс. руб.), что показывает рост данного показателя на 40% за анализируемый период [53]. В сопоставлении данного показателя с общероссийским, Орловская область значительно превосходит отчетные показатели по стране в целом (средний объем производства сельскохозяйственной продукции на душу населения по стране составляет 40,3 тыс. руб. за 2019 г.).

Развитие землепользования в регионе дает положительные результаты, подтверждающиеся динамикой роста объемов производства сельскохозяйственной продукции по всем категориям хозяйств (табл. 12)

Таблица 12 - Производство основных продуктов растениеводства в хозяйствах всех категорий

Тип продукции	Собрано (намолочено) тыс. т				
	2015	2016	2017	2018	2019
Зерновые и зернобобовые культуры (в весе после доработки)	2699,2	3131	3163,4	3193,8	3672,9
Сахарная свекла	1733,8	2230	2250	2053,1	2460,8
Картофель	443,6	414,1	419,2	267,1	240,7
Овощи открытого и закрытого грунта	82,4	83,8	71,5	49,2	57

Источник: составлено автором.

За отчетный период отмечается высокий рост объемов производства продукции растениеводства, сопоставимый с общероссийскими тенденциями. Основополагающую роль в развитие аграрного сектора региона играет производство зерновых и зернобобовых культур, показывающих значительный рост объемов производства в 2015-2019 гг. в размере 973,7 тыс. т продукции в натуральном выражении (+36 % к 2015 г.). Зерновые и зернобобовые культуры доминируют в составе основных

продуктов растениеводства, на регулярной основе наращивая объемы производства, что сопряжено как с развитием интенсивного земледелия, так и с расширением площадей под выращивание культуры за счет изменения состава продукции в целом.

Согласно данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Орловской области, общая убранная площадь, характерная для зерновых и зернобобовых культур, составила в отчетном периоде 894,5 тыс. га. Объем зерновых и зернобобовых культур в итоговом весе составил 3 672,9 тыс. т, что превышает показатели 2018 г. на 479,1 тыс. т. В 2019 г. увеличился объем производства сахарной свеклы на 19,9 % в сопоставлении с 2018 г., основную роль в увеличении объемов производства сыграло увеличение урожайности сахарной свеклы на 14,5%. Обратная ситуация характерна для производства картофеля, объем которого сократился на 9,9% в условиях сокращения производства продукта в хозяйствах населения на 13,5%. Валовой сбор масличных (в весе после доработки) – 443,4 тыс. т, сои - 195,5 тыс. т (в 2018 г. намолот составил 150,9 тыс. т), подсолнечника - 181,5 тыс. т (в 2018 году – 160,7 тыс. т), рапса – 66,3 тыс. т (в 2018 г – 65,9 тыс. т). Создание в 2019 г. новых тепличных хозяйств в области позволило увеличить по сравнению с 2018 г. сбор овощей на 16%, в том числе закрытого грунта – в 4,0 р. В 2019 г. произведена закладка многолетних насаждений на площади 96,4 га. На регулярной основе в регионе ведется работа по внедрению в сельскохозяйственное производство новых сортов и гибридов сельскохозяйственных культур [53].

Развитие интенсивного земледелия в регионе позволяет наращивать темы роста производимой сельскохозяйственной продукции в виде увеличения урожайности основных продуктов растениеводства, что способствует развитию аграрного сектора региона и повышению инвестиционной привлекательности сельскохозяйственной сферы как сектора экономики (табл. 13):

Таблица 13 - Урожайность основных продуктов растениеводства в хозяйствах всех категорий (ц/га)

Виды продукции	Урожайность, ц с 1 га убранной площади				
	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Зерновые и зернобобовые культуры	30,4	34,2	37,3	36,7	41,3
Сахарная свекла	333,2	403,1	403,9	403,9	462,6
Картофель	143,6	141,3	158,8	171,9	153,7
Овощи	163,5	159,5	172,2	207,3	182,9

Источник: составлено автором.

Результаты интенсивного земледелия демонстрируют прирост урожайности, обеспечивая повышение отдачи земельных ресурсов до максимального уровня в последнем отчетном периоде. Так, по итогам 2019 г. в хозяйствах всех категорий продуктивность зернового поля составила 41,3 ц/га против 36,7 ц/га в 2018 г. Урожайность зерновых и зернобобовых культур варьировала от 59,8 ц/га в Шаблыкинском районе до 31,6 ц/га – в Должанском. Заявленные показатели определяют сельское хозяйство как вектор развития экономики региона.

На основе исследования состояния агропромышленного комплекса по направлению растениеводства выявлено, что основным вектором в сельском хозяйстве региона является производство зерна и зернобобовых культур. В совокупности с развитием интенсивного земледелия в данном секторе, изменяется площадь обрабатываемой пашни, что в конечном итоге способствует увеличению объемов продукции сельскохозяйственного производства (рис. 12). Основополагающая роль зерновых и зернобобовых культур в общем объеме сельскохозяйственного производства региона определили данное направление как ключевое в рамках производимого исследования.

Выявленная динамика площадей земель сельскохозяйственного назначения определяет вовлечение в оборот ранее неиспользуемых долей, что соответствует принципам рационального землепользования и развитию системы управления землями сельскохозяйственного назначения и отвечает приоритетным направлением формирования и развития организационно-экономического механизма использования земельных ресурсов.

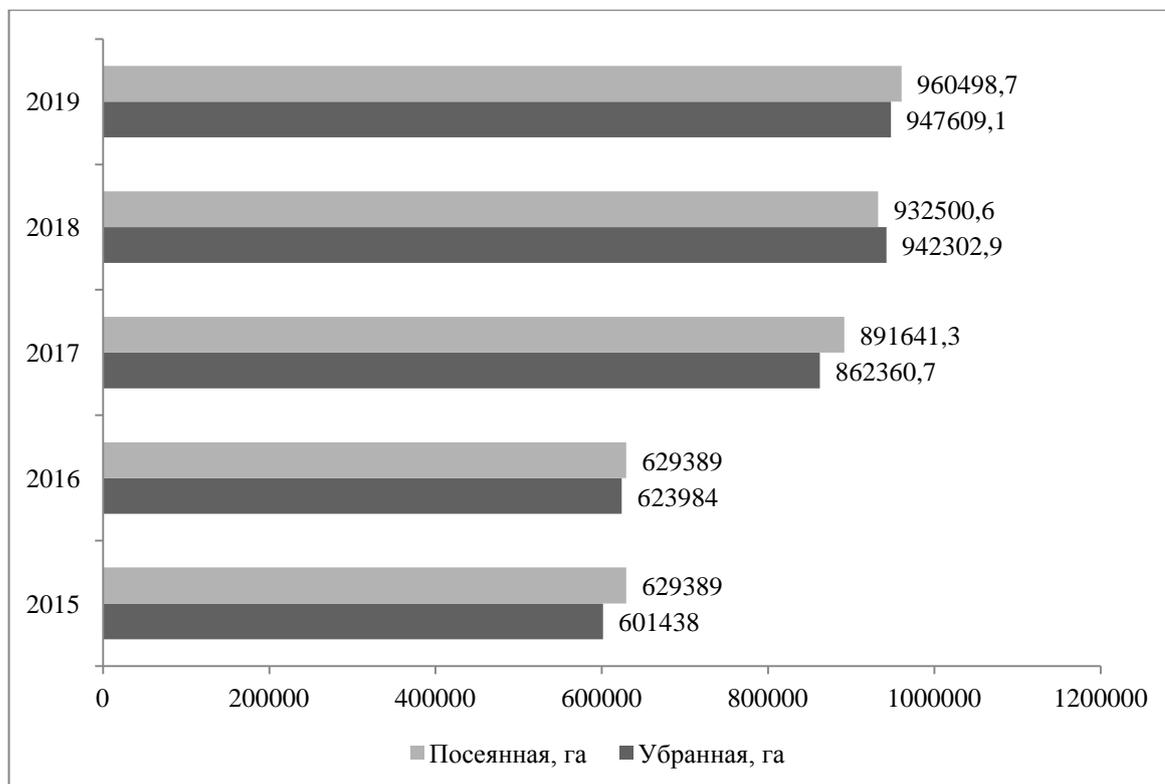


Рисунок 12 – Динамика используемых площадей пашни Орловской области
 Источник: составлено автором.

Совокупное влияние интенсивного земледелия и вовлечения в хозяйственную деятельность ранее неиспользуемых земель повышает эффективность работы сельскохозяйственных производителей в целом. Однако значительная доля субъектов землепользования в регионе не отвечает общему вектору развития аграрного сектора экономики, показывая низкий уровень прибыли на 1 гектар посевной площади [138].

Исследование субъектов сельскохозяйственного производства в секторе растениеводства определяет 165 сельскохозяйственных организаций, занимающихся производством зерновых и зернобобовых культур (в состав анализируемой выборки не входят интегрированные сельскохозяйственные организации и агрохолдинги). Общие сведения о численном составе анализируемых организаций в совокупности с размером посевных площадей (га) представлены в таблице 14:

Таблица 14 – Характеристика состава сельскохозяйственных организаций в разрезе муниципальных образований Орловской области

Наименование муниципального образования	Количество сельскохозяйственных организаций	Посевные площади зерновых и зернобобовых культур, га
Болховский р-н	4	3 378
Верховский р-н	6	12 514
Глазуновский р-н	4	4 120
Дмитровский р-н	6	4 988
Должанский р-н	7	31 746
Залегощенский р-н	4	14 062
Знаменский р-н	2	1 415
Колпнянский р-н	5	5 964,9
Корсаковский р-н	1	3 091
Краснозоренский р-н	4	7 720
Кромской р-н	10	9 931
Ливенский р-н	21	52 571
Малоархангельский р-н	4	22 668
Мценский р-н	5	37 059
Новодеревеньковский р-н	6	8 883
Новосильский р-н	2	2 796
Орловская обл	12	223 320
Орловский р-н	17	24 550
Покровский р-н	8	32 819
Свердловский р-н	22	116 419,5
Сосковский р-н	1	1 270
Троснянский р-н	5	2 590
Урицкий р-н	3	18 983
Хотынецкий р-н	3	4 817
Шаблыкинский р-н	3	1 780

Источник: составлено автором.

Общая площадь пашни анализируемых организаций составила 1181237 га, из них земли под посев зерновых и зернобобовых культур – 649 455 га, общая валовая прибыль в разрезе всех анализируемых организаций составила 10226767 тыс. руб.

Дифференциация исследуемых сельскохозяйственных производителей позволила определить основных аутсайдеров рынка (предприятия «0» группы), показавших в отчетном периоде убыток от зернопроизводства (табл. 15).

Таблица 15 – Отчетные показатели деятельности сельскохозяйственных организаций «0» группы

Наименование муниципального образования/сельскохозяйственной организации	Площадь пашни, га	Посевная площадь зерновых и зернобобовые культур, га	Прибыль (убыток), руб.	Убыток на площади, тыс. руб./га
ООО «ПРОФСНАБ»	660	300	-1 835	-6,11667
ООО «Щербово»	160	160	-3 165	-19,7813
ООО «Глазуновские сады»	507,2	69	-317	-4,5942
ЗАО «Дубрава»	2 282	952	-737	-0,77416
ООО «Колос»	570	550	-136	-0,24727
ОАО «Новодеревеньковсксельхозтехника»	520	455	-464	-1,01978
ФГУП «Новосильское»	4 754	1 404	-362	-0,25783
ООО «Картофельная Нива Орловщины»	6 996	2 800	-28 432	-10,1543
ООО «Экоферма «Загорье»	361	120	-191	-1,59167
ОАО «Победа»	360	360	-1 879	-5,21944
СПК «Русь»	832	800	-1 515	-1,89375

Источник: составлено автором

Дальнейшую дифференциацию произведем в условиях определения интервального значения прибыли на 1 га посевной площади под производство зерновых и зернобобовых культур в разрезе анализируемых предприятий. Структура сельскохозяйственных производителей по критерию эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области представлена на рис.13.

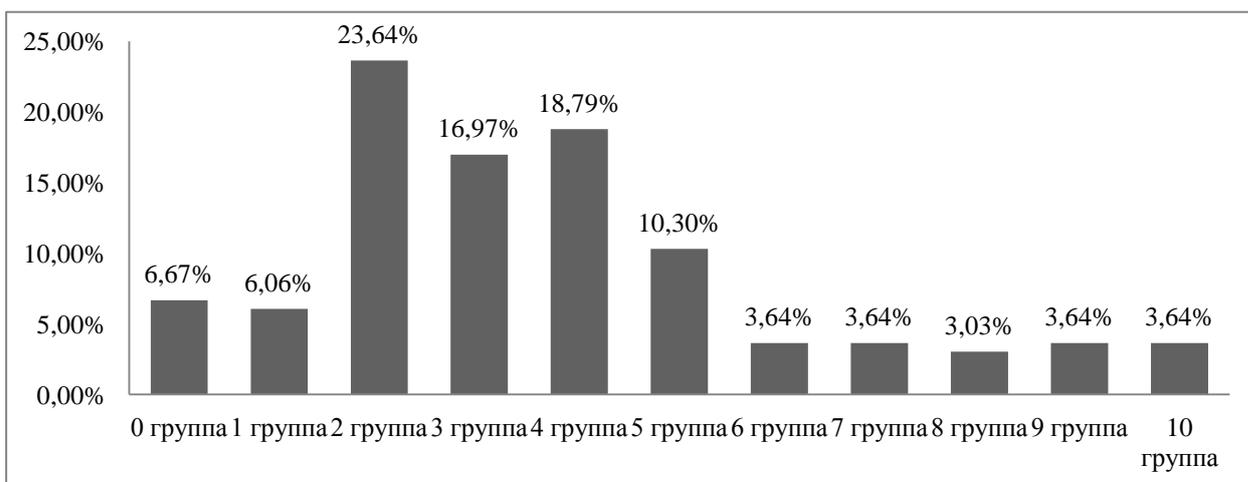


Рисунок 13 - Структура производителей сельскохозяйственной продукции в секторе «растениеводство» по критерию прибыли на 1 га посевной площади зерновых и зернобобовых культур

Источник: составлено автором.

Каждой отдельной позиции в рамках настоящего исследования присвоен номер группы, соответствующий прибыли на 1 га посевной площади (10 групп с положительным финансовым результатом). Характеристика исследуемых групп сельскохозяйственных организаций представлена в таблице 16.

Наибольший удельный вес в общей анализируемой выборке составляют сельскохозяйственные производители с объемом прибыли в размере 1000-5000 руб./га. В численном выражении в состав данной группы вошли 39 сельскохозяйственных производителей со средним размером посевной площади под зерновые и зернобобовые культуры в размере 2 404 га. Значительный средний размер площадей, используемых под посевы зерновых и зернобобовых культур, свидетельствует о приоритетном направлении зернопроизводства предприятий данной группы. Однако объем прибыли сравнительно небольшой, что отражает перспективные возможности ее роста [199].

Таблица 16 – Характеристика групп исследуемых сельскохозяйственных организаций Орловской области

Интервалы размера прибыли, руб./га	Количество исследуемых организаций	Удельный вес в общем объеме исследуемой выборки, %	Присвоенный номер группы
Убыток	11	6,67	0
до 1000	10	6,06	1
1000-5000	39	23,64	2
5000-10000	28	16,97	3
10000-15000	31	18,79	4
15000-20000	17	10,30	5
20000-25000	6	3,64	6
25000-30000	6	3,64	7
30000-35000	5	3,03	8
35000-50000	6	3,64	9
свыше 50000	6	3,64	10

Источник: составлено автором.

Значительная доля сельскохозяйственных производителей в анализируемом периоде сформировало валовую прибыль свыше 20 000 руб. на 1 га посевной площади. По итогам анализа представленных данных, порядка 29 предприятий из общего объема выборки занимаются

эффективным использованием пашни под зерновыми и зернобобовыми культурами, получая от 20000 руб./га до 80 000 руб./га. В данной ситуации, дополнительно исследуем состав предприятий, имеющих наибольший размер прибыли в рамках анализируемого сектора (табл. 17).

Таблица 17 - Отчетные показатели деятельности сельскохозяйственных организаций 8-10 группы

Наименование сельскохозяйственной организации	Наименование МО	Площадь пашни	Посевная площадь зерновых и зернобобовых культуры	Прибыль, руб. 2018 г.	Прибыль на единицу площади 2018 г., тыс. руб./га
ЗАО «Славянское»	Верховский р-н	4 395	1 720	139 066	80,85233
ООО «Екатериновка»	Ливенский р-н	3 986	1 265	70 244	55,52885
ООО «Норовское»	Ливенский р-н	2 220	1 154	80 674	69,90815
ООО «Орелагроактив»	Орловская обл.	1 097	360	18 128	50,35556
ООО «АгроСоюз»	Свердловский р-н	1 000	235	11 954	50,86809
ООО «Зерновые продукты»	Свердловский р-н	2 500	1 870	119 069	63,67326
КХ «Горизонт»	Глазуновский р-н	573	160	7 656	47,85
ООО «Залегощь-Агро»	Залегощеский р-н	15 696	6 695	310 230	46,33757
ТНВ «Малиновское» Краснозоренского района	Краснозоренский р-н	805	320	13 312	41,6
ООО «Хуторок»	Ливенский р-н	1 223,5	823	32 998	40,09478
АО «Орловские черноземы»	Орловская обл.	18 184	10 225	367 436	35,93506
ООО «АПК «Юность»	Урицкий р-н	51 681	9 943	376 754	37,89138
ООО «Викинг Агро»	Верховский р-н	4 503	2 310	77 535	33,56494
ПСК «Кубань»	Должанский р-н	4 868	3 999	136 041	34,01875
ООО «Коротыш»	Ливенский р-н	7 698	4 135	138 890	33,58888
ООО «Орелагроинвест»	Маоархангельский р-н	28 518	19 750	636 523	32,22901
ООО «АгроГард-Орел» (ООО «Северное сияние»)	Покровский р-н	56 763	30 046	985 888	32,81262

Источник: составлено автором.

Однозначными лидерами по критерию эффективности используемых земель сельскохозяйственного назначения являются предприятия Верховского и Ливенского районов Орловской области. Представленные

данные свидетельствуют об их высоком уровне прибыли в расчете на 1 га посева, что достаточно прогнозируемо в виду высокого балла бонитета по рассматриваемым территориям (64 и 69 баллов соответственно). Однако расположение рассматриваемых предприятий отражает перспективные возможности получения соответствующего финансового результата в условиях правильной организации использования имеющихся земель [199].

В совокупности с анализом объемов производимой продукции и используемыми площадями, рассмотрим структуру себестоимости зерновых и зернобобовых культур на территории региона (рис. 14).

В структуре себестоимости основу затрат на производство зерновых и зернобобовых культур в регионе составляют затраты на оплату труда (13,29%), минеральные удобрения, средства защиты растений (15,59%), а также прочие затраты (20,64%), в состав которых входят затраты на пользование земельными ресурсами, уплаченные налоги и форс-мажорные обстоятельства.

В условиях дифференциации «прочих затрат» выявлено, что одним из компонентов данной статьи затрат выступают налоги на землю (налог на недвижимость) в совокупности с платежами за пользование землей в условиях аренды и работы с муниципальными органами власти. Налог на землю и плата за пользование земельными ресурсами из состава муниципальной собственности исчисляются исходя из кадастровой стоимости недвижимости, как налогооблагаемой базы, в виду чего вопросы определения кадастровой стоимости являются существенно важными для всех сфер деятельности и особую актуальность приобретают в сельском хозяйстве. В связи с данными обстоятельствами наблюдается тенденция роста социальной значимости всего процесса кадастровой оценки, а также повышение интереса собственников к размеру кадастровой стоимости их недвижимости.

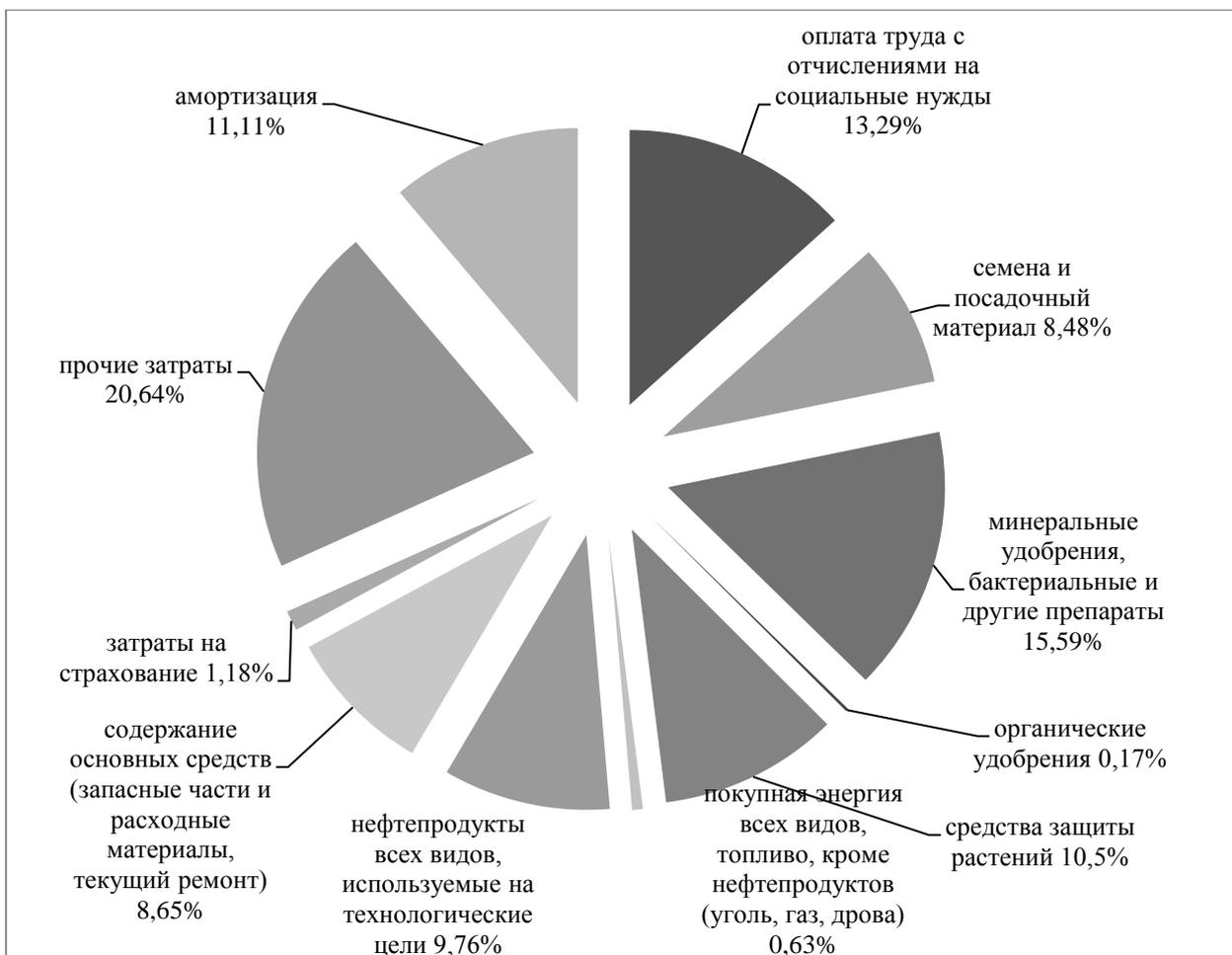


Рисунок 14 – Структура себестоимости зерновых и зернобобовых культур в условиях выращивания на территории Орловской области

Источник: составлено автором.

Согласно ст. 66 Земельного кодекса РФ, Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель [48, 164]. Государственная кадастровая оценка базируется на основных принципах единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Первостепенным действием рассмотрим значение кадастровой стоимости земельных ресурсов данной категории в разрезе соседних регионов (рис. 15).

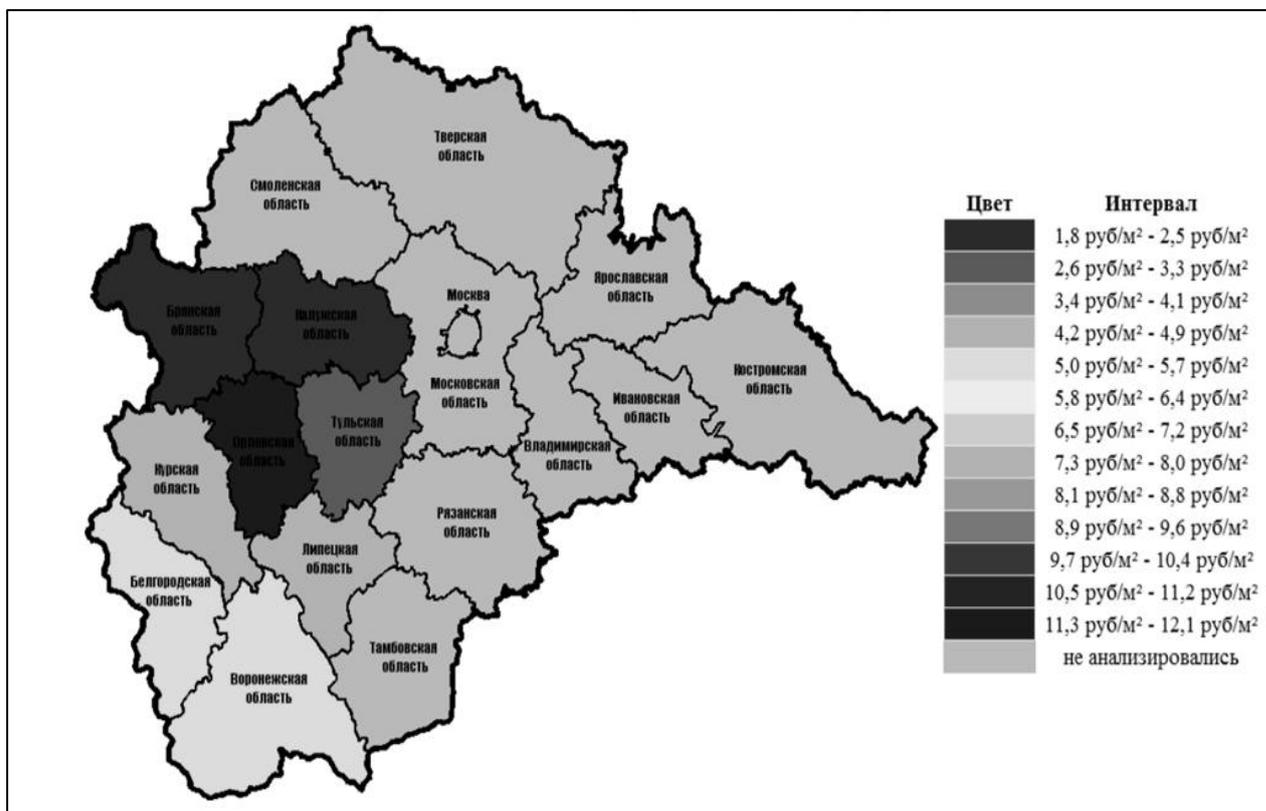


Рисунок 15 – Результаты кадастровой оценки ЦФО

Источник: [108]

Проведенный анализ свидетельствует о том, что кадастровая стоимость в Орловском регионе является одной из самых высоких и в значительной степени снижает экономический эффект от использования земли.

Следует отметить, что аграрный сектор является одним из приоритетных направлений развития Орловской области. Поэтому оценка кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, а также варианты оптимизации затрат на обслуживание земель данной категории являются особо актуальными для исследуемого региона.

В табл. 18 представлена динамика значений кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в периоды проведения государственной кадастровой оценки в регионе в 2007 г., 2014 г. и 2019 г.

Таблица 18 – Сопоставление результатов кадастровых оценок по земельным участкам сельскохозяйственного назначения первой группы разрешенного использования, проведенных в 2007 г., 2014 г. и 2019 г.

№ п/п	Наименование муниципального района	Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальному району, руб./кв. м		
		Год проведения кадастровой оценки		
		2007 г.	2014 г.	2019 г.
1.	Болховский	1,0091	10,85	4,11
2.	Верховский	3,6442	12,92	5,32
3.	Глазуновский	3,1643	12,43	5,78
4.	Дмитровский	0,7347	9,08	4,43
5.	Должанский	4,4366	13,53	5,58
6.	Залегощенский	2,8694	11,85	4,78
7.	Знаменский	1,6243	12,33	4,15
8.	Колпнянский	4,2754	13,17	5,79
9.	Корсаковский	3,1202	12,17	5,76
10.	Краснозоренский	4,2313	13,58	5,31
11.	Кромской	1,8748	11,06	5,07
12.	Ливенский	4,5432	13,06	5,78
13.	Малоархангельский	3,3977	12,6	5,24
14.	Мценский	1,3278	9,82	4,83
15.	Новодеревеньковский	3,2862	13,12	5,33
16.	Новосильский	2,5054	11,24	4,75
17.	Орловский	2,7719	12,52	5,3
18.	Покровский	4,0033	13,17	5,59
19.	Свердловский	4,0779	13,48	5,83
20.	Сосковский	0,503	10,05	4,7
21.	Троснянский	1,1094	10,45	4,71
22.	Урицкий	1,2923	10,97	4,79
23.	Хотынецкий	1,271	10,37	3,85
24.	Шаблыкинский	1,2781	10,02	4,55
	Среднее значение по региону	2,597979	11,82667	5,055417

Источник: составлено автором по [119, 120]

Так, значение средней кадастровой стоимости 1 м² земель сельскохозяйственного назначения по Орловской области с 2007 по 2014 г. выросло в 4 раза, а в отдельных районах – в 10-12 раз. Переоценка стоимости в рамках государственной кадастровой оценки в 2019 г. позволила отчасти уточнить результаты кадастровой стоимости, приведя среднее значение по региону к уровню 5,055 руб/кв.м. Однако даже в текущих условиях очевидно, что кадастровая стоимость земель необоснованно завышена, а потому экономический эффект от использования земли снижается, что порождает

необходимость искать пути решения оптимизации затрат на пользование землей по региону. В условиях переоценки кадастровой стоимости на нерегулярной основе (раз в 3-5 лет), ожидать снижения размера налогооблагаемой базы не приходится, соответственно на данном этапе необходимо использовать действенные инструменты оспаривания результатов кадастровой оценки.

Оспаривание результатов оценки кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения является весьма актуальной разновидностью земельных споров. Данное обстоятельство обусловлено тем, что использование земли в Российской Федерации является платным, а непосредственная оценка кадастровой стоимости выступает вариантом реализации принципа платности, поскольку ее размер напрямую оказывает влияние на размер земельного налога и арендных платежей, а также выкупной стоимости земли. Формируя справедливую кадастровую стоимость земельных участков и справедливую налоговую нагрузку на их собственников и арендаторов, формируется процесс наиболее эффективного землепользования [140].

Переоценка кадастровой стоимости недвижимости осуществляется строго в рамках федерального законодательства, и закон достаточно точно регламентирует порядок действий оценщика.

Действующее законодательство предусматривает два варианта процедуры оспаривания кадастровой стоимости:

- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости;
- в суде [157].

Следует отметить, что по данным сайта Управления Росреестра по Орловской области, в подавляющем большинстве случаев заявления по оспариванию кадастровой стоимости подаются в отношении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков [161]. Споры относительно величины кадастровой стоимости объектов капитального

строительства значительно меньше. С целью урегулирования существующих вопросов при Управлении Росреестра по Орловской области создана Комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии со статьей 24.18. Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приказом Росреестра от 27.11.2012 № П/548 утвержден состав Комиссии, в который входит по 1 представителю от Управления Росреестра по Орловской области, филиала ФГБУ «ФКП Росреестр» по Орловской области, от органа исполнительной власти Орловской области, а также представитель национального совета по оценочной деятельности.

В 2019 г. в Комиссию поступило 299 заявлений в отношении 732 объектов недвижимости о пересмотре кадастровой стоимости, из них в отношении 15 объектов капитального строительства и в отношении 717 земельных участков. Из 299 заявлений физическими лицами было подано – 187 заявлений, юридическими лицами – 112, 9 заявлений поданы в Комиссию по основанию недостоверности сведений об объектах недвижимости при определении их кадастровой стоимости и 290 заявления – по основанию установления в отношении объектов недвижимости их рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена их кадастровая стоимость [161].

Комиссией принято к рассмотрению 253 заявления физических и юридических лиц, не принято к рассмотрению (отклонено секретарем Комиссии) 30 заявлений и отозвано заявителями 16 заявлений.

Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости до рассмотрения Комиссией составляла 7 675 138 338,28 рублей, после рассмотрения составила 4 937 857 308,66 рублей (снижение на 34,8%) [161].

Представленные результаты анализа обращений субъектов земельных отношений в комиссии свидетельствуют о потенциальной возможности скорректировать размер налогооблагаемой базы.

Проведенный анализ вопросов оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области позволяет сделать вывод о необходимости дополнительного пересмотра ее результатов. Итоговый процент снижения кадастровой стоимости наглядным образом демонстрирует возможность скорректировать потенциальные затраты на пользование землей, что, в свою очередь, приведет к оптимальному использованию финансовых ресурсов землепользователей и к повышению коммерческой составляющей эффективности использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве. Выявленные особенности региона и его аграрная направленность обеспечивают необходимость поиска вариантов оптимизации затрат на пользование землей и на данном этапе стоит рассматривать именно оспаривание как действенный инструмент обоснования реальной стоимости земельных ресурсов. Сам механизм оспаривания, в свою очередь, необходимо рассматривать в разрезе методологии оценки самой кадастровой стоимости, носящей массовый характер. Поэтому в рамках повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения необходимо произвести модернизацию существующего варианта формирования итоговой стоимости, посредством возможности использования результатов переоценки кадастровой стоимости земельных участков на основании использования данных по смежным объектам.

Учитывая положительный опыт формирования реальной стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основании использования института оспаривания, необходимо рассмотреть данное направление как основополагающее с экономической точки зрения в системе управления землями сельскохозяйственного назначения.

2.3 Формирование стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях оптимизации затрат по управлению

Рациональное и эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения является актуальным и значимым в рамках устойчивого развития экономики региона и обеспечения его продовольственной безопасности. Важность вопроса для Орловской области подчеркивается аграрной направленностью и спецификой деятельности внутри региона [148]. Однако уровень привлекательности аграрной отрасли достаточно низкий, требующий создания дополнительных условий для развития. К таким условиям стоит отнести налоговую нагрузку, меры государственной целевой поддержки и региональные инвестиционные программы. Государственные и региональные программы имеют весомое значение в развитии сельского хозяйства региона, однако объем получателей поддержки, в целом, затрагивает малую долю реальных землепользователей, в то время как налоговая нагрузка характерна для всех. Данное исследование целесообразно увязать с результатами «Диагностика Орловской области», представленной д.г.н., профессором МГУ Зубаревич Н.В., которое наглядным образом показывает существующее положение региона в разрезе иных субъектов РФ и отражает тенденции развития области за последние периоды [49]. Основное внимание остановим на структуре доходов консолидированных бюджетов регионов Европейской части (без СКФО) в 2017 г, % (рис. 16). Так, имеет место низкая доля налога на прибыль в структуре доходов области (12%), представленный показатель значительно уступает соседним регионам и отражает спад интересов крупных инвесторов, покидающих Орловскую область.

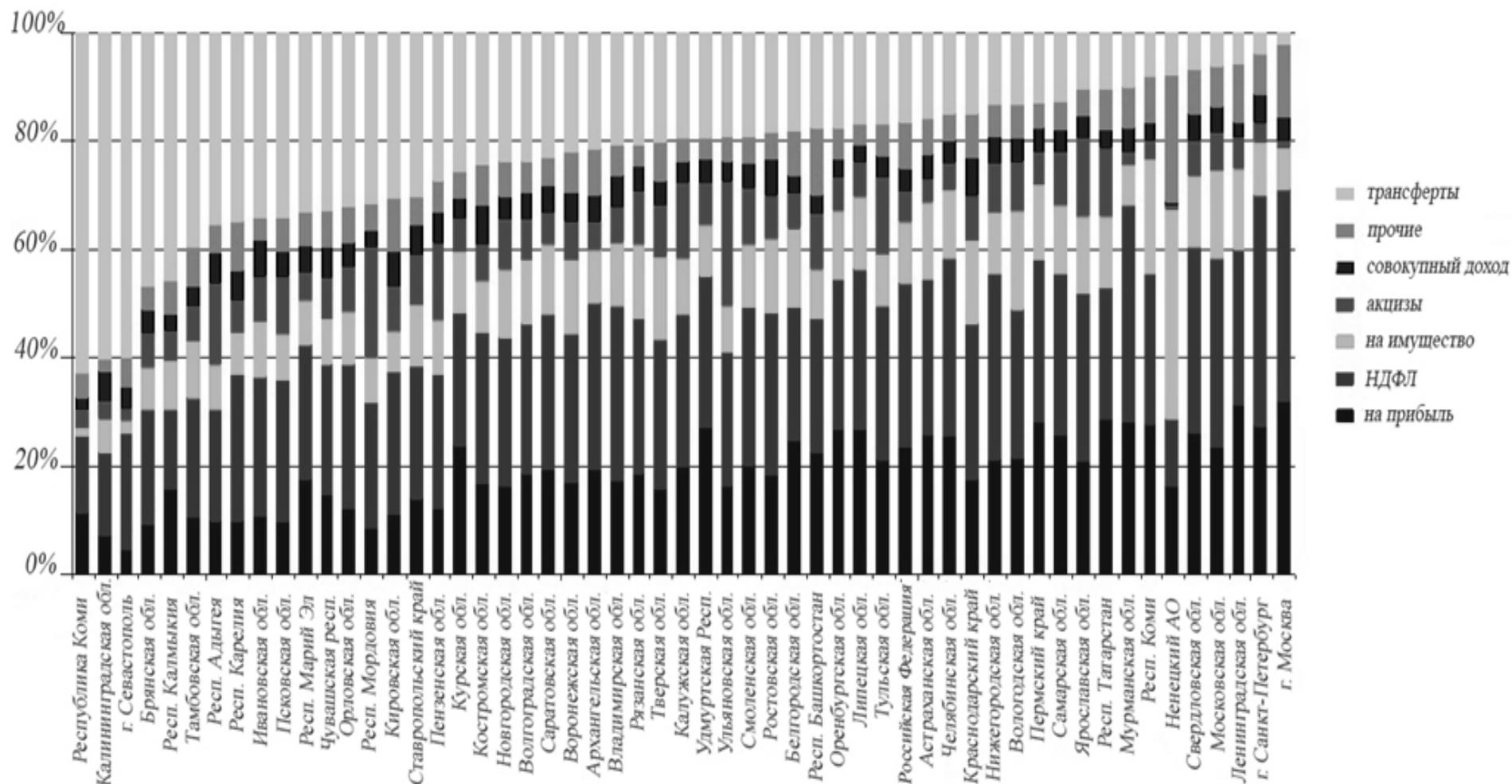


Рисунок 16 - Структура доходов консолидированных бюджетов регионов Европейской части (без СКФО) в 2017 г, %

Источник: [49].

Недостаточная доля налога на доходы физических лиц (26%) также характеризует регион с негативной точки зрения, так как значение показателя для соседних областей составляет порядка 30%, что отражает наличие проблем в сфере официального трудоустройства. Однако серьезное внимание, в рамках анализируемого вопроса, следует уделить налогу на имущество, составляющему 10% общего объема доходов региона в отсутствие серьезных источников налогообложения: металлургические комбинаты, нефтяные вышки и прочее. Из чего следует, что данная доля формируется инвесторами, работающими в регионе и завышенными показателями налоговой базы [49].

Анализ современного состояния земельного фонда позволяет сделать выводы о необходимости использования методов планирования при разработке системы эффективного управления земельными ресурсами [145]. Данный факт обуславливает первый принцип эффективного землепользования – применение планирования и прогнозирования в системе использования земельных ресурсов как непосредственных компонентов процесса управления землями аграрной сферы. Учет возможного изменения состояния земельных ресурсов, перераспределение по формам собственности и оценка вероятности наступления событий различного рода позволят заранее предусмотреть комплекс мероприятий, позволяющих своевременно избежать неблагоприятных последствий [146].

Второй принцип эффективного управления целесообразно связать со структурой платежей за пользование земельными ресурсами. основополагающим критерием определения платы должно стать обоснованное экспертное заключение, соответствующее уровню доходности от использования объекта, имеющее дифференцированный характер в зависимости от типа угодья, степени плодородности, физических параметров объекта и дополнительных улучшений, что на текущий момент учтено не в полном объеме при оценке стоимости для целей аренды и налогообложения [146].

В рамках третьего принципа рассмотрим систему информационного обеспечения в сфере землепользования, включающего своевременное предоставление информации заинтересованным пользователям, на основании отработанной системы учета земельных ресурсов. Наличие полноценной базы участков, рассматриваемых для предоставления заинтересованным лицам, позволит грамотно перераспределять земельные ресурсы в условиях выявления фактов неэффективного и не рационального использования.

Четвертым принципом эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения станет система мониторинга за состоянием и охраной земель, определяющая факты нарушения в сфере землепользования [144, 146].

Предлагаемая группа принципов эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения направлена на обеспечение должного уровня управления землями данной категории и соответствует интересам как непосредственных пользователей, так и субъектов управления. Помимо соблюдения предлагаемых к рассмотрению принципов, необходимо учитывать критерии эффективного управления землями сельскохозяйственного назначения. Отдельное внимание уделим критериям эффективности, предложенным Тарасовым А.С., который предполагает использование в качестве основополагающего критерия оценки эффективности управления землями сельскохозяйственного назначения трехкомпонентный показатель, предполагающий сопоставление «роста налоговых поступлений с уровнем роста доходов землепользователя и динамикой изменения залоговой стоимости земельных участков [137]. Изменение одного из компонентов в нижнюю сторону отражает снижение эффективности управления земельными ресурсами. Отраженные компоненты рассмотренного критерия в рамках анализа Орловской области не позволяют определить должный уровень сопоставления, рост налоговых поступлений, в разрезе анализа имущественного налога, выше темпов роста доходов землепользователей. Данная разница обусловлена изменением системы

налогообложения с переходом к кадастровой стоимости как налогооблагаемой базы. Изменения системы налогообложения имущества, связанные с переходом к кадастровой оценке стоимости недвижимости, привели к значительному увеличению налогооблагаемой базы земельных участков по сравнению с рыночной стоимостью, и, соответственно, к увеличению земельного налога. В представленных условиях отдельное внимание стоит уделить решению проблемы выявления и идентификации причин завышения кадастровой стоимости, обуславливающей повышенный рост доходов в бюджет и отклонение данного показателя от рыночной стоимости, с последующей разработкой рекомендаций по нивелированию данного расхождения. Первоочередным шагом, в рамках рассматриваемого вопроса, станет анализ состояния земель сельскохозяйственного назначения в регионе и исследование соответствующего сегмента рынка, на пути оценки возможности изменения стоимости удельного показателя земель данной категории в области [46, 146].

Для региона характерны различные типы почв, в том числе светло-серые лесные, выщелоченные и типичные черноземы на востоке и юго-востоке. Качественный состав почв области представлен на рис. 17:

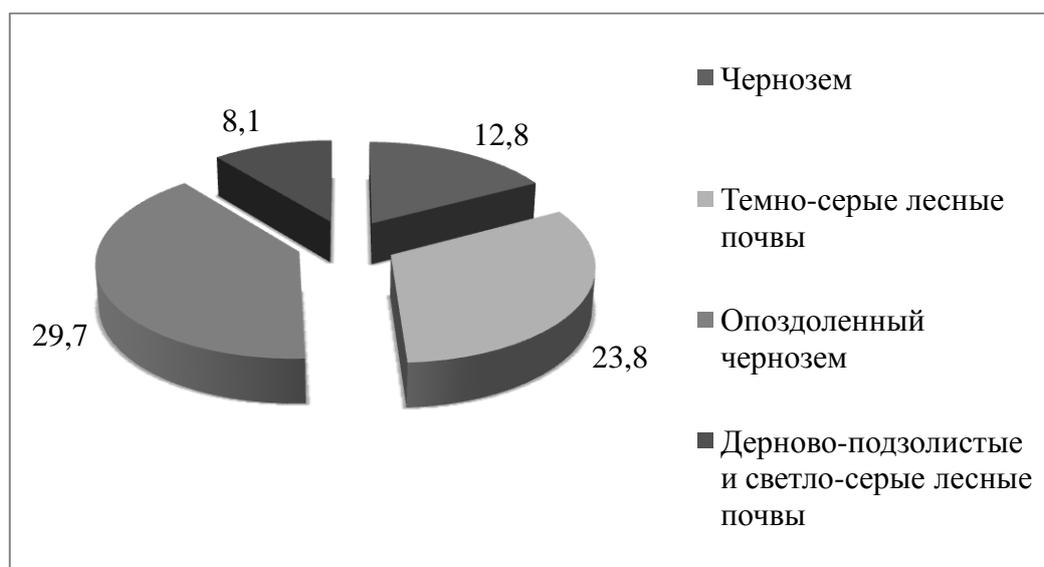


Рисунок 17 - Качественный состав почв Орловской области

Источник: составлено автором по [46].

Сравнительно небольшая площадь Орловской области позволяет занимать ведущее место в группе регионов Европейской части России по сельскохозяйственным угодьям, приходящимся на 1 жителя. Данный показатель сравним с Саратовской и Волгоградской областями и обеспечивается за счет преобладания земель сельскохозяйственного назначения в регионе. Данный факт в совокупности с благоприятными природно-климатическими условиями характеризует общую аграрную специфику деятельности области. Также регион характеризуется высокой сельскохозяйственной освоенностью, в условиях показателя плотности населения на 1 км² значительно ниже среднего по всей Центральной части России [146, 149].

Разнообразный характер свойственен и для механического состава почв, однако в большем объеме в регионе присутствуют суглинки.



Рисунок 18 - Агрономические типы почв Орловской области с процентным содержанием гумуса

Источник: составлено автором по [69].

По почвенному зонированию территория Орловской области разделена на 3 зоны: западную, центральную, юго-восточную.

К центральной зоне относятся Глазуновский, Залегощенский, Корсаковский, Кромской, Мценский, Новосильский, Орловский, Свердловский и Троснянский районы. Для почвенного состава зоны характерны серые и темно-серые лесные почвы и оподзоленные черноземы.

В западную зону входят Болховский, Дмитровский, Знаменский, Сосковский, Урицкий, Хотынецкий и Шаблыкинский районы области. В данной зоне светло-серые и темно-серые лесные почвы.

К юго-восточной зоне относятся Верховский, Должанский, Колпнянский, Краснозоренский, Ливенский, Малоархангельский, Новодеревеньковский и Покровский районы. В данной зоне преобладающее большинство относится к оподзоленным и выщелоченным черноземам.

Проанализировав качественный и механический состав почв региона, рассмотрим их агрономические свойства, учитываемые в процессе формирования стоимости земли как объекта недвижимости. Дифференциация почв по данному показателю позволяет выделить пять основных групп с учетом содержания основного органического вещества – гумуса.

При анализе состояния почв необходимо уделить внимание проблемам загрязнения, характерным для Орловской области, в виду регулярного внесения высоких доз минеральных и органических удобрений и средств защиты растений. На основе анализа агрохимических показателей 477 почвенных образцов, в 64 почвенных образцах установлено существенное снижение плодородия почв по сравнению с показателями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 22 июля 2013 года № 612 «Об утверждении критериев существенного снижения плодородия земель сельскохозяйственного назначения». В 367 почвенных образцах из 477 исследованных на агрохимические показатели (76,9%) выявлены снижения числовых значений от 1 до 2 критериев (органического вещества –

гумуса) на 15%, подвижного фосфора на 25%, обменного калия на 25%, снижение кислотности в кислых почвах на 10%, повышение щелочности в щелочных почвах на 10%. Проведено исследование 178 почвенных образцов на химикотоксикологические показатели, по результатам которых в 96 почвенных образцах выявлены превышения ПДК тяжелых металлов и нитратного азота, содержание радионуклидов. Для определения содержания радионуклидов (цезий-137) исследовано 79 почвенных образцов, отобранных на территории Болховского района Орловской области (в границах зон радиоактивного загрязнения вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС) с общей площади 701 га. В результате проведенных лабораторных исследований во всех образцах установлено превышение содержания радионуклидов (плотность выпадения от 1,31 до 2,63 Ки/км²) [69].

Параллельно с анализом состояния почв в регионе необходимым условием расчета как кадастровой, так и рыночной стоимости выступает анализ макроэкономических показателей и рынка недвижимости в целом, параллельно с анализом рынка земельных участков. Проведенный анализ позволит оценить факторы, оказывающие существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка.

В целях получения реальной рыночной информации по состоянию на дату оценки кадастровой стоимости в регионе, проанализируем идентичные предложения в соседних с Орловской областью регионами. В рассматриваемую выборку включены Брянская, Калужская, Тульская, Липецкая и Курская области. Кроме того, учтены цены рыночных предложений по состоянию на дату оценки кадастровой стоимости в Орловской области, в рассматриваемую выборку вошли 150 предложений, использованная ценовая информация определена по данным Интернет-ресурсов и соответствует рассматриваемому сегменту рынка – землям сельскохозяйственного назначения. Результаты проведенного исследования представлены на рис.19:

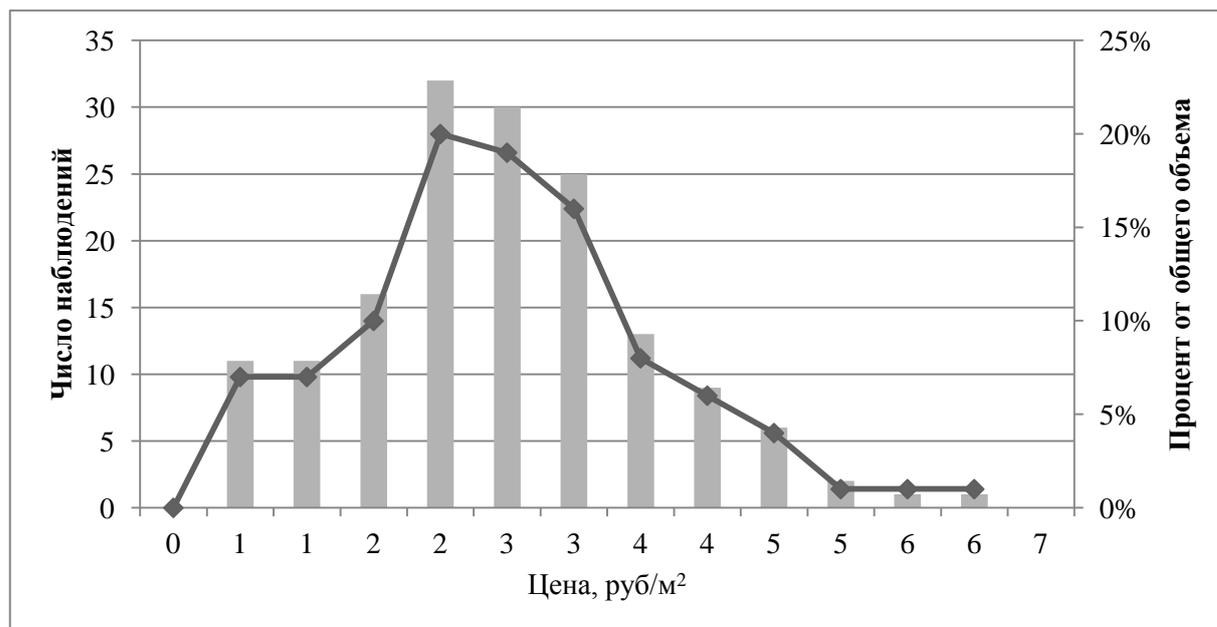


Рисунок 19 - Результаты анализа цен 1 кв. м земель сельскохозяйственного назначения в соседних для Орловской области регионах по состоянию на дату исследования

Источник: составлено автором по [2].

Так, большая часть предложений (55%) лежит в интервале от 2,00 руб./м² до 3,50 руб./м², что показывает характер рынка и отражает ценовой диапазон по рассматриваемому сегменту. Сопоставив полученные значения с данными Постановления Правительства Орловской области от 26.12.2014 N 436 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Орловской области», сделаем вывод о несоответствии рыночной ситуации, определенной в рамках исследования в соседних регионах, и положения Орловской области по состоянию на 2019 г. (дата проведения государственной кадастровой оценки). Так, по данным представленного Постановления, минимальное среднее значение по кадастровой стоимости по районам области составляет 3,85 руб., однако даже минимальное значение стоимости удельной единицы находится в среднем диапазоне значений по соседним регионам [119].

В рамках дальнейшего исследования рынка проанализируем данные рыночных предложений по реализации земельных участков сельскохозяйственного назначения. Для исследования произведен отбор 61 предложения по реализации земель данной категории, территориально

расположенных по всем районам области. В представленную выборку вошли объекты, отобранные случайным образом. Итоговое среднее значение стоимости удельного показателя – 1 м² составляет 2,97, минимальное значение – 0,15, максимальное – 4,853. Полученные данные свидетельствуют о том, что ситуация с определением налогооблагаемой базы в регионе носит неблагоприятный характер для землепользователей, реальная рыночная ситуация по состоянию на дату утверждения кадастровой стоимости определяет необходимость пересмотра результатов проведенной оценки и актуализации данных. Перспективным направлением уточнения результатов кадастровой стоимости является ее оспаривание. Так, на основании норм Федерального закона от 03.08.2018 N 334-ФЗ «О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую «Налогового кодекса Российской Федерации», с 2019 г. землепользователям доступен упрощенный вариант расчета налога с учетом оспоренной кадастровой стоимости. Текущая редакция Налогового кодекса предполагает использование оспоренных результатов кадастровой стоимости, начиная с периода, когда данная стоимость была оспорена. Положения представленного Федерального закона с 2019 г. предполагают использование сведений о кадастровой стоимости, установленной решением комиссии или суда, за всю историю применения оспоренной кадастровой стоимости, а не с момента подачи заявления (по уточнениям Минфина пересчет налога будет произведен не более чем за три года) [146].

Институт оспаривания действенен и актуален в вопросах уточнения результатов уже проведенной оценки, однако в условиях очередного процесса переоценки земельного фонда в целом и земель сельскохозяйственного назначения в отдельности, необходимо в обязательном порядке произвести учет имеющегося негативного опыта. В частности, необходимо более детальное внимание уделить реальной рыночной ситуации с проведением углубленного анализа факторов, определяющих значение стоимости. Следует также отметить, что в условиях

определения налогооблагаемой базы необходимо учитывать действующий вариант использования земельного участка, а не вариант наиболее эффективного использования, позволяющего получить завышенные результаты. Также необходимо исследовать социальные факторы региона: уровень безработицы, процент миграции, уровень доходов населения [144]. Особое внимание заслуживает социально-экономическое положение отдельных муниципальных образований в регионе: дифференциация по данному признаку не позволит усреднить все районы области, что привело к завышению кадастровой стоимости.

Формирование реальной и достоверной налогооблагаемой базы является элементом эффективного управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве. Являясь одновременно элементом фискальной политики и налогооблагаемой базой, кадастровая стоимость выполняет роль универсальной меры полезности каждого отдельно взятого земельного участка. Основываясь на предложенных принципах справедливости и актуальности определения кадастровой стоимости, происходит обеспечение учета интересов всех субъектов управления земельным фондом, позволяя нивелировать разногласия таковых. В условиях отсутствия ежегодной переоценки кадастровой стоимости в масштабном формате, единственным инструментом оптимизации затрат на использование земельных ресурсов является процедура формирования реальной налогооблагаемой стоимости, посредством оспаривания. Согласно статистическим данным более 50% заявлений по оспариванию кадастровой стоимости получают положительный результат, что свидетельствует о потенциальной возможности применения данной процедуры в рамках оптимизации затрат на использование земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения [129].

3. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Концептуальный подход к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения

Обеспечение условий комплексного развития территорий, включая использование и оборот земель сельскохозяйственного назначения, определяется совокупностью управленческих действий, что полностью отражает специфику представленного исследования и позволяет использовать концептуальный подход в условиях достижения поставленных целей. Заявленный концептуальный подход определяется перспективной возможностью разработки стратегии управления землями сельскохозяйственного назначения при стимулировании развития аграрного сектора и активизации земельного рынка. Ключевые положения разрабатываемой концепции базируются на исследовании характеристик земель сельскохозяйственного назначения в рамках оптимизации затрат землепользователей и повышения уровня рентабельности производства в аграрном секторе экономики. Предварительная разработка концепции позволяет определить перспективные возможности оптимизации затрат землепользователей на основании использования института оспаривания кадастровой стоимости и уточнении ключевых ценообразующих факторов в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения. Особенностью проводимого исследования является совершенствование организационно-экономического механизма управления землями сельскохозяйственного назначения при использовании разработанной и апробированной методики уточнения стоимости земли как объекта недвижимости в условиях владения и пользования объектом на правах собственности и аренды.

Первая часть Земельного кодекса РФ обосновывает факт платности использования земли [48], ввиду чего основной интерес с экономической точки зрения в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения определяется прямыми и косвенными затратами, возникающими в процессе использования земли. Совокупность затрат в отрасли сельского хозяйства разнонаправленная и зависит от конкретного вида работ. Однако стоит выделить затраты, которые характерны для большинства сельскохозяйственных землепользователей. К ним следует отнести земельный налог и арендные платежи. Исчисление представленных затрат производится с использованием действующих методов массовой оценки, позволяющих определить кадастровую стоимость, которая все более широко применяется в качестве базы для налогообложения недвижимости, расчета арендной платы за пользование земельными участками, а также составляет основу цены выкупа земельных участков арендаторами [153].

Являясь налоговой базой в процессе исчисления обязательных платежей за землю, кадастровая стоимость выступает одним из двух компонентов общей формулы расчета ежегодного платежа:

Земельный налог в год = Налоговая база × Налоговая ставка [157]

Кадастровая стоимость является одним из элементов расчета земельного налога, который может изменяться с течением времени и, в том числе, быть оспоренным в случае необоснованного завышения значения кадастровой стоимости. Налоговая ставка устанавливается нормативными актами муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок. Оспаривание налоговой ставки теоретически возможно, однако на практике фактически не встречается.

Установив значимость кадастровой стоимости как экономической характеристики земли, рассмотрим физическую и правовую сторону вопроса управления землями сельскохозяйственного назначения, определив важность его рассмотрения для региона. Проведенный анализ структуры земельного фонда Орловской области позволяет определить, что общая площадь земель

сельскохозяйственного назначения в регионе по состоянию на 01.01.2020 г. составляет 2035,8 тыс. га, или 82,6% от всей площади земельного фонда региона. Данный показатель характеризует земли сельскохозяйственного назначения как физического объекта и определяет аграрную направленность региона [130].

Распределение земель по правовому статусу предполагает отнесение земельных ресурсов к имеющимся формам собственности. Согласно оперативной информации, земли сельскохозяйственного назначения распределены в регионе согласно данным табл. 19:

Таблица 19 – Закрепление земель сельскохозяйственного назначения в Орловской области за правообладателями (по состоянию на 01.01.2020 г.)

Показатели	Типы правообладателя		
	В собственности граждан	В собственности юридических лиц	В государственной и муниципальной собственности
Имеющаяся в распоряжении площадь, тыс. га	1122,1	311,4	602,3
Доля от общей площади, %	55,1	15,3	29,6

Источник: [130].

Согласно представленной информации, основная доля земель сельскохозяйственного назначения находится в собственности физических лиц, которые уделяют наибольшее внимание вопросам увеличения выручки с обрабатываемых площадей, не рассматривая вопросы оптимизации постоянных затрат.

Представленная ситуация позволяет сделать следующие выводы:

- в структуре земельного фонда Орловской области наибольшее значение занимают земли сельскохозяйственного назначения, характеризующие регион как аграрный;

- наибольшая доля земель сельскохозяйственного назначения принадлежит физическим лицам, занимающимся как ведением личного подсобного хозяйства, так и предпринимательством;

- использование земли базируется на принципе платности и предполагает наличие регулярных платежей, зависящих от кадастровой стоимости, являющейся налогооблагаемой базой.

Представленные выводы являются исходными данными в рамках использования концептуального подхода к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения [153].

Статистическая информация в главе 2 свидетельствует о том, что кадастровая стоимость земель необоснованно завышена, а потому экономический эффект от ее использования снижается, что порождает необходимость искать пути решения оптимизации затрат на пользование землями сельскохозяйственного назначения по региону [144].

Оптимизация земельного налога – это сложный и многоступенчатый процесс, связанный с проведением переоценки всего земельного фонда. Однако современное законодательство предусматривает возможность изменения налогооблагаемой базы в отношении конкретного объекта исследования в процессе оспаривания результатов кадастровой оценки. Вопросы оспаривания кадастровой стоимости приобрели актуальность в конце 2000-х - начале 2010-х годов вследствие того, что до 1 января 2005 г. процесс налогообложения земельных участков находился под ведением Закона РФ от 11 октября 1991 г. № 1738-1 «О плате за землю». Данный закон не предусматривал связи кадастровой стоимости и суммы уплаты налога, ставка устанавливалась в размере конкретного значения суммы за 1 квадратный метр и зависела от местоположения участка и вида его использования. После вступления в силу 31 главы Налогового Кодекса РФ «Земельный налог» (введена Федеральным законом от 29 ноября 2004 г. № 141-ФЗ), земельный налог приобрел прямую зависимость от кадастровой стоимости и стал исчисляться на основании результатов государственной кадастровой оценки [96, 100].

Следует отметить, что на сегодня, при значительном увеличении налоговой нагрузки на землепользователей, процедура оспаривания не имела

места, в виду отсутствия соответствующего положения в действующем законодательстве. Изменения в рассматриваемом вопросе произошли в 2010 году с принятием Федерального Закона № 167 ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельных законодательных актов Российской Федерации [164]. Данная дата служит отправной точкой для начала формирования института оспаривания кадастровой стоимости в целях формирования реального значения налогооблагаемой базы как для всей недвижимости в целом, так и для земель сельскохозяйственного назначения в отдельности, являющихся объектом исследования.

В условиях формирования самостоятельного механизма регулирования системы налогообложения недвижимости становится актуальным вопрос даты, по состоянию на которую происходит оспаривание. В данной ситуации целесообразно рассматривать два подхода, рис.20.

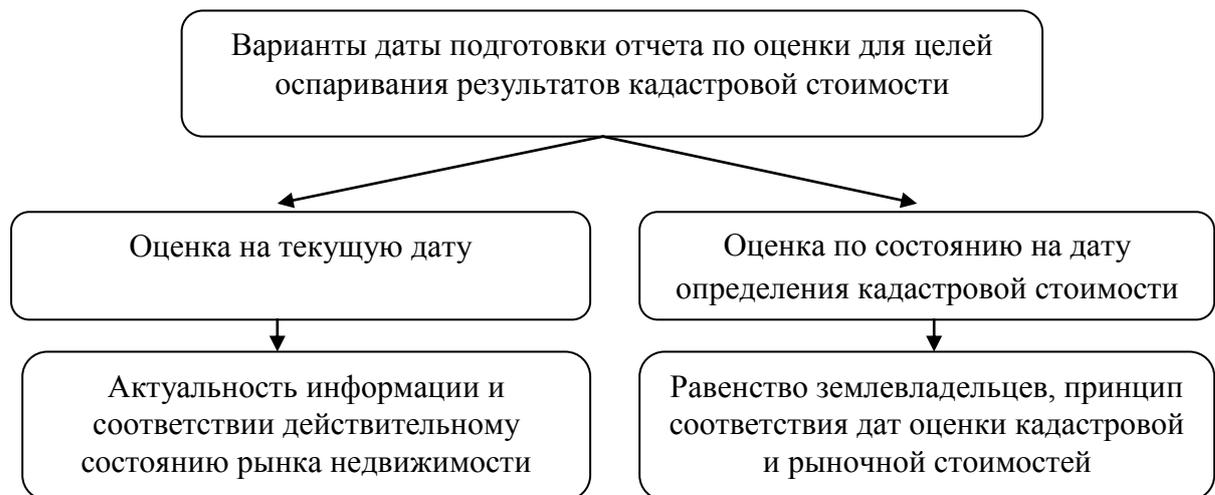


Рисунок 20 - Варианты даты подготовки отчета по оценке для целей оспаривания результатов кадастровой стоимости

Источник: разработано автором.

В целях обеспечения соответствия данных государственной кадастровой оценки и результатов, используемых для оспаривания, определен второй вариант даты, по состоянию на которую составляется отчет по оспариванию [119, 120].

Земельный рынок тесно связан с ситуацией в отрасли, для которой непосредственно используется. Анализ данных по состоянию на дату

исследования результатов оценки кадастровой стоимости (2019 г.) позволяет сделать вывод о том, что предложения на рынке в значительном объеме превышают спрос и характеризует его как рынок покупателя. Однако в целом намечен тренд на постепенное увеличение стоимости. Так, по данным Архива объявлений, размещенного на портале <https://ruads.org/>, для земельного рынка характерна ситуация, представленная на рис. 21:

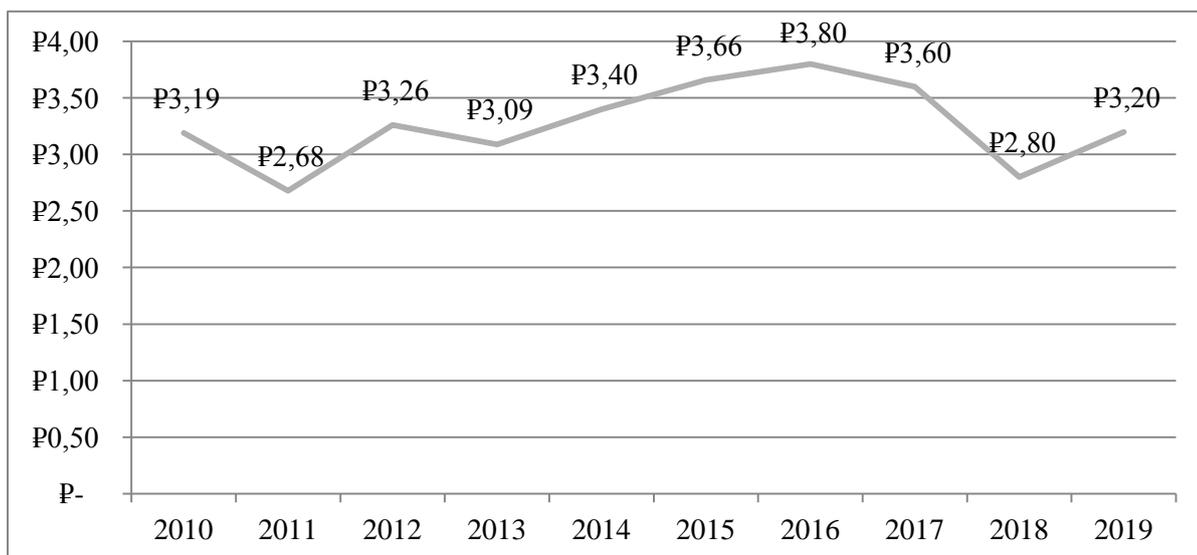


Рисунок 21 – Динамика рынка земель сельскохозяйственного назначения, 2010-2019 гг.

Источник: разработано автором по [2].

Изменение стоимости в отношении земель сельскохозяйственного назначения находится в зависимости от целого ряда факторов. Общая совокупность факторов, оказывающих влияние на значение стоимости земель сельскохозяйственного назначения, выглядит следующим образом:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- изменения цен за период между датами сделки и оценки;
- скидки к ценам предложений;
- вид использования и (или) зонирование;
- категория земельного участка;

- вид разрешенного использования;
- местоположение;
- физические характеристики объекта и иные характеристики;
- бонитет почвы — интегральная оценка производительности почвы;
- площадь;
- форма;
- структура земли (соотношение пашни / сенокоса и прочих (наличие склонов, оврагов и т.п.);
- обрабатывается участок, или представляет из себя залежи;
- орошается участок или нет;
- экономические характеристики;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость [79, 135].

Такие факторы, как передаваемые имущественные права, условия рынка, условия продажи, наличие движимого имущества, определяют изменение итогового значения стоимости каждого конкретного земельного участка. Однако служат индивидуальными обстоятельствами и не могут подвергаться комплексному анализу, так как находятся за пределами обобщенного состояния индивидуального земельного участка. Анализу и изучению целесообразно подвергать количественно измеримые факторы в целях определения возможности изменения налогооблагаемой базы на стадии принятия решения о проведении данной процедуры.

Исследование рынка и определение ценообразующих факторов стоимости земель сельскохозяйственного назначения являются первоначальным этапом применения заявленного концептуального подхода к управлению земельными ресурсами. Формирование исходной выборки информационных данных для последующей обработки целесообразно осуществлять в условиях соблюдения правил отбора объектов, имеющих различные параметры, определяющие значение стоимости земельного участка. В рамках проводимого исследования нами проанализированы

данные по пятидесяти случайно отобранным земельным участкам сельскохозяйственного назначения, различной площади, удаленности от областного центра, степени плодородия и вида землевладения. На основании всестороннего анализа случайной выборки были определены зависимости стоимости удельного показателя (1 кв. м.) от различных факторов [153].

Изначально проанализирована зависимость стоимости земель сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного центра. Территория Орловской области составляет 24711,445 км². Согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Орловской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы:

- 3 города областного значения (I — Ливны, II — Мценск, III — Орёл);
- 24 района (Болховский, Верховский, Глазуновский, Дмитровский, Должанский, Залегощенский, Знаменский, Колпнянский, Корсаковский, Краснозоренский, Кромской, Ливенский, Малоархангельский, Мценский, Новодеревеньковский, Новосильский, Орловский, Покровский, Свердловский, Сосковский, Троснянский, Урицкий, Хотынецкий, Шаблыкинский) [43].

Отобранные земельные участки расположены на территории различных административно-территориальных единиц, в различной степени удаленных от областного центра – г. Орел. Степень влияния каждого анализируемого параметра определена на основании значения коэффициента корреляции по состоянию на дату утверждения результатов государственной кадастровой оценки. Коэффициент корреляции (R) показывает долю вариации зависимой переменной, которая объясняется вариацией независимой переменной (значения от - 1 до + 1) [112].

Выявленная зависимость стоимости 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения от удаленности от областного центра представлена на рис. 22.

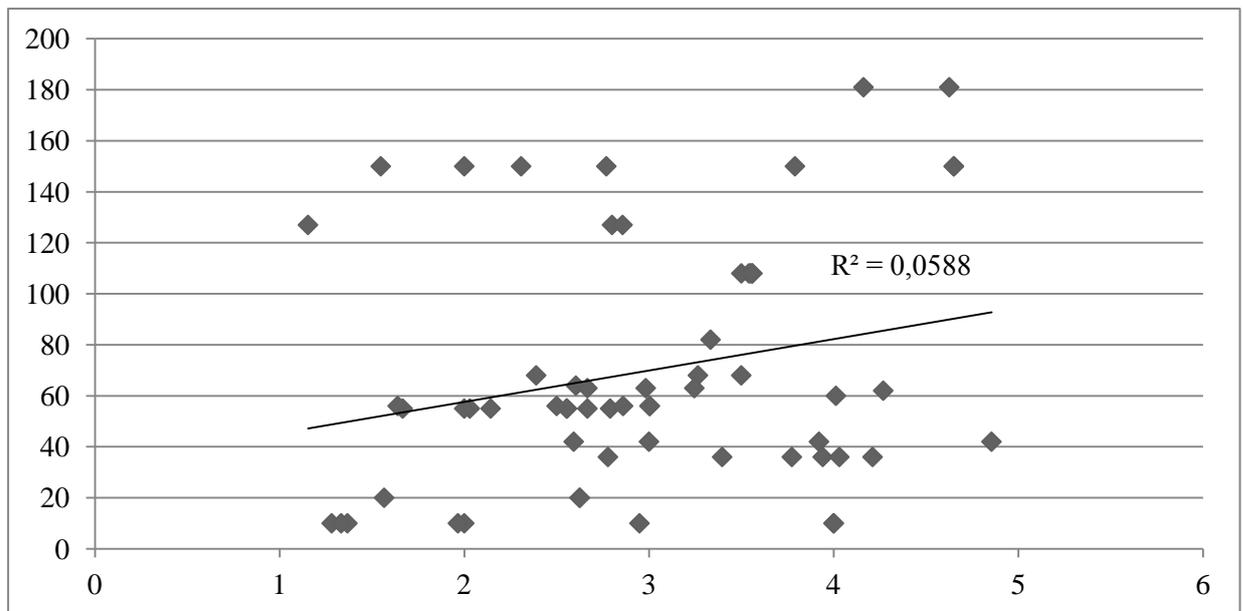


Рисунок 22 - Зависимость цены земельного участка сельскохозяйственного назначения от его удаленности от областного центра

Источник: разработано автором

Рассчитанный коэффициент корреляции R ($\sqrt{0,0588} = 0,2425$) свидетельствует об отсутствии прямой зависимости стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования (производства) от его удаленности от областного центра. Данное обстоятельство определено категорией и назначением рассматриваемых земельных участков. Все анализируемые земли по своему назначению являются сельскохозяйственными угодьями, ценность которых, в общем случае, определяется плодородием и площадью, в то время как удаленность от областного центра абсолютно не оказывает влияние на итоговое значение стоимости анализируемых объектов, а сама удаленность, соответственно, не рассматривается как ценообразующий фактор.

Важным физическим параметром, характеризующим земельные участки, является площадь и рельеф. В то же время, площадь является элементом, оказывающим влияние на стоимость, в виду наличия фактора масштаба, подразумевающего увеличение рыночной стоимости 1 удельного показателя (кв. м., сотки, га) в условиях сокращения площади. Результаты анализа зависимости цены 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения от площади представлены на рис. 23:

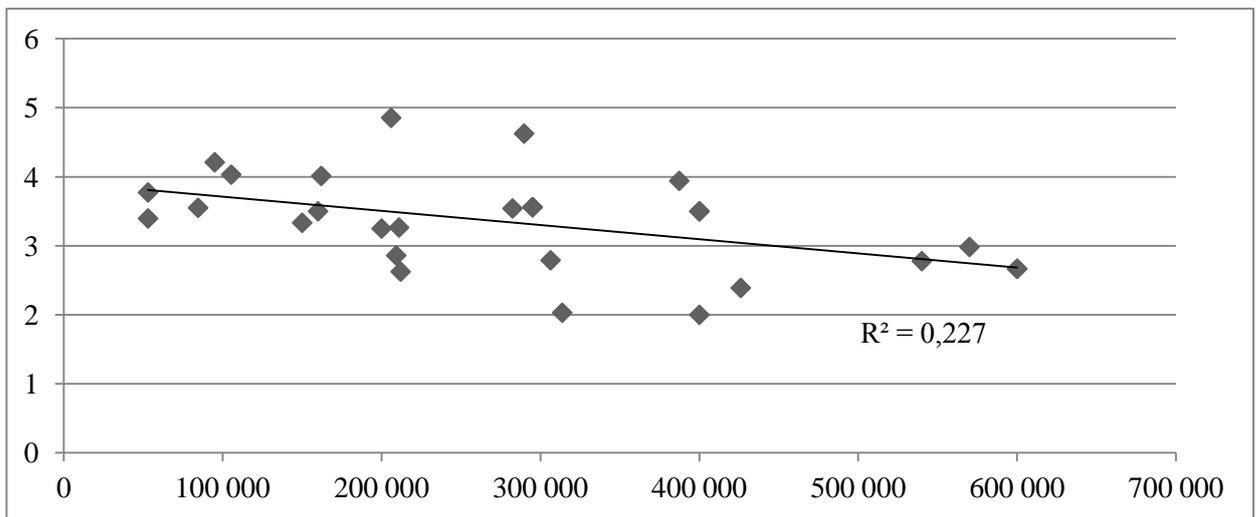


Рисунок 23 - Зависимость цены земельного участка сельскохозяйственного назначения от размера площади

Источник: разработано автором.

Показатель R ($\sqrt{0,227} = 0,4764$) свидетельствует о наличии слабой зависимости стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования (производства) от площади. Рассчитанный коэффициент корреляции свидетельствует о том, что размер площади является одним из важных факторов, оказывающих влияние на стоимость. В этих условиях необходимо определить оптимальное значение размера площади земельного участка сельскохозяйственного назначения, имеющего максимальное значение стоимости. При этом одна и та же площадь для разного назначения может быть как оптимальной (повышающей стоимость), так и недостаточной или излишней (понижающей стоимость).

Рациональное (оптимальное) значение площади земельного участка при прочих равных условиях обеспечивает лучший результат его производственной деятельности. Обоснование рациональных размеров сельскохозяйственного предприятия сводится к выяснению его соответствия следующим основным требованиям:

- земельная площадь предприятия по размеру и составу угодий должна быть достаточной для эффективного использования современной техники;
- размеры предприятия должны оставаться в пределах норм управляемости;

- размеры внутрихозяйственных подразделений должны быть оптимальными.

На основе представленных данных определены оптимальные значения площади земельных участков сельскохозяйственного назначения, обеспечивающие максимальную отдачу от организации производственной деятельности и, соответственно, максимальное значение рыночной стоимости удельного показателя по различным формам хозяйствования (рис. 24):



Рисунок 24 – Оптимальные размеры площади земель сельскохозяйственного назначения по различным формам хозяйствования, га

Источник: разработано автором.

Основополагающим критерием, характеризующим качественное состояние земель сельскохозяйственного назначения, является балл бонитета. Бонитет почвы — интегральная оценка производительности почвы. По данным почвенных обследований производится обобщение свойств и признаков качества разновидностей почв в бонитеты их сравнительного природного плодородия.

Целью исследования почв и проведения бонитировки является оценка почв, обладающих плодородием и другими свойствами и признаками, которые она приобрела в процессе естественно-исторического и социально-экономического развития. Для оценки почв изучаются свойства и признаки:

- строение почвы;

- ее мощность;
- общий характер почвы и подпочв;
- отношение почвы к рельефу, растительности и другим факторам почвообразования;
- содержание гумуса, азота;
- pH, физические свойства;
- поглотительная способность и др. [33].

Результаты исследования взаимосвязи рыночной стоимости и балла бонитета по Орловской области позволяют получить следующие результаты (рис. 25).

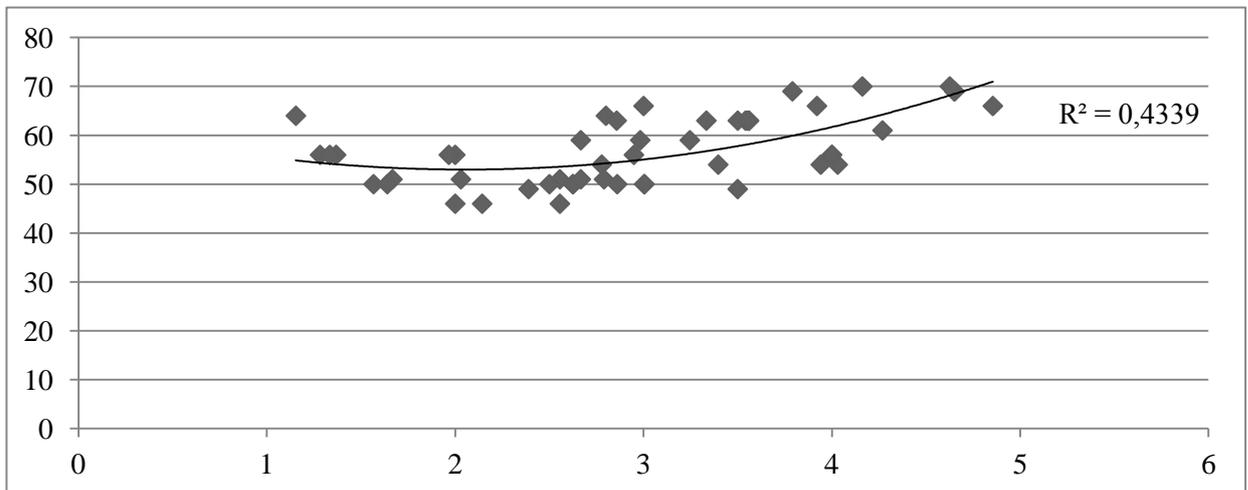


Рисунок 25 - Зависимость цены земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования от балла бонитета

Источник: разработано автором.

Показатель R ($\sqrt{0,4339} = 0,6586$) свидетельствует о наличии средней зависимости цены земельного участка сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования (производства) от балла бонитета.

Проведенное исследование в отношении основополагающих ценообразующих параметров на рынке земель сельскохозяйственного назначения свидетельствует о том, что итоговое значение стоимости одного удельного показателя земель данной категории зависит от ряда факторов. Используемые в процессе оценки критерии сравнения позволяют учесть весь ряд факторов как количественных, так и качественных, при определении реального значения стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Все корректирующие коэффициенты в общем итоге оказывают интегральное влияние на значение стоимости, определенной в рамках оценки. Корректировки первой группы, учитывающие передаваемые права, условия рынка и финансирования, торг, являются необходимыми при определении любого вида стоимости. Однако они являются условно постоянными величинами и зависят от внешнего состояния рынка, не учитывая непосредственных индивидуальных параметров оцениваемого объекта.

Корректировки второй группы наиболее важные, поскольку затрагивают физические и качественные параметры земель сельскохозяйственного назначения. Именно факторы сравнения второй группы и соответствующие вводимые корректирующие коэффициенты индивидуализируют каждый объект и позволяют определить значения его реальной стоимости. В этих условиях, в рамках принятия решения по оспариванию кадастровой стоимости и нормализации налоговой нагрузки, каждый собственник должен изначально понимать возможность данного оспаривания на основании именно физических и качественных характеристик объекта, находящегося в его распоряжении.

Проведенное исследование позволило определить, что в наибольшей степени на итоговое значение рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения оказывает площадь таких объектов. Данный факт уточняет и подтверждает наличие фактора и масштаба и однозначно позволяет дать рекомендации о нормализации налоговой нагрузки при распоряжении землями сельскохозяйственного назначения значительной площади.

Качественные характеристики земель сельскохозяйственного назначения, в частности балл бонитета, отражающий степень плодородия почвы, оказывает меньшее значение на стоимость земель данной категории. Однако следует отметить, что участки, используемые для анализа, имеют значительно отличительные параметры по всем факторам сравнения, что

свидетельствует о наличии интегрального воздействия на итоговое значение стоимости земли в совокупности с рассматриваемым качественным показателем. Поэтому балл бонитета необходимо рассматривать как важный фактор сравнения и учитывать территориальное расположение земельного участка при подборе аналогов для оспаривания с соизмеримым уровнем плодородия.

Проведенный анализ свидетельствует о многофакторной зависимости стоимости земель сельскохозяйственного назначения, изменение значения которой подвергается влиянию как физических параметров, так и внешних рыночных факторов. Базируясь на равенстве прав собственников земли и необходимости учета внешнего воздействия на итоговую стоимость удельного показателя земель сельскохозяйственного назначения, в работе определено, что перерасчет стоимости в рамках оспаривания должен производиться по состоянию на дату определения кадастровой стоимости. Представленное обстоятельство позволяет нивелировать расхождения в стоимости при учете факторов рыночного воздействия. Оценка, производимая в рамках оспаривания, является элементом самостоятельного регулирования потока расходов, связанных с использованием земли. Данное оспаривание должно иметь однозначную экономическую эффективность – затраты на проведение процедуры должны перекрываться экономией на налоговых отчислениях. В этих условиях заинтересованные землепользователи должны заблаговременно анализировать рыночную ситуацию и оценивать возможные перспективы процесса оспаривания, так как данная процедура экономически обоснованна в отношении только отдельных объектов. Располагая информацией в отношении земельной собственности и учитывая результаты, полученные в рамках исследования, собственники земель участков сельскохозяйственного назначения могут самостоятельно, без использования профессиональных участников рынка недвижимости, оценить возможности проведения оспаривания, с

дальнейшим проведением процедуры, в случае ее необходимости и целесообразности [153].

Учитывая экономическую характеристику земель сельскохозяйственного назначения и возможность реального изменения налогооблагаемой базы, целесообразно оптимизировать постоянные затраты на пользование землей, повышая интерес землепользователей, стимулируя развитие отрасли в регионе, оказывающей значительное влияние на развитие аграрной экономики области.

3.2 Разработка модели формирования обоснованной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Выступая налогооблагаемой базой, кадастровая стоимость является показателем, определяющим ценность земли, параллельно характеризуя ее доходность. На основании расчетного значения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения определяется размер налоговых отчислений за пользование и владение землей. Данный факт отражает принцип платности в отношении использования земли на территории Российской Федерации. Исчисление кадастровой стоимости производится путем использования методов массовой оценки, без учета индивидуальных характеристик земли, нивелируя отличительные характеристики различных объектов оценки. Представленные условия, особенности функционирования рынка недвижимости, а также наличие человеческого фактора зачастую приводят к получению необъективного результата проведенной оценки [148].

Порядок утверждения результатов кадастровой оценки предусматривает публичное размещение промежуточных результатов органами государственной регистрации, кадастра и картографии в сети Интернет и на сайте Фонда данных государственной кадастровой оценки. Следует отметить, что на текущий момент в процедуру извещения заинтересованных лиц внесены значительные изменения согласно

Федеральному закону № 237 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (табл. 20).

Таблица 20 – Сравнительный анализ размещения результатов кадастровой оценки

Наименование раздела	Ранее существовавшие правила по ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Действующие положения по ФЗ № 237 «О государственной кадастровой оценке»
Сроки размещения проекта отчета	20 дней	60 дней
Условия подачи замечаний	Можно подавать замечания на отчет в целом	Замечания подаются на каждый конкретный объект
Характер внесения исправлений	Исправления можно вносить после окончания срока размещения отчета на сайте	Исправления вносятся в период размещения отчета на сайте, публикуются каждые пять дней

Источник: составлено автором по [164, 162].

Представленные нововведения направлены на улучшение процесса оценки и уточнение итоговых результатов, однако размещенным документом интересуются не все землепользователи, что в конечном итоге порождает необходимость уточнения результатов кадастровой оценки после ее утверждения.

Учитывая все вышеизложенные положения, становится необходимым рассматривать варианты оспаривания результатов кадастровой оценки, в случае явного завышения ее результатов и нормализации налоговой нагрузки на землепользователей. Данная процедура не является новеллой законодательства в оценочной деятельности, однако в связи со становлением самого института оспаривания кадастровой стоимости и необходимостью регулярной апробации процедуры в рамках каждого отдельного муниципалитета, необходимо рассматривать основополагающие факторы, влияющие на стоимость земли и определяющие размер налоговых отчислений за пользование землей. Актуальность рассматриваемого вопроса подтверждается сравнительным анализом данных результатов 3-х последних оценок кадастровой стоимости, проведенной на территории Орловской области. Так, средняя стоимость 1 квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения I группы (земли сельскохозяйственного

назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища) изменялась в пределах до в 4 раза, что значительно отличается от данных рынка и требует уточнения [119, 120, 148].

Земля как объект недвижимости, является уникальным объектом, в виду наличия индивидуальных свойств, позволяющих рассматривать стоимость земельного участка без учета стоимости улучшений, имеющих на нем. Ценность земель сельскохозяйственного назначения определяется возможными факторами использования и степенью плодородия, что заложено в методику расчета стоимости, предполагая производить оценку в условиях наиболее выгодного с экономической точки зрения варианта. Данное обстоятельство порождает возможность получения необъективного значения кадастровой стоимости, вследствие принятия во внимание варианта использования земельного участка, отличного от действительного (существующего). Все это обосновано действующим законодательством в оценочной сфере, но искусственно создает идеальную ситуацию для получения завышенных результатов в оценке, требующих в дальнейшем пересмотра. В данной ситуации становится необходимым учет текущего варианта использования земельного участка сельскохозяйственного назначения при расчете, как кадастровой стоимости, так и рыночной в рамках проведения процедуры оспаривания [148].

Представленное обстоятельство является не единственным неучтенным фактором при расчете стоимости земли для целей налогообложения. Социально-экономическое положение отдельных муниципальных образований в структуре региона остается также неучтенным при проведении оценки. Существенным и важным показателем экономического состояния муниципального образования выступает среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций. Исходя из необходимости проведения оценки при оспаривании кадастровой стоимости по состоянию на дату оценки кадастровой стоимости, нами исследованы основные социально-экономические показатели по муниципальным

образованиям Орловской области в соответствующий период проведения оценки (табл. 21).

Таблица 21 - Основные социально-экономические показатели по муниципальным образованиям Орловской области на 01.01.2019 г.

Наименование муниципального образования	Среднесписочная численность работников в организациях (усредненное значение по экономике МО), чел	Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (усредненное значение по экономике МО), руб.	Отклонение от среднего, %
Орловская область	170 748	29 288,00	
г. Орел	86 106	32 318,00	10,35
г. Ливны	14 397	25 411,00	-13,24
г. Мценск	8 653	25 932,00	-11,46
Болховский	2 866	23 028,00	-21,37
Верховский	2 773	23 694,00	-19,10
Глазуновский	1 802	23 566,00	-19,54
Дмитровский	1 509	23 937,00	-18,27
Должанский	2 243	24 457,00	-16,49
Залогощенский	2 493	22 679,00	-22,57
Знаменский	588	23 470,00	-19,86
Колпнянский	2 027	28 831,00	-1,56
Корсаковский	578	23 119,00	-21,06
Краснозоренский	1 094	23 017,00	-21,41
Кромской	4 267	24 587,00	-16,05
Ливенский	4 741	27 342,00	-6,64
Малоархангельский	1 965	23 571,00	-19,52
Мценский	3 158	27 077,00	-7,55
Новодеревеньковский	1 927	24 406,00	-16,67
Новосильский	1 063	24 422,00	-16,61
Орловский	12 254	32 982,00	12,61
Покровский	2 398	26 109,00	-10,85
Свердловский	2 582	24 041,00	-17,92
Сосковский	749	23 182,00	-20,85
Троснянский	1 279	25 904,00	-11,55
Урицкий	4 031	21 284,00	-27,33
Хотынецкий	1 832	26 140,00	-10,75
Шаблыкинский	1 373	26 475,00	-9,60

Источник: составлено автором по [106].

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций (без учета субъектов малого предпринимательства) в разрезе отдельных муниципальных образований региона отражает уровень экономического развития муниципалитета и свидетельствует о ценности территориально неподвижных объектов, расположенных на его территории, к которым относится земли сельскохозяйственного назначения. Проведенный анализ показывает, что отклонение от средней заработной платы по региону при исследовании муниципальных образований, составляет 19 %. Это обосновывает факт необходимости районирования территории области, с дальнейшим созданием системы подбора аналогов для расчета стоимости недвижимости на основе сопоставимости объектов оценки и объектов аналогов по зоне расположения. Проводимая работа позволит выявить сопоставимые муниципальные образования в регионе по фактору стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, что значительно упростит работу оценщиков и повысит результаты оценочной деятельности.

Учитывая ранее проведенное исследование, отметим, что на стоимость земель сельскохозяйственного назначения значительное влияние оказывают физические характеристики - площадь участка и качественные показатели – степень плодородия, характеризуемая баллом бонитета. Оценка взаимосвязи рыночной стоимости удельного показателя (1 кв. м.) земель сельскохозяйственного назначения и уровня экономического развития муниципальных образований в составе региона была произведена с помощью корреляционного анализа. Коэффициент корреляции (R) показывает долю вариации зависимой переменной, которая объясняется вариацией независимой переменной (значения от - 1 до + 1).

Показатель $R (\sqrt{0,2785} = 0,5277)$ свидетельствует о средней зависимости в условиях интерпретации значения коэффициента корреляции. Полученные результаты и рассчитанные коэффициенты корреляции с ранее определенными коэффициентами, относительно основополагающих факторов, влияющих на рыночную стоимость, приведены на рисунке 26.

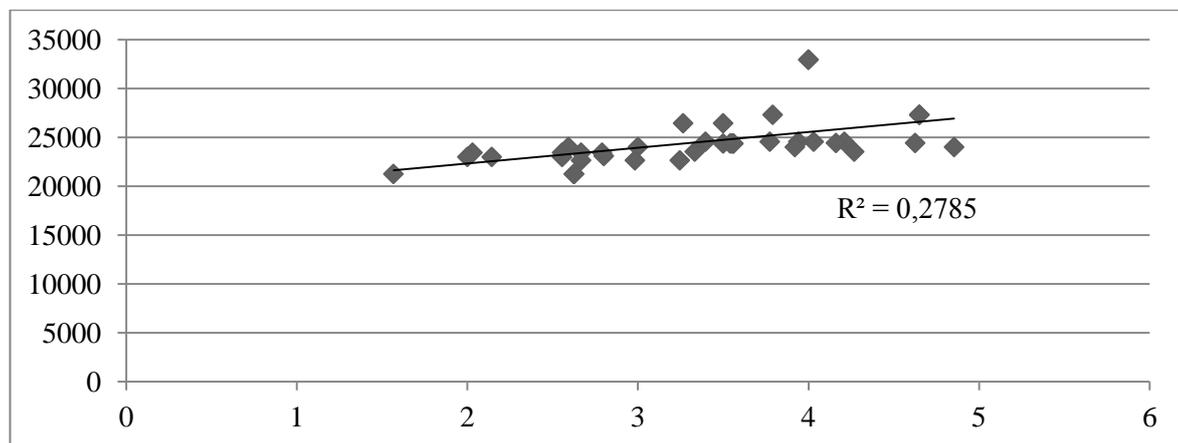


Рисунок 26 - Зависимость цены земельного участка сельскохозяйственного назначения от средней заработной платы на территории муниципального образования
Источник: разработано автором.

Сравнительный анализ наглядным образом демонстрирует основополагающее участие в итоговом значении рыночной стоимости балла бонитета, фактора масштаба (площади объекта) и экономической характеристики места расположения объекта оценки, в виде которой принято значение среднемесячной оплаты труда по муниципальным образованиям региона. Проведенное исследование подтверждает гипотезу о влиянии локальных экономических факторов на значение стоимости и необходимости учета данного ограничения при оценке рыночной и кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица 22 – Сравнительный анализ коэффициентов корреляции, рассчитанных в отношении основополагающих факторов, оказывающих влияние на рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Наименование фактора	Значение коэффициента корреляции
1	Удаленность от областного центра	$R(\sqrt{0,0588} = 0,2425)$
2	Площадь участка	$R(\sqrt{0,227} = 0,4764)$
3	Балл бонитета	$R(\sqrt{0,4339} = 0,6586)$
4	Среднемесячная заработная плата на территории МО	$R(\sqrt{0,2785} = 0,5277)$

Источник: разработано автором.

Данные публичных оферт по реализации земель сельскохозяйственного назначения в регионе, используемые в рамках настоящего исследования, позволяют определить усредненные значения стоимости квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения в пределах соответствующих почвенных зон. Качественное деление территории региона на основе балла

бонитета сельскохозяйственных угодий дифференцирует территорию области на три зоны:

- Северо-западная;
- Центральная;
- Юго-восточная.

Средние ценовые значения стоимости квадратного метра земель сельскохозяйственного назначения по выделенным зонам представлены в табл. 23:

Таблица 23 – Средние ценовые значения стоимости земель сельскохозяйственного назначения в регионе, руб/кв.м.

№ п/п	Почвенная зона	Административные районы	Среднее значение стоимости земель с/х назначения, руб/кв.м.	Диапазон значения стоимости по данным публичных оферт, руб/кв.м., усреднено по региону
1	Центральная	Троснянский, Кромской, Орловский, Мценский, Корсаковский, Новосильский, Залегощенский, Свердловский, Глазуновский	2,61	от 1,15 до 4,01 руб./кв.
2	Северо-западная	Болховский, Знаменский, Хотынецкий, Шаблыкинский, Сосковский, Урицкий, Дмитровский	2,28	
3	Юго-восточная	Малоархангельский, Покровский, Верховский, Новодеревеньковский, Краснотуркменский, Ливенский, Колпнянский, Должанский	3,34	

Источник: разработано автором по [2]

Определенные усредненные значения стоимости земель сельскохозяйственного назначения отражают действительное состояние рынка на дату проведения государственной кадастровой оценки. Диапазон выявленных стоимостей характеризует высокую степень неопределенности рынка, в части ценообразования, а характеристика многофункциональности земли не позволяет однозначно определить рынок по типу конкуренции. Однако стоит отметить наличие элементов рынка монополистической

конкуренции применительно к исследуемому сегменту, где при значительном количестве субъектов, минимальных входных барьерах, основной товар – земли сельскохозяйственного назначения дифференцированы по качеству, местоположению, физическим характеристикам и инфраструктуре.

Проведенный анализ свидетельствует о наличие многофакторной зависимости, отражающей стоимость земель сельскохозяйственного назначения, где особая роль принадлежит качественным и количественным характеристикам земли. Именно совокупное влияние разносторонних факторов и качественный учет степени воздействия каждого отдельного параметра позволяет получить обоснованное значение стоимости, отвечающее текущим требованиям рынка.

Работа с рыночной информацией, на основе использования данных публичных ofert, предполагает предварительное исследование формируемой выборки сведений. Однако считаем нецелесообразным утверждать о точности значений статистических характеристик, поскольку оценка может носить случайный характер и изменяться с переходом к другой выборке. В виду этого необходимо не только знать средние оценки параметров, рассчитанные на основе выборочных данных, а также понимать меры их надежности и случайного разброса [143, 148].

Анализ отдельной выборки (средних величин) в конечном итоге позволяет получить обобщающую характеристику совокупности, определяющий типичный для данных условий уровень признаков. Определение средних характеристик должно производиться на основе комплексного анализа и массовой обработки фактов и применяться к качественно однородным совокупностям [133].

Исследование однородности выборки производится на основе анализа «средней величины» с определением коэффициента вариации, отражающего отличительные признаки исследуемых элементов рассматриваемой совокупности. Определение средней величины направлено на обобщение

количественных вариаций признака с погашением индивидуальных различий единиц совокупности, обусловленных случайными обстоятельствами. Исчисление среднего значения является распространенным приемом обобщения, используемым для целей массовой оценки в условиях учета экономического содержания исследуемого показателя. Классификация средних величин предполагает деление на степенные и структурные средние. В разрезе исследования степенных средних выделяют:

- среднюю геометрическую;
- среднюю арифметическую;
- среднюю квадратическую [71].

Простая средняя считается по несгруппированным данным и имеет следующий общий вид:

$$\bar{x} = \sqrt[m]{\frac{\sum X_j^m}{n}}$$

- где X_i — значение осредняемого признака;
 m — показатель степени средней;
 n — число значений.

Данные, используемые в оценочной деятельности, подвержены периодической изменчивости – вариации. Характер изменчивости данных определяет необходимость использования статистического анализа. Вариацию определяют как степень отличительных признаков между отдельными значениями в рамках анализа исследуемой совокупности данных. Характеристикой вариации выступает размах, определяемый разницей между максимальным и минимальным значениями в выборке:

$$R = X_{\max} - X_{\min}$$

На основании оценки вариации определяется коэффициент вариации, определяющий степень отличия произвольных данных выборки от средней величины. Существует предположение о том, что совокупности с коэффициентом вариации более 33% процентов считаются неоднородными.

В то же время Юдина А.В. предлагает следующую интерпретацию полученного результата:

< 17% – абсолютно однородная;

17–33% – достаточно однородная;

35–40% – недостаточно однородная;

40–60% – это свидетельствует о большой колеблемости совокупности [192].

В совокупности с анализом центра группирования и вариацией исследуемой совокупности необходимо определить форму распределения анализируемой статистической совокупности. В рамках уточнения показателей, характеризующих форму распределения, определяются коэффициенты асимметрии и эксцесса.

Описание основополагающих показателей, требующих анализа при статистическом исследовании, порождает необходимость определения данных параметров для подтверждения (опровержения) точности подобранных аналогов, составляющих в итоговом объеме исследуемую совокупность. Оценка всех представленных параметров произведена на основании использования пакета Microsoft Office (Excel), (табл. 24).

Таблица 24 – Анализ выборки аналогов

Минимум	Максимум	Размах вариации	Среднее	Стандартное отклонение	Вариация, %	Медиана	Асимметрия	Эксцесс
1,153846	4,854369	3,700523	2,965846	0,939312	0,31671	2,859943	0,002679	-0,70852

Источник: разработано автором

Полученные результаты позволяют сделать вывод об отсутствии асимметрии выборки, величина вариации составляет 31,6%, что

свидетельствует о достаточной однородности исследуемой совокупности и возможности использования представленных статистических данных для дальнейшего исследования.

Проведя анализ исходных данных для формирования регрессионной модели, в состав которой вошли случайно отобранные земельные участки земель сельскохозяйственного назначения, расположенные по территории всей Орловской области, а также определив основные факторы, оказывающие наибольшее влияние на стоимость земель сельскохозяйственного назначения, нами получено уравнение регрессии, описывающее зависимость стоимости земли от группы физических, качественных и экономических факторов. Оценка параметров регрессионной модели проводилась классическим методом регрессионного анализа — методом наименьших квадратов (МНК) с помощью пакета электронных таблиц Microsoft Office (Excel) [71].

В результате была получена следующая модель:

$$y = 0,0909 \cdot x_1 + 1,6514 \cdot x_2 \cdot 10^{-8} + 0,00012 \cdot x_3 - 5,3076$$

где:

y — стоимость 1 м² земельного участка (руб.)

x_1 — балл бонитета;

x_2 — площадь земельного участка;

x_3 — среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в составе муниципального образования по месту расположения земельного участка.

Исследование и апробация полученной модели произведены на основании использования функций Microsoft Office (Excel), в частности использована надстройка «Анализ данных», позволяющая производить сложные исследования статистических данных. В рамках использования надстройки, непосредственная работа производилась с инструментом «Регрессия», применяющегося для подбора графика для совокупности наблюдений с помощью метода наименьших квадратов. Регрессия

используется для анализа воздействия на отдельную зависимую переменную значений одной или нескольких независимых переменных. Итоговые результаты анализа полученных результатов представлены в табл. 25-26.

Таблица 25 – Регрессионная статистика

Показатели	Значения
Множественный R	0,776435
R-квадрат	0,602852
Нормированный R-квадрат	0,567809
Стандартная ошибка	0,613364
Наблюдения	40

Источник: разработано автором.

Используемые в рамках регрессионного анализа данные получены посредством формирования выборки сведений по реализуемым объектам на открытом рынке. В состав выборки вошли случайно отобранные земельные участки, расположенные по территории всего региона. Учитывая многофакторность зависимости стоимости от отдельных показателей, условия реализации объектов, а также человеческий фактор при самостоятельном определении стоимости объекта, необходимо сделать допущение в рамках настоящих расчетов о невозможности получения полностью однородной выборки. Однако расчетные значения свидетельствуют о достоверности полученных результатов, в частности, значение R-квадрат (коэффициент детерминации) составляет округленно 0,602 (60,2 %), что определяет высокий уровень зависимости между изучаемыми параметрами.

Значения коэффициентов регрессии были рассчитаны по данным выборки. Необходимо убедиться, что рассчитанные коэффициенты будут статистически значимы (т.е. отличны от нуля для значительной части выборок из рассматриваемой генеральной совокупности) и войдут в модель. Для оценки статистической значимости коэффициента регрессии выдвигается нулевая гипотеза о равенстве коэффициентов регрессии нулю. Для коэффициента b_i математическая форма записи нуль-гипотезы и альтернативной ей гипотезы следующая:

$H_0: b_i = 0$ – коэффициент незначим;

$H_1: b_i \neq 0$ – коэффициент значимый;

P-значение (табл. 26) – вероятность выполнения нулевой гипотезы для соответствующего коэффициента:

- если P-значение $< 5\%$, то коэффициент статистически значим с надежностью 95% , и включается в модель;

- если P-значение $> 5\%$, то коэффициент статистически незначим с надежностью 95% .

$P(0,09089) = 1,75E-07\%$ (коэффициент статистически значим);

$P(1,65E-08) = 0,326802\%$ (коэффициент статистически значим);

$P(0,000123) = 0,002243\%$ (коэффициент статистически значим).

Таблица 26 – Оценка параметров уравнения регрессии

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%	Нижние 95.0%	Верхние 95.0%
Y-пересечение	-5,30765	1,320911	4,01817	0,000307	7,99206	2,62323	-	-
Переменная X 1	0,09089	0,013906	6,536132	1,75E-07	0,06263	0,11915	0,06263	0,11915
Переменная X 2	1,65E-08	1,66E-08	0,994923	0,326802	-1,7E-08	5,02E-08	-1,7E-08	5,02E-08
Переменная X 3	0,000123	3,72E-05	3,305427	0,002243	4,73E-05	0,000198	4,73E-05	0,000198

Источник: составлено автором.

Степень участия каждого рассматриваемого фактора соответствует ранее полученным результатам и может быть принята к дальнейшему исследованию.

Проведенный анализ наглядным образом демонстрирует необходимость учета в практике оспаривания кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения экономических факторов, определяющих степень развития отдельных муниципальных образований, с учетом факторов, определяющих физические параметры объекта и его качественные характеристики. Анализ статистических данных и последующая обработка, показывают, что представленная гипотеза участия экономических факторов в

процессе расчета стоимости земельных участков по данным Орловской области позволяет получить качественные результаты, соответствующие рыночной ситуации в регионе, что полностью соответствует целям как налогоплательщиков, так и государства. Дополнительно проведенное исследование свидетельствует о необходимости работы в процессе оценки с земельными участками сельскохозяйственного назначения, сопоставимыми как по физическим и качественным характеристикам, так и расположенных на территории муниципальных образований с идентичным уровнем экономического развития. Использование общего экономического районирования Орловской области, учитывающего значение среднемесячной номинальной начисленной заработной платы работников организаций, позволит нивелировать расхождения в размере налогооблагаемой базы по области по территории каждой отдельной единицы (района), что в целом приведет к нормализации налоговой нагрузки на землепользователей в регионе и повышению эффективности управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения.

3.3 Совершенствование методических подходов к оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения

Управление землями сельскохозяйственного назначения, как правило, сориентировано на повышение плодородия и степени обработки почвы, в то время как вопросы оптимизации налогооблагаемой базы остаются без должного внимания. Однако налогообложение, как инструмент государственного регулирования земельного рынка, является спорным вопросом с позиции точности исчисления налогооблагаемой базы, что обеспечивает возможность для землепользователей оптимизировать свои прямые налоги аналогично изменению стоимости прав аренды. Заявленная оптимизация, получаемая в результате оспаривания результатов кадастровой стоимости, сопряжена как с дополнительными финансовыми затратами, так

и с наличием определенной доли вероятности отказа в изменении кадастровой стоимости, соответствующей рыночному значению. Данные обстоятельства порождают необходимость использования научного подхода к исследуемой проблеме, с использованием методов анализа и синтеза, с получением реальных практических рекомендаций по оптимизации затрат землепользователей.

Первоначальным условием оспаривания кадастровой стоимости в рамках применения рассматриваемой методики является наличие возможности снижения налогооблагаемой базы, в виду ее завышения и несоответствия рыночной ситуации в регионе. Определение представленного несоответствия целесообразно произвести по данным итогового отчета, размещенного на сайте Росреестра и данным рынка, изучив публичные oferty по заданному сегменту недвижимости. При этом сравнение результатов необходимо производить по сопоставимым между собой объектам. Степень сопоставимости определяется вычислением исходных факторов, оказывающих наибольшее влияние на значение стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Ранее проведенные исследования позволили установить, что применительно к землям сельскохозяйственного назначения наибольшее влияние на значение рыночной стоимости оказывают физические и качественные параметры, определяемые площадью исследуемого объекта и баллом бонитета. Также, в целях подтверждения рабочей гипотезы о наличии существенной связи между рыночной стоимостью удельного показателя (1 кв. м.) земельного участка проведено дополнительное исследование на предмет определения корреляционной зависимости между значением стоимости такого показателя и экономическим фактором муниципального образования, в качестве которого к рассмотрению принята среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций.

Все представленные факторы, за исключением площади земельного участка, являются неизменными (в разрезе отдельно взятого временного

периода). Исходя из условия расчета рыночной стоимости при оспаривании кадастровой по состоянию на дату определения последней, экономический фактор также остается неизменным на весь период действия отчета по оценке кадастровой стоимости. Это позволяет разработать матрицу сопоставимости стоимости земельных участков, расположенных на территории Орловской области, с учетом экономических и качественных факторов при условии идентичных площадей. Исходными параметрами для разработки матрицы послужили рыночные данные относительно стоимости земель сельскохозяйственного назначения в регионе и результаты построенной на основании корреляционно-регрессионного анализа модели, описывающей существующую зависимость между рыночной стоимостью и всеми перечисленными факторами (п. 3.2 настоящего исследования).

В совокупности с моделью, определенная зависимость позволяет произвести экономическое районирование территории Орловской области, на основании экономических и качественных параметров, используя идентичное значение в качестве физического параметра – площади объектов. Так, используя статистические данные по номинальной заработной плате работников организаций в регионе в разрезе отдельных муниципальных образований за 2018 г. (в условиях оспаривания результатов кадастровой оценки по состоянию на 01.01.2019 г.) и значения баллов бонитета по каждому отдельному административному району области, нами территория Орловской области разделена на 7 отдельных зон.

Проведенное исследование и определение существующих недостатков в сфере расчета стоимости земельных участков, в качестве исходного направления для разработки практических предложений по повышению эффективности использования земельных ресурсов, позволяет произвести территориальную дифференциацию Орловской области на основе использования экономического районирования. Обоснованный учет экономических и качественных параметров по каждой зоне позволяет работать с рыночной информацией на более высоком качественном уровне, а

также повысить достоверность получаемой информации и уже на первоначальных этапах подбора аналогов в рамках сравнительного подхода к оценке, являющегося обязательным к применению при оценке рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения, и сократить значение итоговой суммарной корректировки [193]. Разработанное деление территории региона в условиях экономического районирования представлено в таб. 27.

Таблица 27 – Экономическое районирование территории Орловской области в условиях сопоставимости стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Зоны	Административные районы, входящие в состав зоны	Среднее значение стоимости земель с/х назначения в пределах экономической зоны, руб/кв.м.
1	Орловский район, Должанский район, Ливенский район, Покровский район, Колпнянский район	4,16
2	Свердловский район, Краснозоренский район	3,37
3	Малоархангельский район, Корсаковский район, Новодеревеньковский район, Верховский район	3,38
4	Залегощенский район, Новосильский район, Глазуновский район	2,95
5	Троснянский район, Мценский район, Кромской район	2,57
6	Знаменский район, Хотынецкий район, Шаблыкинский район	2,32
7	Болховский район, Сосковский район, Дмитровский район, Урицкий район	1,75

Источник: разработано автором.

При выполнении экономического районирования территории региона, нами дополнительно разработана матрица сопоставимости объектов, расположенных на территории Орловской области, которая представляет собой наглядный вариант сопоставимости стоимости удельного показателя земель сельскохозяйственного назначения, без внесения дополнительных корректирующих коэффициентов, учитывающих поправки на степень плодородия, разницу в уровне доходов населения и место расположения объекта оценки (табл. 28).

Новоси льский																			
Орловс кий																			
Покров ский																			
Свердл овский																			
Сосков ский																			
Тросня нский																			
Урицк ий																			
Хотын ецкий																			
Шаблы кински й																			

Источник: разработано автором.

Обеспечение учета интегрального показателя, базирующегося на экономическом районировании территории, в дополнение к выше представленным возможностям позволяет землепользователям самостоятельно, на уровне принятия решения об оспаривании, оценить возможность оптимизации затрат по налогообложению на основании сопоставления существующей кадастровой стоимости с рыночной стоимостью земельных участков равнозначной площади, расположенных в составе идентичной экономической зоны.

Располагая ограниченной информацией о цене сделок и предложений в условиях оспаривания, становится необходимой работа с аналогами, расположенными вне определенной зоны, что предопределяет расчет поправок на различие экономической зоны. Представленная модель оспаривания кадастровой стоимости позволяет рассчитать значение корректирующего коэффициента для перехода в соответствующую зону.

Итоговое значение корректирующего коэффициента, при переходе в различные экономические зоны можно рассчитать в рамках нахождения прямого отношения удельных показателей, определенных в отношении каждого отдельного земельного участка. Значения коэффициентов для перехода в различные экономические зоны приведены в табл. 29.

Таблица 29 – Значение корректирующих коэффициентов, учитывающих экономические и качественные показатели отдельных муниципальных образований для перехода в соответствующую экономическую зону расположения объекта

	Болховский	Верховский	Глазуновский	Дмитровский	Должанский	Залегощенский	Знаменский	Колпнянский	Корсаковский	Краснозоре́нский	Кромской	Ливенский	Малоархангельский	Мценский	Новодеревеньковский	Новосильский	Орловский	Покровский	Свердловский	Сосковский	Троснянский	Урицкий	Хотынецкий	Шаблыкинский
Болховский	1,00 0	2,00 9	1,839	1,03 9	2,38 4	1,66 9	1,29 9	2,64 6	1,96 7	2,17 3	1,53 9	2,53 9	1,94 6	1,50 6	2,00 7	1,68 8	2,25 2	2,39 6	2,14 1	1,01 1	1,47 4	1,08 8	1,38 5	1,40 9
Верховский	0,49 8	1,00 0	10,71 6	1,01 0	1,18 7	0,83 1	0,64 7	1,31 7	0,97 9	1,08 2	0,76 6	1,26 4	0,96 9	0,75 0	0,99 9	0,84 0	1,12 1	1,19 3	1,06 6	0,50 3	0,73 4	0,54 1	0,68 9	0,70 1
Глазуновский	0,54 4	1,09 2	1,000	1,01 6	1,29 6	0,90 7	0,70 6	1,43 9	1,07 0	1,18 2	0,83 7	1,38 0	1,05 8	0,81 9	1,09 1	0,91 8	1,22 4	1,30 3	1,16 4	0,55 0	0,80 2	0,59 1	0,75 3	0,76 6
Дмитровский	0,98 8	1,98 4	1,817	1,00 0	2,35 5	1,64 8	1,28 3	2,61 4	1,94 3	2,14 7	1,52 1	2,50 8	1,92 3	1,48 7	1,98 3	1,66 7	2,22 5	2,36 8	2,11 5	0,99 9	1,45 7	1,07 5	1,36 8	1,39 2
Должанский	0,41 9	0,84 3	0,772	0,97 9	1,00 0	0,70 0	0,54 5	1,11 0	0,82 5	0,91 2	0,64 6	1,06 5	0,81 6	0,63 2	0,84 2	0,70 8	0,94 5	1,00 5	0,89 8	0,42 4	0,61 8	0,45 6	0,58 1	0,59 1
Залегощенский	0,59 9	1,20 4	1,102	1,05 5	1,42 9	1,00 0	0,77 8	1,58 6	1,17 9	1,30 2	0,92 3	1,52 1	1,16 7	0,90 2	1,20 3	1,01 1	1,35 0	1,43 6	1,28 3	0,60 6	0,88 4	0,65 2	0,83 0	0,84 4
Знаменский	0,77 0	1,54 7	1,416	1,02 0	1,83 6	1,28 5	1,00 0	2,03 8	1,51 5	1,67 3	1,18 5	1,95 5	1,49 9	1,15 9	1,54 5	1,29 9	1,73 4	1,84 5	1,64 8	0,77 9	1,13 5	0,83 7	1,06 6	1,08 5
Колпнянский	0,37 8	0,75 9	0,695	0,83 0	0,90 1	0,63 1	0,49 1	1,00 0	0,74 3	0,82 1	0,58 2	0,95 9	0,73 6	0,56 9	0,75 8	0,63 8	0,85 1	0,90 6	0,80 9	0,38 2	0,55 7	0,41 1	0,52 3	0,53 2
Корсаковский	0,50 8	1,02 1	0,935	1,03 5	1,21 2	0,84 8	0,66 0	1,34 5	1,00 0	1,10 5	0,78 3	1,29 1	0,98 9	0,76 5	1,02 0	0,85 8	1,14 5	1,21 8	1,08 8	0,51 4	0,74 9	0,55 3	0,70 4	0,71 6
Краснозоре́нский	0,46 0	0,92 4	0,846	1,04 0	1,09 7	0,76 8	0,59 8	1,21 8	0,90 5	1,00 0	0,70 8	1,16 8	0,89 6	0,69 3	0,92 3	0,77 7	1,03 6	1,10 3	0,98 5	0,46 5	0,67 8	0,50 0	0,63 7	0,64 8
Кромской	0,65 0	1,30 5	1,195	0,97 4	1,54 9	1,08 4	0,84 4	1,71 9	1,27 8	1,41 2	1,00 0	1,64 9	1,26 4	0,97 8	1,30 4	1,09 6	1,46 3	1,55 7	1,39 0	0,65 7	0,95 8	0,70 7	0,89 9	0,91 5

Ливенский	0,39 4	0,79 1	0,725	0,87 5	0,93 9	0,65 7	0,51 2	1,04 2	0,77 5	0,85 6	0,60 6	1,00 0	0,76 7	0,59 3	0,79 0	0,66 5	0,88 7	0,94 4	0,84 3	0,39 8	0,58 1	0,42 8	0,54 5	0,55 5
Малоархангель- ский	0,51 4	1,03 2	0,945	1,01 6	1,22 5	0,85 7	0,66 7	1,35 9	1,01 1	1,11 7	0,79 1	1,30 4	1,00 0	0,77 4	1,03 1	0,86 7	1,15 7	1,23 1	1,10 0	0,51 9	0,75 7	0,55 9	0,71 1	0,72 4
Мценский	0,66 4	1,33 4	1,222	0,88 4	1,58 3	1,10 8	0,86 3	1,75 8	1,30 7	1,44 3	1,02 2	1,68 6	1,29 3	1,00 0	1,33 3	1,12 1	1,49 6	1,59 2	1,42 2	0,67 2	0,97 9	0,72 2	0,92 0	0,93 6
Новодеревень- ковский	0,49 8	1,00 1	0,917	0,98 1	1,18 8	0,83 2	0,64 7	1,31 9	0,98 0	1,08 3	0,76 7	1,26 5	0,97 0	0,75 0	1,00 0	0,84 1	1,12 2	1,19 4	1,06 7	0,50 4	0,73 5	0,54 2	0,69 0	0,70 2
Новосильский	0,59 3	1,19 0	1,090	0,98 0	1,41 3	0,98 9	0,77 0	1,56 8	1,16 6	1,28 8	0,91 2	1,50 4	1,15 3	0,89 2	1,18 9	1,00 0	1,33 4	1,42 0	1,26 8	0,59 9	0,87 4	0,64 4	0,82 0	0,83 5
Орловский	0,44 4	0,89 2	0,817	0,72 6	1,05 9	0,74 1	0,57 7	1,17 5	0,87 4	0,96 5	0,68 4	1,12 7	0,86 4	0,66 9	0,89 1	0,74 9	1,00 0	1,06 4	0,95 1	0,44 9	0,65 5	0,48 3	0,61 5	0,62 6
Покровский	0,41 7	0,83 8	0,768	0,91 7	0,99 5	0,69 6	0,54 2	1,10 4	0,82 1	0,90 7	0,64 2	1,05 9	0,81 2	0,62 8	0,83 7	0,70 4	0,94 0	1,00 0	0,89 3	0,42 2	0,61 5	0,45 4	0,57 8	0,58 8
Свердловский	0,46 7	0,93 8	0,859	0,99 6	1,11 4	0,78 0	0,60 7	1,23 6	0,91 9	1,01 5	0,71 9	1,18 6	0,90 9	0,70 3	0,93 8	0,78 8	1,05 2	1,12 0	1,00 0	0,47 2	0,68 9	0,50 8	0,64 7	0,65 8
Сосковский	0,98 9	1,98 7	1,819	1,03 3	2,35 8	1,65 0	1,28 4	2,61 7	1,94 6	2,14 9	1,52 3	2,51 1	1,92 5	1,48 9	1,98 5	1,66 9	2,22 7	2,37 0	2,11 7	1,00 0	1,45 8	1,07 6	1,36 9	1,39 3
Троснянский	0,67 8	1,36 2	1,248	0,92 4	1,61 7	1,13 2	0,88 1	1,79 5	1,33 4	1,47 4	1,04 4	1,72 2	1,32 0	1,02 1	1,36 1	1,14 5	1,52 7	1,62 5	1,45 2	0,68 6	1,00 0	0,73 8	0,93 9	0,95 6
Урицкий	0,91 9	1,84 7	1,691	1,12 5	2,19 2	1,53 4	1,19 4	2,43 3	1,80 9	1,99 8	1,41 5	2,33 4	1,79 0	1,38 4	1,84 5	1,55 2	2,07 0	2,20 3	1,96 8	0,93 0	1,35 6	1,00 0	1,27 3	1,29 5
Хотынецкий	0,72 2	1,45 1	1,328	0,91 6	1,72 2	1,20 5	0,93 8	1,91 1	1,42 1	1,57 0	1,11 2	1,83 4	1,40 6	1,08 7	1,44 9	1,21 9	1,62 6	1,73 1	1,54 6	0,73 0	1,06 5	0,78 5	1,00 0	1,01 7
Шаблыкинский	0,71 0	1,42 6	1,306	0,90 4	1,69 2	1,18 4	0,92 2	1,87 8	1,39 6	1,54 3	1,09 3	1,80 2	1,38 2	1,06 9	1,42 4	1,19 8	1,59 8	1,70 1	1,51 9	0,71 8	1,04 7	0,77 2	0,98 3	1,00 0

Источник: разработано автором.

Использование разработанной матрицы сопоставимости муниципальных районов и рассчитанных корректирующих коэффициентов для перехода между зонами позволяет производить расчет рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях ограниченной информации по ценам аналогов, а также подбирать объекты-аналоги для оспаривания кадастровой стоимости, что значительно облегчит работу оценщиков и позволит повысить качество полученных результатов.

На основе матрицы корректирующих коэффициентов можно определять мультипликативную корректировку, обеспечивающую учет нескольких факторов, что обеспечит возможность сократить общее значение итоговой корректировки при расчете стоимости объектов оценки сравнительным подходом и, тем самым, в совокупности с итоговым эффектом, упростить работу оценщиков.

Проведенный анализ и публикация представленного исследования, позволяют уже в настоящее время использовать результаты диссертационного исследования на практике. Кроме того, нами дополнительно разработан и зарегистрирован программный продукт «Автоматизированная система расчета стоимости земельных участков», который ускоряет процесс расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения, что приобретает особую важность в условиях определения перспективы оптимизации налоговой нагрузки на землепользователя.

Представленные значения корректирующих коэффициентов являются локальными и с наивысшей степенью достоверности отражают состояние земельного рынка в регионе. Характерной особенностью разработанной матрицы и рассчитанных коэффициентов является использование исключительно региональных данных в отличие от широко используемых справочников оценщика, укрупненных для территории всей страны.

Рассматриваемый процесс оспаривания кадастровой стоимости и разработанная методика обеспечивают возможность нормализации налоговой нагрузки для землепользователей. Представленные условия

позволяют снизить размер налогооблагаемой базы на 20-40% (в исключительных случаях до 60%), в зависимости от индивидуальных особенностей земельного участка, что предполагает принятие эффективных управленческих решений, направленных на оптимизацию платежей собственников земли и повышения эффективности их деятельности.

В целях интеграции всех рассматриваемых мероприятий по повышению эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на территории Орловской области в условиях экономического районирования представим описанные теоретические решения в рамках разработанной методики для дальнейшей возможности ее использования на предстоящие периоды. Уникальность разработанной методики заключается в возможности регулярной актуализации данных по входящим параметрам, позволяющей приводить значение свободных членов разработанной модели к реальным данным рынка. Универсальность и возможность актуализации разработанной методики позволяют производить своевременную корректировку значений уравнения регрессии, адаптировать разработанную методику на основе экономического районирования под новые условия, в том числе и для иных регионов, имеющих потребность в уточнении результатов государственной кадастровой оценки. Выработанный механизм определения реального значения стоимости обеспечивает на законодательном уровне, согласно действующих положений Налогового Кодекса РФ [96], а также Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 N 237-ФЗ [162], определение окончательного значения налогооблагаемой базы в виде рыночной стоимости земельного участка в условиях разрешения споров о размере кадастровой стоимости.

Итоговой вариант разработанной методики расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом экономического районирования территории Орловской области в условиях оспаривания кадастровой стоимости представлен на рис. 27:

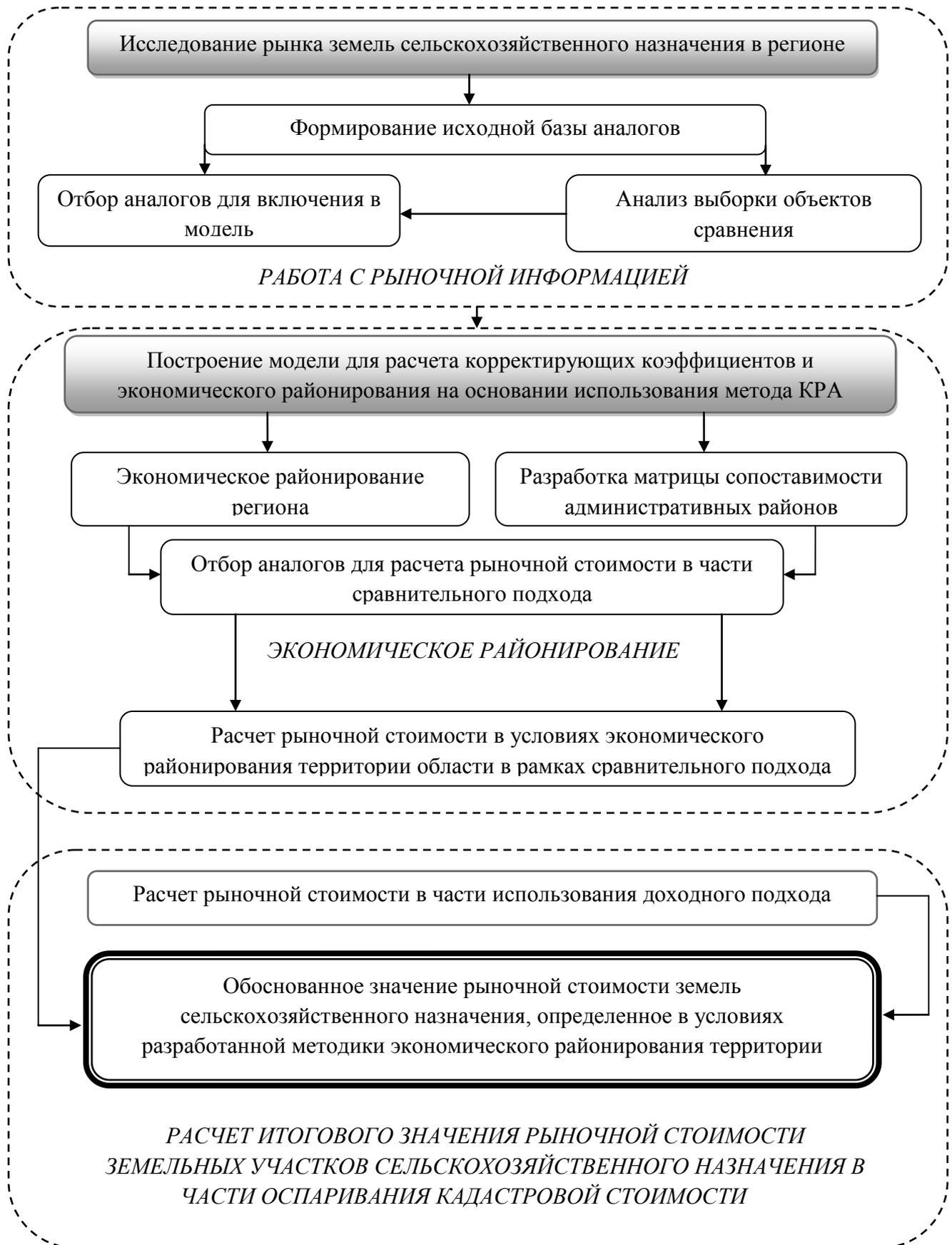


Рисунок 27 – Методика расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Источник: разработано автором.

Апробация разработанной методики произведена путем расчета значения стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения в части использования сравнительного подхода к оценке с использованием экономического районирования территории Орловской области. В качестве объекта исследования взят земельный участок с кадастровым номером: 57:10:0060201:1421, расположенный по адресу: Российская Федерация, Орловская область, Орловский район, сельское поселение Лавровское. Кадастровая стоимость, рассчитанная по состоянию на 01.01.2019, составляет 3179802,51 руб., что не соответствует рыночным данным и требует однозначного пересмотра представленного значения. На основании проведенного исследования, определения ценообразующих параметров и расчета мультипликативных корректирующих коэффициентов, определим реальное значение стоимости объекта оценки по состоянию на дату определения кадастровой стоимости в рамках использования сравнительного подхода к оценке (Приложение А).

Использование разработанного методического подхода к формированию стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемой в процессе управления земельными ресурсами, позволяет определить значение стоимости исследуемого земельного участка на уровне 1 998 760,39. Сравнительная характеристика результатов государственной кадастровой оценки и уточненного значения стоимости объекта представлена в табл.30.

Результаты расчета стоимости, представленные в таблице 30, отражают явное несоответствие кадастровой стоимости рыночным данным. Так, реальное значение рыночной стоимости, рассчитанное в рамках сравнительного подхода, составляет 1998760,39 руб., что на 40,91% меньше рассчитанного значения кадастровой стоимости и используемого в качестве налогооблагаемой базы. Полученные расчеты свидетельствуют о потенциальной возможности оптимизации затрат землепользователя в системе управленческих действий.

Таблица 30 – Сравнительная характеристика результатов государственной кадастровой оценки и уточненного значения стоимости объекта: земельный участок, кадастровый номер 57:10:0060201:1421

Наименование показателя/объекта исследования	Значение кадастровой стоимости, руб.	Значение рыночной стоимости, руб.	Значение кадастровой стоимости, руб/кв. м.	Значение рыночной стоимости, руб/кв. м.	Абсолютное изменение	Относительное изменение
Земельный участок, кадастровый номер 57:10:0060201:1421, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, место расположения Орловская область, Орловский район, с/п Лавровское	317980 2,51	199876 0,39	5,40598 8626	3,3981	2,00789 2	40,911

Источник: разработано автором.

Кроме того, в рамках использования разработанного методического подхода произведен расчет рыночной стоимости анализируемого земельного участка с использованием интегрального корректирующего коэффициента, характеризующего совокупность физических, экономических и качественных параметров. Данное обстоятельство свидетельствует о снижении значения суммарной корректировки в отношении объектов-аналогов используемых в расчетах. Так среднее значение суммарной корректировки в рамках обоснованного методического подхода составит 27,4%, в то время как результаты использования классического метода прямого сравнения продаж с поэлементным корректированием предполагает наличие суммарной корректировки в диапазоне от 39,5% до 46,3% в отношении отдельных объектов-аналогов, что отражает значительное изменение качественных и количественных критериев состояния объектов-аналогов.

Дополнительно, разработанная методика позволяет учитывать сопоставимость стоимости земельных участков, расположенных в отдельных муниципальных образованиях, позволяя подбирать объекты-аналоги, максимально близкие по своим параметрам, что и снижает размер общей совокупной корректировки и повышает качество выполняемых расчетов. Это

обеспечивает получение качественного результата расчета стоимости земельного участка в условиях снижения трудозатрат и сокращение сроков проведения оценочных работ.

Земельный фонд Орловской области представлен совокупностью земель различных категорий и в общем объеме составляет 2465,2 тыс. га. По состоянию на 01.01.2020 г., согласно данных Регионального доклада о Состоянии и использовании земель в Орловской области за 2019 г. На основании данных представленного регионального доклада, общая площадь земель сельскохозяйственного назначения составляет 2035,8 тыс. га или 82,6%, что определяет аграрный характер области и важность земель данной категории для региона. Характеристика земельного фонда Орловской области по категориям земель по состоянию на 01.01.2020 г. представлена на рис. 28.

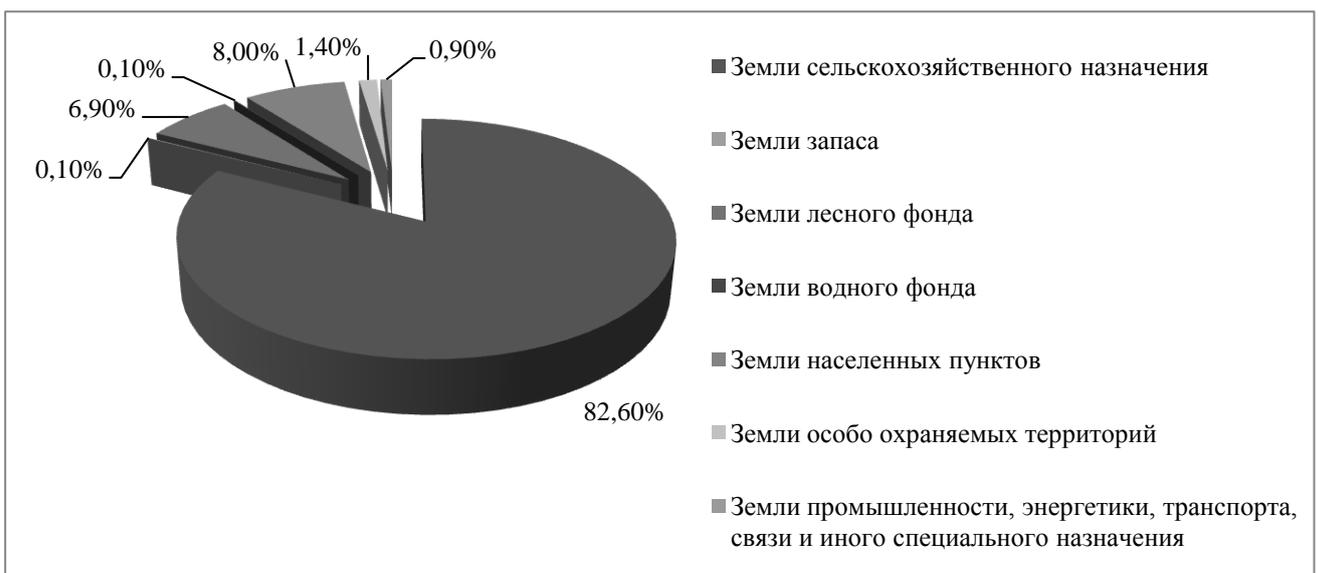


Рисунок 28 – Схема распределения земель на территории Орловской области по категориям, тыс. га (на 01.01.2020 г.)

Источник: [130].

Также следует отметить, что основу субъектов прав собственности составляют физические лица. Соответственно, основным субъектом, заинтересованным в организации воспроизводства и эффективном управлении земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, являются физические лица, составляющие наибольшую долю правообладателей земель данной категории.

Проведенный анализ данных Отчетов о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства за 2017-2019 гг. позволил определить состав земель сельскохозяйственного назначения за отчетные периоды в разрезе изменения структуры земель сельскохозяйственного назначения и общего объема (табл. 31).

Таблица 31 – Землепользование на конец анализируемого периода (по данным Орловской области)

Наименование показателя	2017 г.		2018 г.		2019 г.	
	Всего земли, га	Всего земли, га	Всего земли, га	Произведено межевание, га	Всего земли, га	Произведено межевание, га
Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения	1 251 212,9	1 218 591,8	1 218 591,8	657 584,4	1 243 033,4	881 064,6
Площадь сельскохозяйственных угодий	1 229 867,6	1 198 416,0	1 198 416,0	646 885,7	1 223 746,8	870 133,6
в том числе:	1 160 206,8	1 140 299,1	1 140 299,1	616 035,5	1 166 102,2	838 406,4
пашни						
сенокосы	13 115,8	8 595,7	8 595,7	2 888,8	17 807,2	2 912,0
пастбища (без оленьих)	47 888,5	40 161,0	40 161,0	25 616,6	31 844,1	25 403,1
земли, занятые многолетними насаждениями	2 714,50	2 460,90	2 460,90	742,7	2 972,10	1 356,10

Источник: составлено автором по [109].

Изучив данные анализируемых периодов (рис. 29), целесообразно сделать заключение о сопоставимости темпов роста и падения общего объема земель сельскохозяйственного назначения с площадями сельскохозяйственных угодий.



Рисунок 29 – Динамика площади земель сельскохозяйственного назначения в разрезе изменения площади сельскохозяйственных угодий, га

Источник: составлено автором по [109].

Земли сельскохозяйственного назначения составляют основу земельного фонда региона и являются основным ресурсом, обеспечивающим существование и развитие аграрного производства. Учитывая важность земель данной категории необходимо обеспечить полноценное использование имеющихся ресурсов, при условии организации и ведении эффективного землепользования. Однако существующее положение дел свидетельствует о наличии факта дополнительного изъятия земель из рук правообладателей по причинам нерационального и неэффективного использования. Общая ситуация, характерная на текущий момент для региона по вопросам изъятия земель свидетельствует о регулярном изменении структуры собственников, в частности за период с 2017 по 2019 гг. изъято 15230,8 га земли.

Основными причинами изменения структуры земель сельскохозяйственного назначения являются низкая эффективность сельскохозяйственного производства в регионе, а также низкая инвестиционная привлекательность аграрного сектора в целом. Значительная доля земель анализируемой категории принадлежит правообладателям на условиях аренды, что наглядным образом демонстрирует низкий уровень заинтересованности пользователя к приобретению земельного участка на правах собственности в виду отсутствия экономической целесообразности. Площади сельскохозяйственных угодий по типам землепользователей по Орловской области представлены в табл. 32.

На долю земельных собственников приходится 53,45% сельскохозяйственных угодий (654 060,60 га), что выделяет право собственности как доминирующую форму владения землей в регионе. Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения принадлежит землепользователям на праве пользования и владения в условиях аренды – 45,59% от общей площади сельскохозяйственных угодий региона, оставшуюся часть составляют неоформленные земли (0,96%). Проведенное исследование структуры видов права показывает, что текущая ситуация в

сфере аграрного землепользования складывается на основе единовременного функционирования собственников земли и лиц, владеющих правами аренды в отношении земельных участков, что отражает низкую заинтересованность собственников земли в условиях использования имеющихся ресурсов согласно имеющегося функционального назначения.

Таблица 32 – Площади сельскохозяйственных угодий по видам права Орловской области, 2019 г., га

Наименование показателя	Всего земли	Произведено межевание,	Расшифровка		
			Используется организацией	передано в пользование другим лицам	не используется
Земли, находящиеся в собственности, га	654 060,60	498 271,50	563 960,10	88 592,00	1 508,50
Арендованные земли, га	557 895,20	369 610,30	544 667,10	10 890,30	2 337,80
Неоформленные земли, га	11 791,00	4 377,00	11 717,00	5	69
Земли, находящиеся в собственности, %	53,45	40,72	86,22	13,54	0,23
Арендованные земли, %	45,59	30,2	97,63	1,95	0,42
Неоформленные земли, %	0,96	0,36	99,37	0,04	0,59

Источник: составлено автором по [103].

Вышеописанные обстоятельства определяют вектор направления работы в системе повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения, на основе оптимизации затрат землепользователей с параллельной активизацией работы рынка недвижимости, выражающейся в перераспределении прав в отношении земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, на основании формирования реальной стоимости земли.

Условием повышения эффективности аграрного производства целесообразно считать экономический эффект, выражающийся в росте валового дохода от использования земли в аграрном секторе. Исходными данными для оценки эффективности использования земельных ресурсов по критерию валового дохода выступают сведения Отчетов о производстве,

затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства субъектами сельскохозяйственной деятельности Орловской области за базовые периоды. В качестве основных базовых периодов определим 2017-2019 г., в виду актуализации формы отчета в 2017 г., согласно Приказу Минсельхоза России от 20.12.2017 N 632 «Об утверждении форм отчетности за 2017 год» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2018 N 50093).

Себестоимость сельскохозяйственной продукции рассчитывается на основании интеграции материальных затрат, заработной платы с учетом социальных отчислений, страховых выплат, амортизации, налоговых платежей, а также прочих затрат, в состав которых также стоит отнести арендные платежи (табл. 33).

Таблица 33 - Производство и себестоимость продукции растениеводства Орловской области (кроме плодовых и ягодных многолетних насаждений)

Площадь, га	Затраты на производство (включая затраты незавершенного производства прошлых лет), относимые на себестоимость продукции отчетного года, тыс. руб.						
	Убранная	Всего	в том числе по статьям:				
Оплата труда			материальные затраты: Оплата труда, семена, удобрения, средства защиты, нефтепродукты, содержание основных средств	затраты на страхование	прочие затраты	амортизация	Земельный налог
947 609,1	28 338 458	3 669 289	15 981 298	191 260	4 307 326	3 197 439	991 846

Источник: составлено автором по [103].

Удельный вес налога на землю (арендной платы) в общем объеме совокупных затрат землепользователей в регионе, в условиях завышенного значения кадастровой стоимости, находится в районе 3,5% по различным муниципальным образованиям региона (на основании данных сельскохозяйственных организаций). В условиях проводимого исследования, в совокупности с анализом себестоимости сельскохозяйственной продукции, рассмотрим итоговые финансовые результаты функционирования отрасли зернопроизводства (табл. 34).

Таблица 34 - Реализация продукции зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области, 2019 г.

Виды продукции	Реализовано продукции в натуральном выражении, ц	Полная себестоимость реализованной продукции, тыс. руб.	Выручка от реализации продукции, тыс. руб.	Средняя цена единицы продукции, руб.	Площадь, га
Зерно и семена зерновых и зернобобовых культур, всего	21 965 800,4	13 726 829	21 799 088	992,41	656 854,5
в том числе:					
пшеницы	15 409 324,2	9 249 973	15 040 130	976,04	395 603,9
кукурузы	1 844 801,5	1 048 024	1 659 426	899,51	38 092,0
ржи	4 159,0	2 991	4 116	989,66	242,0
гречихи	597 943,1	552 831	895 901	1 498,30	30 157,1
овса	84 851,0	56 149	66 154	779,65	6 151,0
ячменя из него: пивоваренный ячмень	2 993 113,2 317 313,0	1 807 075 227 174	2 863 977 380 030	956,86 1 197,65	133 999,0 48982,0
прочих зерновых культур	104 695,0	54 821	81 199	775,58	2823,0
прочих зернобобовых культур	926 913,4	954 965	1 188 185	1 281,87	49 786,5

Источник: составлено автором по [103].

Учитывая первостепенные характеристики эффективности, представленные ведущими экономистами, в условиях оценки эффективности использования земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве, рассмотрим показатель прибыли в расчете на единицу земельной площади в существующих условиях хозяйствования и использования действующих значений кадастровой стоимости как наиболее показательной характеристики, определяющей уровень доходности. Расчет заданной величины произведем по отрасли зернопроизводства Орловской области. Результаты проведенного анализа представлены в табл.35.

Таблица 35 – Эффективность зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области (текущее и прогнозируемое состояние в условиях оптимизации затрат)

Наименование показателя	Площадь, га	Полная себестоимость реализованной продукции, тыс. руб.	Выручка от реализации продукции, тыс. руб.	Прибыль	Прибыль в расчете на единицу земельной площади, тыс. руб.	Полная себестоимость в условиях оспаривания кадастровой стоимости, тыс. руб.	Выручка от реализации продукции, тыс. руб.	Прибыль, тыс. руб.	Прибыль в расчете на единицу земельной площади, тыс. руб.
Зерно и семена зерновых и зернобобовых культур, всего	656 854,50	13 726 829,00	21 799 088,00	8 072 259	12,29	13 236 094,9	22 289 822	9 053 727	13,78
в том числе: пшеницы	395 603,90	9 249 973,00	15 040 130,00	5 790 157	14,64	9 039 536	15 250 567	6 211 031	15,70
кукурузы	38 092,00	1 048 024,00	1 659 426,00	611 402	16,05	1 024 181	1 683 269	659 087	17,30
ржи	242,00	2 991,00	4 116,00	1 125	4,65	2 923	4 184	1 261	5,21
гречихи	30 157,10	552 831,00	895 901,00	343 070	11,38	540 254	908 478	368 224	12,21
овса	6 151,00	56 149,00	66 154,00	10 005	1,63	54 872	67 431	12 560	2,04
ячменя	133 999,00	1 807 075,00	2 863 977,00	1 056 902	7,89	1 765 964	2 905 088	1 139 124	8,50
из него: пивоваренный ячмень	48 982,00	227 174,00	380 030,00	152 856	3,12	222 006	385 198	163 192	3,33
прочих зерновых культур	2 823,00	54 821,00	81 199,00	26 378	9,34	53 574	82 446	28 872	10,23
прочих зернобобовых культур	49 786,50	954 965,00	1 188 185,00	233 220	4,68	933 240	1 209 910	276 671	5,56

Источник: рассчитано автором.

Использование предложенных элементов развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения обеспечивает рост прибыли землепользователей в разрезе каждого отдельно взятого показателя сектора зернопроизводства. Использование методического подхода к оценке стоимости земельных ресурсов аграрного сектора, позволяющего оптимизировать затраты в части пользования землей на правах собственности и аренды, обеспечивает рост прибыли в секторе на 10,84% в среднем. Так учитывая среднюю долю налога на землю в общей совокупности затрат землепользователя и возможность оптимизации кадастровой стоимости, данные таблицы наглядным образом демонстрируют повышение эффективности использования земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве (с 12,29 тыс. руб./га до 13,78 тыс. руб./га в общем объеме), а предложенные варианты снижения затрат являются актуальными и позволят снизить себестоимость сельскохозяйственной продукции в совокупности, повысив инвестиционную привлекательность аграрного сектора.

Эффективность предлагаемой методики, в части экономической составляющей механизма управления землями сельскохозяйственного назначения, характеризуется не только оптимизацией налоговых отчислений. Дополнительно следует учесть возможность оптимизации затрат в отношении землепользователей, владеющих землей на правах аренды, в виду формирования реального значения стоимости земельных ресурсов. Итоговый результат повышения эффективности использования земли в сельском хозяйстве будет определен методами кумулятивного построения – на основе суммирования валового дохода, получаемого правообладателями земельных участков в условиях полноценного использования результатов диссертационного исследования.

Сравнительный анализ доходности существующего состояния в системе землепользования с прогнозируемым представлен в таблице 36.

Таблица 36 – Сравнительный анализ эффективности зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области в условиях оптимизации

Наименование	Прибыль в расчете на единицу земельной площади, тыс. руб./га, (текущее состояние)	Прибыль в расчете на единицу земельной площади, тыс. руб. /га, (условия оптимизации затрат)	Абсолютное отклонение	Относительное отклонение
Зерно и семена зерновых	12,29	13,78	1,49	10,84
в том числе: пшеницы	14,64	15,70	1,06	6,78
кукурузы	16,05	17,30	1,25	7,24
ржи	4,65	5,21	0,56	10,79
ячменя	7,89	8,50	0,61	7,22
зернобобовых культур	9,34	10,23	0,88	8,64
прочих зернобобовых культур	4,68	5,56	0,87	15,70

Источник: рассчитано автором.

Графическая интерпретация полученных результатов представлена на рисунке 30 в виде сравнительного анализа итогового значения прибыли на единицу земельной площади, наглядно отражающим рост доходности от использования предложенных вариантов оптимизации затрат земледельцев.

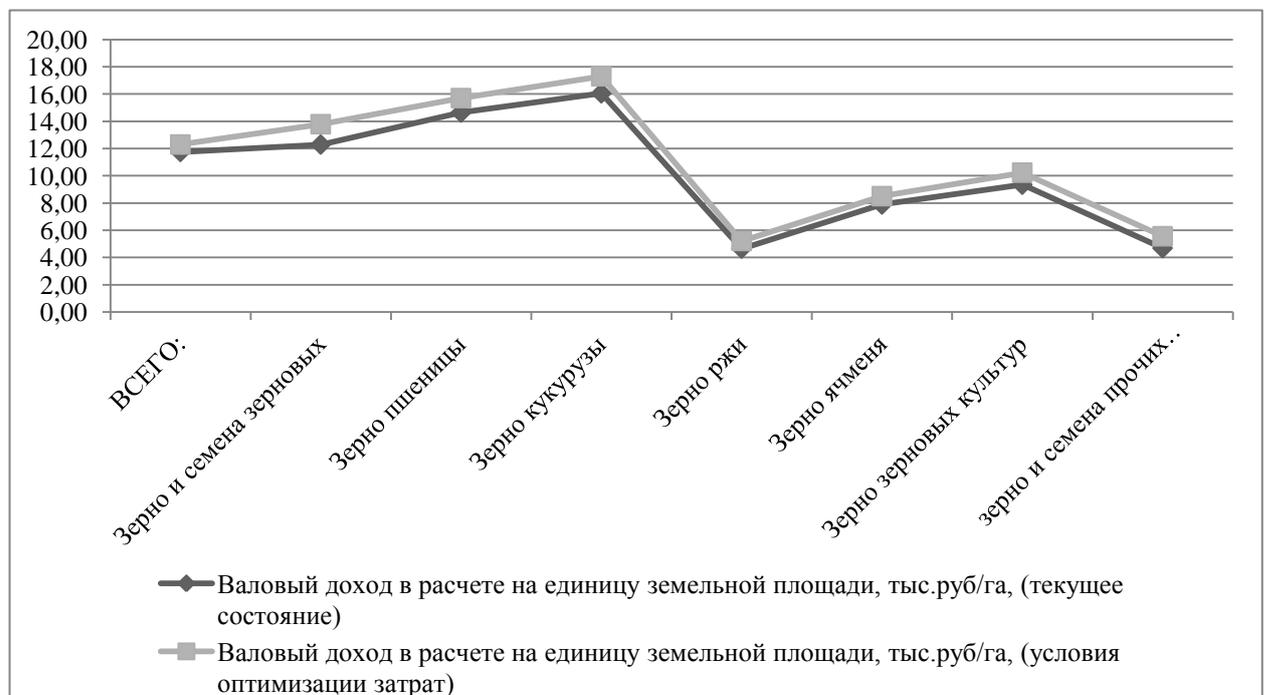


Рисунок 30 – Сравнительный анализ эффективности зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области в условиях оптимизации затрат земледельцев, тыс. руб./га

Источник: разработано автором.

Определенные отклонения обеспечивают достижение заявленных целей в части оптимизации затрат землепользователей и повышение эффективности использования земли в сельскохозяйственном производстве. Практико ориентированный подход и дифференциация по видам сельскохозяйственной продукции позволяют субъектам землепользования самостоятельно оценить перспективу оспаривания кадастровой стоимости, а также сопоставить предельные значения стоимостей земельных ресурсов в условиях использования разработанной матрицы сопоставимости.

Обоснованные направления работы субъектов землепользования в части формирования реального значения кадастровой стоимости, отражающей действительный уровень полезности земельного участка, представлены на рисунке 31.



Рисунок 31 – Направления работы субъектов землепользования в условиях повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения
Источник: разработано автором.

Проводимое исследование соответствует направлению действующей в регионе государственной программе Орловской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Орловской области», обеспечивающей вектор развития аграрного сектора региона.

Одним из направлений рассматриваемой государственной программы является подпрограмма 12 «Стимулирование инвестиционной деятельности в агропромышленном комплексе». Целями заявленной подпрограммы является:

- создание условий для комплексного развития и повышения эффективности производства и конкурентоспособности отечественной сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия;
- повышение доступности кредитных ресурсов для предприятий агропромышленного комплекса;
- повышение инвестиционной привлекательности агропромышленного комплекса [123].

Учитывая практико-ориентированный характер представленного исследования, полученные результаты целесообразно использовать в разрезе долгосрочного развития аграрного сектора региона. Возможность оптимизации затрат в условиях использования земель сельскохозяйственного назначения необходимо рассматривать как элемент целостной системы управления аграрным сектором региона, имеющий мультипликативный эффект, способствующий не только развитию сельскохозяйственного производства в регионе, но и обеспечивающий рыночный оборот земель сельскохозяйственного назначения, а соответственно активизацию работы земельного рынка. Активизация рыночного оборота позволит организовать возможность перераспределения земли между субъектами права, что является одной из текущих задач в части реформирования системы управления земельными ресурсами. Определив соответствие научного исследования перспективам развития аграрного сектора региона, нами

разработаны основные направления повышения эффективности использования земельных ресурсов в отрасли сельского хозяйства в условиях формирования реального значения кадастровой стоимости с использованием разработанной методики (табл. 37).

Таблица 37 – Основные направления повышения эффективности использования земельных ресурсов в отрасли сельского хозяйства Орловской области

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика и основной состав работ
1	Цель концепции	- создание условий развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе и формирование механизмов повышения инвестиционной привлекательности отрасли сельского хозяйства в условиях повышения доходности направления деятельности при оптимизации затрат землепользователей.
2	Задачи концепции	- согласованная деятельность государства и землепользователей, направленная на формирование обоснованной стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, отвечающую требованиям рынка и отражающую уровень ценности каждого отдельного земельного участка; - стимулирование рынка земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивающее включение в рыночный оборот невостребованных земель; - перераспределение прав пользования и владения земельными участками, входящими в состав государственной и муниципальной собственности в реализации принципа наилучшего и наиболее эффективного использования земельных ресурсов.
3	Целевые индикаторы	- объем производства сельскохозяйственной продукции; - доля невостребованных земель; - объем обрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения; - удельный вес налога на землю в общем объеме затрат сельскохозяйственных производителей; - среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства (с учетом субъектов малого предпринимательства); - уровень развития инженерной инфраструктуры; - уровень развития транспортно-логистической инфраструктуры; - уровень занятости населения в сельскохозяйственном производстве; - уровень развития рынка земель сельскохозяйственного назначения.
4	Сроки реализации	2021-2025 гг.
5	Ожидаемые результаты	- активизация рынка земель сельскохозяйственного назначения; - перераспределение прав земельной собственности в соотношении 80/20 (право собственности/аренда); - достижение реального значения стоимости земельных ресурсов (средний диапазон 1,5-4,5 руб./кв. м); - повышение рентабельности использования земельных ресурсов (до 15 руб. на 1 кв. м.); - повышение инвестиционной привлекательности аграрного сектора.

Источник: разработано автором.

Представленная методика формирования оптимальной стоимости земель сельскохозяйственного назначения рассматривается в условиях работы экономической составляющей механизма регулирования отношений в сфере землепользования. Использование экономических рычагов воздействия в сфере управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения является одним из наиболее эффективных инструментов, отражающих эффект от проводимых действий и зависящих не только от государственной политики, но и от деятельности самого землепользователя.

Формирование оптимальной стоимости земельных ресурсов с последующим оспариванием кадастровой стоимости позволит активизировать экономические инструменты регулирования земельных отношений, в том числе, оптимизировать:

- налог на землю и величину арендной платы;
- пересмотреть значение кадастровой стоимости;
- оптимизировать компенсационные платежи при изъятии земель и выплата при консервации.

Сформированное оптимальное значение стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, используемое в качестве налогооблагаемой базы и величины арендных платежей в условиях взаимодействия с муниципальными органами, целесообразно использовать, как и саму кадастровую стоимость, в виде инструмента государственного контроля. Вопросами взаимовлияния кадастровой стоимости и эффективности использования земельных ресурсов длительное время занимались отечественные ученые, такие как Третьяков С.В. [19], Трибуц О.А. [158], Ильиных А.Л. [51], Балтыжакова Т.И. [3, 4, 59] и др. Основной упор всех проводимых исследований сделан на саму процедуру государственной кадастровой оценки, трансформацию действий субъектов процесса в условиях использования Федерального закона № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» [164] и Федерального закона № 237 ФЗ «О

государственной кадастровой оценке» [162]. Прежде всего совершенствуется методика оценки в периоды проведения и утверждения результатов государственной кадастровой оценки. Однако если рассматривать периодичность данной процедуры – 3-5 лет, то становится необходимым поиск иных вариантов формирования реального значения кадастровой стоимости, определяющей ценность земли в реальных условиях существования рынка.

Особенностью проведенного исследования выступает возможность использования уже готовых результатов государственной кадастровой оценки, что определяет необходимость изменения экономических инструментов регулирования механизма земельных отношений в более короткие периоды с учетом интересов собственников земли. Это переводит вопросы управления земельными ресурсами на новый уровень, где основным субъектом управления выступает собственник земли, а государству принадлежит роль контролирующего органа, обеспечивающего возможность оптимизации затрат землепользователя в изменяющихся условиях рыночной среды, что обеспечивает получение экономического эффекта.

Экономический эффект достигается за счет оптимизации налоговой нагрузки на землепользователя, улучшения экономической и инвестиционной политики региона, оптимального распределения земель в структуре земельного фонда, в том числе не востребованных, что в конечном итоге находит отражение на объеме производства сельскохозяйственной продукции в регионе в целом, а также в активизации рынка земель сельскохозяйственного назначения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Земельно-ресурсный потенциал является основополагающим инструментом работы и одновременно выступает средством производства в отрасли сельского хозяйства, определяя возможности существования и развития как регионов в целом, так и отдельных хозяйствующих субъектов. Аграрный сектор является важным компонентом экономики, особо актуальную роль играя в регионах, где сельское хозяйство превалирует над иными сферами деятельности. Орловская область, располагая значительными природными ресурсами в виде земель сельскохозяйственного назначения, на долю которых приходится свыше 82% общего земельного фонда, справедливо входит в число аграрных регионов, отличительной чертой деятельности которых является организация производства сельскохозяйственной продукции. Анализ системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения позволяет выделить составные элементы управления, развитие и совершенствование которых определяет вариант повышения эффективности управленческих действий в целом.

Выявленные ограничительные условия по использованию земель аграрного сектора и функции, определяющие вектор управленческих действий, характеризуют процесс управления как разнонаправленный вид деятельности, обеспечивающий, наряду с непосредственным производством сельскохозяйственной продукции, иные функции, направленные на сохранение качественных и количественных характеристик земель сельскохозяйственного назначения. Уточненные характеристики земельных участков сельскохозяйственного назначения, их значение, а также специфика определения позволили получить следующие выводы:

1. Вопросы управления землями сельскохозяйственного назначения длительное время находятся в зоне повышенного внимания в виду уникальности и ценности земли как основополагающего условия существования аграрного сектора экономики. Учитывая индивидуальные

черты сельскохозяйственного производства и разносторонний подход к толкованию понятия «земельные ресурсы», нами уточнен анализируемый термин, в частности, представлено авторское определение в сопоставлении с понятием «земля» как объекта недвижимости. Так, под земельными ресурсами целесообразно понимать земли, используемые или планируемые к дальнейшему применению в условиях организации и ведения хозяйственной деятельности, характеризующиеся набором физических и качественных параметров и предполагаемых к потреблению и использованию для размещения предприятий и организаций различных типов и форм хозяйствования.

2. Выявлена роль кадастровой стоимости как основного экономического инструмента механизма управления землями сельскохозяйственного назначения, определяющего уровень ценности анализируемых земель и выступающего элементом государственного регулирования управления земельными ресурсами и недвижимостью в целом. Проведенный обзор законодательной базы в сфере оценочной деятельности свидетельствует об отсутствии термина «кадастровая стоимость земельного участка», закрепленного на законодательном уровне, что определяет унифицированный характер термина «кадастровая стоимость» в разрезе всех объектов недвижимости. На основании анализа определений кадастровой стоимости и выявленном толковании кадастровой стоимости земли, автором сформулировано итоговое определение кадастровой стоимости земельного участка, необходимое для практики отечественного законодательства в рамках сложившихся обстоятельств. Кадастровая стоимость земельного участка – это стоимость, установленная в рамках проведения государственной кадастровой оценки земельных ресурсов, с учетом целевого назначения объекта оценки, на основании использования актуальной рыночной информации с обоснованием выборов массовых и частных методов оценки, являющаяся эквивалентом полезности земельного участка и учитываемая при расчете земельного налога и иных

финансовых операциях с земельными ресурсами. В совокупности существующих принципов определения кадастровой стоимости, включающих единство методологии, непрерывность актуализации сведений, независимость и открытость процедуры, экономическую обоснованность и проверяемость результатов определения кадастровой стоимости, автором определена необходимость дополнения принципом справедливости налоговых отчислений в разрезе исчисления налога с сопоставимых объектов.

3. Исследование состояния структуры земельного фонда страны и региона в отдельности отражает наметившуюся тенденцию сокращения площадей земель сельскохозяйственного назначения в условиях перевода земель данной категории в иные. Проанализированные статистические данные свидетельствуют об утрате наиболее ценных компонентов земель сельскохозяйственного назначения – сельскохозяйственных угодий. Представленное обстоятельство отражает факт неуклонного сокращения площади ресурсов, обеспечивающих продовольственную безопасность страны. Исследуемое состояние земельного фонда региона показывает характер работы Орловской области, отражающий сельскохозяйственную направленность в виду наличия значительной доли земель сельскохозяйственного назначения в общей структуре земельного фонда региона и значительной доли сельского хозяйства в общем объеме валового регионального продукта. Изученная структура позволила определить приоритетных правообладателей земель данной категории, которыми выступают граждане, в руках которых находится порядка 55% всех земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения по данным отчетного периода. Исследуемые экономические аспекты использования земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения позволили определить рост объемов сельскохозяйственной продукции на душу населения в регионе в совокупности с увеличением себестоимости продукции в секторе «растениеводство». Определены основополагающие аутсайдеры и лидеры

производства в секторе «растениеводство» за отчетный период (2019 г.), что позволило оценить характер эффективности использования земельных ресурсов по территории региона сельскохозяйственными организациями. Проведенный в том же секторе анализ себестоимости сельскохозяйственной продукции, в частности изучены показатели себестоимости зерна и зернобобовых культур, отражают наибольший удельный вес «прочих затрат» в общей совокупности вложений в производство. Дополнительное изучение представленной статьи позволило определить возможность изменения значения отдельных компонентов – налога на землю и затрат землепользователя в рамках использования земельных ресурсов на правах аренды при работе с муниципальными органами. Изучены основные значения показателей кадастровой стоимости, как налогооблагаемой базы, в соседствующих регионах и проанализированы отчетные данные значения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в отчетных периодах, а также определена возможность оптимизации затрат землепользователей на основании формирования обоснованной стоимости земельных ресурсов представленной категории.

4. Выявленные особенности региона и его аграрная направленность обеспечивают необходимость поиска вариантов оптимизации затрат на пользование землей и на данном этапе стоит рассматривать именно оспаривание кадастровой стоимости как действенный инструмент обоснования реальной стоимости земельных ресурсов. В условиях периодичности проведения процедуры государственной кадастровой оценки в масштабном формате (3-5 лет), единственным инструментом оптимизации затрат на использование земельных ресурсов является процедура формирования налогооблагаемой базы, посредством оспаривания действующих значений в специальных комиссиях, а также в судебном порядке. Представленное исследование статистических данных отражает потенциальную возможность снижения значения кадастровой стоимости и оптимизацию налоговой нагрузки на землепользователей в условиях

повышения эффективности использования земельных ресурсов.

5. Проведенный анализ зависимости стоимости удельного показателя земель сельскохозяйственного назначения подтвердил гипотезу многофакторной зависимости стоимости земель сельскохозяйственного назначения, изменение значения которой подвергается влиянию, как физических параметров, так и внешних рыночных факторов. Исследование корреляционной зависимости между стоимостью земельных ресурсов и группой анализируемых факторов, отражает необходимость учета в практике оспаривания кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения экономических факторов, определяющих степень развития отдельных муниципальных образований, с учетом иных элементов, определяющих физические параметры объекта и его качественные характеристики.

6. Разработана модель расчета рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в условиях снижения налогооблагаемой базы на основании учета качественных показателей земли в районе расположения, экономических показателей развития муниципального образования, а также индивидуальных физических параметров отдельного земельного участка, что определяет характер многофакторной зависимости стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения. В условиях разработки практических предложений по повышению эффективности использования земельных ресурсов, автором использована территориальная дифференциация Орловской области на основе использования экономического районирования. Разработана матрица сопоставимости объектов, расположенных на территории Орловской области, демонстрирующая наглядный вариант сопоставимости стоимости удельного показателя земель сельскохозяйственного назначения, без внесения дополнительных корректирующих коэффициентов, учитывающих поправки на степень плодородия (учет качественных характеристик), разницу в уровне доходов

населения (учет экономических характеристик). Представленные корректирующие коэффициенты носят мультипликативный характер, интегрирующие разнородные характеристики в отношении земельной собственности, использование которых позволяет снизить значение общей суммарной корректировки и повысить качество проводимых расчетов. В условиях использования предложенных организационных аспектов и обоснованного многофакторного подхода к формированию стоимости земельных ресурсов на территории Орловской области, автором предложена Методика расчета рыночной стоимости земель с/х назначения с учетом экономического районирования территории. Уникальность разработанной методики заключается в возможности регулярной актуализации данных по входящим параметрам, позволяющей приводить значение свободных членов разработанной модели к реальным данным рынка, а также потенциальная возможность использования на базе иных регионов в условиях актуализации входной информации.

7. Рассматриваемый процесс оспаривания кадастровой стоимости и представленная методика работы обеспечивает возможность нормализации налоговой нагрузки для землепользователей. Представленные условия позволяют снизить размер налогооблагаемой базы на 20-40 % в зависимости от индивидуальных особенностей земельного участка, что в итоговом виде позволяет повысить рентабельность использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве на 8-12% в относительном выражение.

8. Учитывая практико-ориентированный характер представленного исследования, разработана концепция повышения эффективности управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения в регионе, определяющая стратегический характер предложенных мероприятий, а также социальный и экономический эффект от предложенных действий.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Административно-территориальное деление Орловской области / [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://ru.wikipedia.org/wiki> (дата обращения 10.01.2020г.)
2. Архив объявлений / [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <https://ruads.org/> (дата обращения: 28.12.2021)
3. Балтыжакова, Т.И. Выявление скрытых факторов кадастровой оценки земель населенных пунктов методом главных компонент / Т.И. Балтыжакова // Инженерный вестник Дона. — 2015. -№ 1-1 (33) . —С. 20-25
4. Балтыжакова Т.И. Использование факторного анализа для определения значимых факторов кадастровой оценки (на примере города Всеволожск) / Т.И. Балтыжакова // Сборник статей по итогам научно-технических конференций в 2-х ч. Ч. II. - М.: МИИГАиК, 2014. - с. 21-23
5. Барсукова, Г. Н. Земельные отношения – важнейшее звено аграрной экономики / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко // Агропромышленный комплекс России: проблемы развития в условиях модернизации экономики : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Краснодар : КубГАУ, 2011. – С. 272–277. Барсукова, Г. Н. Организационно-экономический механизм регулирования земельных отношений в аграрном секторе экономики Краснодарского края: монография / Г. Н. Барсукова, К. А. Юрченко. – Краснодар: КубГАУ, 2015. – 187 с.
6. Белобородов, П. К. Сельскохозяйственные земли, их оценка и использование / П. К. Белобородов. — Иркутск : Восточно-Сибирское кн. изд-во, 1973. —196 с.
7. Большой экономический словарь (БЭС) / Авт. И сост. А.Б. Борисов. – Москва: Книжный мир, 2003. – 892 с.
8. Бороздин, С. В. Земельные отношения и аграрные реформы: монография / С. В. Бороздин. – М. : ЮНИТИ-ДАНА : Единство, 2002. – 239 с.

9. Брыжко, В. Г. Зарубежный опыт управления распределением земельных ресурсов / В. Г. Брыжко // Аграр.наука: журнал Пермская госсельхозакадемия им. Д.Н.Прянишникова. 2003, № 2. - С. 10-11.

10. Бубнов Д.В. Рациональное использование земельных ресурсов как фактор устойчивого развития региона: автореф. дис. ... канд. эконом. наук, Волгоград, 2014

11. Будченко Л.И. Управление земельной реформой (правовые проблемы): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 1995.

12. Бухтояров, Н.И. Об оценке экономической и экологической эффективности землепользования / Н.И. Бухтояров, Е.В. Недикова, А.В. Линкина // Регион: системы, экономика, управление. Русский провинциальный журнал. – 2017. – № 4. – С. 129–132

13. Бухтояров, Н.И. Диагностика использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве / Н.И. Бухтояров // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2018. – № 6 (366). – С. 10–14.

14. Бухтояров, Н.И. Методологические аспекты организации управления земельными ресурсами / Н.И. Бухтояров // землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 10 (165). – С. 5–10.

15. Бухтояров, Н.И. Теоретические аспекты формирования и развития системы управления земельными ресурсами и земельными отношениями / Н.И. Бухтояров // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2016. – № 3 (50). – С. 294–301

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

17. Варламов, А. А. Теоретические положения управления земельными ресурсами различных административно-территориальных образований / А. А. Варламов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2005. – № 1. – С. 11–16.

18. Васильева, Н. В. Кадастровый учет и кадастровая оценка земель: учебное пособие для СПО / Н. В. Васильева. — М. : Издательство Юрайт, 2018. — 149 с. — (Серия : Профессиональное образование). — ISBN 978-5-9916-8668-6.
19. Вдовенко А.В., Викторова Е.А., Гладкая О.Я., Третьяков С.В. Совершенствование кадастровой оценки земель методами корреляционно-регрессионного анализа // Уч. заметки ТОГУ. 2015. Т.6. №4. С. 67-76.
20. Война на полях кадастровой стоимости: пролетарии и бизнес всех регионов объединяйтесь / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nedviga.pro/news/voyna-na-polyakh-kadaastrovoy-stoimosti-proletarii-i-biznes-vsekh-regionov-obedinyaytes/> (дата обращения 29.03.2021 г.)
21. Волков, С. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? / С. Волков, Н. Комов, В. Хлыстун // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2013. – № 3. – С. 3–7.
22. Волков, С. Н. Землеустроительное обеспечение оборота и использования земель сельскохозяйственного назначения / С. Н. Волков // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2012. – № 2. – С. 51–55.
23. Волков, С. Н. О мерах по обеспечению рационального использования земель в сельскохозяйственном производстве и воспроизводства их плодородия / С. Н. Волков, С. А. Липски // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2017. – № 6. – С. 10–13.
24. Волков, С.Н. Земельные отношения как базовый фактор устойчивого развития сельского хозяйства / С.Н. Волков // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2007. – № 5 (29). – С. 3–9.
25. Гладун, Е. Ф. Управление земельными ресурсами : учебник и практикум для академического бакалавриата / Е. Ф. Гладун. — 2-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2018. — 159 с. — (Серия : Бакалавр. Академический курс). — ISBN 978-5-534-00846-3. — Текст : электронный //

ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/414346> (дата обращения: 09.04.2020).

26. Демидов П. В., Улезько А. В. Стратегическое управление землями сельскохозяйственного назначения: сущность, принципы и оценка эффективности // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. — 2018. — № 2. — С. 237–247.

27. ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) Земли. Термины и определения

28. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации <https://rosreestr.ru/upload/Doc/16-upr.pdf>

29. Гражданский кодекс Российской Федерации (части первая, вторая и третья) [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – URL: <http://base.garant.ru/10164072/> (дата обращения 04.06.2020 г.)

30. Грибовский, С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2012. № 2. С. 55-59

31. Гришаева, Л. В. Институциональный механизм земельной ренты / Л. Гришаева // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2010. – № 3. – С. 53–55.

32. Гуляева Т.И. Оценка взаимосвязи экономических показателей с эффективностью производства / Гуляева Т.И., Ильина И.В. // АПК: Экономика, управление. 2002. № 12. С. 62-67.

33. Дамдын О. С. Сущность бонитировки почвы / О.С. Дамдын // Молодой ученый. — 2012. — №1. Т.2. — С. 163-165. — Режим доступа <https://moluch.ru/archive/36/4145/> (дата обращения: 16.01.2021).

34. Демидов, П.В. Систематизация факторов, определяющих специфику воспроизводства земельных ресурсов сельского хозяйства / П.В. Демидов, А.В. Улезько // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2018. – № 6. – С. 47–49.

35. Докучаев, В. В. Главные моменты в истории оценок земель Европейской России, с классификацией русских почв / В. В. Докучаев. — Санкт-Петербург : Тип. Е. Евдокимова, 1886. — 391 с.

36. Жданова, Р.В. Методологические особенности мониторинга земель, как основы управления земельными ресурсами / Р.В. Жданова // Международный сельскохозяйственный журнал, №2, 2012. – С. 54-58.

37. Жданова, Р.В. Экономическая эффективность управления земельными ресурсами на основе кадастровой информации / Р.В. Жданова // МСХ. 2020. №1. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/ekonomicheskaya-effektivnost-upravleniya-zemelnyimi-resursami-na-osnove-kadaastrovoy-informatsii> (дата обращения: 23.02.2020).

38. Жердева, О.В. Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук «Воспроизводство и экономическая эффективность использования земельных ресурсов в сельскохозяйственных организациях (по материалам Краснодарского края)» // <http://www.dslib.net/economika-xoziajstva/vosproizvodstvo-i-jekonomicheskaja-jeffektivnost-ispolzovaniya-zemelnyh-resursov-v.html> (дата обращения: 23.04.2020).

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

40. Заворотин, Е.Ф. Организационно-экономический механизм развития системы земельных отношений в сельском хозяйстве : монография / Е.Ф. Заворотин. – Саратов : Издательский центр «Наука», 2011. – 400 с.

41. Загайтов, И.Б. Актуальные проблемы фундаментальной и прикладной экономической науки : монография. Ч. 1. От земельной ренты – к законам цены и ценности земли / И.Б. Загайтов. – Воронеж : Воронежский ГАУ, 2012. – 278 с.

42. Загайтов, И.Б. Актуальные проблемы фундаментальной и прикладной экономической науки: монография. Ч. 2. От учения о ренте – к теории экономических патологий / И.Б. Загайтов. – Воронеж : Воронежский ГАУ, 2012. – 292 с.

43. Закон Орловской области от 25 декабря 2013 года n 1578-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве орловской области (в ред. закона Орловской области от 10.11.2014 n 1693-оз)

44. Закшевская, Е.В. Концептуальный подход к стратегическому управлению сельскохозяйственным производством на региональном уровне / Е.И. Закшевская, М.В. Загвозкин // Вестник Алтайской академии экономики и права. – 2013. – № 2. – С. 43–49.

45. Затолокина, Н. М., Актуальные проблемы формирования кадастровой стоимости земель / Н.М. Затолокина, В.А. Юшин // Научные ведомости БелГУ. Серия: Естественные науки. 2011. №9 (104). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/aktualnye-problemy-formirovaniya-kadastrovoy-stoimosti-zemel> (дата обращения: 11.04.2021).

46. Земельные ресурсы, климат / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://orel-region.ru/index.php?head=2&part=3&unit=51&in=1> (дата обращения: 28.10.2018)

47. Земельный кадастр стран Западной Европы, США и Канады. М.: Агропром, 2010

48. Земельный кодекс Российской Федерации (от 25.10.2001 г. №136-ФЗ) / [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12124624/> (дата обращения 04.04.2021 г.)

49. Зубаревич Н.В. «Минное поле в квадрате»: Эксперт устроила Орловской области диагностику / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://news.rambler.ru/other/40355025-minnoe-pole-v-kvadrata-ekspert-ustroila-orlovskoy-oblasti-diagnostiku/> (дата обращения: 01.11.2020 г.).

50. Иванова, С.Л. Кредитный рейтинг в системе управления кредитным риском. Понятие и структура экономического механизма предприятия / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.rusnauka.com/12_KPSN_2010/Economics/63511.doc.htm/ (дата обращения: 03.12.2020 г.).

51. Ильиных, А.Л. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на кадастровую стоимость недвижимости / А.Л. Ильиных, А.В. Дубровский, О.И. Малыгина, В.Н. Москвин, А.В. Вишнякова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2016. – №4. – С. 150-169

52. Инвентаризационная стоимость / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://official.academic.ru/7896> (дата обращения: 23.02.2021).

53. Инвестиционный портал Орловской области / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://invest-orel.ru/articles-obl/itogi_agro2013 (дата обращения 13.03.2020 г.)

54. Инструкция МНС РФ от 02.11.1999 N 54 (ред. от 27.02.2003) "По применению Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц" (Зарегистрировано в Минюсте РФ 20.01.2000 N 2057)

55. Кадастровая оценка земель населенных пунктов / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://realty.vesti.ru/info/kadastrvaya-ocenka-zemel-naselennyh-punktov> (дата обращения 14.04.2021 г.)

56. Кадастровая стоимость земельных участков: порядок определения и обжалования / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.2m.ru/uslugi/obshchie-voprosy-zemelnykh-otnoshenij/kadastrvaya-stoimost> (обращения 20.04.2021 г.)

57. Кашин, В. И. Законодательное обеспечение воспроизводства плодородия земель сельскохозяйственного назначения / В.И. Кашин, А.А. Фомин // МСХ. 2017. №6. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zakonodatelnnoe-obespechenie-vozproizvodstva-plodorodiya-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 22.02.2020).

58. Кибиров, А.Я. Возрождение земельной ипотеки в сельском хозяйстве России / А.Я. Кибиров, Е.В. Сергацкова, Л.В. Губернаторова // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2008. – № 5. –С. 16–18.

59. Киселев В.А. Выявление устойчивых наборов значимых факторов кадастровой стоимости земли малых и средних городов Северо-Запада методом главных/ В.А. Киселев, В.В. Беляев, Т.И. Балтыжакова // Имущественные отношения в Российской Федерации - Москва, 2013 - № 2 (137)-С. 65-74.

60. Киселев В.А. Анализ рынка недвижимости городов СевероЗападного региона России/ В.А. Киселев, О.Ю. Лепихина // Имущественные отношения в Российской Федерации - Москва, 2009 - №12-С.46-52.

61. Киселев, В.Е. Государственная политика в сфере использования земельных ресурсов Российской Федерации в современных условиях»:автореф. дис.... канд. полит.наук. М., 2009. С. 13-14.

62. Кирюшин. В.И. Экологические основы земледелия : учебник для студентов с.-х. вузов / В.И. Кирюшин. – Москва : Колос, 1996. – 365 с.

63. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2020)

64. Козлова, Е. В. Системный подход к оспариванию кадастровой стоимости земли / Е.В. Козлова, В.В. Козлов // Имущественные отношения в РФ. 2014. №12 (159). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistemnyu-podhod-k-osparivaniyu-kadastrovoy-stoimosti-zemli> (дата обращения: 14.07.2020).

65. Колеснёв, В.И. Экономико-математические методы и моделирование в землеустройства: практикум / В.И. Колеснёв, И.В. Шафранская. - Минск: ИВЦ Минфина, 2007.-320 с.

66. Комов, Н. В. Эффективное управление земельными ресурсами – основа государственности и богатства народа / Н. В. Комов // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – № 2. – С. 6–14.

67. Комов, Н.В. Модернизация российского землепользования на основе взаимодействия государственных и рыночных механизмов управления земельными ресурсами / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2010. - №8. - С. 15-19.

68. Комов, Николай Васильевич Взаимодействие государственных и рыночных механизмов управления земельными ресурсами : автореферат дис. ... доктора экономических наук : 08.00.05 / Рос. акад. гос. службы при Президенте РФ. - Москва, 1996. - 44 с.

69. Комплексная оценка почвенного покрова Центральной зоны Орловской области / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://refleader.ru/jgernabewrnaqas.html> (дата обращения: 03.11.2020).

70. Конституция Российской Федерации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.constitution.ru/> (дата обращения: 03.11.2020).

71. Коростелев, С.П. Кадастровая оценка, налогообложение и устойчивое развитие территорий : Учебное пособие. — 2-е изд., испр. и доп. — М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2017. — 336 с.

72. Костяев, А.И. Земельный потенциал сельских территорий: перспективы развития / А.А. Костяев, Г.Н. Никонова, А.Г. Трафимов // Экономика сельского хозяйства России. – 2015. – № 11. – С. 24–30.

73. Кочанов, М. А. Концептуальные основы совершенствования государственного управления земельными ресурсами / М. А. Кочанов, Я. Е. Давыдова // Агропродовольственная политика России. – 2015. – № 9. – С. 33–36.

74. Кочнева И.В. Политические процессы реформирования и оптимизации государственной политики в сфере управления земельными ресурсами: автореф. дис. ... канд. гумм. наук: 23.00.02 "Политические

институты, процессы и технологии" / Кочнева И. В.. — Чита, 2015. — 131 с.
— Режим доступа: <https://www.dissercat.com/content/politicheskie-protsessy-reformirovaniya-i-optimizatsii-gosudarstvennoi-politiki-v-sfere-upra> (дата обращения: 23.02.2020).

75. Кузнецов, Г. И. Оптимизация землепользования в сельскохозяйственных предприятиях на основе кадастровой оценки земель / Г. И. Кузнецов, А. И. Долженков, Г. М. Мороз // Земельный вестник России. — 2000. — № 4. — С. 45–48.

76. Кульман А. Экономические механизмы. – М.: Издат. группа «Прогресс»; «Универс», 1993. – 192 с.

77. Купова Н.М., Галимова Л.И. Проблемы оценки кадастровой стоимости земельных участков // Фундаментальные исследования. – 2016. – 7-2. – С. 417-422; Режим доступа: <http://www.fundamental-research.ru/ru/article/view?id=40525> (дата обращения: 09.04.2021).

78. Лебедев, В.В. К вопросу о НЭИ земельного участка / В.В. Лебедев // Имущественные отношения в РФ. 2014. №8 (155). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-nei-zemelного-uchastka> (дата обращения: 22.04.2021).

79. Лейфер, Л. А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки: Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации / Л. А. Лейфер, Т.В. Крайников; под редакцией Лейфера Л. А.// Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018

80. Лейфер, Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки: Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение / Л. А. Лейфер, Т.В. Крайников; под редакцией Лейфера Л. А.// Приволжский центр

методического и информационного обеспечения оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018

81. Лексин, В.Н. Региональная политика и формирование земельного рынка / В.Н. Лексин, А.Н. Швецов // Российский экономический журнал. 1994. № 2. М. С. 45.

82. Ленин, В.И. Полное собрание сочинений : в 55 т. / В.И. Ленин. – 5-е изд. – Москва : Госполитиздат, 1958–1965. – Т. 17. Март 1908 – июнь 1909. – 1961. – 655 с.

83. Леппке, О.Б. Оборот земель сельскохозяйственного назначения: состояние, проблемы и пути решения / О.Б. Леппке // Правовые и экономические проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения Материалы выездного заседания Комитета Совета Федерации по аграрно, продовольственной политике и рыбохозяйственному комплексу. Рязань, 2008. С. 17-22

84. Липски, С.А. Зонирование территорий как механизм обеспечения целевого использования земель / С.А. Липски // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 6 (141). – С. 59–65.

85. Маркс, К. Собрание сочинений / К. Маркс, Ф. Энгельс. - М.: Полит-издат, 1975. – Изд. 2-е. – Т. 18. – 771 с.

86. Марьин Е.В. О ситуации оспаривания кадастровой стоимости земли / Е.В. Марьин // Экономика и бизнес: теория и практика. 2020. №5-3. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-situatsii-osparivaniya-kadaastrovoy-stoimosti-zemli> (дата обращения: 07.08.2020).

87. Медведева, О.Е. Проблемы устойчивого землепользования в России / О.Е. Медведева. — М.: ООО «Типография ЛЕВКО», Институт устойчивого развития / Центр экологической политики России, 2009. – 104с.

88. Мерзляк, А. В. Зарубежный опыт государственного управления землями сельскохозяйственного назначения / А.В. Мерзляк, Л.Н. Макеева // Вестник государственного и муниципального управления. 2013. №1. Режим

доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/zarubezhnyy-opyt-gosudarstvennogo-upravleniya-zemlyami-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 21.01.2020)

89. Милосердов, В.В. Государственное регулирование земельных отношений / В.В. Милосердов // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2001. – № 2. – С. 8–11.

90. Милосердов, В.В. Этапы аграрной реформы России и ее итоги / В.В. Милосердов // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2008. – № 8. – С. 7–8.

91. Минаков, И.А. Экономика сельского хозяйства / И. А. Минаков, Н. П. Касторнов, Р. А. Смыков и др.: Под ред. И. А. Минакова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : 2005. – 400 с.

92. Минаков, И.А. Экономика отраслей АПК [Текст]/И.А. Минаков, Н.И. Куликов, О.В. Соколов [и др.]; Под ред. И.А. Минакова. – М.: КолосС, 2004. -464 с. – (Учебники и учеб.пособия для студентов высш. учеб. заведений). С. 69

93. Миндрин, А. С. Методические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий / А.С. Миндрин, А.Ф. Корнеев, А.А. Капитонов // Имущественные отношения в РФ. 2008. №8. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/metodicheskie-podhody-k-opredeleniyu-kadaastrovoy-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-selskohozyaystvennyh-ugodiy> (дата обращения: 02.04.2020).

94. Можаров, П.М. Эффективное управление земельными ресурсами предприятия АПК на региональном уровне [Текст] : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (землеустройство; экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами в АПК и сельском хозяйстве) по экономическим наукам / Петр Михайлович Можаров; Государственный университет по землеустройству. – М., 2015. – 24 с.

95. Москвин, В.Н. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке / В.Н. Москвин, Т.А. Соколова // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2015. №1 (29). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-i-perspektivy-pereotsenki-kadaastrovoy-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-v-sudebnom-poryadke-1> (дата обращения: 29.06.2020).

96. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая) от 31.07.1998 N 146-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2020)

97. Нечаев, В.И. Управление земельными ресурсами на основе прогноза развития рынка и использования земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации / В.И. Нечаев, Г.Н. Барсукова, Н.Р. Сайфетдинова // АПК: экономика, управление. – 2016. – № 6. – С. 43–53.

98. Никонова, Г. Н. О необходимости реализации региональных стратегий развития земельных отношений / Г.Н. Никонова, А.Г. Трафимов, А.И. Тянутов // Аграрная наука Евро-Северо-Востока. 2013. №3 (34). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-neobhodimosti-realizatsii-regionalnyh-strategiy-razvitiya-zemelnyh-otnosheniy> (дата обращения: 05.02.2020).

99. Новикова, Т.М. Р.С. Формирование кадастровой стоимости объектов недвижимости / Т.М. Новикова, В.Ф. Гранкин, Р.С. Воронцов // Вестник Курской государственной сельскохозяйственной академии. 2018. №9. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-nedvizhimosti> (дата обращения: 23.02.2020).

100. О внесении изменений в статью 52 части первой и часть вторую налогового кодекса Российской Федерации Федеральный закон N 334-ФЗ от 03.08.2018 / [Электронный ресурс]: – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304058/ (дата обращения: 04.11.2020).

101. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р

102. Общая характеристика управления земельными ресурсами / [Электронный ресурс]. - Режим доступа:<http://mega-e.su/info/obschaya-harakteristika-upravleniya-zemelnyimi-resursami/> (дата обращения 01.04.2019 г.)

103. Овчинникова, Н. Г. Влияние экономической оценки на выполнение работ по установлению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения / Н.Г. Овчинникова, Д.А. Медведков // Экономика и экология территориальных образований. 2019. №2 (9). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/vliyanie-ekonomicheskoy-otsenki-na-vypolnenie-rabot-po-ustanovleniyu-kadaastrovoy-stoimosti-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 22.02.2020).

104. Овчинникова, Н. Г. Разработка и принятие проектных решений по организации рационального использования земельных ресурсов / Н. Г. Овчинникова // Известия Ростовского государственного строительного университета. — 2011. — № 15. — С. 225–230

105. Ожегов, С.И. Толковый словарь русского языка / С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова. – Москва : Азъ, 1992 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ozhegov-shvedova.ru> (дата обращения: 11.04.2021 г.).

106. Орелстат. Официальная статистика / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://orel.gks.ru/> (дата обращения 16.02.2020г.)

107. Орлова, И.В., Половников В.А. Экономико-математические методы и модели: компьютерное моделирование. М.: Вузовский учебник, 2007. — 365 с.

108. Отчет об оценке рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения для сельскохозяйственного использования (производства) в целях пересмотра результатов определения кадастровой стоимости [Электронный ресурс]. — Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (дата обращения 03.11.2020 г.)

109. Отчеты о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства в регионе за 2014-2019 гг.

110. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.

111. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.

112. Оценка стоимости земельных участков, под. общ. ред. В.П. Антонова – М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2006, стр. 93.

113. Папаскири Т.В., Семочкин В.Н., Баканова Ж.Н., Афанасьев П.В., Малева М.Л. О роли государства в совершенствовании организации использования земель сельскохозяйственного назначения / Т.В. Папаскири, В.Н. Семочкин, Ж.Н. Баканова, П.В. Афанасьев // Московский экономический журнал. 2020. №4. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-rol-i-gosudarstva-v-sovershenstvovanii-organizatsii-ispolzovaniya-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 07.09.2020).

114. Парахин Н. В. Основные тенденции устойчивого развития АПК Орловской области / Н.В. Парахин // Вестник ОрелГАУ. 2011. №5. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovnyie-tendentsii-ustoychivogo-razvitiya-apk-orlovskoy-oblasti> (дата обращения: 31.03.2020).

115. Пацкалев А.Ф. О проблемах оценки стоимости земельных участков, изымаемых для государственных и муниципальных нужд / А.Ф. Пацкалев // Имущественные отношения в РФ. 2017. №10 (193). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-problemah-otsenki-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-izyemaemyh-dlya-gosudarstvennyh-i-munitsipalnyh-nuzhd> (дата обращения: 07.09.2020).

116. Петриков, А.В. Направления и механизмы земельной политики в сельском хозяйстве / А.В. Петриков // Правовые и экономические проблемы

оборота земель сельскохозяйственного назначения Материалы выездного заседания Комитета Совета Федерации по аграрно, продовольственной политике и рыбохозяйственному комплексу. Рязань, 2008. С. 11-17

117. Письмо Роскомзема от 14.06.1996 N 1-16/1240 «О Методических рекомендациях по кадастровой оценке земли»

118. Полунин, Г.А. Предельная рентабельность сельскохозяйственного производства как оценочный критерий целесообразности выращивания растениеводческой продукции и уровня государственной поддержки [Текст] / Г. А. Полунин, В.В Алакоз, С.И. Носов, Б.Е. Бондарев // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2016. - № 12. - С. 9-24

119. Постановление Правительства Орловской области от 24 марта 2020 года N 171 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Орловской области» / [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-методической документации Техэксперт. Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/570729455> (Дата обращения 02.09.2020 г.)

120. Постановление Правительства Орловской области от 26.12.2014 N 436 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Орловской области» / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/423910859> (дата обращения 02.01.2021г.)

121. Постановление Правительства Орловской области от 24 марта 2020 года N 171 «Об утверждении среднего уровня кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам Орловской области» [Электронный ресурс] // Электронный фонд правовой и нормативно-методической документации Техэксперт. – <http://docs.cntd.ru/document/570729455> (Дата обращения 02.02.2021 г.)

122. Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»

123. Постановление Правительства РФ от 14 июля 2012 г. N 717 «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013 - 2020 годы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70110644/> (дата обращения 13.02.2020 г.)

124. Приказ Минсельхоза России от 20.12.2017 N 632. «Об утверждении форм отчетности за 2017 год». (Зарегистрировано в Минюсте России 20.02.2018 N 50093). .Официальный интернет-портал правовой информации / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 21.02.2021 г.)

125. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 N 226 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860)

126. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2230-cel-ocenki-vidy-stoimosti-fso2.html> (дата обращения 15.03.2021г.)

127. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/568.html> (дата обращения 15.03.2021 г.)

128. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» / [Электронный

ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docsf/2229-ponyatiya-ocenki-podhody-ocenki-fso1.html> (дата обращения 15.02.2021 г.)

129. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/> (дата обращения 13.04.2020 г.)

130. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2019 г., г. Орел, 2019.

131. Сагайдак А.А. Совершенствование экономического регулирования рентных отношений в сельском хозяйстве / А.А. Сагайдак // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2017. – № 8 (151). – С. 23–33

132. Сагайдак А.А. Формирование устойчивого роста сельскохозяйственного производства на основе эколого-ландшафтного подхода / А.А. Сагайдак // РИСК: Ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. – 2016. – № 1. – С. 208–210

133. Свойства выборочных оценок / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://economy-gu.info/info/177165/> (дата обращения 07.03.2021 г.)

134. Сельское хозяйство Орловской области: статистический сборник/ Орелстат. – Орел, 2014 – 171с. Статистический сборник № 17-0601, под ред. Н. Е. Дмитриева, Т. В. Аверина, М. Ю. Балахнёв, Т. И. Гусарова, Т. А. Кузьмина, И. А. Полякова, Е. Н. Чернышова. В статистическом сборнике представлены данные о состоянии аграрного сектора экономики Орловской области в 2009-2013 годах.

135. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том III. «Земельные участки» под редакцией Лефера Л.А.

136. Старикова, Л. Н. Особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения / Л.Н. Старикова // Имущественные отношения в РФ. 2007. №5. Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-rynochnoy-stoimosti-zemelskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 07.06.2020).

137. Тарасов, А.С. Методологические основы формирования организационно-экономической системы управления земельными ресурсами: диссертация на соискание степени доктора экономических наук: 08.00.05. – Москва, 2008. – 357 с. [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.dissercat.com/content/metodologicheskie-osnovy-formirovaniya-organizatsionno-ekonomicheskoi-sistemy-upravleniya-ze/read> (дата обращения 01.12.2020 г.)

138. Терновых, К.С. Планирование на предприятии АПК / Б.И. Смагин, В.В. Акиндинов К.С. Терновых, А.С. Алексеенко, А.С. Анненко [и др.]; Под ред. К.С. Терновых. – М.: КолосС, 2007. -333 с.: ил. – (Учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений). С. 142

139. Титков, А.А. Проблемы и перспективы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения / А.А. Титков // Вестник строительства и архитектуры. Сборник научных трудов. - 2013. С. 174-178.

140. Титков, А.А. К вопросу переоценки кадастровой стоимости земельных участков в Орловской области / А.А. Титков // Сборник материалов VI молодежной научно-практической конференции Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства . 2017. С. 164-168.

141. Титков, А.А. К вопросу о договоре купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Титков // Сборник материалов V молодежной научно-практической конференции «Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства». – 2014. –С. 40-47;

142. Титков, А.А. Организационно-экономические аспекты управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве региона / А.А. Титков // В сборнике: Роль молодых учёных в решении актуальных проблем

сельского хозяйства: тенденции, инновации и перспективы. Международная научно-практическая конференция молодых ученых и специалистов. Орел, 2020. С. 171-175. – 0,31 п.л.

143. Титков, А.А. Механизм оборота земель сельскохозяйственного назначения. Пути совершенствования / А.А. Титков // Управление земельно-имущественными отношениями. – 2013. – С. 166-171

144. Титков, А.А. Обоснование стоимости земельных ресурсов как инструмент оптимизации затрат в системе управления / А.А. Полухин, А.А. Титков // Вестник Аграрной Науки. 2018. № 2 (71). С. 114-123.

145. Титков, А.А. Оптимизация затрат в системе управления землями сельскохозяйственного назначения: мониторинг и перспективы / А.А. Титков // Аграрное и земельное право. 2018. № 4(160). С. 74-79

146. Титков, А.А. Перспективные направления формирования стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях оптимизации затрат по управлению / А.А. Титков // Вестник ОрелГИЭТ. 2019. №2 (48) С. 99-104.

147. Титков, А.А. Перспективные направления формирования экономической устойчивости сельских муниципальных образований на основе оптимизации земельных отношений / А.А. Титков. Е.А. Титкова // Аграрное и земельное право. – 2014. - № 8 (116). – С. 14-20.

148. Титков, А.А. Разработка модели оспаривания кадастровой стоимости земельных участков сельхозназначения на основе учета социально-экономических показателей региона / А.А. Титков // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2019. № 3(48). С. 64-72

149. Титков, А.А. Роль системы земельного контроля в повышении эффективности использования земель / А.А. Титков // Сборник материалов молодежной научно-практической конференции: Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства 2012. С. 141-145

150. Титков, А.А. Совершенствование организационно-правового инструментария воспроизводства земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения / А.А. Титков, И.С. Делов // Вестник аграрной науки. 2019. № 5 (80). С.-140-147

151. Титков, А.А. Совершенствование организационных аспектов управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве / А.А. Титков // Сборник материалов VI молодежной научно-практической конференции «Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства». – 2015. –С. 141-146

152. Титков, А.А. Совершенствование управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения на основе анализа субъектов землепользования / А.А. Титков // Вестник сельского развития и социальной политики. 2020. №1 (25). С. 26-30

153. Титков, А.А. Статистический анализ основополагающих факторов рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в условиях оспаривания кадастровой стоимости / А.А. Титков // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2019. № 2(47). С. 45-52

154. Титков, А.А. Управление земельными ресурсами в сельском хозяйстве: современное состояние и элементы совершенствования / А.А. Титков // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2019. № 9(54). С. 47-52

155. Титков, А.А. Управление земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения: генезис понятия и основополагающие функции / А.А. Титков, А.А. Полухин // Вестник аграрной науки. 2019. № 3(78). С. 122-129

156. Титков, А.А., Развитие системы управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения на основании использования организационно-экономического механизма / А.А. Титков // Естественно-гуманитарные исследования. 2020. №29(3). С. 342-346

157. Третьякова, Д.В. Кадастровая стоимость и обязательные платежи за землю и недвижимость: Практическое пособие. – М.: ООО «Про-Аппрайзер», 2019. – 180 с.: ил.

158. Трибуц О.А. Вывод формулы для расчёта коэффициента влияния разлома на кадастровую стоимость земель населённых пунктов / В.А. Киселёв, О.А. Трибуц // Маркшейдерский вестник - 2012 -№ 3 - С. 35-39.

159. Улезько А.В. Моделирование как инструмент принятия управленческих решений / А.В. Улезько, А.В. Котарев // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2008. – № 1 (16). – С. 73–79.

160. Улезько, А.В. Земельные ресурсы сельского хозяйства: управление воспроизводством и экономическая оценка потенциала / А.В. Улезько, В.Э. Юшкова, А.А. Тютюников. – Воронеж : Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2014. – 176 с.

161. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области / [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/about/struct/territorialnye-organy/upravlenie-rosreestra-po-orlovskoy-oblasti/> (дата обращения 30.04.2021)

162. Федеральный закон « 237 ФЗ «О государственной кадастровой оценке» от 03 июля 2016 г. / [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/71433956/> (дата обращения 02.06.2020г.)

163. Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 08.11.2007 N 257-ФЗ (последняя редакция) / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/

164. Федеральный закон № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/365.html> (дата обращения 05.04.2021 г.)

165. Федеральный закон от 21.07.2014 N 225-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/365.html> (дата обращения 14.05.2021)

166. Федеральный закон от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» / [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/70681110/> (дата обращения 14.05.2021 г.);

167. Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» / [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12127542/> (дата обращения 04.04.2020 г.);

168. Федеральный закон от 25.10.2001 N 137-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» / [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33764/

169. Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения» [Электронный ресурс] // Информационно-правовой портал ГАРАНТ. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12181696/> (дата обращения 04.05.2020 г.);

170. Федорович, В.О. Состав и структура организационно-экономического механизма управления собственностью крупных промышленных корпоративных образований / В.О. Федорович // . – Сибирская финансовая школа. – 2006. – № 2 (59). – С. 45–54.

171. Федотова, М. А. Определение и оспаривание кадастровой стоимости недвижимости / М.А. Федотова, В.В. Григорьев // Экономика. Налоги. Право. 2015. №2. Режим доступа:

<https://cyberleninka.ru/article/n/opredelenie-i-osparivanie-kadastrovoy-stoimosti-nedvizhimosti> (дата обращения: 04.09.2020).

172. Федотова, О.В., Генезис конституционно-правового регулирования земельных правоотношений в России / О.В. Федотова, М.И. Бондарь // Вестник БелЮИ МВД России. 2019. №3. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/genezis-konstitutsionno-pravovogo-regulirovaniya-zemelnyh-pravootnosheniy-v-rossii> (дата обращения: 22.12.2019).

173. Филиппова А.П. Зарубежный опыт функционирования кадастровых информационных систем / А.П. Филиппова // Земельный вестник России. 2010. № 1.

174. Хабарова, И.А. Математическое моделирование эффективности использования земель / И.А. Хабарова // Сборник статей по итогам научно-технических конференций. Выпуск 8. – М.: МИИГАиК, 2015. – 173с./Приложение к журналу Известия вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». № 6. 2015, С. 138-140.

175. Хабарова, И.А. Механизм формирования использования земель в Российской Федерации / И.А. Хабарова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель, №6, 2017, С.18-22

176. Хлопцов Д.М. Оценка недвижимости в целях налогообложения: опыт Германии / Д.М. Хлопцов // Имущественные отношения в РФ. 2013. №9 (144). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-nedvizhimosti-v-tselyah-nalogooblozheniya-opyt-germanii> (дата обращения: 16.12.2020).

177. Хлыстун, В.Н. Состояние и тенденции развития земельных отношений в сельском хозяйстве России / В.Н. Хлыстун // Аналитический вестник Совета Федерации Федерального Собрания РФ. – 2012. – № 37 (480). –С. 17–25.

178. Хлыстун, В.Н. Управление земельными ресурсами в России / В.Н. Хлыстун, С.Н. Волков, Н.В. Комов // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2014. – № 2. – С. 41–43.

179. Цифрова, Р.-М.В. Совершенствование методики оценки рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий с применением доходного подхода на основе кадастровой информации / Р.-М.В. Цифрова, И.С. Гагина // Имущественные отношения в РФ. 2017. №11 (194). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/sovershenstvovanie-metodiki-otsenki-rynochnoy-stoimosti-zemelnyh-uchastkov-selskohozyaystvennyh-ugodiy-s-primeneniem-dohodnogo> (дата обращения: 04.02.2020).

180. Чешев, А. С. Организационно-хозяйственные аспекты системного подхода к управлению земельными ресурсами в современных условиях / А. С. Чешев // Экономика и экология территориальных образований. — Ростов-на-Дону, 2018. — Т. 2, № 2. — С. 13–23.

181. Чогут, Г. И. Оценка эффективности использования сельскохозяйственных земель / Г. И. Чогут // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. – 2007. - № 2. – С. 49.

182. Что такое кадастровая стоимость земельного участка? / [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <http://www.ocenchik.ru/docs/676.html> (дата обращения 14.04.2021 г.)

183. Шафиева, Э.Т. Организационно-экономический механизм управления региональным агропромышленным комплексом : автореф. дис. ...канд. экон. наук : 08.00.05 / Э.Т. Шафиева. – Нальчик, 2001. – 21 с.

184. Шагайда Н.И. Изъятие неиспользуемых земель: попытка номер 2 / Н.И. Шагайда // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2016. – № 3. – С. 50–53.

185. Шарипов С.А. Земельные отношения и эффективность землепользования в аграрном производстве / С.А. Шарипов // Экономика с.-х. и перерабатывающих предприятий. – 2017. – № 4. – С. 52–56.

186. Шевченко, О.Ю. Особенности оценки в определении рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения / О.Ю. Шевченко, Д.И.

Монахов // Экономика и экология территориальных образований. 2017. №4.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-v-opredelenii-rynochnoy-stoimosti-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya> (дата обращения: 09.06.2020).

187. Шишов Д.А. Парадоксы государственной политики Российской Федерации по управлению земельным фондом государства // Известия СПбГАУ. 2016. №43. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/paradoksy-gosudarstvennoy-politiki-rossiyskoj-federatsii-po-upravleniyu-zemelnym-fondom-gosudarstva> (дата обращения: 04.06.2021).

188. Шишов, Д.А. Основы земельных отношений и землеустройства: Учебное пособие / М. А. Сулин, Д. А. Шишов. - СПб. : Проспект Науки, 2015. - 320 с.

189. Экономика предприятия (фирмы) / Под ред. проф. О.И. Волкова и доц. О.В. Девяткина. – М.: ИНФРА-М, 2004. – 601 с.

190. Экономика предприятия / Под ред. проф. Н.А. Сафронова. – М.: Экономист, 2006. – 618 с.

191. Экономический словарь // https://dic.academic.ru/dic.nsf/econ_dict/19981

192. Юдина, А.В. Учебно-методическое пособие. Статистика. Часть 1. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://abc.vvsu.ru/Books/pr_stat1/default.asp (дата обращения 07.03.2019 г.)

193. Alexandr A. Titkov, Andrey A. Polukhin, Irina A. Verkhovets Methodological Bases for Improving the Efficiency of Agricultural Land Management// Complex Systems: Innovation and Sustainability in the Digital Age - Volume 2. 2020.

194. Klimova S. P., Land potential of the region – the basis of economic development / S P Klimova, A A Polukhin A A Titkov// IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science. – 2021. –Vol. 650. – 012081. - doi:10.1088/1755-1315/650/1/012081

195. Klimova S. P., Land management in the Oryol region agriculture / S P Klimova, A A Polukhin A A Titkov// IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science . – 2021. –Vol. 650. – 012086. - doi:10.1088/1755-1315/650/1/012086

196. Property Tax Regimes in Europe. – Nairobi: UN-HABITAT, 2013. P. 25; Norregaard J. Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges / IMF Working Paper P. 23 [<http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13129.pdf>]; Land and property tax: A Policy Guide. – Nairobi: UNHABITAT, 2011. P. 49-63

197. Property Tax Regimes in Europe. – Nairobi: UN-HABITAT, 2013. P. 52.

198. Property Tax Regimes in Europe. – Nairobi: UN-HABITAT, 2013. P. 9-11, Norregaard J. Taxing Immovable Property: Revenue Potential and Implementation Challenges / IMF Working Paper P. 24 [<http://www.imf.org/external/pubs/ft/wp/2013/wp13129.pdf>]. Обзор по всем странам – см. Land and property tax: A Policy Guide. – Nairobi: UN-HABITAT, 2011. P. 59-60.

199. Titkov A. A. Organizational and economic assessment of the use of agricultural land in the region (based on the materials of the Oryol region) / A. A. Titkov, S. P. Suvorova, N. V. Kukanova // IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science. – 2021. –Vol. 650. – 012077. - doi:10.1088/1755-1315/650/1/012077

Приложения

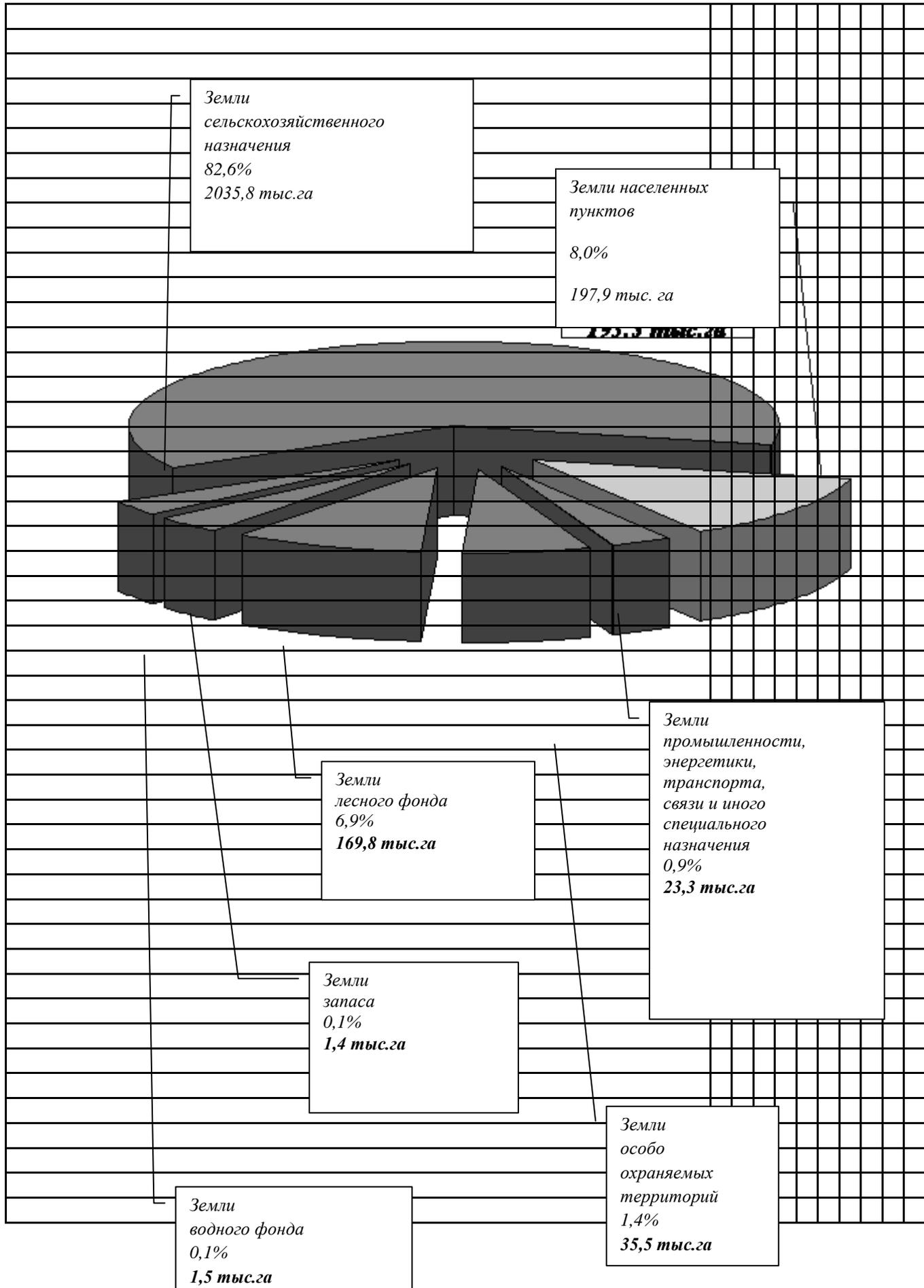
Расчет рыночной стоимости земельного участка в рамках сравнительного
подхода к оценке на основании совершенствования методики

Характеристики	Объект оценки	1 аналог	2 аналог	4 аналог
Вид земельного участка	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Цена предложения		1 050 000	200 000	180 000
Площадь, га	58,82	29,50	7,00	6,50
Единица сравнения	га	га	га	га
Цена за единицу площади		35 593,22	28 571,43	27 692,31
Источник информации		https://ruads.org/	https://ruads.org/	https://ruads.org/
Дата предложения	01.01.2019	20.03.2018	22.03.2018	13.08.2018
Корректировка на условия рынка				
Условия финансирования	денежные средства	денежные средства	денежные средства	денежные средства
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		35 593,22	28 571,43	27 692,31
Корректировка на условия продажи				
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		35 593,22	28 571,43	27 692,31
Корректировка на передаваемые имущественные права				
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		35 593,22	28 571,43	27 692,31
Корректировка на торг				
Скидка на торг, %		15,4	15,4	15,4
Корректирующий коэффициент		0,846	0,846	0,846
Скорректированная стоимость, руб.		30 111,86	24 171,43	23 427,69
Корректировка на дату предложения				
Дата предложения	01.01.2019	20.03.2018	22.03.2018	13.08.2018
Корректирующий коэффициент		1,000	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		30111,86441	24171,42857	23427,69231
Корректировка на вид использования				

Вид использования	Земли сельскохозяйственного назначения, для сельскохозяйственного производства			
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		30 111,86	24 171,43	23 427,69
Корректировка на местоположение				
Местоположение	Российская Федерация, Орловская область, р-н Орловский, с/п Лавровское	Орловская область, Новодеревеньковский район	Орловская область, Новодеревеньковский район	Российская Федерация, Орловская область, Ливенский район
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		30 111,86	24 171,43	23 427,69
Корректировка на физические и экономические характеристики				
Район местоположения	Орловский	Новодеревеньковский	Новодеревеньковский	Ливенский
Площадь, га	58,82	29,50	7,00	6,50
Балл бонитета	56	63,00	63,00	69,00
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	32 982,00	24 406,00	24 406,00	27 342,00
Значение удельного показателя	3,740640971	3,347820487	3,347820116	4,245540107
Корректирующий коэффициент		1,12	1,12	0,88
Скорректированная стоимость, руб.		33 645,08	27 007,61	20 641,56
Орошаемый/неорошаемый	неорошаемый	неорошаемый	неорошаемый	неорошаемый
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		33 645,08	27 007,61	20 641,56
Обрабатывается/необрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается	обрабатывается
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость, руб.		33 645,08	27 007,61	20 641,56
Абсолютное изменение	Спервонач.-С конеч.	-1 948,14	-1 563,81	7 050,74
Относительное изменение	$D_i = (\text{Спервонач.} - \text{Сконеч.}) / \text{Спервонач.}$	-0,054733587	-0,054733483	0,254610207
Расчет весового коэффициента	$D = \sum D_i$	0,145143137	0,145143137	0,145143137
	$P_i = D_i / D$	-0,377100761	-0,377100038	1,754200799
	$Q_i = 1 - P_i$	1,377100761	1,377100038	-0,754200799
	$Q = \sum Q_i$	2	2	2
Весовой коэффициент	$b = Q_i / Q$	0,68855038	0,688550019	-0,3771004
Итоговое значение стоимости, руб/га	Объект оценки	33978,48151		
Стоимость объекта оценки, га		1 998 760,39		

Характеристика земель по категориям на 01.01.2020 г.



Сведения о наличии и распределении земель по угодьям на 01.01.2020 г.

№ п/п	Категории земель	Все го земель	С/х угодья	В т. ч. па шня	В стади и мел иор. стр-ва	Лес и кустарник	Болота и вода	Земли застройки	Под дорогами	Нарушенные земли	Прочие земли
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Земли сельскохозяйственного назначения	2035,8	1900,8	1511,1	8,2	62,9	12,1	4,9	38,2	0,1	8,6
2	Земли населенных пунктов	197,9	143,2	57,1	0,3	10,6	2,6	14,7	22,4	0,1	4,0
3	Земли промышленности, транспорта и иного назначения	23,3	2,9	0,9	0,1	4,8	1,3	2,2	10,8	0,5	0,7
4	Земли особо охраняемых территорий	35,5	2,0	0,7	-	32,9	0,1	-	0,4	-	0,1
5	Земли лесного фонда	169,8	1,7	0,2	-	166,1	0,6	0,1	0,6	-	0,7
6	Земли водного фонда	1,5	-	-	-	-	1,5	-	-	-	-
7	Земли запаса	1,4	0,5	-	0,2	-	-	-	0,4	-	0,3
8	Итого земель в административных границах	2465,2	2051,1	1570,0	8,8	277,3	18,2	21,9	72,8	0,7	14,4
9	Удельный вес, %	100	83,2	63,7	0,4	11,2	0,7	0,9	3,0	0,03	0,57

Землепользование на конец 2019 г.

Наименование показателя	Коды	Всего земли, га	Произведено межевание, га	Расшифровка из графы 3		
				Используется организацией, га	передано в пользование другим лицам, га	не используется, га
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>
Общая земельная площадь: (стр.91100+ 91200+ 91300+ 91400)	91000	1 243 033,4	881 064,6	1 114 466,5	109 896,2	18 670,7
Сельскохозяйственные угодья (стр.91110+ 91120+ 91130+ 91150+ 91160)	91100	1 223 746,8	870 133,6	1 096 933,8	109 607,7	17 205,3
в том числе: пашни	91110	1 166 102,2	838 406,4	1 052 689,8	109 483,7	3 928,7
сенокосы	91120	17 807,2	2 912,0	8 196,9	-	9 610,3
из них: улучшенные сенокосы	91121	-	-	-	-	-
пастбища (без оленьих)	91130	31 844,1	25 403,1	30 169,0	-	1 675,1
из них: улучшенные пастбища	91131	13 547,0	12 661,0	13 547,0	-	-
<i>СПРАВОЧНО</i> <i>: олени пастбища</i>	91140	-	-	-	-	-
земли, занятые многолетними насаждениями	91150	2 972,1	1 356,1	2 963,1	-	9,0
залежи	91160	5 021,2	2 056,0	2 915,0	124,0	1 982,2
Земли занятые (стр.91210+ 91220+ 91230+ 91240)	91200	6 520,2	1 890,0	5 452,7	66,5	1 001,0
в том числе: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями	91210	436,6	46,0	368,6	-	68,0
лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от	91220	2 857,0	1 174,0	2 263,0	-	594,0

негативного воздействия						
водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры)	91230	498,0	101,0	259,0	5,0	234,0
зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	91240	2 728,6	569,0	2 562,1	61,5	105,0
Приусадебные участки, коллективные сады и огороды работников хозяйства	91300	260,0	1,0	259,0	-	1,0
Прочие земли	91400	12 506,4	9 040,0	11 821,0	222,0	463,4
Из строки 91100:						
орошаемые земли	91100 .1	7 673,7	3 797,7	7 645,7	-	28,0
осушенные земли	91100 .2	789,0	-	789,0	-	-
земли, находящиеся в собственности	91100 .3	654 060,6	498 271,5	563 960,1	88 592,0	1 508,5
арендованные земли	91100 .4	557 895,2	369 610,3	544 667,1	10 890,3	2 337,8
неоформленные земли	91100 .5	11 791,0	4 377,0	11 717,0	5,0	69,0

Приложение Д

Производство и себестоимость продукции растениеводства (кроме плодовых и ягодных многолетних насаждений) на
конец 2019 г.

Наименование показателя	Площадь, га		Затраты на производство (включая затраты незавершенного производства прошлых лет), относимые на себестоимость продукции отчетного года, тыс. руб														
	посеянная	убранная	всего	в том числе по статьям:												затраты на страхование	прочие затраты
оплата труда с отчислениями и социальными нужды				материальные затраты:										покупная энергия всех видов, топливо, кроме нефтепродуктов (уголь, газ, дрова)	в т.ч. газ		
	семена и посадочный материал	в том числе элитные	минеральные удобрения, бактериальные и другие препараты	органические удобрения	средства защиты растений	11	11.1	11.2	12	13	14	15	15.1				
1	3	4	5	6	7	7.1	8	9	10	11	11.1	11.2	12	13	14	15	15.1
ВСЕГО:	960 498,7	947 609,1	28 338 458	3 669 289	2 853 184	142 689	4 549 976	95 200	3 363 261	396 961	107 824	183 718	2 567 967	2 154 749	191 260	8 496 611	3 197 439
Зерновые и зернобобовые культуры	665 459,1	656 854,5	17 590 102	2 476 938	1 487 634	108 894	3 023 383	33 106	1 850 133	196 980	33 823	122 832	1 729 060	1 396 543	168 483	5 227 842	2 082 995

на зерно и семена (кроме риса)																	
в том числе: пшеница озимая	335 422,9	329 995,9	8 914 996	1 177 220	638 983	88 187	1 730 025	17 065	921 696	103 087	12 440	59 407	846 330	686 114	79 439	2 715 037	1 062 298
пшеница яровая	65 608,0	65 608,0	1 676 001	241 366	109 754	9 914	303 312	1 045	223 479	12 955	1 642	8 698	150 901	117 303	2 631	513 255	197 786
кукуруза (на зерно)	38 383,0	38 092,0	1 629 391	231 516	253 010	1 736	275 889	6 769	92 594	26 051	10 385	15 214	150 821	121 630	12 952	458 159	189 282
<i>из нее: семенные посевы кукурузы</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
рожь озимая	377,0	242,0	5 290	822	485	13	549	-	339	191	1	5	1 385	945	-	574	95
рожь яровая	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
гречиха	32 590,7	30 157,1	419 056	43 539	33 254	1 915	17 961	471	24 178	4 703	271	3 206	62 493	44 846	43	187 568	51 433
овес	6 151,0	6 151,0	125 156	16 664	13 121	169	14 569	2 014	8 205	2 015	138	1 649	18 672	15 271	9	34 616	15 733
ячмень (озимый и яровой)	134 037,0	133 999,0	3 578 002	592 845	294 884	1 815	505 251	3 282	370 900	38 163	6 918	26 960	377 480	325 761	71 105	998 331	428 949
<i>из него: пивоваре</i>	49 020,0	48 982,0	1 588 323	314 151	124 424	295	202 621	-	153 645	22 370	4 232	14 284	170 960	148 687	67 973	383 492	199 330

**Производство и себестоимость продукции растениеводства (кроме плодовых
и ягодных многолетних насаждений) на конец 2019 г.**

Наименование показателя	Выход продукции, ц		Себестоимость производства		Прямые затраты труда на продукцию - всего, тыс. чел. ч
	всего	с 1 га	всего, тыс. руб	единицы продукции, руб	
	<i>16</i>	<i>18</i>	<i>19</i>	<i>20</i>	<i>21</i>
					<i>22</i>
основная продукция	X	X	28 244 938	X	11 163,2
побочная продукция	X	X	93 520	X	X
зерно в первоначально оприходованной массе	30 501 120,9	46,4	X	X	X
зерно в массе после доработки (очистки и сушки)	28 971 713,6	44,1	17 496 600	603,92	7 497,6
зерно пшеницы озимой в первоначально оприходованной массе	15 597 367,0	47,3	X	X	X
зерно пшеницы озимой в массе после доработки (очистки и сушки)	14 938 523,2	45,3	8 858 958	593,03	3 819,9
зерно пшеницы яровой в первоначально оприходованной массе	3 425 269,7	52,2	X	X	X
зерно пшеницы яровой в массе после доработки (очистки и сушки)	3 360 642,9	51,2	1 675 055	498,43	677,4
зерно-початки в физической массе	3 447 085,6	90,5	X	X	X
зерно кукурузы в пересчете на сухое	2 990 117,6	78,5	1 609 376	538,23	472,3
<i>семена кукурузы родительских форм гибридов и гибридов первого поколения F1 в первоначально оприходованной массе</i>	-	-	X	X	X
<i>семена кукурузы родительских форм гибридов и гибридов первого поколения F1 в массе после доработки (очистки и сушки)</i>	-	-	-	-	-
зерно озимой ржи в первоначально оприходованной массе	6 296,0	26,0	X	X	X
зерно озимой ржи в массе после доработки (очистки и сушки)	5 999,0	24,8	5 288	881,48	12,0
зерно яровой ржи в первоначально оприходованной массе	-	-	X	X	X
зерно яровой ржи в массе после доработки (очистки и сушки)	-	-	-	-	-
зерно гречихи в первоначально оприходованной массе	658 441,0	21,8	X	X	X
зерно гречихи в массе после доработки (очистки и сушки)	618 261,7	20,5	419 056	677,80	207,9
зерно овса в первоначально оприходованной массе	201 286,1	32,7	X	X	X
зерно овса в массе после доработки (очистки и сушки)	192 200,5	31,2	124 001	645,16	78,6

зерно ячменя в первоначально оприходованной массе	5 734 160,0	42,8	X	X	X
зерно ячменя в массе после доработки (очистки и сушки)	5 531 561,2	41,3	3 562 656	644,06	1 909,4
зерно пивоваренного ячменя в первоначально оприходованной массе	2 187 492,0	44,7	X	X	X
зерно пивоваренного ячменя в массе после доработки (очистки и сушки)	2 139 937,8	43,7	1 586 587	741,42	1 042,0
зерно прочих озимых зерновых в первоначально оприходованной массе	4 205,0	32,3	X	X	X
зерно прочих озимых зерновых в массе после доработки (очистки и сушки)	3 860,0	29,7	2 597	672,80	1,0
зерно прочих яровых зерновых в первоначально оприходованной массе	101 891,3	37,8	X	X	X
зерно прочих яровых зерновых в массе после доработки (очистки и сушки)	98 912,0	36,7	56 789	574,14	9,5
зерно зернобобовых в первоначально оприходованной массе	1 325 119,2	26,6	X	X	X
зерно зернобобовых в массе после доработки (очистки и сушки)	1 231 635,5	24,7	1 182 824	960,37	309,6
зерно риса в первоначально оприходованной массе	-	-	X	X	X
зерно риса в массе после доработки (очистки и сушки)	-	-	-	-	-