

На правах рукописи



Титков Александр Александрович

**РАЗВИТИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННО-
ГО НАЗНАЧЕНИЯ**

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

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Воронеж - 2021

Работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Орловский государственный аграрный университет имени Н.В. Парахина».

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент
Полухин Андрей Александрович.

Официальные оппоненты: **Полунин Геннадий Андреевич**, доктор экономических наук, Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий - Всероссийский научно - исследовательский институт экономики сельского хозяйства», заместитель директора;

Демидов Павел Валерьевич, кандидат экономических наук, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», кафедра информационного обеспечения и моделирования агроэкономических систем, доцент кафедры.

Ведущая организация Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Государственный университет по землеустройству».

Защита диссертации состоится 16 сентября 2021 года в 14:00 часов на заседании диссертационного совета Д 220.010.02, созданного на базе ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ по адресу: 394087, г. Воронеж, ул. Мичурина, 1, ауд. 138.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ и на сайте организации <http://ds.vsau.ru>.

Автореферат разослан 14 июля 2021 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета



Агибалов Александр Владимирович

1. Общая характеристика работы

Актуальность темы исследования. Современные условия функционирования сельскохозяйственных производителей в совокупности с трансформационным характером элементов законодательного регулирования вопросов землепользования и важностью земли как ресурса в системе продовольственного обеспечения определяют необходимость развития управления землями сельскохозяйственного назначения. Анализ текущего состояния вопроса управления землями сельскохозяйственного назначения свидетельствует о наличии существенных трансформаций, обусловленных изменением социально-экономического положения страны, совершенствованием законодательной базы, ростом значимости сельскохозяйственной сферы в условиях развития антироссийских санкций, а также повсеместной утратой наиболее ценных сельскохозяйственных угодий, сопряженной с высокими рисками развития сельского хозяйства.

Существенная значимость земли в сфере аграрного землепользования определяет необходимость грамотного и эффективного управления, зачастую выраженного в виде организационно-экономического механизма, направленного на комплексное развитие сельскохозяйственной сферы, обеспечение оборота земель и рост инвестиционной привлекательности сферы деятельности. 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. Экономическая наука уделяет значительное внимание вопросам управления землей в разрезе анализа трудов отечественных и зарубежных ученых. 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. Лепке, С.А. Липски, В.В. Милосердова, А.С. Миндрин, П.М. Можарова, В.И. Нечаева, Г.Н. Никоновой, 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.

Несмотря на значительное количество научных работ и исследований в области управления землями, в аграрном секторе экономики недостаточное внимание уделяется вопросам оптимизации затрат в процессе ведения хозяйственной деятельности сельскохозяйственных производителей. Основной упор всех проводимых исследований сделан на организационно-правовые аспекты управления, определяющие характер использования земель, не учитывая в полном объеме экономической составляющей вопроса, определяющей уровень постоянных затрат за право пользования землей и возможность оптимизации данных затрат в условиях сложившегося рынка. В этих условиях все большую актуальность приобретают вопросы экономической оценки земельных ресурсов.

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, объект и информационно-эмпирическая база 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. Информационно-эмпирическая база исследования формировалась на основе 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 ресурсов, а также результатах лично проведенных автором исследований.

Теоретико-методологическая и эмпирическая база исследования.

Диссертационное исследование базировалось на использовании фундаментальных и прикладных трудов российских и зарубежных ученых-экономистов по вопросам организации эффективного использования земель 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; использовались типология, табличное и графическое представление результатов, полученных по итогам работы, а также использовались пакеты прикладных программ Microsoft Office, СПС «Консультант Плюс», «Гарант».

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 налого-

облагаемой 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 не востребуемых 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».

Апробация результатов исследования. Основные положения диссертации докладывались в 2014-2021 гг. на международных, межрегиональных, межвузовских и вузовских научных и научно-практических конференциях.

Результаты диссертационного исследования нашли отражение в 17 опубликованных работах (общий объем 9,85 п. л., авторский вклад – 7,6 п.л.), из которых 8 работ опубликованы в рецензируемых научных изданиях и 3 в изданиях, индексируемых базой Scopus. 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.

Диссертационная работа имеет следующую логическую структуру.

Введение

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Экономическая сущность и содержание управления землями сельскохозяйственного назначения

1.2 Особенности управления землями сельскохозяйственного назначения в современных условиях

1.3 Государственное регулирование использования земель сельскохозяйственного назначения

2 СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

2.1 Современные тенденции управления землями сельскохозяйственного назначения в АПК Орловской области

2.2 Организационно-экономическая оценка использования земель сельскохозяйственного назначения

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

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ОРЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

3.1 Концептуальный подход к совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения

3.2 Разработка модели формирования обоснованной стоимости земель сельскохозяйственного назначения

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

Заключение

Список литературы

Приложения

2. Основные научные положения и результаты, обоснованные в диссертации и выносимые на защиту

2.1 Выявленные особенности управления землями сельскохозяйственного назначения

Обобщение современных отечественных и зарубежных трудов авторов позволило выявить идентичность сущностных характеристик управления как вида деятельности, наряду с определением сложности и неоднозначности толкования этого понятия. Формирование эффективной системы управления землями сельскохозяйственного назначения опирается на ряд особенностей земли как основного средства производства, а также на индивидуальные черты самого

процесса управления землей, характеризуемого сложной структурой субъектов и широким спектром направлений работы, обеспечивающим законодательное и экономическое регулирование отношений в сфере землепользования, а также создание информационной основы управления земельными ресурсами.

Особенности управления землями сельскохозяйственного назначения определяются:

- уникальностью земли, выражающейся в ее невоспроизводимости в натуральном виде, изменении структуры и потере обменных оснований, качественной неоднородности, а также изменении продуктивности;

- необходимостью учета целевого использования земель сельскохозяйственного назначения в совокупности с видами разрешенного использования и характеристиками земель сельскохозяйственного назначения как самостоятельной категории;

- системой ограничительных факторов законодательного характера в отношении использования земель и организации их оборота, а также сложной иерархичной системой управления, осуществляемой на государственном (федеральный и региональный) и частном (производители сельскохозяйственной продукции) уровнях;

- необходимостью использования комплексного подхода к вопросам управления, направленного на создание условий развития сельского хозяйства и обеспечение функций надзора, планирования, учета, охраны, использования и вовлечения в рыночный оборот земель.

Интегрируя функции и особенности управления, а также специфику земель аграрного сектора, управление землями сельскохозяйственного назначения автор определяет как деятельность по рациональной организации, обеспечению эффективного использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения в условиях сохранения структуры земельного фонда и повышения плодородия почв с целью получения экономического и/или социального эффекта.

Одной из задач управления землями сельскохозяйственного назначения являются создание благоприятных условий хозяйствования и социальных гарантий для субъектов аграрного сектора, учет их интересов, нивелирование негативных последствий процесса трансформации управления земельной собственностью.

Основы эффективной системы управления землями сельскохозяйственного назначения приведены на рисунке 1.

Специфика управленческих действий и сложность принятия управленческих решений, ввиду наличия значительного количества субъектов управления, выявленных особенностей и территориальной дифференциации, требуют использования механизма, обеспечивающего комплексный подход к управлению на основе синтеза экономических, организационных и правовых функций.



Рисунок 1 - Основы эффективной системы управления землями сельскохозяйственного назначения

Источник: разработано автором.

Организационно-экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения предназначен для решения задач эффективного использования и совершенствования управления земельными ресурсами на основе использования методов, рычагов и инструментов экономического регулирования и организационного воздействия. При этом функционирование данного механизма учитывает особенности управления земельными ресурсами, используя экономические инструменты воздействия, а также совокупное влияние субъектов управления на пути к достижению плановых показателей развития аграрного производства в регионе (рис. 2).

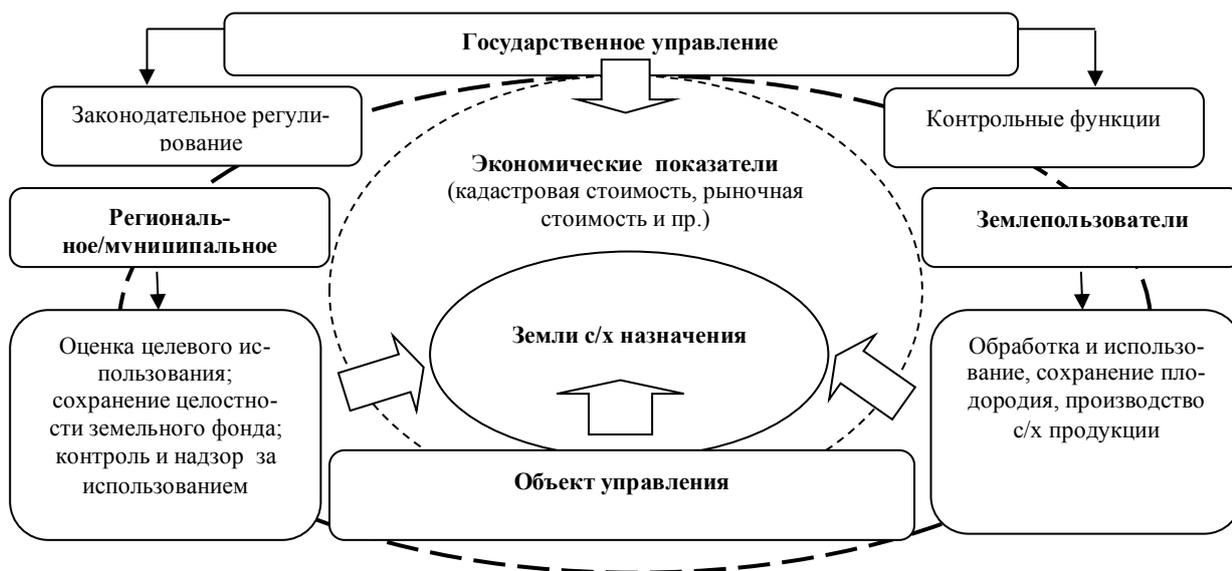


Рисунок 2 – Современный организационно-экономический механизм управления землями сельскохозяйственного назначения
 Источник: разработано автором.

Составной частью организационно-экономического механизма являются экономические инструменты, наиболее измеримым из которых выступает кадастровая стоимость. Применительно к земельным участкам назначение кадастровой стоимости проявляется в налогооблагаемой базе и стоимости выдела имущества при работе с муниципальными органами. Учитывая индивидуальность земельных участков как объектов недвижимого имущества, в диссертации сформулировано понятие кадастровой стоимости земельного участка, которая определяется как стоимость, являющаяся эквивалентом полезности земельного участка, установленная в процессе государственной кадастровой оценки земельных ресурсов, с учетом целевого назначения и использования при расчете земельного налога и иных финансовых операциях с земельными ресурсами.

Особенности управления землями сельскохозяйственного назначения определяются также составными компонентами организационно-экономического механизма с выявлением основного экономического инструмента - кадастровой стоимости земли; многоаспектным использованием стоимости согласно выявленным функциям экономического, правового, информационного и управленческого типа; дифференциальным характером и возможностью изменения значения кадастровой стоимости в условиях ее несоответствия требованиям рынка.

2.2 Тенденции развития управления землями сельскохозяйственного назначения региона

Процесс реформирования государственной политики в сфере землепользования отражает дифференциальный характер управленческих действий в разрезе принятия основных законодательных актов и основополагающих итогов совершенствования земельных отношений. Результаты трансформации земель-

ной политики определяют тенденции развития управления землями сельскохозяйственного назначения, основными из которых являются: определение необходимости создания рыночных отношений и вовлечение земли в оборот на пути к подъему экономики до мирового уровня (итоги Советского периода 1917-1990 гг.); приватизация земли и формирование института частной собственности, введение принципа платности за пользование землей, формирование рынка земель (современный период 1990-2014 гг.); вовлечение в рыночный оборот ранее невостребованных земель, совершенствование работы единого информационного ресурса – Публичной кадастровой карты, развитие системы государственного земельного контроля и надзора в условиях цифровизации (настоящее время - 2014-2019 гг.).

Законодательная база развитых стран в совокупности с историческим опытом, в части определения направлений развития управления земельными ресурсами, определяют необходимость существования развитого рынка земли и сохранение земельного фонда как основы функционирования хозяйств различного типа. Проведенный анализ управления землями сельскохозяйственного назначения в России свидетельствует о наличии проблем, сопряженных с изменением структуры земельного фонда страны и низкой эффективностью использования земли. Наметившаяся в 90-х гг. прошлого века тенденция сокращения доли земель сельскохозяйственного назначения в структуре земельного фонда страны привела к утрате наиболее ценных земель. Сокращение площади, используемой под пашню на территории Российской Федерации, за данный период составило 9615,1 тыс. га. На 1 января 2019 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения страны составила 382 509,8 тыс. га, или уменьшилась на 2990,2 тыс. га по сравнению с 2015 г. (-0,78%), поэтому сокращение площади земель анализируемой категории продолжает сохраняться.

Наряду с негативными тенденциями сокращения площади земель имеет место и дифференцированный характер распределения долей сельскохозяйственных угодий, обусловленный природно-климатическими условиями размещения федеральных округов в составе РФ и плодородием 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 их использования в регионах страны в части анализа эффективности управления.

Сокращение площадей земель сельскохозяйственного назначения характерно и для Орловской области, в которой наблюдаются изменения структуры земельного фонда в условиях превалентности земель аграрного сектора над иными категориями. Так, площадь земель сельскохозяйственного назначения по состоянию на 01.01.2020 г составляла 2035,8 тыс. га, или 82,6% общего объема земельного фонда области. С 1990 по 2019 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения региона уменьшилась на 260,8 тыс. га, или на 11,7% (табл. 1).

Таблица 1 - Динамика и структура земельного фонда Орловской области по категориям, тыс. га

Категории земель	Площадь, тыс. га					2019 г. +/- к	
	1990 г.	2010 г.	2018 г.	2019 г.		1990 г.	2018 г.
				площадь	%		
Земли сельскохозяйственного назначения	2296,6	2103,1	2035,9	2035,8	82,6	-260,8	-0,1
Земли населенных пунктов	20,6	20,6	197,9	197,9	8,0	+177,3	-
Земли промышленности, транспорта и иного назначения	26,5	26,5	23,2	23,3	0,9	-3,2	+0,1
Земли особо охраняемых территорий	0,1	0,1	35,5	35,5	1,4	+35,4	-
Земли лесного фонда	120,8	120,8	169,8	169,8	6,9	+49,0	-
Земли водного фонда	-	-	1,5	1,5	0,1	+1,5	-
Земли запаса	0,5	0,5	1,4	1,4	0,1	+0,9	-
Итого земель в административных границах	2465,1	2465,1	2465,2	2465,2	100,0	+0,1	-

Источник: *Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2019 г., г. Орел, 2020 г.*

В результате проводимых земельных реформ трансформируются и правовые характеристики земли. В регионе сформировалась новая структура собственников с доминирующей долей частной собственности: 60,7% (1496,6 тыс. га) - собственность граждан и юридических лиц, 39,3% (968,6 тыс. га) земель находятся в государственной и муниципальной собственности. До настоящего времени остается низкий уровень постановки земель сельскохозяйственного назначения на кадастровый учет, особую проблему для региона составляют земли в реальности используемых пастбищ и сенокосов. По состоянию на 01.01.2020 г. в ЕГРН внесены сведения по 77 483 участкам исследуемой категории с усредненным приростом в размере 3000 земельных участков, сформированных за год.

В целях развития системы управления землями сельскохозяйственного назначения в регионе формируется система наблюдения, направленная на своевременное выявление изменений состояния земельного фонда, оценку изменений, разработку рекомендаций по предупреждению негативных процессов, а также информационное обеспечение рынка земель и определение кадастровой стоимости земельных участков.

По итогам проведенного исследования определены современные направления и тенденции в системе управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения, к которым относятся: сохранение структуры земельного фонда и повышение уровня плодородия, охрана и рациональное землепользование, организация мероприятий по реализации организационно-экономического механизма повышения эффективности использования земли, совершенствование земельного законодательства, разработка механизма применения законов, полноценное использование имеющихся в распоряжении земельных ресурсов, искусственное формирование уровня плодородия и др.

2.3 Организационно-экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения

Особенности территориального расположения, природно-климатические условия и структура земельного фонда характеризуют Орловскую область как регион интенсивного ведения сельскохозяйственной деятельности. В 2019 г. объем производства продукции сельского хозяйства всеми категориями хозяйств Орловской области в фактически действовавших ценах составил 93,2 млрд руб. (150,3% в сопоставимой оценке к уровню 2015 г.), в том числе 74,7% продукции растениеводства, 25,3% – животноводства, сельскохозяйственными организациями произведено 76,6% от всего объема (рис. 3)

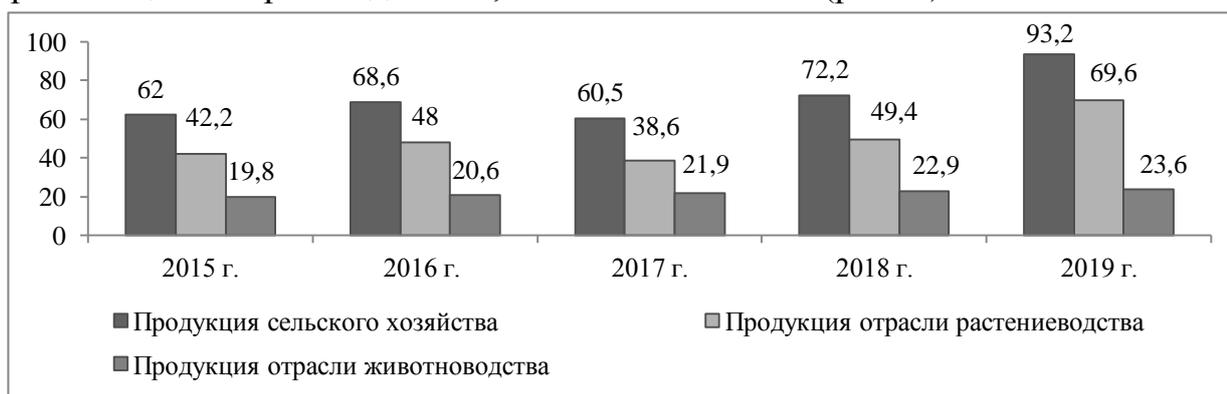


Рисунок 3 - Динамика объемов производства продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств Орловской области, в действующих ценах, млрд руб.

Источник: по данным Орелстата.

Необходимо отметить положительную динамику роста объемов производства продукции растениеводства. По итогам 2019 г. в хозяйствах всех категорий валовой сбор зерна превысил уровень 2015 г. на 973,7 тыс. т, свеклы сахарной - на 727,0 тыс. т. (табл. 2). По овощам имеет место тенденция снижения. Таблица 2 – Валовой сбор и урожайность основных сельскохозяйственных культур в хозяйствах всех категорий Орловской области, 2015-2019 гг.

Виды продукции	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Валовой сбор, тыс. т					
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
Овощи открытого и закрытого грунта	82,4	83,8	71,5	49,2	57
Урожайность, ц с 1 га убранной площади					
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
Овощи открытого и закрытого грунта	163,5	159,5	172,2	207,3	182,9

Источник: по данным Орелстата.

На основе исследования состояния растениеводства выявлено, что основным вектором в нем является производство зерна и зернобобовых культур, где отмечается постепенный рост эффективности использования земельных ресурсов (табл. 3).

Таблица 3 – Динамика эффективности использования пашни в зернопроизводстве Орловской области

Виды продукции	Полная себестоимость реализации единицы продукции, тыс. руб./ц			Средняя цена единицы продукции, тыс. руб./ц			Прибыль от реализации на 100 га посевной площади, тыс. руб.		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Зерно и семена зерновых и зернобобовых культур, в том числе	0,56	0,60	0,62	0,66	0,84	0,99	396,9	913,1	1620,6
пшеницы	0,51	0,59	0,6	0,64	0,85	0,98	617,6	1005,1	1813,0
кукурузы	0,62	0,53	0,57	0,52	0,64	0,9	-688,4	697,8	2601,6
ржи	0,45	0,45	0,72	0,61	0,67	0,99	429,0	762,6	670,8
гречихи	1	1,07	0,92	1,38	0,81	1,5	396,9	-241,7	1176,2
овса	0,53	0,57	0,66	0,61	0,56	0,78	261,4	-27,0	367,9
ячменя	0,58	0,57	0,6	0,64	0,87	0,96	218,2	1077,3	1458,4
прочих зерновых культур	0,35	0,56	0,52	0,71	0,73	0,78	1082,8	556,6	836,5
прочих зернобобовых культур	1,18	0,99	1,03	1,2	1,08	1,28	51,1	239,3	621,5

Источник: *рассчитано автором.*

Полученные результаты свидетельствуют о наращивании объемов производства (+5% к уровню 2017 г.) и значительном увеличении прибыли от реализации продукции в условиях оптимизации затрат и роста средней цены единицы продукции.

Наряду с общими позитивными тенденциями в сфере анализа эффективности аграрного землепользования значительная доля сельскохозяйственных организаций Орловской области имеет низкий уровень управления имеющимися земельными ресурсами, сопряженный с минимальным доходом на 1 га пашни. Анализируемая выборка, включающая 165 сельскохозяйственных организаций Орловской области, свидетельствует о том, что свыше 35% из них получают прибыли ниже уровня 5000 руб./га.

Следует отметить, что в структуре себестоимости зерновых и зернобобовых культур в Орловской области на сегодня наиболее высокая доля приходится на статью «прочие затраты» - 20,64%. Одной из ее составляющих являются налоги на землю в совокупности с платежами за пользование землей в условиях аренды и работы с муниципальными органами власти, которые исчисляются исходя из кадастровой стоимости недвижимости как налогооблагаемой базы. В связи с этим наблюдается тенденция роста социальной значимости процесса кадастровой оценки, а также повышение интереса собственников к ее размеру.

Среднее значение кадастровой стоимости 1 кв. м. земель сельскохозяйственного назначения по Орловской области с 2007 по 2014 г. выросло в 4 раза, а в отдельных муниципальных районах – в 10-12 раз. Переоценка стоимости в рамках государственной кадастровой оценки в 2019 г. позволила отчасти уточ-

нить результаты кадастровой стоимости, приведя среднее значение по региону к уровню 5,06 руб./кв. м (табл. 4).

Таблица 4 – Кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения первой группы разрешенного использования в 2007 г., 2014 г. и 2019 г., руб./кв. м

№ п/п	Наименование муниципального района	2007 г.	2014 г.	2019 г.
1.	Болховский	1,00	10,85	4,11
2.	Верховский	3,64	12,92	5,32
3.	Глазуновский	3,16	12,43	5,78
4.	Дмитровский	0,73	9,08	4,43
5.	Должанский	4,44	13,53	5,58
6.	Залегощенский	2,87	11,85	4,78
7.	Знаменский	1,62	12,33	4,15
8.	Колпнянский	4,28	13,17	5,79
9.	Корсаковский	3,12	12,17	5,76
10.	Краснозоренский	4,23	13,58	5,31
11.	Кромской	1,87	11,06	5,07
12.	Ливенский	4,54	13,06	5,78
13.	Малоархангельский	3,40	12,6	5,24
14.	Мценский	1,33	9,82	4,83
15.	Новодезевеньковский	3,29	13,12	5,33
16.	Новосильский	2,51	11,24	4,75
17.	Орловский	2,77	12,52	5,3
18.	Покровский	4,00	13,17	5,59
19.	Свердловский	4,08	13,48	5,83
20.	Сосковский	0,50	10,05	4,7
21.	Троснянский	1,11	10,45	4,71
22.	Урицкий	1,29	10,97	4,79
23.	Хотынецкий	1,27	10,37	3,85
24.	Шаблыкинский	1,28	10,02	4,55
	Среднее значение	2,60	11,83	5,06

Источник: по данным Росреестра.

Однако даже текущее состояние свидетельствует о неполном соответствии кадастровой стоимости рыночным значением. Поскольку переоценка кадастровой стоимости недвижимости осуществляется строго в рамках федерального законодательства, то необходим действенный механизм оптимизации кадастровой стоимости на основе процедуры оспаривания. Сам механизм оспаривания, в свою очередь, необходимо рассматривать в разрезе методологии оценки, носящей массовый характер, поэтому требуется модернизация существующего варианта формирования итоговой стоимости.

Проведенная организационно-экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения позволила выявить позитивные тенденции повышения эффективности использования земельных ресурсов региона, а также определить негативные факторы в виде завышенного

значения кадастровой стоимости земли, сдерживающие развитие аграрного производства. Находясь на пересечении интересов государства и землепользователей как субъектов управления, кадастровая стоимость является измерителем уровня ценности земли и основным экономическим инструментом управления, а, соответственно, ее значение должно находиться в тесной взаимосвязи с результатами работы сектора, отражая тенденции его развития. На основе проведенного исследования были определены перспективные варианты повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения. К основным из них следует отнести:

- разработку проектов внутрихозяйственного землеустройства с внедрением научно-обоснованных севооборотов;
- оптимизацию затрат землепользователя, сопряженных с владением и использованием земель;
- повышение эффективности управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения в условиях интеграции усилий отдельных субъектов управления.

2.4 Методический подход к формированию стоимости земель сельскохозяйственного назначения, используемой в процессе управления земельными ресурсами

Существенное значение кадастровой стоимости земли в системе управления землями сельскохозяйственного назначения, а также возможность ее оптимизации определяют необходимость совершенствования методического подхода к формированию их стоимости. Практически все используемые методики оценки земельных ресурсов включают учет физических параметров объектов оценки, факторов местоположения и отдельных улучшений, однако большинство игнорирует социально-экономическое положение отдельных муниципальных образований в регионах.

В процессе исследования была определена корреляционная зависимость основополагающих факторов и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения (табл. 5).

Таблица 5 – Коэффициенты корреляции, рассчитанные 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 земельного 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.

Уточнение ценообразующих факторов и использование экономических показателей позволили определить уравнение регрессии, описывающее зависимость стоимости земли от группы физических, качественных и экономических составляющих:

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

где:

y — стоимость 1 м² земельного участка (руб.);

x_1 — балл бонитета;

x_2 — площадь земельного участка (с учетом минимального значения коэффициента корреляции);

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

Полученное уравнение регрессии приводит к минимизации итогового значения совокупной корректировки, расширяя возможности подбора объектов-аналогов по географическому признаку, и оптимизирует работы по установлению реального значения стоимости земли как объекта оценки.

С целью интеграции мероприятий по совершенствованию управления землями сельскохозяйственного назначения Орловской области была уточнена методика расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом экономического районирования территории (рис. 5).

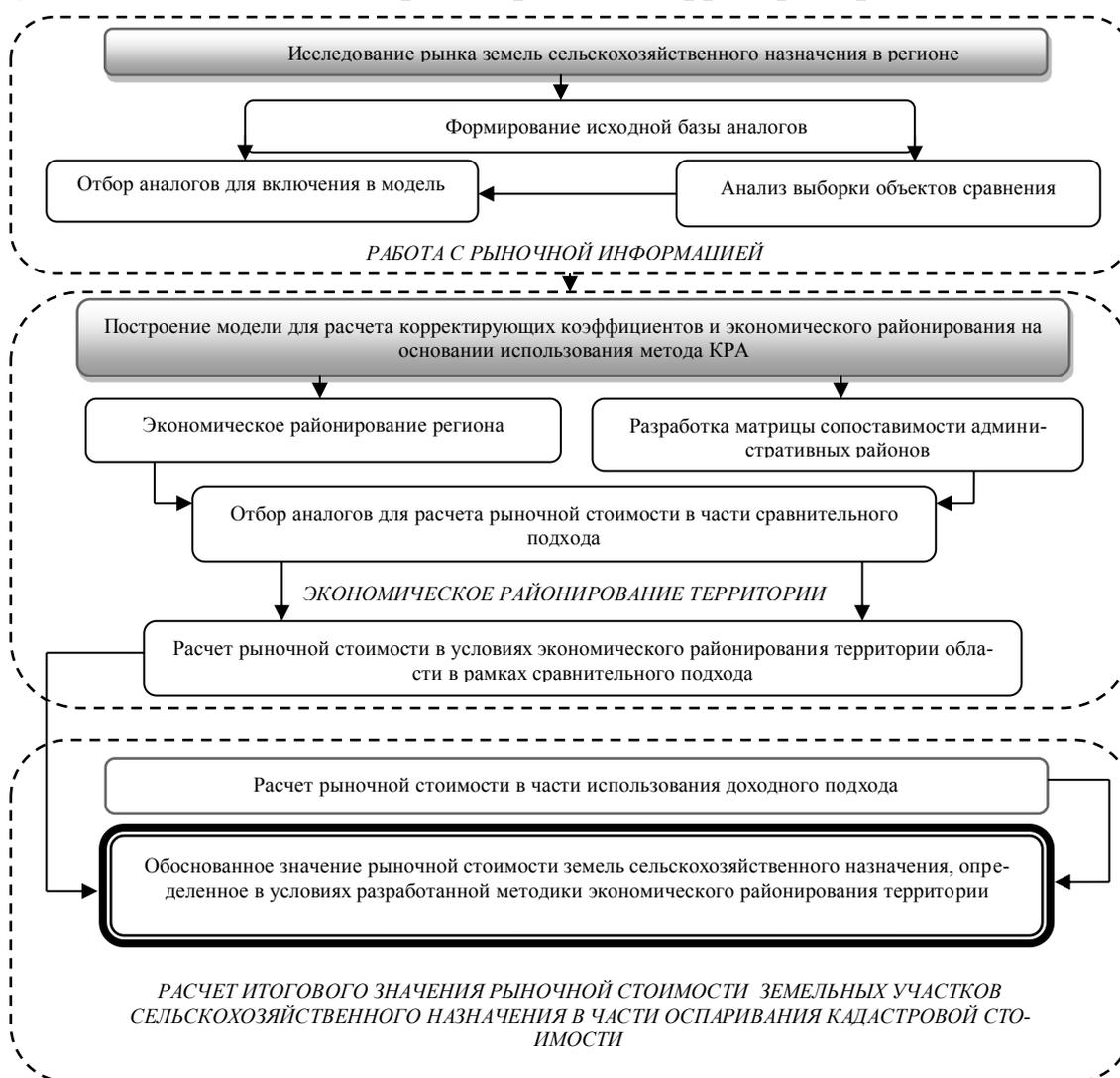


Рисунок 5 – Методика расчета рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом экономического районирования территории
Источник: разработано автором.

С целью поиска существующих и возможных недостатков в определении стоимости земельных участков была проведена территориальная дифференциация Орловской области на основе экономического районирования (табл. 6):

Таблица 6 – Экономическое районирование территории Орловской области

Зоны	Административные районы, входящие в состав зоны	Среднее значение рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в пределах экономической зоны, руб./кв. м.	Среднее значение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в пределах экономической зоны, руб./кв. м.
1	Орловский район, Должанский район, Ливенский район, Покровский район, Колпнянский район	4,16	5,61
2	Свердловский район, Краснозоро- ренский район	3,37	5,57
3	Малоархангельский район, Корсаковский район, Новодеревеньковский район, Верховский район	3,38	5,41
4	Залогощенский район, Новосильский район, Глазуновский район	2,95	5,10
5	Троснянский район, Мценский район, Кромской район	2,57	4,87
6	Знаменский район, Хотынецкий район, Шаблыкинский район	2,32	4,18
7	Болховский район, Сосковский район, Дмитровский район, Урицкий район	1,75	4,51

Источник: *разработано автором.*

Апробация уточненной методики произведена путем расчета значения стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения в части сравнительного подхода к оценке с использованием экономического районирования территории Орловской области. Результаты расчета стоимости отражают явное несоответствие кадастровой стоимости рыночной. Реальное значение рыночной стоимости, определенное по методике, на 40,91% меньше рассчитанного значения кадастровой стоимости и используемого в качестве налогооблагаемой базы. Таким образом, использование методического подхода позволяет снизить размер налогооблагаемой базы на 20-40% (в исключительных случаях до 60%), в зависимости от индивидуальных особенностей земельного участка.

2.5 Приоритетные направления совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения на основе качественных критериев и критериев районирования

Эффективность системы управления землями сельскохозяйственного назначения зависит от согласованного организационного и экономического воздействия на объект управления. Если организационная составляющая механизма управления, в первую очередь, определяет возможность решения задач стратегического характера при реформировании всей системы, то экономические инструменты механизма позволяют усовершенствовать систему управления в краткосрочном периоде. В этой связи возрастает значимость прогнозов развития управления землями сельскохозяйственного назначения при оптимизации затрат землепользователей с учетом специфики формирования обособленной стоимости земли на основе качественных критериев и критериев районирования.

Длительный период времени дифференциация территории региона производилась по критериям почвенного состава с выделением Центральной, Северо-западной и Юго-восточной зоны, основным классификационным признаком деления выступало значение балла бонитета. Однако подход к дифференциации территории региона на основании уровня почвенного плодородия не отвечает в полной мере требованиям рынка. В частности, наблюдается диспаритет значений стоимости земли в составе однородных почвенных зон. Поэтому автором предлагается при разработке направлений развития управления землями сельскохозяйственного назначения опираться на экономическое районирование территории региона, используемое в процессе уточнения результатов государственной кадастровой оценки и отвечающее требованиям рынка сельскохозяйственных земель.

Типологизация территории региона по качественным критериям и критериям районирования позволяет учесть совокупность ценообразующих факторов в их воздействии на итоговое значение стоимости земли при проведении процедуры уточнения результатов государственной кадастровой оценки и формировании реального значения стоимости земли.

В диссертации предложена методика расчета стоимости земель сельскохозяйственного назначения на основе использования разработанной многофакторной модели и матрицы сопоставимости объектов по территории Орловской области с последующей оптимизацией постоянных затрат землепользователей и повышением эффективности управленческих действий. Ее апробация на примере отрасли зернопроизводства в регионе свидетельствует о повышении эффективности использования земельных ресурсов в сельскохозяйственном производстве и отражает приоритетные направления совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения (табл. 7).

Таблица 7 – Сравнительный анализ эффективности зернопроизводства сельскохозяйственных предприятий Орловской области в условиях оптимизации затрат

Виды продукции	Прибыль в расчете на 1 га, тыс. руб./га, (текущее состояние)	Прибыль в расчете на 1 га, 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 зерновых культур	4,68	5,56	0,87	15,70

Источник: *разработано автором.*

В процессе исследования была разработана концепция повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в сельском хозяйстве в условиях формирования реального значения стоимости с использованием разработанной методики (табл. 8).

Таблица 8 - Концепция повышения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения в сельском хозяйстве Орловской области

Наименование	Характеристика и основной состав работ
Цель концепции	- создание условий развития рынка земель сельскохозяйственного назначения в регионе и формирование механизмов повышения инвестиционной привлекательности отрасли сельского хозяйства в условиях оптимизации затрат землепользователей.
Задачи концепции	- согласование интересов государства и землепользователей, направленной на формирование обоснованной стоимости земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения, отвечающей требованиям рынка и отражающей 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.
Целевые индикаторы	- объем производства сельскохозяйственной продукции; - площадь обрабатываемых земель сельскохозяйственного назначения; - доля невостребованных земель; - 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.

Сроки реализации	2021-2025 гг.
Ожидаемые результаты	<ul style="list-style-type: none"> - 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 прибыльности использования земельных ресурсов (до 10% в среднем); - повышение инвестиционной привлекательности аграрного сектора.

Источник: *разработано автором.*

Особенностью предлагаемой концепции выступает возможность использования уже готовых результатов государственной кадастровой оценки, что определяет вероятность изменения экономических инструментов управления землями сельскохозяйственного назначения в более короткие периоды с учетом интересов собственников земли.

В заключении диссертационной работы изложены теоретико-методические и практические положения, отражающие экономическую сущность, содержание, особенности и приоритетные направления совершенствования управления землями сельскохозяйственного назначения.

3. Список работ, опубликованных автором по теме диссертации:

Публикации в рецензируемых научных изданиях

1. 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. 342-345 (0,52 п.л.).
2. 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 (0,5 п.л., в т. ч. авт. – 0,35 п.л.).
3. 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 (0,68 п.л.).
4. Полухин, А.А. Управление земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения: генезис понятия и основополагающие функции / А.А. Полухин, А.А. Титков // Вестник аграрной науки. – 2019. – № 3(78). – С. 122-129 (0,68 п.л., в т. ч. авт. – 0,5 п.л.).
5. 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 (0,69 п.л.).
6. 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 (0,71 п.л.).
7. 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 (0,57 п.л.).

8. Полухин, 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 (0,75 п.л., в т. ч. авт. – 0,5 п.л.).

Статьи в изданиях, индексируемых в БД Scopus

9. 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 (0,58 п.л., в т. ч. авт. - 0,33 п.л.).

10. 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 (0,87 п.л., в т. ч. авт. - 0,4 п.л.).

11. 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 (0,56 п.л., в т. ч. авт. - 0,25 п.л.).

Статьи в сборниках и других научных изданиях

12. 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 (0,4 п.л.).

13. Титков, А.А. Совершенствование управления земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения на основе анализа субъектов землепользования /А.А. Титков // Вестник сельского развития и социальной политики. – Орел, 2020. – №1 (25). – С. 26-30 (0,58 п.л.).

14. 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 (0,58 п.л., в т. ч. авт. – 0,35).

15. 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. – Орел, 2017. – С. 164-168 (0,31 п. л.).

16. Титков, А.А. Совершенствование организационных аспектов управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве / А.А. Титков, Н.В. Куканова // Сборник материалов VI молодежной научно-практической конференции «Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства». – Орел, 2015. – С. 141-146 (0,37 п. л., в т. ч. авт. – 0,2 п. л.).

17. Титков, А.А. К вопросу о договоре купли-продажи земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Титков, Н.В. Куканова // Сборник материалов V молодежной научно-практической конференции «Инновационные технико-технологические решения для строительной отрасли, ЖКХ и сельскохозяйственного производства». – Орел, 2014. – С. 40-47 (0,5 п. л, в т. ч. авт. – 0,26 п. л.).

Подписано в печать 13.07.2021 г. Формат 60x801 /16. Бумага кн.-журн.

П.л. 1,0. Гарнитура Таймс. Тираж 100 экз. Заказ №22020.

Типография ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ.

394087, Воронеж, ул. Мичурина, 1.