

<https://doi.org/10.30766/2072-9081.2020.21.6.786-796>

УДК 332.7



## Территориальные особенности рынка земли в сельской местности

© 2020. Г. Н. Никонова✉, Б. С. Джабраилова, А. Г. Никонов

ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук», Санкт-Петербург, Российская Федерация

Качественное своеобразие сложившегося рынка земли в сельской местности требует постоянной оценки как механизмов, управляющих его развитием, так и направленности изменений в его сегментах. Поэтому целью исследования выступал анализ территориальных особенностей развития рынка сельскохозяйственных угодий в современных условиях реализации политики импортозамещения. Исследования проводились в разрезе субъектов РФ Северо-Западного федерального округа (СЗФО) и более подробно на примере муниципальных районов Ленинградской области с использованием данных Росстата, Росреестра, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и других источников. Применялись статистические методы обработки информации. На основе анализа динамики изменения размеров посевных площадей сделан вывод о неблагоприятных тенденциях, со стороны спроса, на пахотные земли в условиях Северо-Западного федерального округа. Вследствие этого сокращение площадей посевов происходит в регионах с более благоприятными условиями для сельскохозяйственной деятельности. В результате рост количества сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в регионах Северо-Западного федерального округа не носит устойчивого характера. На примере муниципальных районов Ленинградской области выявлены особенности первичного и вторичного рынка земель сельскохозяйственного назначения: предложение земельных участков превышает спрос и локализуется в пригородной зоне, такие виды земельного оборота, как купля-продажа и аренда земельных участков имеют ограниченное развитие. В зависимости от местоположения и других рентных характеристик уровень цен на землю даже в границах одного муниципального района различается от 2,5 до 15-ти раз. Сделан вывод о тесной связи развития подсистем рыночного оборота сельскохозяйственных угодий с условиями и результатами хозяйственной деятельности в сельской местности.

**Ключевые слова:** рынок земель сельскохозяйственного назначения, структура собственности, аграрный сектор, сельские территории

**Благодарности:** работа выполнена в соответствии с планом научно-исследовательских работ на 2016-2020 гг., финансируемых из федерального бюджета в рамках Государственного задания ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук» (тема № 0668-2019-0009).

Авторы благодарят рецензентов за их вклад в экспертную оценку этой работы.

**Конфликт интересов:** авторы заявили об отсутствии конфликта интересов.

**Для цитирования:** Никонова Г. Н., Джабраилова Б. С., Никонов А. Г. Территориальные особенности рынка земли в сельской местности. Аграрная наука Евро-Северо-Востока. 2020;21(6):786-796.

DOI: <https://doi.org/10.30766/2072-9081.2020.21.6.786-796>

Поступила: 26.08.2020

Принята к публикации: 20.10.2020

Опубликована онлайн: 10.12.2020

## Territorial features of the land market in rural areas

© 2020. Galina N. Nikonova✉, Bariyat S. Dzhabrailova, Alexey G. Nikonov

St. Petersburg Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences (SPC RAS). St. Petersburg, Russian Federation

The qualitative peculiarity of the existing land market in rural areas requires constant assessment of both the mechanisms that control its development and the direction of changes in its segments. Therefore, the purpose of the study was to analyze the territorial features of the development of the agricultural land market in modern conditions of the implementation of the import substitution policy. The research was carried out across the constituent entities of the Russian Federation of the Northwestern Federal District (NWFD) and in more detail on the example of the municipal districts of the Leningrad region using data from Rosstat, Rosreestr, the Ministry of Agriculture of the Russian Federation and other sources. Statistical methods of information processing were used. Based on the analysis of the dynamics of changes in the size of the cultivated areas, it was concluded that there were unfavorable tendencies as to the demand for arable land in the conditions of the Northwestern Federal District. Due to it, the reduction in the area under crops occurs in regions with more favorable conditions for agricultural activities. As the result, the growth in the number of transactions for the sale and purchase of agricultural land in the regions of the Northwestern Federal District is not sustainable. On the example of the municipal districts of the Leningrad region, the features of the primary and secondary market for agricultural land were revealed: the supply of land plots exceeds demand and is local-

*ized in the suburban area, such types of land turnover as the purchase and sale and lease of land plots have limited development. Depending on the location and other rental characteristics, the level of land prices, even within the boundaries of one municipal district, varies from 2.5 to 15 times. It has been established that the development of subsystems of market turnover of agricultural land is closely related to the conditions and results of economic activity in rural areas.*

**Keywords:** *agricultural land market, ownership structure, agricultural sector, rural territories*

**Acknowledgment:** the work was carried out in accordance with the plan of research works for 2016-2020, funded from the Federal budget as part of the state assignment of St. Petersburg Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences (SPC RAS) (theme No.0668-2019-0009).

The authors thank the reviewers for their contribution to the peer review of this work.

**Conflict of interest:** the authors stated no conflict of interest.

**For citations:** Nikonova G. N., Dzhabrailova B. S., Nikonov A. G. Territorial features of the land market in rural areas. *Agrarnaya nauka Evro-Severo-Vostoka* = Agricultural Science Euro-North-East. 2020;21(6):786-796. (In Russ.). DOI: <https://doi.org/10.30766/2072-9081.2020.21.6.786-796>

Received: 26.08.2020

Accepted for publication: 20.10.2020

Published online: 10.12.2020

Современная ситуация глобального распространения коронавирусной инфекции заметно меняет традиционные представления о роли и функциях сельской местности страны. В новой реальности эта территория является, прежде всего, местом, где более безопасно жить и работать – по сравнению с рисками последствий избыточной концентрации населения в городах. Отсюда актуальность задач, стоящих перед органами всех уровней управления, да и обществом в целом, решение которых должно быть направлено на обеспечение комплекса стратегических мер по реализации неиспользуемого в полной мере ресурсного потенциала сельских территорий.

В составе этого потенциала большая роль отводится земельным ресурсам, и особенно, землям сельскохозяйственного назначения, площадь которых в Российской Федерации, по данным Росреестра, на 01 января 2019 года составляла 382,5 млн га, в том числе сельскохозяйственных угодий – 222,0 млн га. При этом из земель сельскохозяйственного назначения в частной собственности находилось 127,7 млн га, или 33,3 %, из них в собственности граждан – 107,7 млн га (28,1 %), юридических лиц – 20,0 млн га (5,2 %)<sup>1</sup>. В то же время большой удельный вес этих земель (более 66 %) остается до сих пор в государственной и муниципальной собственности.

Данный факт ставит на повестку дня неотложную задачу как повышения эффективности их использования, так и более совершенного перераспределения между субъектами права в ходе рыночного оборота, поскольку рынок земли является объективной реально-

стью. Однако он пока не отвечает требованиям сегодняшнего дня, так как не является эффективным регулятором земельных отношений, не обеспечивает соблюдения принципа целевого использования земли, ее охрану как уникального природного объекта, а также рациональное использование [1, 2, 3, 4, 5]. Несмотря на изменения в структуре собственности и комплекс мер по укреплению продовольственной безопасности государства, во многих субъектах Российской Федерации продолжается сокращение площади используемых сельскохозяйственных угодий [6, 7, 8, 9]. В сельской местности развивается тенденция спроса на сельскохозяйственные земли для жилищного строительства, возведения объектов промышленности и инфраструктуры.

При функционировании современного рынка земли переплетается влияние элементов институциональной среды, в том числе сочетание регулирующего вмешательства государства и действия чисто рыночных сил. Отсюда, например, проблемы наличия до сих пор такой институциональной «ловушки», как земельные доли [10, 11, 12], отсутствие равного с крупными агрохолдингами, в том числе иностранной юрисдикции, доступа на рынок земли местных сельскохозяйственных товаропроизводителей. Сказанное выше, с учетом роли сельскохозяйственных угодий и сложившейся структуры собственности на землю, определяет соотношение крупного и малого бизнеса в сельской местности, потенциальные масштабы притока инвестиций в аграрный сектор и объемы экспорта продукции, уровень продовольственной безопасности государства.

<sup>1</sup>Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2018 году. Росреестр. М., 2019. С. 42, 44.

Мы разделяем мнение о том, что рынок земли является сложной системой, не просто «актом (или правом) перехода земли от одного собственника к другому путем продажи или покупки...., а включает в себя все операции по ее продаже, аренде, обмену, передаче по наследству, уступкам прав, субаренде....., т. е. все виды движения земли между владельцем и покупателем, а также те или иные формы передачи соответствующих юридических прав» [13, с. 4].

Исходя из объективной сложности системы земельного оборота, необходим постоянный анализ процессов, протекающих в сфере данных экономических отношений. На этой основе можно будет прогнозировать тенденции развития как аграрного сектора, так и изменения ситуации в сельской местности в целом с учетом региональной специфики.

**Цель исследования** – рассмотрение территориальных особенностей развития рынка сельскохозяйственных угодий в современных условиях реализации политики импортозамещения.

**Материал и методы.** Исследования проводили в разрезе субъектов РФ Северо-Западного федерального округа (СЗФО) с использованием статистических данных Росстата, Росреестра, Министерства сельского хозяйства Российской Федерации и информации органов управления регионального уровня, а также более подробно на примере муниципальных районов Ленинградской области. Применяли статистические методы обработки информации, в качестве технических средств использовали программные продукты Microsoft Office и Excel.

**Результаты и их обсуждение.** Опираясь на положения экономической теории институционализма, необходимо констатировать, что институт рынка земли, наряду с такими институтами, как собственность, государство, рента, оказывает большое влияние на взаимодействия индивидов, хозяйствующих субъектов и государства по поводу пользования, владения и распоряжения земельными ресурсами. Земельные участки, в свою очередь, различаются размерами площади, рентными характеристиками по плодородию и местоположению, пригодностью для практического использования и т. д.

При этом, независимо от отраслевой и региональной специфики, рынок земли представляет две отдельные подсистемы: спрос на землю и ее предложение, особенности разви-

тия которых связаны не только с вышеназванными институтами, но и с пространственной ограниченностью земельных ресурсов. Поэтому предложение земельных участков на рынке характеризуется неэластичностью, т. е. не увеличивается в соответствии с ростом цены земли. Отметим, что в сельской местности объем предложения земли с самого начала земельной реформы был выше емкости спроса на нее для целей сельскохозяйственной деятельности, так как бывшие колхозы и совхозы становились банкротами, а потребность в земельных участках со стороны фермерских хозяйств была незначительной. Одновременно развивался спрос на сельскохозяйственные угодья для их использования в иных целях при бесконтрольности за сделками с земельными долями граждан и отсутствии возможности сельскохозяйственных организаций скупать земельные доли своих работников.

В настоящее время рынок земли на сельских территориях регионов развивается, прежде всего, в общей системе спроса и предложения производственных ресурсов для сельскохозяйственной деятельности. Он находится под влиянием различных факторов: уровня производительности предпринимательской деятельности, объемов государственной поддержки аграрного сектора, размера транзакционных издержек по оформлению права собственности, рентного потенциала земельных участков, так как степень их привлекательности для участия в земельном обороте различна.

Отсюда мотивация и активность субъектов рынка сельскохозяйственных угодий, ведь при использовании, даже интенсивных технологий, каждая дополнительная единица затрат не всегда обеспечивает планируемую отдачу. В результате вместо покупки земли начинается активное развитие такой формы земельного оборота, как ее аренда, или же возникают попытки перевода сельскохозяйственных угодий в другие категории, организация спекулятивных сделок с землей и т. д. Поэтому соглашаясь с утверждением, что «Рациональная структура собственности в среднесрочном периоде зависит от ее текущей структуры» [14, с. 10], проанализируем ситуацию со стороны спроса на земельные ресурсы.

Спрос на сельскохозяйственные угодья как отражение типа воспроизводственного процесса в аграрном секторе, спроса на продукцию сельского хозяйства и степени доходности производственной деятельности высту-

пает важнейшей подсистемой рынка земли. Одним из индикаторов данного спроса может служить показатель изменения размеров посевных площадей, иллюстрирующий как фактически востребованы пахотные земли для активного использования в хозяйственном обороте. Динамика их изменения позволяет сделать прогнозные выводы о развитии рыночного оборота

земли и перспективах ее эффективного использования, а также обосновать необходимые меры государственной аграрной политики [15, 16, 17].

На основе данных таблицы 1 можно сделать вывод о том, что в целом по Российской Федерации площадь посевов сельскохозяйственных культур постепенно растет, хотя она еще и не достигла показателя 2000 года.

*Таблица 1 – Динамика посевных площадей в хозяйствах всех категорий, тыс. га /*  
*Table 1 – Dynamics of cultivated lands in farms of all categories, thousand ha*

<i>Регион / Region</i>	<i>2000 г.</i>	<i>2005 г.</i>	<i>2010 г.</i>	<i>2015 г.</i>	<i>2019 г.</i>	<i>2019 г. в % к 2000 г.</i>
Российская Федерация / Russian Federation	84669,6	75837,0	75187,9	79319,0	79880,5	94,3
Центральный ФО / Central Federal District	16463,3	13990,9	13886,8	15354,6	15707,6	95,4
Северо-Западный ФО / North-West Federal District	2489,7	1840,5	1497,7	1429,6	1375,6	55,3
В том числе: / Among them:						
Республика Карелия / Republic of Karelia	64,8	46,9	38,4	32,5	31,1	47,9
Республика Коми / Republic of Komi	80,0	52,7	40,5	40,7	37,1	46,4
Архангельская область / Arkhangelsk region	206,8	134,5	104,4	77,0	66,1	31,9
Вологодская область / Vologda region	686,1	541,6	451,8	372,4	350,8	51,1
Калининградская область / Kaliningrad region	257,9	217,9	148,1	245,5	272,3	105,6
Ленинградская область / Leningrad region	373,2	293,3	250,5	229,9	238,2	63,8
Мурманская область / Murmansk region	11,5	7,8	7,1	7,7	6,8	59,1
Новгородская область / Novgorod region	270,3	180,6	181,4	178,4	153,2	56,7
Псковская область / Pskov region	539,2	365,3	275,5	245,3	220,0	40,8
Южный ФО / Southern District	10671,4	11220,2	11315,2	11711,3	12954,3	121,4
Северо-Кавказский ФО / North Caucasus Federal District	3829,4	3832,2	3986,8	4291,4	4431,0	115,7
Приволжский ФО / Volga Federal	27183,1	23517,7	23171,7	23712,2	23950,7	88,1
Уральский ФО / Ural Federal District	5976,5	4997,3	5391,4	5197,4	5142,8	86,1
Сибирский ФО / Siberian Federal	16650,4	15258,6	14555,4	15026,7	14019,3	84,2
Дальневосточный ФО / Far Eastern Federal District	1405,9	1179,6	1383,0	1883,6	2299,3	163,5

Источник: рассчитано по данным Росстата<sup>2</sup> / Source: calculated according to Rosstat data.

<sup>2</sup>Посевные площади сельскохозяйственных культур по категориям хозяйств. 27.03.2020 [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https://rosstat.gov.ru/enterprise\\_economy](https://rosstat.gov.ru/enterprise_economy) (дата обращения: 20.05.20)

Заметным приростом посевных площадей выделяются Дальневосточный, Южный и Северо-Кавказский федеральные округа (24,6 % от всей площади посевов в стране), где превышение уровня 2000 года имеет значительные параметры. В Сибирском, Приволжском, Уральском и Северо-Западном федеральных округах, где находится 55,6 % площади посевов от общей посевной, ее прирост в 2019 году по сравнению с 2000 годом значительно ниже общероссийского показателя. Особенно обращает на себя внимание ситуация в Северо-Западном федеральном округе, так как здесь можно отметить устойчивое снижение площади посевов по всем приведенным временным периодам и всем регионам, за исключением Калининградской области – в последние годы.

Безусловно, площади посевов сельскохозяйственных культур и их динамика всегда тесно связаны с региональной спецификой: наличием используемых земель и их качественными характеристиками, специализацией производства, структурой товаропроизводителей, что также позволяет прогнозировать спрос на земельном рынке и масштабы рыночного оборота земли. Например, в целом по РФ в 2018 году в структуре производства продукции сельского хозяйства удельный вес сельскохозяйственных организаций (СХО) составлял 56,5 %, а крестьянских (фермерских) хозяйств (К(Ф)Х) – 12,5 %. В СЗФО доля СХО была выше и достигала 66,0 %, в то время как К(Ф)Х занимали только 4,3 %. В Мурманской, Вологодской и Ленинградской областях удельный вес в производстве продукции СХО составил: от 72 до 77 % при 46-66 % в Архангельской, Новгородской и Калининградской областях. В свою очередь, доля малых форм хозяйствования, в частности К(Ф)Х, колебалась от 2,5 до 3,7 % в Псковской, Вологодской, Ленинградской областях и от 6,0 до 8,4 % отмечалась в Калининградской и Новгородской областях.

Результаты Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года показали, что в Северо-Западном федеральном округе удельный вес неиспользуемых сельскохозяйственных угодий абсолютно во всех категориях хозяйств выше общероссийского уровня на 15-20 процентных пунктов. Причем в 7 регионах на 1 июля 2016 года использование сельскохозяйственных угодий во всех категориях хозяйств составляло менее 70 % их имеющейся площади. Особенно выделяется Псковская область, где не используется почти 40 % сельскохозяйственных угодий, что отно-

сит ее к субъектам РФ, где произошло наибольшее сокращение площади этой категории земель – около 20 % от общего выбытия по Северо-Западу.

Анализ свидетельствует о значительной дифференциации регионов Северо-Западного федерального округа и по результативности процесса воспроизводства в сельском хозяйстве. Так, с помощью расчетов на основе Системы национальных счетов определено, что в 2016 году в целом по Российской Федерации валовая добавленная стоимость (ВДС) в сельском хозяйстве, охоте и лесном хозяйстве в расчете на одного занятого (в сопоставимых ценах 2011 года) составляла 404,5 тыс. руб., и ее прирост достиг по сравнению с 2011 годом более 36 %. В то же время, в зависимости от темпов роста валовой добавленной стоимости, можно выделить 4 группы субъектов РФ Северо-Западного федерального округа: а) регионы *со снижением* ВДС (Мурманская область – более 20 %); б) регионы с *низким приростом* ВДС (республики Карелия и Коми – до 15 %); в) регионы *со средним приростом* ВДС (Новгородская, Архангельская и Вологодская области – от 20 до 40 %); г) регионы с *высоким приростом* ВДС (Калининградская, Ленинградская и Псковская области – от 60 до 87 %). Результаты проведенной группировки регионов позволяют сделать вывод о тесной связи параметров изменения валовой добавленной стоимости с удельным весом сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства в ВДС. Так, регионы СЗФО с относительно низким значением рассматриваемых показателей характеризуются и *пониженной* долей сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства в структуре валовой добавленной стоимости в сочетании с тенденцией ее снижения в объеме ВДС в целом по субъекту РФ.

Отмеченное выше коррелирует с показателем уровня рентабельности по всей деятельности сельскохозяйственных организаций (с учетом субсидий из бюджетов) в разрезе регионов СЗФО. Так, за 2018 год она составила 9,8 % в целом по СЗФО, что ниже 2015 года (15,6 %) и среднероссийского показателя (12,5 %), при этом в 5-ти субъектах РФ была менее 10 %. Следовательно, можно констатировать продолжение тенденции ухудшения условий воспроизводства в сельском хозяйстве регионов Северо-Западного федерального округа. Безусловно, это будет отражаться на перспективах развития аграрного сектора и расширения объемов землепользования

со всеми вытекающими отсюда последствиями для развития рынка земли.

Обозначенное, в свою очередь, повлияет на потенциал Северо-Запада страны в сфере импортозамещения на продовольственном рынке, а также степень реализуемости поставленной цели возврата выбывших угодий в хозяйственный оборот. Тем более что, несмотря на активные меры господдержки, с 2015 по 2019 год произошло сокращение посевных площадей в регионах с более благоприятными условиями для сельскохозяйственной деятельности, таких как Новгородская область – на 25,2 тыс. га и Псковская – на 25,3 тыс. га. Следует отметить, что природно-климатические условия Псковской области являются самыми лучшими для ведения аграрного производства на Северо-Западе, однако данный регион отличается наибольшим спадом объемов продукции, произведенной на местном земельном потенциале. Например, в 2018 году поголовье крупного рогатого скота в Псковской области составляло всего 36 % от уровня 2000 года, коров – 29,4 %, в то время как за данный период в целом по стране поголовье крупного рогатого скота сократилось до 65,9 %, по Северо-Западному федеральному округу – до 53,8 %, а коров соответственно до 62,3 и 47,8 %.

За указанный период в Псковской области в 13 раз выросло поголовье свиней, однако площади зерновых и зернобобовых культур как источник кормовой базы для свиноводства, тем не менее, в регионе уменьшились с 94,2 тыс. га в 2000 году до 28,2 тыс. га, т. е. в 3,3 раза. Это объясняется тем, что функ-

ционирующие в регионе агрохолдинги ведут производство свинины на покупных кормах. В результате, как было показано в таблице 1, продолжается процесс сокращения посевных площадей и соответственно увеличиваются площади сельскохозяйственных угодий, вышедших из оборота. Общая депрессивность аграрной экономики привела к тому, что в Псковской области из 149 сельскохозяйственных организаций, ведущих деятельность, осталось всего 26, при этом по итогам 2018 года удельный вес прибыльных из них составил 49 %, что, безусловно, влияет и на развитие рынка земли и ее использование. В результате в данном регионе удельный вес площади неиспользуемой пашни достигает более 60 % из имеющихся 654,9 тыс. га.

Как показал анализ данных Росреестра (табл. 2), в регионах Северо-Западного федерального округа такой сегмент рынка земли, как ее купля-продажа, во-первых, не имеет активного развития в динамике, во-вторых, отсутствует тесная взаимосвязь между темпами прироста объемов производства сельскохозяйственной продукции по сравнению с предыдущим годом и количеством сделок с земельными участками в конкретном субъекте РФ. Тем не менее, Ленинградская область, несмотря на значительно меньший удельный вес земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, по сравнению с Новгородской, Псковской и Калининградской областью в 2010-2015 годы заметно выделялась по количеству сделок купли-продажи земли.

**Таблица 2 – Количество сделок купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения в регионах СЗФО (2010-2015 гг.) /**

**Table 2 – Number of transactions for the purchase and sale of agricultural land in the regions of the Northwestern Federal District (2010-2015 )**

<i>Регионы СЗФО / Regions of the Northwestern Federal District</i>	<i>2010 г.</i>	<i>2013 г.</i>	<i>2015 г.</i>	<i>2015 г., % к</i>	
				<i>2010 г.</i>	<i>2013 г.</i>
Республика Карелия / Republic of Karelia	94	143	184	195,7	128,7
Республика Коми / Republic of Komi	9	25	28	в 3,1 раза	112,0
Архангельская область / Arkhangelsk region	40	76	70	175,0	92,1
Вологодская область / Vologda region	194	57	88	45,4	154,4
Ленинградская область / Leningrad region	1019	1217	1334	130,9	109,6
Мурманская область / Murmansk region	8	303	27	в 3,4 раза	8,9
Новгородская область / Novgorod region	55	166	108	196,3	65,1
Псковская область / Pskov region	234	79	136	60,7	172,2



Это связано с привлекательностью земли из-за рентных характеристик и более развитым сельскохозяйственным производством в регионе.

Следует отметить, что такой сегмент земельного рынка, как аренда сельскохозяйственных угодий не получил широкого распространения во всех субъектах Северо-Западного федерального округа. Однако сохранилась практика договорных отношений сельскохозяйственных организаций с владельцами земельных долей по использованию земельных массивов в прежних границах землепользования хозяйства, или же отдельные хозяйствующие субъекты арендуют земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Учитывая значительно большую активность на рынке земли в Ленинградской области, нами был проведен подробный анализ тенденций изменений в земельном обороте. Выбор данного региона связан также и с тем, что он по объемам производства сельскохозяйственной продукции, качественным показателям в растениеводстве и животноводстве, объемам выделяемых средств бюджетной поддержки занимает лидирующие позиции в Северо-Западном федеральном округе. Тем не менее, в Ленинградской области удельный вес выбывших из хозяйственного оборота земель в сельскохозяйственных организациях выше среднего уровня по стране.

Для исследований были использованы материалы ГБУ ЛО «ЛенКадОценка»<sup>3</sup>, в том числе о проведении торгов, размещенные на официальном сайте Российской Федерации, информация Управления Росреестра по Ленинградской области, а также сведения, содержащиеся в объявлениях о купле-продаже земельных участков в регионе из системы Интернет-источников. Рассматривались данные первичного и вторичного рынка земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области за 2018 год с площадью более 1 га, с видом разрешенного использования «под сельскохозяйственное производство».

Анализ показал, что в структуре объема предложения земельных участков для сельскохозяйственного использования в Ленинградской области наибольший удельный вес (около 20 %) занимают земли, расположенные

в муниципальных районах, относящихся к пригородной зоне (*ближняя периферия*) – до 50 км от Санкт-Петербурга (Всеволожский, Тосненский, Гатчинский, Ломоносовский и другие). Также от 15 до 18 % занимают муниципальные районы *средней* (свыше 100-150 км: Выборгский, Лужский, Приозерский и другие) и значительно меньше – *дальней периферии* (более 250 км от Санкт-Петербурга) – Бокситогорский, Лодейно-польский, Подпорожский и Тихвинский районы.

Анализ уровня цен на земельные участки позволяет сделать вывод, что основными факторами, влияющими на данный сегмент рынка земли, выступают: площадь участка, его местоположение, развитость инфраструктуры, близость населенного пункта, качество дорог, а также наличие или отсутствие засоренности площади борщевиком Сосновского. Причем в структуре объема предложения земельных участков свыше 30 % из них – это земли площадью более 10 га.

Ценовой диапазон, связанный, как уже отмечалось выше, с местоположением участков и другими качественными характеристиками очень велик, поскольку варьируется от 20 до 200-400 тыс. руб. за 1 га. Причем в границах одного муниципального района разница между удельной ценой земли достигает от 2,5 до 15-ти раз. Поэтому общая средневзвешенная цена земельных участков между муниципальными районами Ленинградской области различается в 7 раз, являясь самой высокой в пригородной зоне (Тосненский, Всеволожский, Ломоносовский районы), т. е. не менее 50-105 тыс. руб. за 1 га. Здесь же и наибольшее количество предложений земельных участков. Самые низкие цены предложения (от 43 до 52 тыс. руб. за 1 га) были в Подпорожском и Киришском муниципальных районах. На основе этих данных можно констатировать, что активное предложение земли в условиях Ленинградской области формируется, главным образом, вблизи Санкт-Петербурга и других городов региона. Однако предложение земли превышает ее спрос, при этом, по данным ГБУ «Ленкадастр ЛО», в общем объеме сделок на первичном рынке земли продажа сельскохозяйственных угодий занимает от 10 до 50 % с локализацией их в пригородной зоне региона.

<sup>3</sup>Ленинградское областное учреждение кадастровой оценки. [Электронный ресурс] Режим доступа: <https://lenkadastr.ru/> (дата обращения 20.06.2020)

В целях стимулирования рыночного оборота земли в удаленных районах региона правительством Ленинградской области, кроме системы мер по грантовой поддержке малого бизнеса в рамках Госпрограммы «Развитие сельского хозяйства Ленинградской области», с 2018 года осуществляется субсидирование участников специального мероприятия «Ленинградский гектар». Для этого проводится отбор граждан, юридических лиц (не являющихся иностранными) и К(Ф)Х, предъявивших план создания и ведения сельскохозяйственного производства, которые желают получить в аренду от 1 до 10 га сельскохозяйственных угодий, а также грант в размере 3 млн руб. для организации своей деятельности в Бокситогорском, Лодейнопольском, Подпорожском и Сланцевском муниципальных районах области. По информации Комитета по АПК Ленинградской области, в рамках данного мероприятия за 2018 год было выделено 14,7 тыс. га земель.

Положительно оценивая данный опыт стимулирования сельскохозяйственного землепользования в регионе, следует отметить, что результативность предпринимаемых попыток активизировать рыночный оборот сельскохозяйственных угодий также сдерживается из-за неблагоприятных условий воспроизводства. По данным МСХ РФ, уровень рентабельности по всей деятельности сельскохозяйственных организаций Ленинградской области, включая субсидии, в 2018 году составил только 9,4 % против 16,0 % в 2015 году, а без субсидий – соответственно, 3,0 и 6,9 %<sup>4</sup>, что является явно недостаточным для устойчивого функционирования. Между тем, согласно материалам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года, в названном регионе в 2015 году субсидии из федерального и регионального бюджетов получили лишь 59,9 % общего числа сельскохозяйственных организаций и 22,6 % – крестьянских (фермерских) хозяйств.

Одновременно сложности для хозяйств с доступом на рынок сбыта продукции сочетаются с их слабыми экономическими возможностями пользования кредитами банков. В результате за 2015 год всего 67 сельскохозяйственных организаций Ленинградской области, или 29,5 % общего их количества получали кредитные средства, в том числе 50 % из

них прибегали к займам для пополнения оборотных средств, т. е. поддержания текущей деятельности и лишь 5,7 % СХО – на строительство новых производств, 3,4 % – приобретения техники. Данная ситуация еще раз наглядно отражает неблагоприятные условия хозяйствования в аграрном секторе, при том, что в 2018 году в структуре издержек на единицу продукции материальные затраты организаций выросли к уровню 2014 года на 3 процентных пункта при снижении на 2 процентных пункта затрат на оплату труда.

**Выводы.** Рынок земли в сельской местности имеет свои территориальные особенности, обусловленные, прежде всего, спецификой сельскохозяйственных угодий как основного средства производства в аграрном секторе. При этом рыночный оборот затрагивает очень большой спектр процессов и механизмов, протекающих в земельных отношениях в целом, под влиянием государственного регулирования и рыночного саморегулирования. Проведенный на примере регионов СЗФО анализ изменения объема спроса на пахотные земли позволяет сделать вывод, во-первых, о его тесной взаимосвязи с условиями и результатами хозяйственной деятельности в аграрном секторе. Во-вторых, в развитии рыночного оборота земли прослеживаются как межрегиональные, так и внутри региональные особенности. В-третьих, независимо от региональной специфики, большое влияние оказывает эволюционно сложившийся «избыток» земли. Поэтому при сохранении недостаточных темпов роста масштабов сельскохозяйственной деятельности земельные угодья, по законам рыночной экономики, выбывают из хозяйственного использования, что определяет конкретные типологические характеристики регионов в зависимости от площади не используемых земель.

Отсюда превышение предложения над спросом на земельном рынке, а также ограниченное развитие таких видов земельного оборота, как купля-продажа и аренда земельных участков. Тем не менее, можно прогнозировать реализацию в перспективе потенциальных возможностей развития рынка сельскохозяйственных угодий в регионах СЗФО, в том числе, учитывая большой удельный вес земель в государственной и муниципальной собственности, как и в целом по Российской Федерации.

---

<sup>4</sup>Агропромышленный комплекс России в 2018 году. М.: МСХ РФ, 2019. С.345, С.347.



Территориальная типизация рыночных сделок на примере муниципальных районов Ленинградской области показала, что наибольшее количество предложений купли-продажи земельных участков, отнесенных к сегменту «сельскохозяйственное использование», локализуется в пригородной зоне региона и отличается более высокими ценовыми характеристиками. Поэтому необходимо обеспечить укрепление такой подсистемы земельного рынка, как спрос на землю, включая формирование предпосылок для ввода в хозяйственный оборот ранее выбывших сельскохозяйственных угодий.

Типичной территориальной особенностью рыночного оборота сельскохозяйственных угодий, сдерживающей его развитие, является также фактор сохранения до сих пор значительной части площадей не востребуемых земельных долей граждан (в целом по РФ свыше 15 млн га, Ленинградской области 153 тыс. га). Отсутствие сформированных границ участков и постановки их на кадастровый учет не позволяет включить их в активный земельный оборот.

Следовательно, в условиях новых глобальных вызовов и рисков необходима реали-

зация неотложной системы радикальных мер по совершенствованию земельных отношений в аграрном секторе:

а) создание условий для повышения экономической активности *хозяйствующих субъектов* сельскохозяйственного производства;

б) осуществление конкретных *экономических программ и проектов* по проведению инвентаризации земли, постановке ее на кадастровый учет, решению проблемы земельных долей, вовлечению в хозяйственный оборот выбывших пахотных угодий и т. д.;

в) эффективное управление *экономическими процессами* (распространение инноваций, поддержание цепочек реализации местной продукции и т. п.);

г) создание предпосылок и стимулов к формированию необходимой *рыночной среды* (инвестиционный климат, информатизация производства и др.).

Это в итоге позволит влиять на развитие рынка земли и изменение структуры ее собственности в аграрном секторе с позиций не только достижения продовольственной безопасности государства, но и в целях устойчивого развития сельских территорий.

#### *Список литературы*

1. Erma B., Yufeng Z., Mingkai Y., Jiaxing S. Study of The Russian Land Market. Nature of inner Asia. 2018;1(6):77-84. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32748322>
2. Волков С., Комов Н., Хлыстун В. Как достичь эффективного управления земельными ресурсами в России? Международный сельскохозяйственный журнал. 2015; (3): 3-7. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/kak-dostich-effektivnogo-upravleniya-zemelnymi-resursami-v-rossii>
3. Костяев А. И., Никонова Г. Н., Трафимов А. Г. Земельный потенциал сельских территорий: перспективы развития. Экономика сельского хозяйства России. 2015;(11):24-30. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24869672>
4. Заворотин Е. Ф. Повышение эффективности использования земель в частной собственности. Экономика сельского хозяйства России. 2018;(9):33-36. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35606947>
5. Черняев А. А., Заворотин Е. Ф. Земельный вопрос: когда же он разрешится? Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. 2014;(11):8-10. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=22565304>
6. Продовольственный рынок регионов России: новый вектор развития. Под общ. ред. Ю. Г. Лавриковой, В. П. Негановой. Екатеринбург: Уральское отделение РАН, 2018. 776 с.
7. Комов Н. В. Земля России – это территория государства и самое главное богатство народа. Экономика и экология территориальных образований. 2019;3(1):6-14. DOI: <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-1-6-14>
8. Петриков А. В. Землепользование различных категорий хозяйств по результатам Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года и совершенствование земельной политики. АПК: Экономика, управление. 2018;(11):23-35. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36587504>
9. Бухтояров Н. И. Эффективность использования земельных ресурсов в регионе. Экономика сельского хозяйства России. 2019;(1):13-19. DOI: <https://doi.org/10.32651/191-13>
10. Полтерович В. М. Институциональные ловушки: есть ли выход? Общественные науки и современность. 2004;(3):5-16. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17664394>
11. Узун В. У кого сегодня земля, никто не знает. Аграрное обозрение. 2012;3(31). Режим доступа: <http://agroobzor.ru/downloads/zemlya-3-2012.pdf>

12. Липски С. А. Проблемы вовлечения земельных долей в хозяйственный оборот. Московский экономический журнал. 2017;(4):99. DOI: <https://doi.org/10.24411/2413-046X-2017-10016>
13. Назаренко В. И., Шмелев Г. И. Земельные отношения и рынок земли. М.: Памятники исторической мысли, 2005. 292 с.
14. Полтерович В. М. Приватизация и рациональная структура собственности. Часть 2. Рационализация структуры собственности. Экономическая наука современной России. 2013;1(60):7-24. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=18905014>
15. Клейнер Г. Устойчивость российской экономики в зеркале системной экономической теории. Ч. 2. Вопросы экономики. 2016;(1):117-138. Режим доступа: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=25257709>
16. Буга З. К., Костяев А. И., Мицкевич А. А. Оценка эффективности и приоритетов развития АПК. Аграрная наука. 1993;(4):16-17.
17. Бухтояров Н. И. Механизм регулирования земельных отношений в аграрной сфере: тенденции, направления, эффективность: монография. Орел: Орловский государственный аграрный университет имени Н. В. Парахина, 2019. 227 с.

### References

1. Erma B., Yufeng Z., Mingkai Y., Jiaxing S. Study of The Russian Land Market. Nature of inner Asia. 2018;1(6):77-84. URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=32748322>
2. Volkov S., Komov N., Khlystun V. *Kak dostich' effektivnogo upravleniya zemel'nyimi resursami v Rossii?* [How to achieve effective land management in Russia?]. *Mezhdunarodnyy sel'skokhozyaystvennyy zhurnal* = International Agricultural Journal. 2015;(3):3-7. (In Russ.). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/kak-dostich-effektivnogo-upravleniya-zemelnyimi-resursami-v-rossii>
3. Kostyaev A. I., Nikonova G. N., Trafimov A. G. *Zemel'nyy potentsial sel'skikh territoriy: perspektivy razvitiya*. [Land capacity of rural territories: prospects of development]. *Ekonomika sel'skogo khozyaystva Rossii*. 2015;(11):24-30. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=24869672>
4. Zavorotin E. F. *Povyshenie effektivnosti ispol'zovaniya zemel' v chastnoy sobstvennosti*. [Improving the efficiency of using land in private property]. *Ekonomika sel'skogo khozyaystva Rossii*. 2018;(9):33-36. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=35606947>
5. Chernyaev A. A., Zavorotin E. F. *Zemel'nyy vopros: kogda zhe on razreshitsya?* [Land problem: when will it be resolved?]. *Ekonomika sel'skokhozyaystvennykh i pererabatyvayushchikh predpriyatiy* = Economy of agricultural and processing enterprises. 2014;(11):8-10. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=22565304>
6. *Prodovol'stvennyy rynek regionov Rossii: novyy vektor razvitiya*. [Food market of Russian regions: a new vector of development]. *Pod obshch. red. Yu. G. Lavrikovoy, V. P. Neganovoy*. Ekaterinburg: Ural'skoe otdelenie RAN, 2018. 776 p.
7. Komov N. V. *Zemlya Rossii – eto territoriya gosudarstva i samoe glavnoe bogatstvo naroda*. [Russian Land is the territory of the state and the most important wealth of people]. *Ekonomika i ekologiya territorial'nykh obrazovaniy* = Economy and ecology of territorial formations. 2019;3(1):6-14. DOI: <https://doi.org/10.23947/2413-1474-2019-3-1-6-14>
8. Petrikov A. V. *Zemlepol'zovanie razlichnykh kategoriy khozyaystv po rezul'tatam Vserossiyskoy sel'skokhozyaystvennoy perepisi 2016 goda i sovershenstvovanie zemel'noy politiki*. [Land use of various categories of farms by results of the All-Russian agricultural census of 2016 and improvement of land policy]. *APK: Ekonomika, upravlenie*. 2018;(11):23-35. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=36587504>
9. Bukhtoyarov N. I. *Effektivnost' ispol'zovaniya zemel'nykh resursov v regione*. [Efficiency of use of land resources in the region]. *Ekonomika sel'skogo khozyaystva Rossii*. 2019;(1):13-19. (In Russ.). DOI: <https://doi.org/10.32651/191-13>
10. Polterovich V. M. *Institutsional'nye lovushki: est' li vykhod?* [Institutional traps and ways out]. *Obshchestvennye nauki i sovremennost'*. 2004;(3):5-16. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=17664394>
11. Uzun V. *U kogo segodnya zemlya, nikto ne znaet*. [No one knows who owns the land today]. *Agrarnoe obozrenie*. 2012;3(31). (In Russ.) URL: <http://agroobzor.ru/downloads/zemlya-3-2012.pdf>
12. Lipski S. A. *Problemy vovlecheniya zemel'nykh doley v khozyaystvennyy oborot*. [The development of mechanism for the removal of unused agricultural land]. *Moskovskiy ekonomicheskyy zhurnal* = Moscow journal. 2017;(4):99. (In Russ.). DOI: <https://doi.org/10.24411/2413-046X-2017-10016>
13. Nazarenko V. I., Shmelev G. I. *Zemel'nye otnosheniya i rynek zemli*. [Land relations and land market]. Moscow: *Pamyatniki istoricheskoy mysli*, 2005. 292 p.
14. Polterovich V. M. *Privatizatsiya i ratsional'naya struktura sobstvennosti. Chast' 2. Ratsionalizatsiya struktury sobstvennosti*. [Privatization and the rational ownership structure. Part 2. Rationalizing the ownership structure].

structure]. *Ekonomicheskaya nauka sovremennoy Rossii* = Economics of Contemporary Russia. 2013;1(60):7-24. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=18905014>

15. Kleyner G. *Ustoychivost' rossiyskoy ekonomiki v zerkale sistemnoy ekonomicheskoy teorii. Ch. 2.* [Sustainability of Russian economy in the mirror of the system economic theory (part 2)]. *Voprosy ekonomiki*. 2016;(1):117-138. (In Russ.). URL: <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=25257709>

16. Buga Z. K., Kostyaev A. I., Mitskevich A. A. *Otsenka effektivnosti i prioriteto razvitiya APK.* [Assessment of the efficiency and development priorities of the agro-industrial complex]. *Agrarnaya nauka* = Agrarian science. 1993;(4):16-17.

17. Bukhtoyarov N. I. *Mekhanizm regulirovaniya zemel'nykh otnosheniy v agrarnoy sfere: tendentsii, napravleniya, effektivnost': monografiya.* [The mechanism for regulating land relations in the agricultural sector: trends, directions, efficiency: monograph]. Orel: *Orlovskiy gosudarstvennyy agrarnyy universitet imeni N. V. Parakhina*, 2019. 227 p.

#### **Сведения об авторах**

✉ **Никонова Галина Николаевна**, доктор экон. наук, профессор, член-корреспондент РАН, главный научный сотрудник, Институт аграрной экономики и развития сельских территорий, ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук», ш. Подбельского, д. 7, г. Санкт-Петербург, Пушкин, Российская Федерация, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com),  
**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-7605-0237>, e-mail: [galekos@yandex.ru](mailto:galekos@yandex.ru)

**Джабраилова Бариат Сагитовна**, кандидат экон. наук, старший научный сотрудник, Институт аграрной экономики и развития сельских территорий, ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук», ш. Подбельского, д. 7, г. Санкт-Петербург, Пушкин, Российская Федерация, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com), **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-3345-8811>, e-mail: [barsa70@list.ru](mailto:barsa70@list.ru)

**Никонов Алексей Григорьевич**, научный сотрудник, Институт аграрной экономики и развития сельских территорий ФГБУН «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук», ш. Подбельского, д. 7, г. Санкт-Петербург, Пушкин, Российская Федерация, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com), **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-1700-6463>, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com)

#### **Information about the authors**

✉ **Galina N. Nikonova**, DSc in Economics, professor, corresponding member of RAS, chief researcher, the Institute of Agricultural Economics and Rural Development, St. Petersburg Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences (SPC RAS), Highway Podbelskogo, 7, St. Petersburg, Russian Federation, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com), **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-7605-0237>, e-mail: [galekos@yandex.ru](mailto:galekos@yandex.ru)

**Bariat S. Dzhabrailova**, PhD in Economics, senior researcher, the Institute of Agricultural Economics and Rural Development, St. Petersburg Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences (SPC RAS), Highway Podbelskogo, 7, St. Petersburg, Russian Federation, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com),  
**ORCID:** <http://orcid.org/0000-0003-3345-8811>, e-mail: [barsa70@list.ru](mailto:barsa70@list.ru)

**Alexey G. Nikonov**, researcher, the Institute of Agricultural Economics and Rural Development, St. Petersburg Federal Research Center of the Russian Academy of Sciences (SPC RAS), Highway Podbelskogo, 7, St. Petersburg, Russian Federation, 196608, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com), **ORCID:** <http://orcid.org/0000-0002-1700-6463>, e-mail: [szniesh@gmail.com](mailto:szniesh@gmail.com)

✉ – Для контактов / Corresponding author