

Волгоградский государственный аграрный университет

***Институционализация рынка
сельскохозяйственных земель как фактор
обеспечения конкурентоспособности региона***

**Федюнина Елена Николаевна, к.э.н., доцент
Оганесян Лилия Оганесовна, к.э.н., доцент
Воробьев Александр Васильевич, к.э.н., доцент**

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ и
Администрации Волгоградской области в рамках научного проекта
«Мониторинг функционирования локальных рынков
сельскохозяйственных земель»*

Зоны исследования

- 1 зона – плодородные земли: Урюпинский, Еланский муниципальные районы
- 2 зона – средние по качеству земли: Ольховский муниципальный район
- 3 зона – худшие земли: Клетский муниципальный район

Критерии выборочной совокупности

- дуальная структура рынка: субъекты полных и ограниченных прав собственности на сельскохозяйственные земли
- качество земли - собственники различных по плодородию и качеству сельскохозяйственных земель
- зональное распределение экспертов-собственников и управленцев по трем характерным зонам региона
- степень локализации рынка - эксперты, работающие в районных центрах и сельских поселениях

Модель предложения полных прав собственности на сельскохозяйственные земли

$$Q_S^T = f(P, N_0, C_t, Ins, C, T, W_{\Delta P}, N, B)$$

P - цена

N_0 - численность собственников

C_t - изменение трансформационных издержек

Ins - институциональные нормы и правила

C - величина транзакционных издержек

T - налоговые ставки

$W_{\Delta P}$ - фактор ожидания – ожидание снижения или повышения цены земли

N - численность продавцов

B – факторы риска, неожиданности, климатические условия

Модель спроса полных прав собственности на сельскохозяйственные земли

$$Q_D^T = f(P, N_0, T, I, N, W, r, Ins, C, B)$$

P - цена

N_0 - численность собственников

T – налоговые ставки

I - доходы покупателей

N - численность покупателей

W - фактор ожидания

r - величина будущей ренты

Ins - институциональные нормы и правила

C - величина транзакционных издержек

B – факторы риска, неожиданности, климатические условия

Модель предложения на рынке прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли

$$Q_S^R = f(P_r, FDV, Ins, OC, C_t, C_c, T_L, R_o, N, t, B)$$

P_r - цена аренды сельскохозяйственных земель

FDV - альтернативная стоимость, будущая дисконтированная стоимость

Ins - институциональные нормы и правила

OC - величина альтернативных издержек

C_t - величина трансформационных издержек

C_c - издержки контрактации

N - численность арендодателей

T_L - земельный налог

R_o - риски оппортунизма

t - индекс времени

B - факторы риска, неожиданности, климатические условия

Модель спроса полных прав собственности на сельскохозяйственные земли

$$Q_D^R = f(P_r, L_T, Ins, O, C, C_t, R_o, t, N, B)$$

P_r - цена аренды сельскохозяйственных земель

L_T - качество земли

Ins - институциональные нормы и правила

O - численность владельцев различных форм собственности

C - величина транзакционных издержек

C_t - величина трансформационных издержек

R_o - риски оппортунизма

t - индекс времени

N - численность арендаторов

B - факторы риска, неожиданности, климатические условия

Объективные факторы развития рынка прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли

- сложившаяся структура земельной собственности (60-80% земельной собственности принадлежит гражданам, 4,8 – 5,6% юридическим лицам)
- демографические факторы (старение сельского населения и миграция молодежи)
- высокие транзакционные издержки оборота земли
- действующий в регионе мораторий на продажу государственных и муниципальных сельскохозяйственных земель

Субъективные факторы развития рынка прав хозяйствования на сельскохозяйственные земли

- Мотивация органов власти, направленная на усиление контролирующих функций и пополнение местных бюджетов
- Мотивация собственников земли, стремящихся к сохранению и умножению богатства и получению стабильного дохода

Барьеры вхождения на рынок полных прав собственности на сельскохозяйственные земли,

с точки зрения покупателей

- ценовые факторы
- институциональные факторы: законодательные ограничения, транзакционные издержки и введенный мораторий на продажу государственных и муниципальных земель в регионе

Барьеры вхождения на рынок полных прав собственности на сельскохозяйственные земли,

с точки зрения продавцов

- высокие транзакционные издержки
- низкие цены на сельскохозяйственные земли

Ранжирование по степени значимости *факторов негативного влияния на развитие рынка сельскохозяйственных земель*

Факторы	Зоны исследования		
	1-ая зона (Еланский, Урюпинский районы)	2-ая зона (Ольховский район)	3-я зона (Клетский район)
Низкие цены на сельскохозяйственную продукцию	1	1	1
Монополизация земли	2	3	3, 4
Институт долевой собственности	3	4, 5	3, 4
Высокие цены на сельскохозяйственные земли	4	4, 5	5
Транзакционные издержки земельного оборота	5	2	2

Направления институционализации рынка сельскохозяйственных земель

1. Совершенствование условий реализации прав на земельную долю:

- расширение права распоряжения, способствующее упрощению процедуры оформления арендных отношений
- внесение изменений в земельное законодательство, запрещающее дробления доли при наследовании на основе денежной компенсацией другому наследнику

Направления институционализации рынка сельскохозяйственных земель

2. Совершенствование институциональных условий функционирования рынка сельскохозяйственных земель:

- внесение изменений в земельное законодательство, предусматривающих дифференциацию ставок арендной платы в зависимости от видов сельскохозяйственных угодий
- создание специальных логистических центров на основе ГЧП
- ввести следующие критерии отбора участников аукционов: наличие бизнес-плана по использованию земельного участка и организации на нем сельскохозяйственного производства, опыт ведения сельскохозяйственного производства, квалификация, проживание в сельской местности
- при формировании региональных и местных бюджетов необходимо предусматривать расходы на покупку земель сельскохозяйственного назначения. В том числе и земельных долей
- ввести положение на уровне муниципальной власти аналогичное Закону Волгоградской области № 85-ОД «Об установлении критериев, которым должны соответствовать объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, масштабные инвестиционные проекты, для размещения (реализации) которых земельные участки предоставляются в аренду без проведения торгов»
- внести изменения в земельное законодательство, предусматривающие компенсацию расходов по межеванию земельного участка участнику аукциона, первому изъявившему желание арендовать данный участок, в случае проигрыша торгов за счет бюджетных средств, либо выигравшего участника

Направления институционализации рынка сельскохозяйственных земель

3. Направления активизации землеустроительных и кадастровых работ:

- образовать в структуре Минэкономразвития РФ Федеральное агентство землеустройства и картографии, наделив его полномочиями по составлению топографических и сельскохозяйственных карт, организации и проведению землеустроительных работ, ведению учета и контролю за использованием земель на территории РФ
- перевести материалы государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, в электронный вид и включить их в состав ЕГРН
- для реализации Федерального закона № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» составить для муниципальных образований 1-го уровня землеустроительные карты сельскохозяйственных угодий и категорий земель.
- в соответствии с Федеральным законом от 18 июня 2001 г. № 78-ФЗ «О землеустройстве» органам муниципальных образований 2-го уровня организовать составление схем землеустройства районов, карт (планов) объектов землеустройства и другой землеустроительной документации обеспечивающей эффективное использование, учет и охрану земель различных категорий
- территориальному управлению Росреестра по Волгоградской области организовать работу по текущему контролю и уточнению показателей площади в границах муниципальных образований на основе принципа: сумма площадей всех земельных участков в ЕГРН всегда должна быть равна общей площади кадастрового района

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ