

Научная статья

Original article

УДК 332.3

DOI 10.55186/25880209_2025_9_2_7

**КОНКРЕТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ
МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ И РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**SPECIFIC INSTRUMENTS FOR THE IMPLEMENTATION OF ECONOMIC
METHODS OF MANAGEMENT AND REGULATION OF THE USE OF
AGRICULTURAL LANDS**



Чуксин Илья Витальевич, аспирант, ассистент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), тел. 8(915) 851-72-42, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9788-2692>, chuksin99@mail.ru

Рассказова Анна Александровна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5127-0946>, annar78@mail.ru

Кузнецова Светлана Георгиевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), kuznesova.08@mail.ru

Гасанов Александр Закарьевич, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, д.15), az-g@yandex.ru

Ilya V. Chuksin, postgraduate student, assistant of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education «State University of Land Use Planning» (15 Kazakova st., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(915) 851-72-42, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-9788-2692>, chuksin-99@mail.ru

Anna A. Rasskazova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University of Land Use Planning, E-mail: annar78@mail.ru, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-5127-0946>

Svetlana G. Kuznetsova, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education State University of Land Use Planning, E-mail: kuznecova.08@mail.ru

Alexander Z. Gasanov, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use of the Federal State Budgetary Educational Institution of Higher Education State University of Land Use Planning, E-mail: az-g@yandex.ru

Аннотация. В статье приводятся конкретные инструменты реализации экономических методов управления и регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения в условиях экономического роста страны. В ходе анализа авторы приходят к выводу о важности применения предложенного экономического инструмента регулирования использования сельхозземель и его внедрения в систему пространственной организации аграрных регионов для приращение их земельно-ресурсного потенциала.

Abstract. The article presents specific instruments for implementing economic methods of management and regulation of agricultural land use in the context of the country's economic growth. In the course of the analysis, the author comes to the conclusion about the importance of using the proposed economic instrument for regulating agricultural land use and its implementation in the system of spatial organization of agrarian regions to increase their land-resource potential.

Ключевые слова: сельскохозяйственные земли, аграрные регионы, земельные платежи, экономические инструменты, сельское хозяйство, экономический механизм.

Keywords: agricultural lands, agricultural regions, land payments, economic instruments, agriculture, economic mechanism.

Введение. Управление землями сельскохозяйственного назначения, в современных условиях является важнейшей государственной задачей. Современное развитие экономики страны в условиях цифровой трансформации и внешних шоков требует динамики формирования концепции государственного управления земельными ресурсами в целом, и развитие экономического механизма использования земель.

Учитывая поэтапное формирование рынка земли и недвижимости настоящего времени, отметим «скоростное» развитие рыночного оборота земли, которое зачастую не сопровождается одновременном снижении рисков и повышением эффективности использования всех категорий земель, особенно, земель сельскохозяйственного назначения.

Однако устойчивое сельскохозяйственное землепользование и его методология находятся в состоянии поступательного развития. Острота данной проблемы возрастает одновременно с ростом численности населения планеты и нерациональным потреблением природных ресурсов. Только за последние 50 лет человеческая деятельность охватила более 80 % поверхности мировой суши [12].

Результаты исследования. Земля является дефицитным ресурсом, на который все больше влияет конкуренция взаимоисключающих видов ее

использования [4]. Плодородных земель в сельских районах становится все меньше из-за роста численности населения, загрязнения, эрозии и опустынивания, последствий изменения климата, урбанизации и т.д.

Нынешние глобальные события, особенно растущее число конфликтов из-за земли и необходимая адаптация сельскохозяйственного землепользования к изменению климата, а также растущий разрыв в доходах и властных полномочиях, изменяют роль стратегического использования конкретных инструментов реализации экономических методов управления и регулирования использования земель сельскохозяйственного назначения и повышают ее значение [12].

По данным Минсельхоза России по состоянию на апрель 2024 года свыше 31 млн га сельскохозяйственных земель не используются по ряду причин экономического и социального характера [5].

Следуя общему для страны тренду, наблюдается устойчивая динамика развития сельскохозяйственной отрасли в аграрных регионах страны, что во многом обусловлено современным подходом к эффективности аграрного производства и стабильными экономическими мерами, и методами рационального использования и охраны сельскохозяйственных земель [5].

Своего рода элементы экономического механизма использования сельхозземель, такие как оценка земель (рыночная, кадастровая, залоговая), земельная рента, компенсационные платежи при консервировании и/или изъятии земель, стимулирующие выплаты за повышение плодородия и качества сельхозземель, а также штрафы и иные санкции за экологический ущерб при использовании земель или правонарушения в отрасли земельного права базируются на ключевом экономическом принципе использования земельных ресурсов – принципе платности, выступающим как экономический параметр использования земли.

Хотелось бы остановиться на таком элементе экономического механизма использования земель сельскохозяйственного назначения, как дифференциальная рента.

Так различные земельные участки при равновеликих затратах средств и труда и одинаковом уровне хозяйствования обеспечивают производство разного количества и качества продукции, что обуславливает дифференцированный доход на лучших земельных участках. Это избыточный чистый доход фиксируется и превращается в дифференциальную ренту 1 [1].

Дифференциальная рента 1 обусловлена объективно существующими естественными условиями землепользования (например, различия в плодородии почв и их местоположении), не являясь результатом более высокого качества труда данного сельскохозяйственного землепользователя. Возможно дифференциальная рента должна стать вторым слагаемым формулы платы за землю [7].

Сложнее решать проблему включения в плату за землю дифференциальную ренту 2. Распространено мнение, что ее возникновение обусловлено различиями в эффективности дополнительных вложений в сельскохозяйственное землепользование и устойчивым повышением, в связи с этим продуктивности земли. Однако, в связи с этим возникают некоторые вопросы, например:

1) достаточно ли считать, что условия образования дифференциальной ренты 2 являются лишь различия в эффективности дополнительных вложений;

2) всегда ли образование дифференциальной ренты 2 зависит только от землепользователей, иногда дополнительные затраты в повышение экономического плодородия почв вкладывает и государство;

3) если признать тот факт, что в образование дифференциальной ренты 2 участвуют не только землепользователи, но и государство, следует ли ее делить на 2 доли, первую за счет вложений землепользователей, а вторую за счет вложений государства [7].

И при установлении платы за землю необходимо учитывать все многообразие рентообразующих факторов. Кроме того, платность землепользования должна быть ориентирована: на поддержание естественного состояния сложившихся экологических систем; на мероприятия по защите земель от деградации; на затраты на воспроизводство экономического плодородия земли;

на затраты на ведение кадастра и мониторинга земель; на повышение объективности анализа земельных отношений и результатов землепользования.

Установление платы за землю отвечает современным вызовам экономики и стратегическим задачам развития общества на перспективу, что обусловлено:

- выравниванием экономических условиях сельскохозяйственного производства на аграрных землях [2];

- стимулированием сельскохозяйственной деятельности и усилением заинтересованности в повышении продуктивности сельскохозяйственных угодий в рамках развития органического сельского хозяйства [8];

- равноправием всех форм хозяйствования на земле, исключение возможности образования латифундий;

- экономическим и социальным обоснованием отводов сельскохозяйственных земель [2].

Опираясь на результаты методологических и теоретических изысканий, можем отметить, что реализация экономического механизма регулирования и использования земель сельскохозяйственного назначения не опирается сегодня на единую методологическую основу [3;4].

Устойчивое развитие Российской Федерации и вытекающее следствие – устойчивое развитие экономики требуют в ближайшее время трансформировать всю систему налогообложения. Устойчивое развитие включает в себя взаимодействие «природы – населения – хозяйства», рисунок 1.

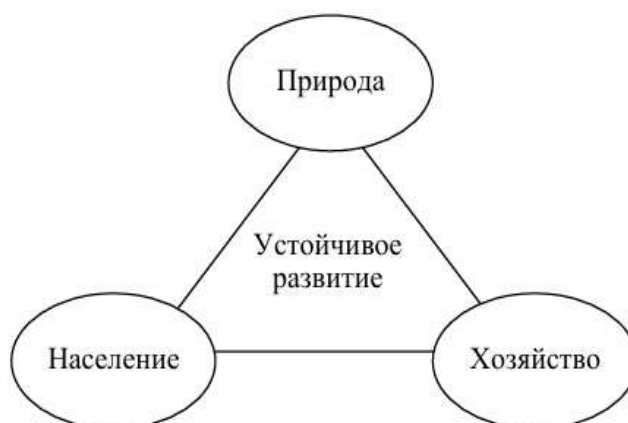


Рисунок 1. Компоненты устойчивого развития

Учитывая взятый курс страны на «зеленую экономику» – трактовку концепции устойчивого развития, необходимо коренным образом поменять фискальный задел в пользу увеличения так называемых «зеленых» налогов.

Современные вызовы сельскому хозяйству представлены на рисунке 2.

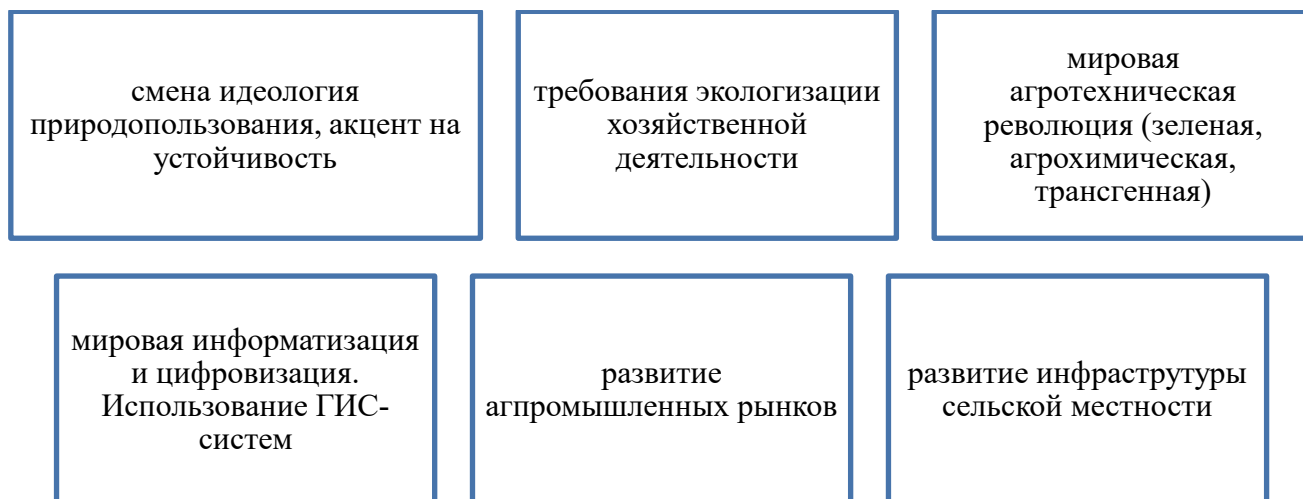


Рисунок 2. Современные вызовы сельскому хозяйству

В результате трансформации изменится отличительная черта земельных платежей:

1) экономическое стимулирование сельскохозяйственных товаропроизводителей и других участникам рынка сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия будет заключаться не только в соблюдении ряда требований по воспроизводству плодородия и сохранения особо ценных сельхозземель и их рациональному использованию, но и в дальнейшем повышению их эколого-экономической эффективности с учетом ESG-принципов;

2) платежи будут способствовать снижению показателя землеемкости путем применения ресурсосберегающих технологий в системе точного адаптивного земледелия [11].

Считаем необходимым, проводить агроэкологическую оценку земель, задачи которой заключаются в оценке ресурсного потенциала земель и уровня их соответствия агроэкологическим требованиям выращиваемых или планируемых для выращивания культур, и применяемых при этом агротехнологий; а также в оценке экологического состояния земель.

Традиционная система агроэкологической оценки земель имеет ряд недостатков и не удовлетворяет современным вызовам (рисунок 3).

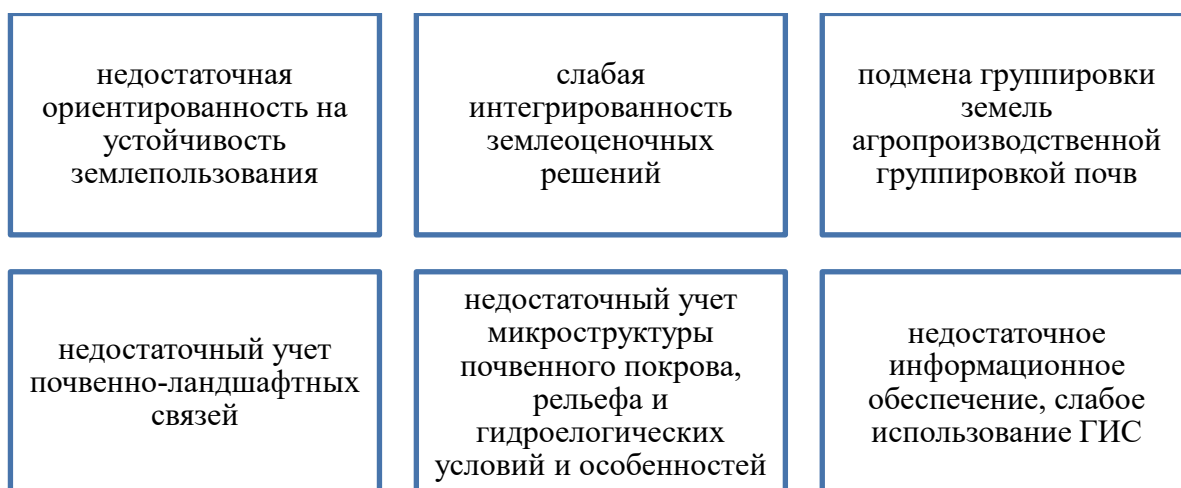


Рисунок 3. Недостатки традиционной системы агроэкологической оценки земель

По нашему мнению, следует проводить такую агроэкологическую оценку земель, которая позволит оценить их плодородие при анализе условий, определяющих качество и производительность сельхозземель, а также формировать сельскохозяйственно-экономическое обследование земельных участков из состава земель сельхозназначения, вовлекаемых в хозяйственных оборот, на основании информации о типе угодьев, урожайности, а также показателей, характеризующих химические, физические, физико-химические, водно-физические и биологические свойства, определяющие качество почв и уровень их плодородия.

Качественную агроэкологическую оценку земель, предваряющую кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения, целесообразно проводить в четыре этапа, представленные на рисунке 4.

Исходя из данных расчета, предлагаем дифференцировать ставки земельного налога за один гектар пашни и других сельскохозяйственных угодий в зависимости от разных участков земель с различным потенциалом для ведения устойчивого сельского хозяйства [10].

В связи с чем, считаем необходимым выделять следующие аграрные регионы: естественные субагрорегионы, искусственные субагрорегионы и депрессивные агротерритории.

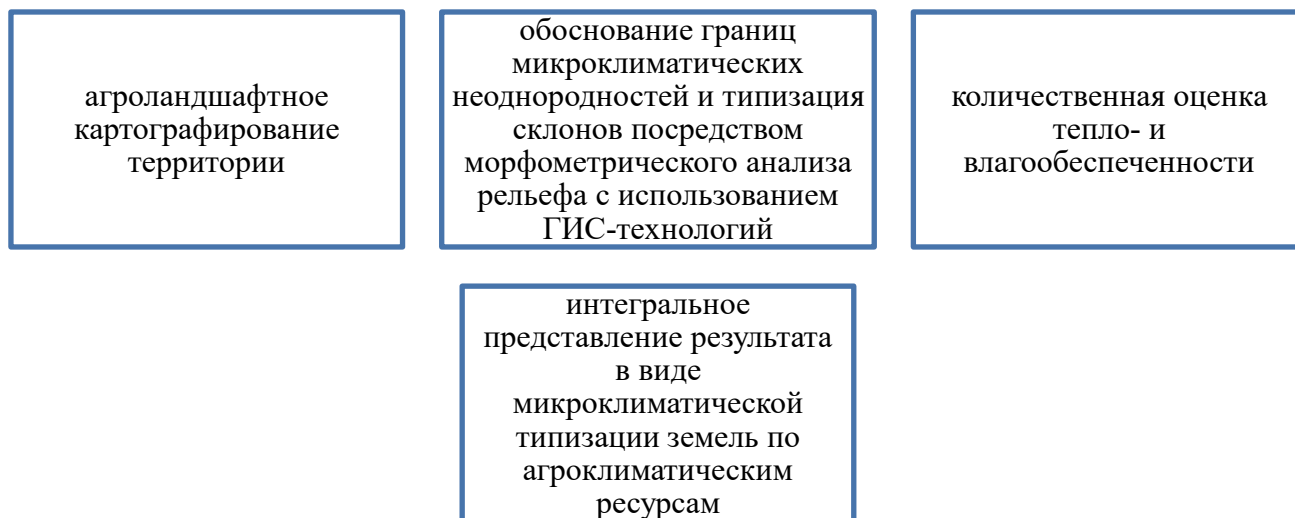


Рисунок 4. Этапы агроэкологической оценки земель

Вследствие чего, естественные субагрорегионы представлены территориями с явной ориентацией на интенсивное сельское хозяйство и развитой системой планирования и прогнозирования использования сельскохозяйственных земель, качественной социо-эколого-экономической их оценкой для повышения эффективности и рационального использования земельных ресурсов для нужд сельского хозяйства [11].

Искусственные субагрорегионы – территории, служащие зоной выравнивания для естественных субагрорегионов и являющиеся программными их формами с планами развития и концепциями совершенствования системы управления земельными ресурсами с позиции устойчивого развития сельского хозяйства, разработкой факторных показателей к оценке эффективного сельскохозяйственного землепользования, внедрения цифрового землеустройства, точного земледелия и высокотехнологической системы обработки сельхозземель [9].

И, наконец, депрессивные агротерритории могут быть определены как территории, выбывшие из сельскохозяйственного оборота, обладающие низким почвенным и почвенно-продукционным потенциалом использования земель, что определяет потенциально полезную площадь использования для сельского

хозяйства минимальной. Инструментами развития таких территорий выступают, зачастую, эколого-экономические проекты по развитию сельскохозяйственного землепользования и агропромышленного потенциала территории и т.д.

Предложенная система дифференциации земельного налога по вышеперечисленным территориальным интегральным формам даст возможность сохранить регулирующую и фискальную функцию земельных платежей, так как в данном случае налоговая ставка будет целесообразно отображать условия и уровень развития потенциально аграрных территорий страны с учетом потребностей системы сельскохозяйственного землепользования.

Кроме этого, достигаемая оптимизация использования средств бюджета и роста налоговых поступлений, гармонизация налогооблагаемой базы будут нести в себе выгоды субъектов земельных отношений, осуществляющих использование земель сельскохозяйственного назначения и особенности их оборота, в условиях развития сбалансированного экономического механизма рационального использования сельскохозяйственных земель, учитывая приращение земельно-ресурсного потенциала аграрных территорий.

Выводы. Таким образом, констатируем стратегическое значение развития экономического механизма регулирования использования сельскохозяйственных земель в рамках дифференцированного подхода к определению налоговых ставок к категории сельскохозяйственных земель.

Считаем, что функции по эффективной пространственной организации аграрных регионов – агрозонирование, должны осуществлять региональные органы власти по управлению земельными ресурсами сельскохозяйственного назначения (региональные органы АПК) совместно с территориальными органами Росреестра, что подтверждает особую ценность земель сельскохозяйственного назначения в экономике страны не только сегодня, но и совершенно очевидно, что эта ценность будет только повышаться и в дне завтрашнем.

Литература

1. Варламов, А.А. Роль ресурсного потенциала для повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования / А.А. Варламов, Н.В.

Комов, С.А. Гальченко [и др.] // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2020. - № 4. - С. 5-7.

2. Кадиев, Р. К. Основные направления эффективного землепользования / Р. К. Кадиев // Региональная экономика: теория и практика. – 2013. – № 47. – С. 12-18.

3. Комов Н.В. Современное землепользование России и механизмы его развития / Н. В. Комов, Л. П. Подболотова // Государственная служба и кадры. – 2023. – № 3. – С. 73-78.

4. Комов Н.В. Земельно-ресурсный потенциал - мощный фактор устойчивого развития России / Н.В. Комов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 2(110). – С. 6-11.

5. О мерах по совершенствованию оборота, рационального использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения: библиодосье к заседанию Президиума Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации / Управление библиотечных фондов (Парламентская библиотека). - М., 2024. - 43 с.

6. Рассказова А.А. Прогноз сельскохозяйственного землепользования // Аграрная наука. 2006. № 10. С. 29-30.

7. Рассказова А.А. Планирование и прогнозирование использования земельных ресурсов и объектов недвижимости: учебно-методическое пособие / Сост. А.А. Рассказова. - Москва: ГУЗ, 2017. -104 с.

8. Цыпкин, Ю. А. Экологический аспект повестки дня ESG как механизм устойчивого развития / Ю. А. Цыпкин, А. В. Фомина, И. В. Чуксин // Международные научные решения, New York, 09 февраля 2022 года. – New York: Scientific publishing house Infinity, 2022. – С. 173-178.

9. Чуксин, И. В. Практика государственного регулирования земельных отношений за рубежом / И. В. Чуксин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2024. – Т. 19, № 7(234).

10. Чуксин, И. В. Анализ зарубежной практики системы земельно-имущественного налогообложения как верный шаг к достижению

гармонизированной налоговой системы России / И. В. Чуксин // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: Материалы V международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 28 апреля 2023 года. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2023. – С. 411-417.

11. Экономический механизм рационального использования земель как основа для устойчивого развития территорий страны / Ю. А. Цыпкин, Р. А. Камаев, С. В. Орлов [и др.] // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2023. – № 3(393). – С. 212-216.

12. Liniger H., Mekdaschi R., Moll P., Zander U. 2017. Making sense of research for sustainable land management. 304 p. Montanarella L., Panagos P. 2021. The relevance of sustainable soil management within the European Green Deal // Land Use Policy. No. 100. 6 p.

References

1. Varlamov, A.A. The Role of Resource Potential for Improving the Efficiency of Agricultural Land Use / A.A. Varlamov, N.V. Komov, S.A. Galchenko [et al.] // International Agricultural Journal. - 2020. - No. 4. - P. 5-7.

2. Kadiev, R.K. Main Directions of Efficient Land Use / R.K. Kadiev // Regional Economy: Theory and Practice. - 2013. - No. 47. - P. 12-18.

3. Komov N.V. Modern Land Use in Russia and Mechanisms for Its Development / N.V. Komov, L.P. Podbolotova // Civil Service and Personnel. - 2023. - No. 3. - P. 73-78.

4. Komov N.V. Land resource potential is a powerful factor in Russia's sustainable development / N.V. Komov // Land management, cadastre and land monitoring. - 2014. - No. 2 (110). - P. 6-11.

5. On measures to improve the turnover, rational use and protection of agricultural land: bibliodosii for the meeting of the Presidium of the Council of Legislators of the Russian Federation under the Federal Assembly of the Russian Federation / Management of library funds (Parliamentary Library). - M., 2024. - 43 p.

6. Rasskazova A.A. Forecast of agricultural land use // Agrarian science. 2006. No. 10. P. 29-30.
7. Rasskazova A.A. Planning and forecasting the use of land resources and real estate: a teaching aid / Comp. A.A. Rasskazova. - Moscow: GUZ, 2017. - 104 p.
8. Tsypkin, Yu. A. Environmental aspect of the ESG agenda as a mechanism for sustainable development / Yu. A. Tsypkin, A. V. Fomina, I. V. Chuksin // International scientific solutions, New York, February 09, 2022. - New York: Scientific publishing house Infinity, 2022. - P. 173-178.
9. Chuksin, I. V. Practice of state regulation of land relations abroad / I. V. Chuksin // Land management, cadastre and land monitoring. - 2024. - Vol. 19, No. 7 (234).
10. Chuksin, I. V. Analysis of foreign practice of the land and property taxation system as a right step towards achieving a harmonized tax system in Russia / I. V. Chuksin // Actual problems of land management, cadastre and environmental management: Proceedings of the V international scientific and practical conference of the faculty of land management and cadastres of VSTU, Voronezh, April 28, 2023. - Voronezh: Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter I, 2023. - P. 411-417.
11. Economic mechanism of rational use of land as a basis for sustainable development of the country's territories / Yu. A. Tsypkin, R. A. Kamaev, S. V. Orlov [et al.] // International agricultural journal. - 2023. - No. 3 (393). - P. 212-216.
12. Liniger H., Mekdaschi R., Moll P., Zander U. 2017. Making sense of research for sustainable land management. 304 p. Montanarella L., Panagos P. 2021. The relevance of sustainable soil management within the European Green Deal // Land Use Policy. No. 100.6 p.

© Чуксин И.В., Рассказова А.А., Кузнецова С.Г., Гасанов А.З. 2025.
International agricultural journal, 2025, № 2, 486-498.

Для цитирования: Чуксин И.В., Рассказова А.А., Кузнецова С.Г., Гасанов А.З. КОНКРЕТНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЭКОНОМИЧЕСКИХ МЕТОДОВ УПРАВЛЕНИЯ И РЕГУЛИРОВАНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ // *International agricultural journal*. 2025. № 2, 486-498.