

**МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ
ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Казанский государственный аграрный университет»**

Кафедра «Землеустройство и кадастры»

**Направление подготовки 21.04.02 – землеустройство и кадастры.
Программа «Земельные ресурсы Республики Татарстан и приемы
рационального их использования»**

**Научный руководитель магистерской программы
профессор Сафиоллин Ф.Н.**

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)
на тему: «ФОРМИРОВАНИЕ РЫНКА ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ»
(на примере Высокогорского района Республики Татарстан)**

Выполнила _____Шагиахметова Алия Хусаиновна

Научный руководитель – к.с.-х.н., доцент _____Трофимов Н.В.

**Допущена к защите –
зав. выпускающей кафедры, профессор _____Сафиоллин Ф.Н.**

Казань – 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИЗУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	6
1.1. Современное состояние земель сельскохозяйственного назначения	6
1.2. Нормативно-правовая база оборота земель сельскохозяйственного назначения	11
1.3. Особенности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения	15
Глава II. ПОЧВЕННО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ ВЫСОКОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН	19
2.1 Общие сведения о Высокогорском муниципальном районе Республики Татарстан	19
2.2 Характеристика земельных ресурсов Высокогорского муниципального района Республики Татарстан	26
2.3 Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения в Высокогорском муниципальном районе Республики Татарстан	36
Глава III. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	40
3.1. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	40
3.2. Рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан	45
3.3. Корреляционный анализ кадастровой и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	55
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	59
ПРИЛОЖЕНИЕ	67

ВВЕДЕНИЕ

В обращении к Федеральному собранию 1 марта 2018 года Президент Российской Федерации В.В.Путин говорил о том, что «Российский агропромышленный комплекс стал уже глобально конкурентной отраслью», и в ближайшее время «особое внимание будет уделяться социальному и инфраструктурному развитию сельских территорий» [56].

С учетом поставленных Президентом задач, формирование эффективно функционирующего рынка земель сельскохозяйственного назначения, как один из действенных инструментов в механизме повышения эффективности использования земель, представляется весьма важным, поскольку способствует повышению продовольственной безопасности страны, и в последствии качества жизни всего населения.

Вопросы рационального использования земель, формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения можно найти в работах: Мишиной З.А.[28, 29]; Набокова В.И. и Нейфельда О.П.[30]; Оккель С.А.[32]; Фирсова С.С.[63]; Максимовой Е.В.[25]; Козменковой С.В. и Кованова С.И.[19]; Пашута А.О. и Солодовниковой М.П.[33]; Плотникова А.М., Горбунова М.Ю. и Уткина А.В.[34]; Ахметовой Ф.Ф., Лукманова Д.Д. и Фанисова Р.Ф.[14]; Долматовой Л.Г.[17]; Саркисова В.Б., Хохловой Е.В., Навойчика Л.М. [39]; Мироновой О.А. [27]; Иванова Н.И. [18]; Березина Л.В.[47]; Анохина Е.И. [13]; Субботина Д.А. [42]; Недилько Л.А. и Мещанинова Е.Г. [31] и других.

Вместе с тем, вопросы формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения требуют дальнейшего изучения, что определило выбор темы выпускной квалификационной работы и основные направления исследования

Цель выпускной квалификационной работы заключается в изучении особенностей формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения на примере Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

Цель выпускной квалификационной работы будет достигнута путем решения следующих **задач**:

- изучить современное состояние рынка земель Республики Татарстан;
- рассмотреть особенности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения;
- проанализировать нормативно-правовую базу оборота земель сельскохозяйственного назначения;
- рассмотреть земельные ресурсы Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;
- провести анализ использования земель сельскохозяйственного назначения в Высокогорском муниципальном районе Республики Татарстан с рыночной точки зрения;
- изложить особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;
- выявить рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан;
- провести корреляционный анализ кадастровой и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

Объект выпускной квалификационной работы - земли сельскохозяйственного назначения.

Предмет выпускной квалификационной работы – особенности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения на примере Высокогорского муниципального района Республики Татарстан.

В ходе выполнения выпускной квалификационной работы был использован разнообразный спектр научных методов: общенаучных (анализ, синтез, сравнение, системный анализ, классификация) и математико-статистических (коэффициент ранговой корреляции Спирмена, коэффициент корреляции Пирсона, расчет средней, дисперсии, среднеквадратического отклонения), контент-анализ.

Исходными материалами для проведения исследования выступили научные статьи, учебники, учебные статьи, монографии, государственные доклады, нормативно-правовые документы, данные Росстата, данные Росреестра, объявления в СМИ, картограммы.

Выпускная квалификационная работа состоит из 3 глав, в каждой по 3 параграфа, список литературы содержит 64 наименования.

Глава I. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ИЗУЧЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Современное состояние земель сельскохозяйственного назначения

Земельные ресурсы выполняют одну из ведущих ролей в социально-экономическом развитии любого государства. Формирование эффективно функционирующего рынка земель сельскохозяйственного назначения, как один из действенных инструментов в механизме повышения эффективности использования земель, представляется весьма важным, поскольку способствует повышению продовольственной безопасности страны, и в последствии качества жизни всего населения.

Площадь земельных ресурсов Российской Федерации по последним статистическим данным составляет 1 712 519,1 тыс. га. (см. рис. 1.1) [50].

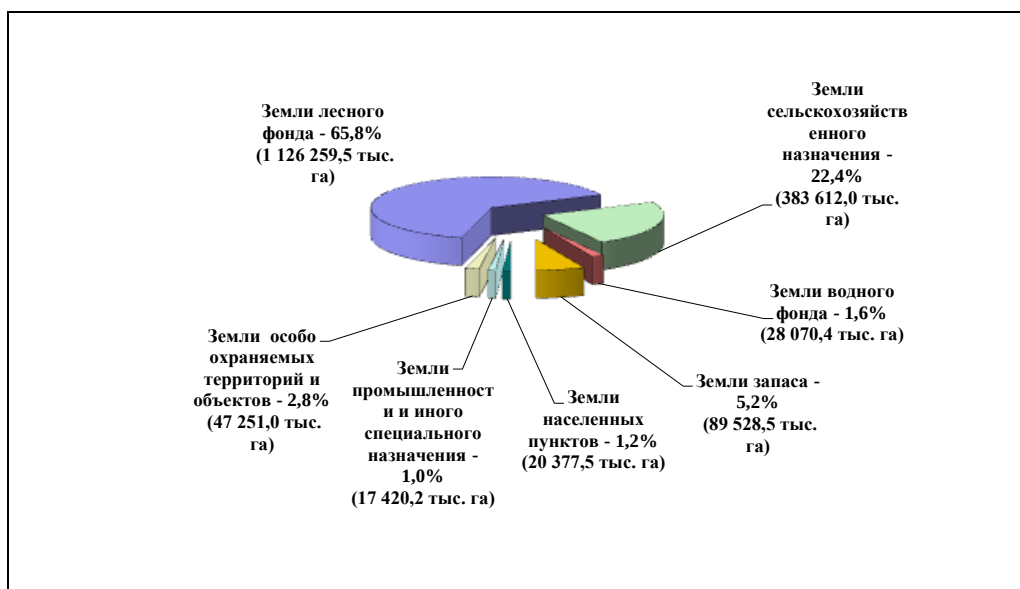


Рисунок – 1.1. Распределение земельного фонда Российской Федерации по категориям земель

На 1 января 2017 года площадь земель сельхоз назначения составила 383612, тыс. га. В сравнении с 2016 годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 126,3 тыс. га [50].

Согласно данным Росреестра на 1 января 2018 года площадь земель сельхоз назначения составила 383 227, тыс. га. В сравнении с 2017 годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 384,3 тыс. га [61].

При этом, по данным Министерства сельского хозяйства Российской Федерации, более 50 % земель сельхоз назначения используются не по назначению. В том числе возрастает доля земель сельхоз назначения вообще не используемых, около 18 % от всей имеющейся площади пашни не используются (более 20 млн. га) [29].

По данным академика РАН С.Н. Волкова, земельно-ресурсный потенциал сельского хозяйства страны с начала земельной реформы 1990 года сократился более чем на 30 %, а расчетная кадастровая стоимость земель уменьшилась почти на 7 трлн. рублей [15].

По данным Росреестра, общая площадь, на которой требуются улучшение земель и повышение технического уровня мелиоративных систем, составляет 5,9 млн. га [23].

Изучая статистические данные по использованию этих земель, можно отметить, что скорость их деградации прогрессирует. За последние 25 лет площадь кислых почв увеличилась на 32,1 миллиона гектаров, площадь земель, подверженных водной эрозии – на 28,4, засоленных – на 12,0, содержащие солонцовые комплексы – на 13,9, заболоченные и переувлажненные – на 20,0, заросшие кустарником и мелколесьем – на 10,5 млн. гектаров. Содержание в почвах России гумуса уменьшилось примерно на 20% [21].

На 1 января 2015 г. из всей площади земельных долей, которая составляла 89,3 млн. га, не востребованные земельные доли занимали 18,0 млн. га [23].

Указанные выше обстоятельства свидетельствуют о наличии большого количества нерешенных проблем в сельскохозяйственном землепользовании.

Для Республики Татарстан характерны общие тенденции, характерные для всей страны в целом.

В соответствии с данными годовой статистической отчетности площадь земельного фонда в границах Республики Татарстан на 1 января 2018 года составила 6783,7 тыс. га (см. рис. 1.2, 1.3) [16].

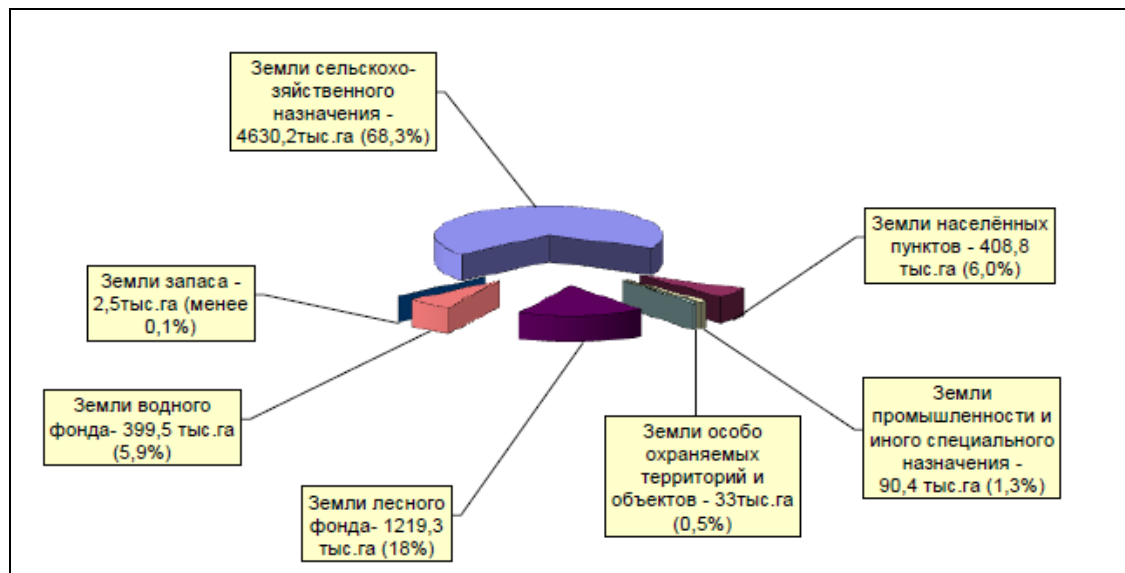


Рисунок – 1.2. Распределение земельного фонда Республики Татарстан по категориям земель



Рисунок – 1.3. Доля земель сельхоз назначения в общей площади субъекта Российской Федерации [51].

Для земель сельхоз назначения Республики Татарстан, составляющих 4 630,2 тыс. га или 68,3% от общей площади республики, также характерны тенденции по сокращению [58]:

- в 2014 году было 4638,8 тыс.га,
- в 2015 году – 4634,5 тыс.га (уменьшение на 4,3 тыс.га),
- в 2017 году - 4632,7 тыс.га (уменьшение на 1,8 тыс.га),
- в 2018 году - 4630,2 тыс.га (уменьшение на 2,5 тыс.га).

Площадь сельхоз угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения занимает 4 307,5 тыс. га или 93% (см. табл. 1.1).

Таблица 1.1

Распределение земель сельхоз назначения по угодьям

№ №	Наименование угодий	Площадь (тыс. га)	В процентах от категории
1	Сельскохозяйственные угодья	4307,5	93,03
2	В стадии мелиоративного строительства и	0,3	0,01
3	Земли под лесами	-	-
4	Земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд	108,9	2,35
5	Земли под водой	30,6	0,66
6	Земли застройки	26,2	0,57
7	Земли под дорогами	55,4	1,20
8	Земли под болотами	42,5	0,92
9	Нарушенные земли	3,0	0,06
10	Другие земли	55,8	1,20
	Итого	4 630,2	100,0

В составе сельхоз угодий выделяются пашня, залежь, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища (см. рис. 1.4). Сельхоз угодья в составе земель сельхоз назначения, как наиболее плодородные земли, имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

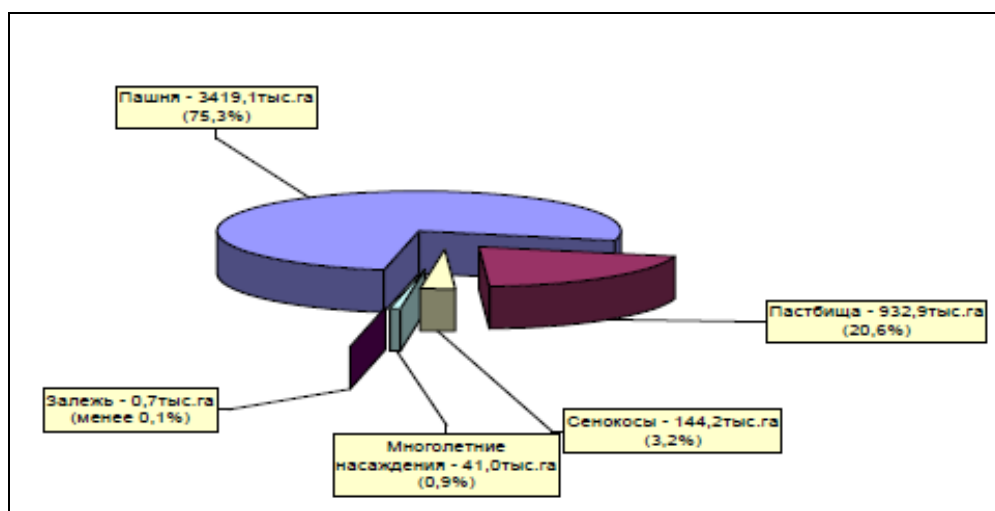


Рисунок – 1.4. Структура сельскохозяйственных угодий Республики Татарстан на 1 января 2018 г.

В Республике Татарстан с 2008 по 2017 гг. площадь всех сельхоз угодий уменьшилась на 1,5 тыс. га. [16].

Изменения по площади сельхоз угодий больше других коснулись пашен, площадь которых на протяжении последних 10 лет стремительно уменьшается (см. рис. 1.5).

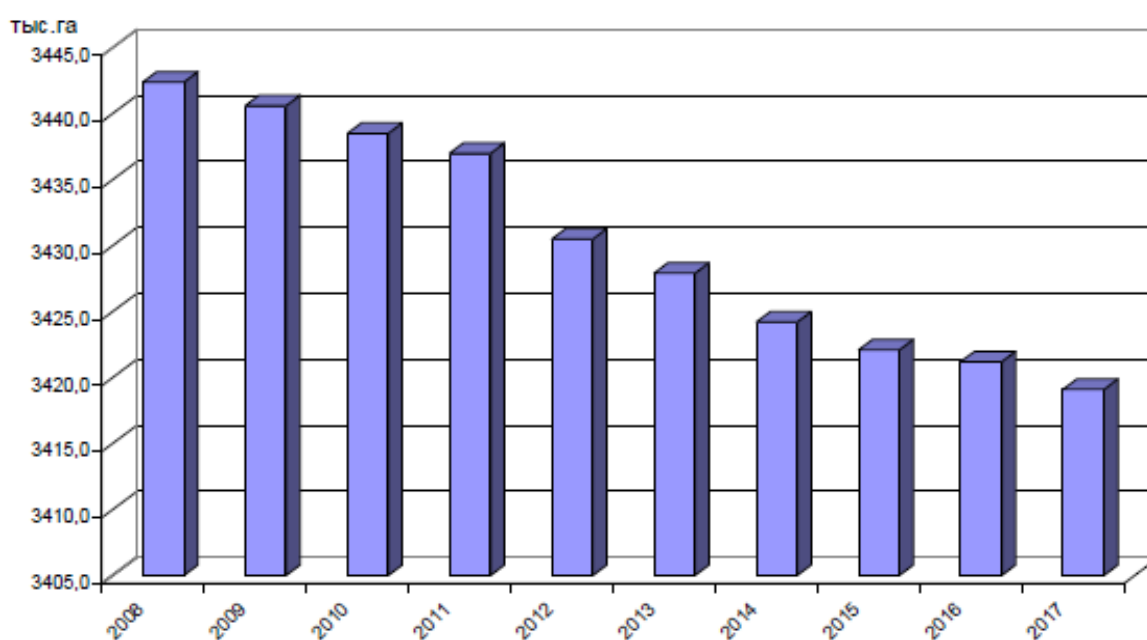


Рисунок – 1.5. Изменение площади пашни в Республике Татарстан, тыс.га

1.2. Нормативно-правовая база оборота земель сельскохозяйственного назначения

Основополагающим нормативным правовым актом, регулирующим земельные отношения, является Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ [2], задачей которого является регулирование земельных отношений в целях обеспечения рационального использования и охраны земель, воспроизводства и повышения плодородия почвы, сохранения и улучшения природной среды, защиты прав на землю участников земельных отношений, равноправного развития различных организационно-правовых форм хозяйствования путем государственного управления и свободного оборота земельных участков по инициативе их владельцев.

Согласно статье 77 Земельного кодекса, землями сельхоз назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель сельхоз назначения выделяются а) сельхоз угодья, б) земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, в) водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры), г) зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

В составе земельного фонда категория земель - это часть земельного фонда, выделяемая по основному целевому назначению, имеющая определенный правовой режим. Отнесение земель к категориям осуществляется согласно законодательству в соответствии с их целевым назначением и правовым режимом.

Земельные угодья — это земли, систематически используемые или пригодные к использованию для конкретных хозяйственных целей и

отличающиеся по природно-историческим признакам. Земельные угодья подразделяются на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные.

Сельхоз угодья включают (см. рис. 1.6, 1.7):

- пашню;
- залежь;
- кормовые угодья (сенокосы и пастбища);
- многолетние насаждения.

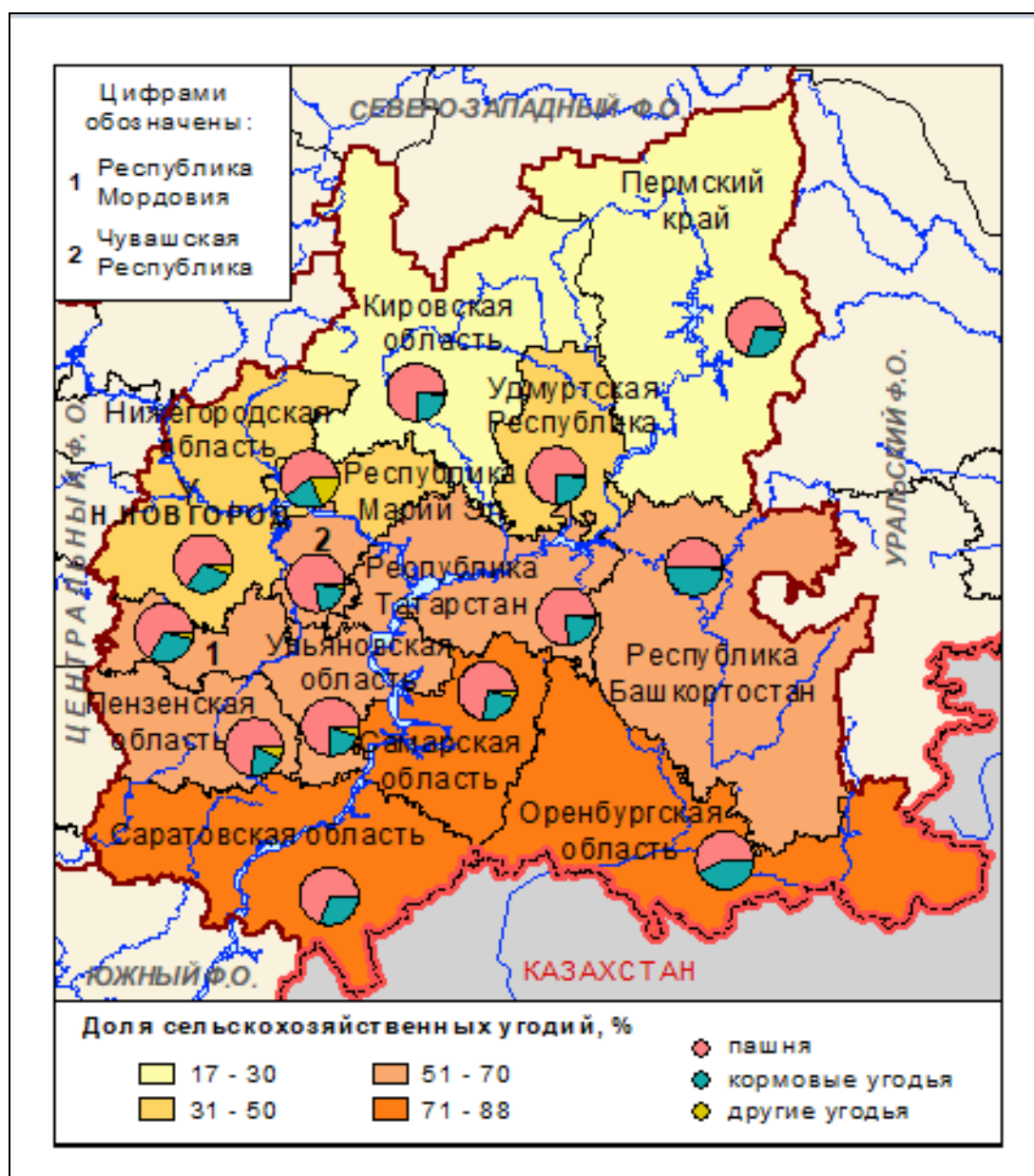


Рисунок – 1.6. Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади субъекта Российской Федерации и их структура [52].

В соответствии со статьей 9 Конституции Российской Федерации [1] земля может находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Соотношение видов земли в зависимости от вида собственности в Приволжском федеральном округе представлено на рисунке 1.8.

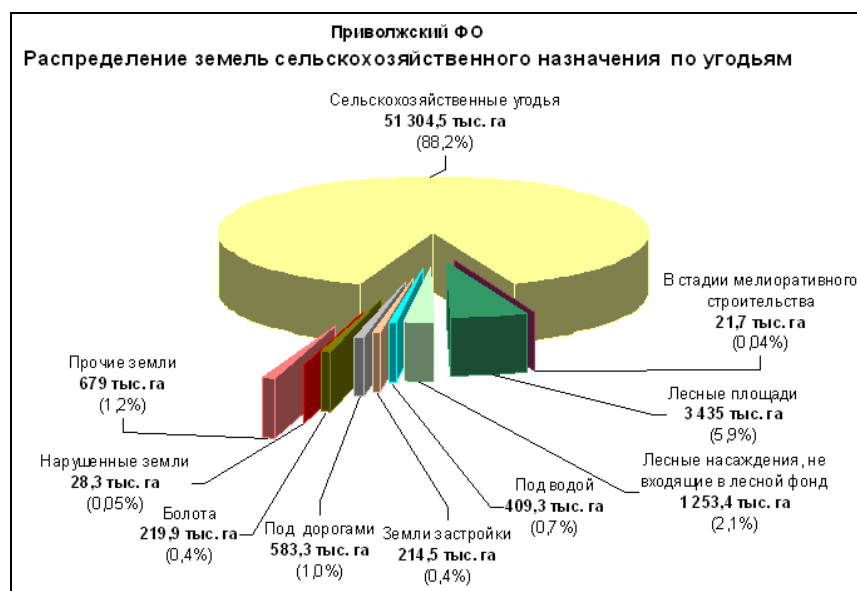


Рисунок –1.7. Распределение земель сельхоз назначения по угодьям [59]

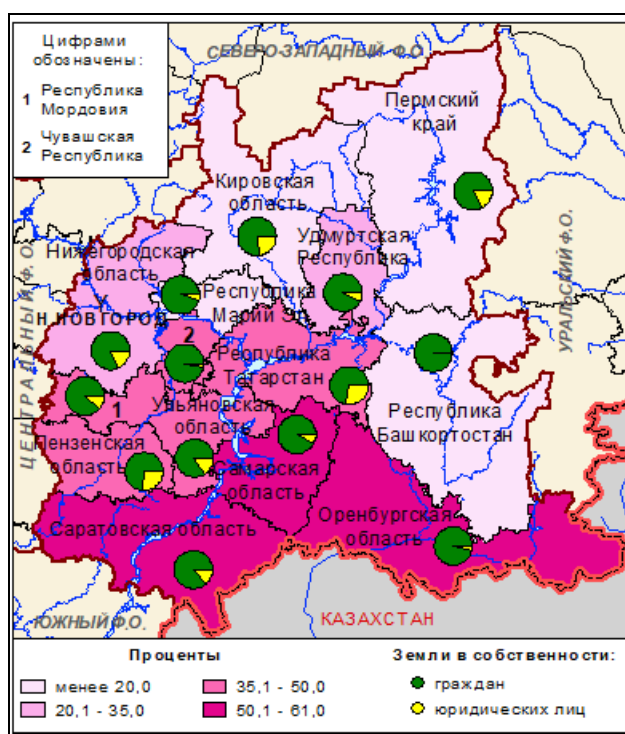


Рисунок – 1.8. Доля земель, находящихся в частной собственности, в общей площади субъекта Российской Федерации [53]

Из всех земель Республики Татарстан, находящихся в частной собственности, на долю земель сельхоз назначения приходится 3064,1 или 94,2%. В собственности Российской Федерации на 1 января 2018г. зарегистрировано 16,4 тыс.га.

В собственности Республики Татарстан находится 55,5 тыс.га или 83,8 % от общей площади по всем категориям земель, а в муниципальной собственности 250,0 тыс.га или 95,2 %, что по сравнению с предыдущим годом больше на 2,7 тыс. га и 25,1 тыс.га, соответственно.

Динамика распределения земель по формам собственности на землях сельхоз назначения представлена на рисунке 1.9.

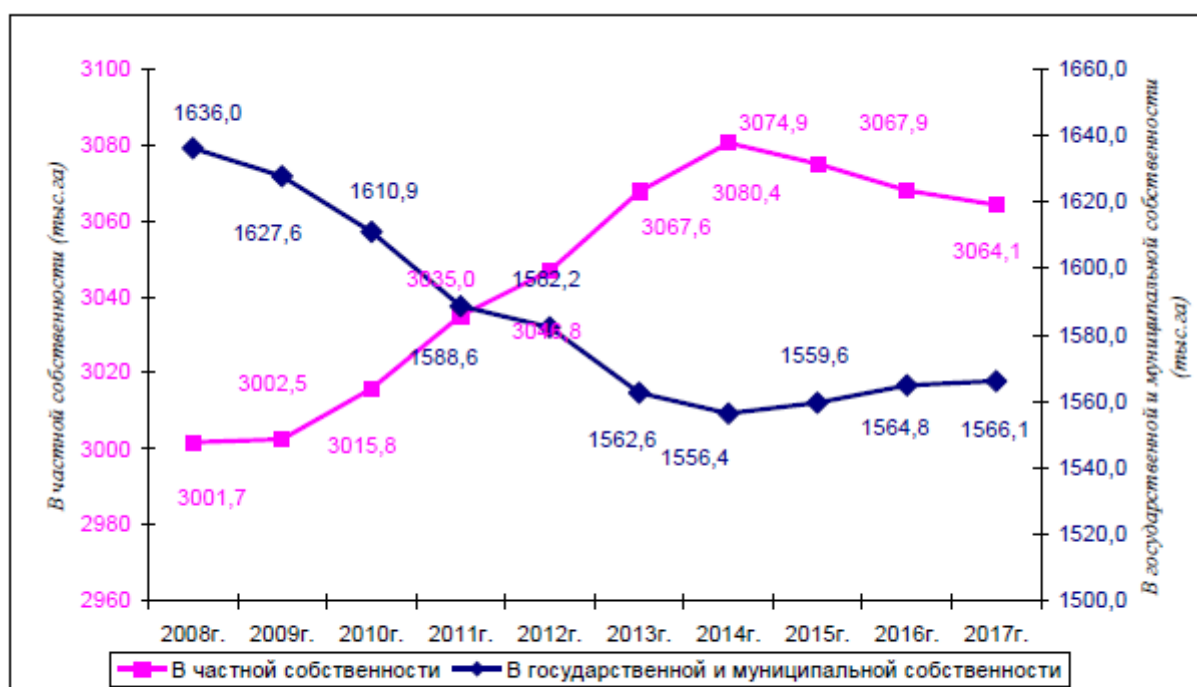


Рисунок – 1.9. Динамика распределения площади земель сельхоз назначения по формам собственности в 2007-2017 гг. [16]

В 2002 году был принят Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [6], который дал возможность для развития рынка земель сельхоз назначения. Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельхоз назначения, устанавливает правила и ограничения,

применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельхоз назначения [20].

Данный законодательно-правовой акт ограничивает участие в обороте сельскохозяйственных земель нерезидентов Российской Федерации.

Также уточнен «порядок принудительного изъятия в судебном порядке земельных участков сельхоз назначения, используемых не по назначению». В случае признания торгов несостоявшимися такой участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность [37].

Законом исключена возможность передачи в «аренду» виртуальных земельных долей, дольщики, желающие отдать землю в аренду, предварительно должны выделить участок в натуре и уже его передать в аренду [44].

Система штрафов за правонарушения в области охраны и рационального использования земель сельхоз назначения прописана в Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях [3].

1.3. Особенности формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения

Российская Федерация владеет огромными площадями земель сельхоз назначения (23,4% от общего фонда страны). Однако на протяжении многих лет данный природный ресурс в значительной степени является недооцененным, а эффективность его использования остается на низком уровне, вследствие чего он не может играть должной роли в национальной экономике [13].

Возникновение рынка земельных участков сельхоз назначения является закономерным результатом приватизации земель [35].

Рынок в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения.[22].

Содержание земельного рынка раскрывается в составе, строении и совокупности системных связей и зависимостей. Основными компонентами земельного рынка выступают: объект, субъекты земельных отношений,

обеспечивающие их взаимодействие рыночные механизмы, институты и организационные структуры [43].

Сделки на земельном рынке происходят с участием государственных органов в лице Росреестра и его территориальных подразделений, осуществляющих кадастровый учет и регистрацию земельных участков.

В земельный оборот так же включаются обременения прав в виде передачи отдельных правомочий владельцем земельного участка другому лицу (аренда земельных участков), который будет использовать качественные характеристики земельного участка как средства производства.

Выделяют первичный и вторичный рынок земли [45]. Продавцами земли на первичном рынке выступают государственные и муниципальные органы власти, предоставляющие участки в соответствии с законодательством через конкурсные процедуры.

Вторичный рынок земли – это рынок частных земель, который представлен: продавцами - физическими и юридическими лицами, покупателями – гражданами и частными фирмами, государственными и муниципальными органами и организациями.

В 2016 году Росреестром зарегистрировано 6,2 млн. прав на земельные участки, проведено 2 млн. сделок по купле-продаже земельных участков, передано более 700 тыс. прав аренды земельных участков.

Наибольшее количество сделок с землей в 2016 году зарегистрировано в Центральном федеральном округе (25% от общего количества сделок), Южном федеральном округе (16%), Приволжском и Сибирском федеральных округах (по 15% соответственно). [60].

Земля – это сложный и комбинированный товар, рыночные цены на который обычно отражают не только его стоимость как средство производства, но на стоимость влияют и местоположение земельного участка, и капитализация, представленная в виде улучшений и имеющихся зданий-сооружений [24].

В рамках научной дискуссии о приоритетных способах формирования рынка сельскохозяйственных земель, можно выделить 2 направления: арендное и собственническое.

Миндрин А.С., доктор экономических наук, член-корреспондент РАСХН и РАН из анализа динамики сделок с земельными участками из земель сельхоз назначения сделал вывод о том, что земельный рынок в настоящее время формируется в основном путем передачи в аренду земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности [26].

В своей статье он пишет, что в ряде стран Западной Европы основной формой хозяйствования на земле является арендное землепользование: в Бельгии 68% сельскохозяйственных угодий находится в аренде, во Франции - 53%, Нидерландах - 37%, Великобритании - 28%. Арендными отношениями охвачено не более 20% всей площади земель сельхоз назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Земли сельхоз назначения арендуются в основном юридическими лицами - крупными землепользователями. Долгосрочная аренда создает предпосылки для закрепления основного капитала в сельском хозяйстве.

Поддерживают его взгляды в своих работах такие авторы, как Ахметова Ф.Ф., Лукманов Д.Д., Фанисов Р.Ф., анализируя развитие арендных отношений в сфере землепользования[14].

Другой точки зрения придерживается Сапич В.И. который считает, что полноценный рыночный оборот земельных ресурсов предполагает не только арендные отношения, но и куплю-продажу земли. Наличие земли в частной собственности повышает конкурентоспособность сельскохозяйственных производителей в связи с отсутствием арендных платежей и обеспечивает в большей мере сохранение и повышение ее плодородия [38].

Сагайдак А.А. также считает, что повышение производительности сельскохозяйственных товаропроизводителей возможно в том случае, если они будут работать на собственной земле, в которую они заинтересованы

вкладывать собственные средства, и которая будет приносить реальный доход [37].

Земельный рынок подразумевает собой сферу оборота земельных и территориальных ресурсов, в рамках которой осуществляется множество разного типа сделок (купли-продажи, аренды, залога и т.п.), складывается определенная конъюнктура рынка в виде спроса и предложения, устанавливаются ценовые параметры (рыночная стоимость, арендная плата, залоговая стоимость и др.), действуют определенные государственные регуляторы – кадастровая стоимость, налогообложение, финансово-кредитная политика, реализуются инвестиционные программы по использованию и восстановлению земельных ресурсов.

Земля – пространственный базис для размещения всех отраслей экономики и основное средство производства в сельском хозяйстве.

Являясь основным средством производства, отличием земли от других средств производства является то, что она:

- а) не является результатом человеческого труда;
- б) не изнашивается;
- в) не заменяема;
- г) не расширяема.

Данные характеристики подчеркивают уникальность земли, как единственного гаранта продовольственной безопасности страны.

Глава II. ПОЧВЕННО-КЛИМАТИЧЕСКИЕ РЕСУРСЫ ВЫСОКОГОРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

2.1 Общие сведения о Высокогорском муниципальном районе Республики Татарстан

Высокогорский муниципальный район образован 12 января 1935 года и непосредственно примыкает к г. Казань с северо-востока и востока. На западе граничит с Зеленодольским, на юге – с Пестречинским, на востоке – с Арским районами Республики Татарстан, на севере с Республикой Марий Эл (см. рис. 2.1).

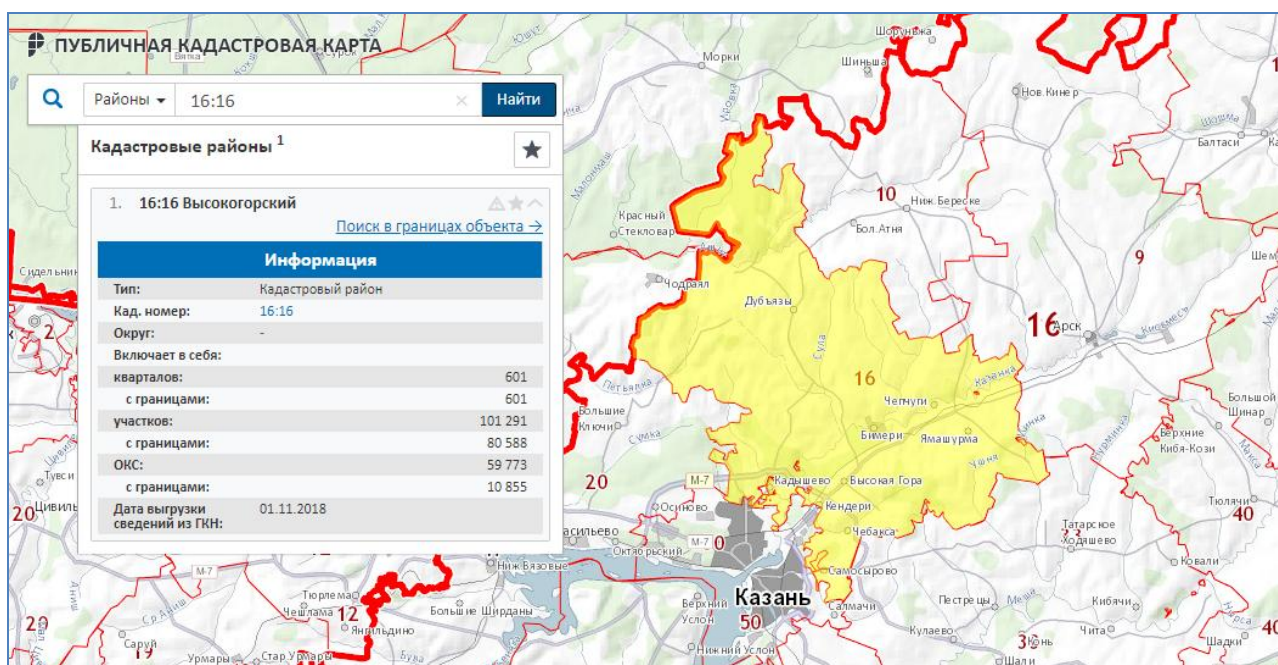


Рисунок – 2.1. Высокогорский муниципальный район на публичной
кадастровой карте

Территория района занимает 1574,8 кв. км, в том числе площадь земель сельхоз назначения 1188,2 кв. км, из них площадь сельхоз угодий – 110,1 тыс. гектаров, в том числе пашни – 76,3 тыс. гектаров. На территории района расположены – 25 сельских поселений. Административный центр района – п. ж/д станции Высокая Гора.

Численность населения Высокогорского района на 01.01.2016 года составила 47789 человек [62].

В районе возделываются яровая пшеница, озимая рожь, овес, овощи.

По объему сельхоз производства район занимает 3 место в Казанской агломерации и 19 место в Республике Татарстан (см. рис. 2.2).



Рисунок – 2.2. Динамика роста сельхоз производства в период 2014-2016 года

Доходность предприятий, занятых в сфере сельхоз производства, имеет положительную динамику, и в 2015 году увеличилась на 18,1% по отношению к 2014 году, что в натуральном составляет 278 млн. руб. [62]

Производством сельхозпродукции в районе заняты 13 сельскохозяйственных предприятий и 45 крестьянско-фермерских хозяйств.

В рамках приоритетной национальной программы «Развитие АПК» в районе будут активно осуществляться инвестиции в сельское хозяйство. В целом до 2020 года будет инвестировано 671 млн. руб. (см. рис. 2.3) [62].



Рисунок – 2.3. Прогноз инвестиций в сельское хозяйство района

На сегодняшний день уже реализуется программа "Развития агропромышленного комплекса Высокогорского муниципального района на 2015-2020 годы". Результатами реализации программы станут повышение объема производства продукции животноводства в 2016 году до 1,2 млрд. руб., в 2020 году до 1,7 млрд руб., продукции растениеводства до 600 млн. руб. в 2016 году и 750 млн. руб. в 2020, производства картофеля и овощей до 241 млн. руб. в 2016 году и 350 млн. руб. в год в 2020 году (см. рис. 2.4) [62].



Рисунок – 2.4. Прогнозное развитие сельхоз производства до 2020 года

Результатами реализации программы также станет увеличение численности занятых в сельхозпроизводстве на 10%, повышение среднемесячной заработной платы в сельскохозяйственных организациях на 22% (см. рис. 2.5) [62].



Рисунок – 2.5. Прогнозная численность населения, занятых в с/х производстве и их средняя заработная плата.

Численность рабочих, занятых в с/х производстве, с 2011 года по 2015 год снизилась на 20,2%, данная динамика была связана с внедрением автоматизированных систем и оборудования на предприятиях, начиная с 2016 года численность населения, занятых в с/х производстве постепенно растет.

Занимая 2,3 % пашни республики, на 01.01 2016 года получено денежной выручки от реализации продукции, работ и услуг на сумму 1155,3 млн. рублей (122% к 2014 г.). Динамика развития данных показателей детально представлена в таблице 2.1.

Таблица 2.1

Показатели	единица измерения	2011	2012	2013	2014	2015
Площадь с-х угодий	тыс. га	98,8	98,8	98,8	98,8	91,7
в т.ч. пашня	тыс. га	75,1	75,1	75,1	75,1	70,4

продолжение таблицы 2.1

Среднегодовая численность работников - всего	человек	1776	1610	1520	1498	1417
Урожайность:						
зерновых	ц/га	34,1	24,2	23,3	21,6	23,1
картофель	ц/га	152,7	129,1	84,8	124,6	200,7
кормовых	ц. к. ед.	24	22	24	16,5	23,3
Заготовка грубых и сочных кормов	ц. кор. ед./усл.гол.	42	26	30	24	27,1
Удой молока на 1 корову	кг	4230	4386	4153	4630	5185
Выращено мяса на 1 голову:						
КРС (без коров)	кг	176	179	175	186	190
свиней	кг	35	37	36		
Поголовье на конец года:						
КРС - всего	тыс. гол	16,9	17,2	16,9	16,9	16,9
в т. ч. Коров	тыс. гол	6	6	6	6	6
свиней	тыс. гол	0,5	0,361	0,065	0,055	0,029
Произведено:						
зерна	тыс. тонн	103,9	66,8	50,9	73,4	73,1
картофель	тыс. тонн	19	7,03	3,4	5,4	14,1
молока	тыс. тонн	25,4	26,3	23,6	27,7	31,1
скота и птицы в ж. в.	тыс. тонн	1,9	2,3	1,9	2,4	2,8
Реализовано:						
зерна	тыс. тонн	37,2	33,4	23,6	25,7	29,9
сахарной свеклы	тыс. тонн					
картофель	тыс. тонн	2,3	2,5	2,9	2,6	4,2
молока	тыс. тонн	32,4	33,3	20,8	24	25,8
скота и птицы в ж. в.	тыс. тонн	4	2,9	1,8	2,3	1,8
Денежная выручка от реализации продукции, всего	млн. руб.	710,9	777,4	823,2	939,6	1021,4
в т. ч. на 1 работника	тыс. руб.	0,4	0,5	0,5	0,6	0,7
на 1 га пашни	тыс. руб.	9,5	10,4	11	12,5	14,5
Валовый доход - всего	тыс. руб.	3474 26	3005 27	34389 2	3899 86	39916 7
в т. ч. на 1 работника	тыс. руб.	195,6	186,7	226,2	260,3	281,7
Валовая продукция в соп. ценах 1994 г.	млн. руб.	33,9	25,9	23,8	28	33,2
Валовая продукция в текущих ценах - всего	млн. руб.	1301, 8	1094, 4	1219, 3	1539	1891
Затраты на производство - всего	млн. руб.	1097, 4	1159, 1	1147, 6	1287	1456
Затраты на 1 рубль ВП в текущих ценах	руб.	0,84	1,06	0,94	0,84	0,77
Прибыль (+), убыток (-) до налогообложения всего	тыс. руб.	1428 87	7561 3	10060 6	1372 35	13177 3
Рентабельность	в %	22,8	10,8	13,8	16,5	13,1
Рентабельность от продаж	в %	3,7	-0,6	3,5	2,2	4,2
Прибыль (+), убыток (-) от продаж - всего	тыс. руб.	2339 2	-4516	25238	2870 6	41705

продолжение таблицы 2.1.

Фонд оплаты труда	тыс. руб.	1713 19	1879 43	19247 9	1998 44	20629 1
Среднемесячная зарплата на 1 работника	руб.	8039	9728	11441	1276 1	14314
Уд. вес зарплат к ден. выручке	в %	24	24	23	21	20
Получено бюджетных средств всего	млн. руб.	266,9	362,4	323,3	389,1	299,9
То же к денежной выручке	в %	38	47	39	41	29
Кредиторская задолженность на конец года всего	млн. руб.	730,6	848,2	986,7	996,1	1104
в т. ч. по зарплате	млн. руб.	12	11	10,5	11,9	11,2
по кредитам	млн. руб.	263,4	326,7	615,1	701,3	688,8
Дебиторская задолженность на конец года	млн. руб.	78,3	80,0	78,4	110,1	105,5
Амортизация основных средств	тыс. руб.	7033 5	8773 3	10826 2	1139 00	12285 5
Объем инвестиций в основной капитал (капвложения) всего	тыс. руб.	5182 00	3274 63	81452 6	2523 37	34998 8

Валовой доход с/х предприятий в 2015 году составил 399167 тыс. руб. Вышеперечисленные показатели - это результат плодотворной работы руководителей предприятий, которые своевременно совершили модернизацию и перевооружение материально-технической базы собственных предприятий как за собственный счет, так и за счет выделенных государством субсидий.

По республиканской программе «Развитие семейных животноводческих ферм» получено 22 гранта на сумму 23 млн. 600 тысяч рублей. Построено и реконструировано 25 семейных ферм, из них 14 высокотехнологичные.

С 2012 года заработала программа «Поддержка начинающих фермеров». За 4 года действия программы выиграно 12 грантов на сумму 17 млн. 068 тысяч рублей, из них в текущем году 1 грант на сумму 1,3 млн. рублей.

Общий объем капитальных вложений составил более 350 млн. рублей.

Крупнейшим агропромышленным хозяйством района является ЗАО «Бирюли» - это многоотраслевое хозяйство, в котором успешно развиваются зерновое производство, картофелеводство, овощеводство, скотоводство и звероводство. Меха ЗАО «Бирюли» представлены не только в России, но и на мировом рынке.

На территории района функционирует и постоянно модернизируется крупнейший кролиководческий комплекс – ЗАО «Племенной завод кролика» - работающий по Европейской технологии интенсивного разведения кроликов. В результате развития проекта Республика Татарстан обретет статус лидера среди производителей мяса кролика в России.

Схема территориального планирования Высокогорского муниципального района предлагает мероприятия, реализация которых приведёт к изменению границ земель различных категорий, в том числе границ земель сельхоз назначения и сельскохозяйственных угодий в их составе (см. табл. 2.2) [62].

Таблица 2.2.

Предлагаемое распределение земельного фонда Высокогорского района по категориям земель

№ п/п	Категории	Состояние на 01.01.08 год	Состояние на 01.01.09 год	Состояние на период 2010-2015 гг.	Состояние на период 2016-2030 гг.
1	Земли сельскохозяйственного назначения	126,0	118,9	112,6	108,4
2	Земли населенных пунктов	7,8	7,1	7,4	8,7
3	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	2,2	2,0	2,5	2,7
4	Земли особо охраняемых территорий и объектов*	0,013	0,013	0,14	0,14
5	Земли лесного фонда	30,5	29,3	34,7	37,4
6	Земли водного фонда	0,0	0,0	0,0	0,0
7	Земли запаса	0,2	0,1	0,1	0,1
	Итого земель в административных границах:	166,7	157,4	157,4	157,4

Площадь сельхоз угодий в районе ежегодно уменьшается, данный факт свидетельствует о том, что сельскохозяйственные предприятия осуществляют перевод земель для производственного назначения.

Подобные тенденции объясняются стоящими задачами социально-экономического развития Высокогорского муниципального района, которыми являются:

- обеспечение устойчивого экономического роста и повышение инвестиционной привлекательности района;
- повышение качества и продолжительности жизни населения Высокогорского района;
- повышение эффективности системы муниципального управления;
- создание благоприятной среды для жизнедеятельности населения и ведения бизнеса.

В зоне дерновоподзолистые и серые лесные оподзоленные почвы составляют 18,4 % и 58,5% соответственно. Содержание гумуса колеблется от 1,5% до 2,2%. В целом для данной зоны характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок.

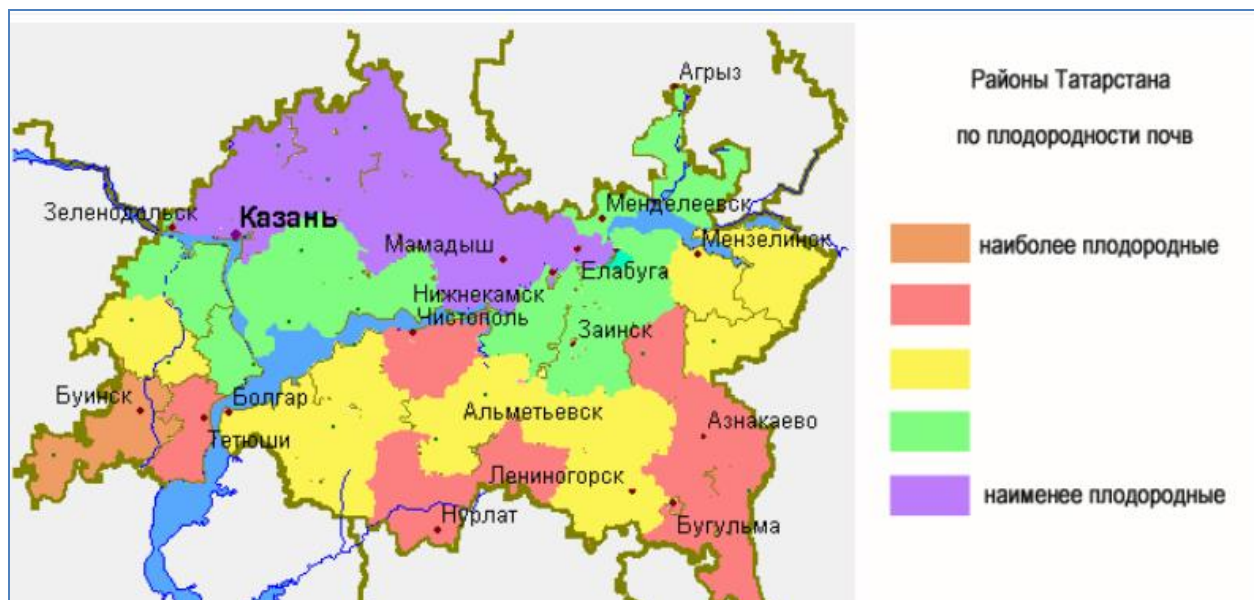


Рисунок – 2.7. Районы Татарстана по плодородности почв

В Предкамской зоне среднегодовая сумма осадков составляет 440 мм.

По результатам комплексной оценки качества окружающей среды (ОС), проведенной МЭИП РТ в 2009 г., уровень комплексной техногенной нагрузки в Высокогорском муниципальном районе оценивается ниже среднего. Наибольший вклад в значение данного интегрального показателя вносит эродированность почв, в меньшей степени – использование минеральных удобрений и пестицидов, распаханность и отходы животноводства. В соответствии с расчетами, проведенными по методике, утвержденной распоряжением МПР РФ от 16.10.2003 г. №460-р, состояние ОС района характеризуется как умеренно напряженное (Государственный доклад о состоянии природных ресурсов и об охране окружающей среды РТ в 2008 году, 2009).

Борьба с оврагами на территории Высокогорского муниципального района является одним из основных вопросов в проведении противоэрозионных

мероприятий. Данные мероприятия включают в себя полный спектр работ по мелиорации земель [40, 41, 48, 54].

Противоэрозионные мероприятия проводятся на всей территории Высокогорского района. Эрозия занимает 82% от площади пашни в районе [62].

Картограммы 5 хозяйств, таких как ПСХК Красная Заря (см. рис. 2.8, 2.9), ООО СХП Ватан (см. рис. 2.10, 2.11), ООО Раздолье (см. рис. 2.12, 2.13), ООО Мирас (см. рис. 2.14, 2.15), ООО Березка (см. рис. 2.16, 2.17), демонстрируют необходимость проведения противоэрозионных мероприятий - организационно-хозяйственных, агротехнических, лесомелиоративных и гидротехнических, поскольку для всех хозяйств характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также невысокий процент гумуса в почве (картограммы хозяйств по содержанию минеральных веществ и кислотности почвы представлены в приложении).

Компания ПСХК Красная Заря зарегистрирована 15 декабря 2002 года. Полное наименование — производственный сельскохозяйственный кооператив «Красная заря». Компания находится по адресу: 422714, Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Шуман. Основным видом деятельности является: "Растениеводство в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство)".



Рисунок – 2.8. Местоположение ПСХК Красная Заря (с.Шуман)

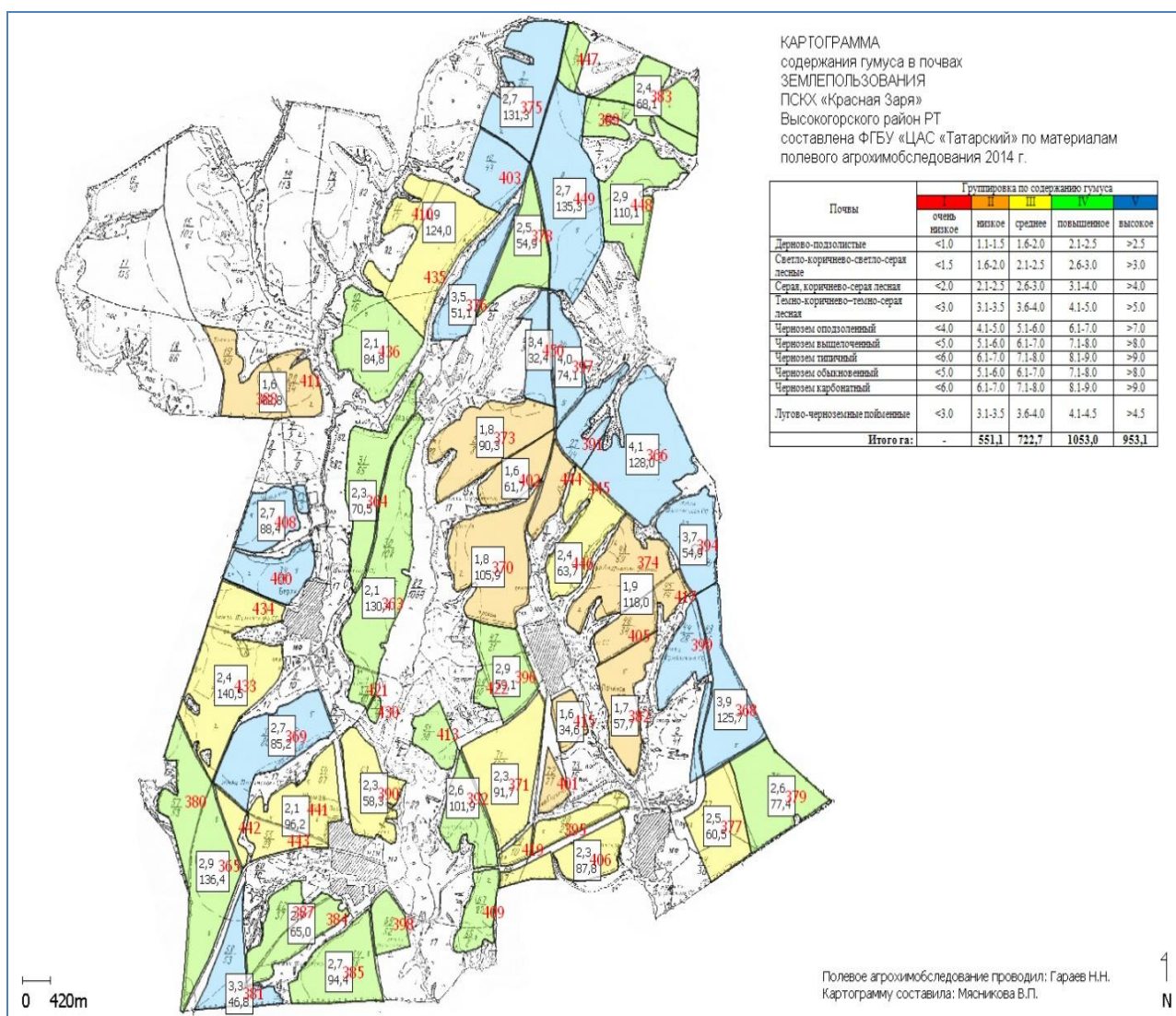


Рисунок – 2.9. Картограмма содержания гумуса в почве ПСХК Красная Заря

Для хозяйства характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также невысокий процент гумуса.

Компания «СХП Ватан» зарегистрирована 6 декабря 2005 года. Полное наименование — общество с ограниченной ответственностью сельскохозяйственное предприятие Ватан. Компания находится по адресу: 422735, Республика Татарстан, Высокогорский район, с. Ямашурма. Основным видом деятельности является: "Растениеводство в сочетании с животноводством (смешанное сельское хозяйство)".



Рисунок – 2.10. Местоположение «СХП Ватан» (с. Ямашурма)

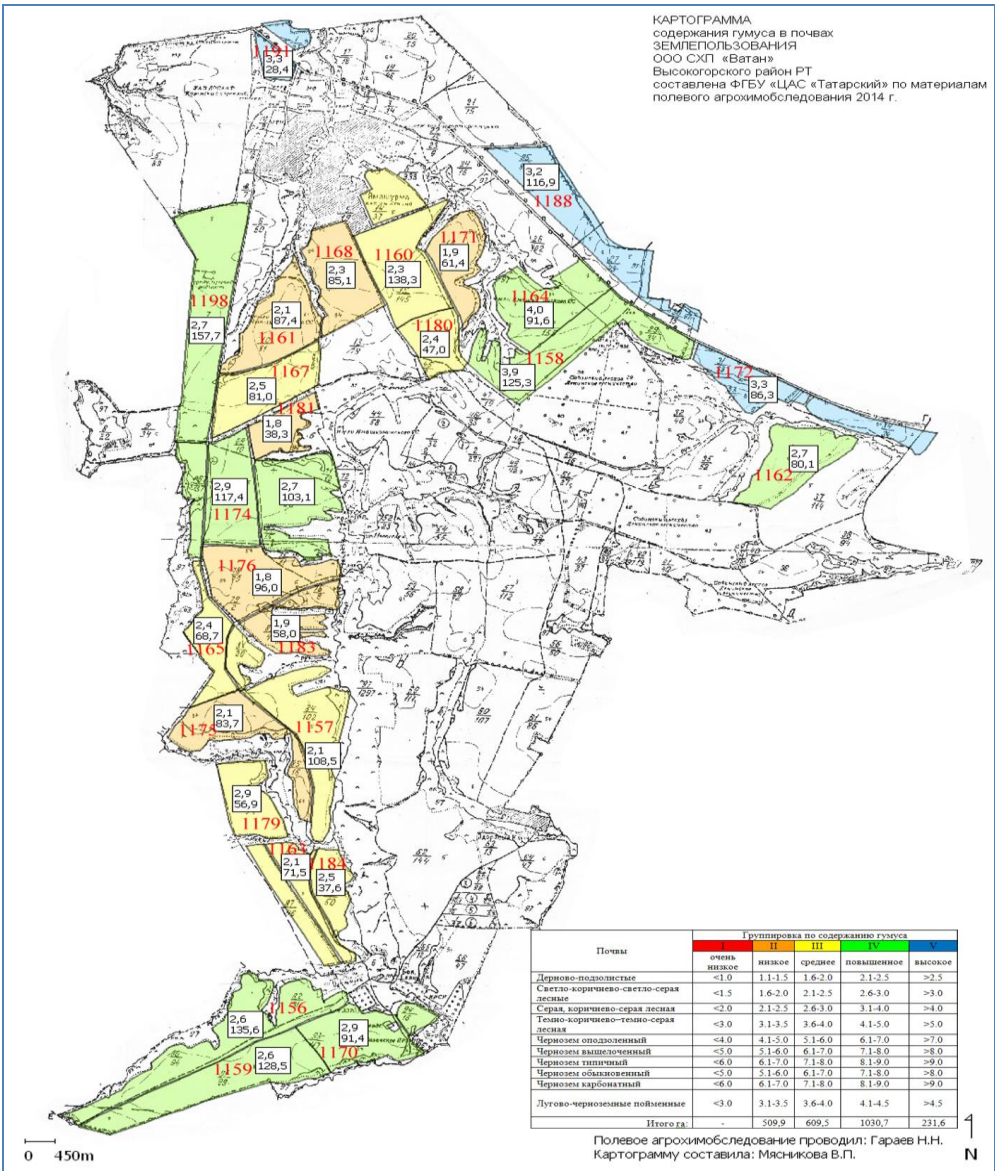


Рисунок – 2.11. Картограмма содержания гумуса в почве СХП Ватан

Для хозяйства характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также невысокий процент гумуса.

Компания ф/х Раздолье зарегистрирована 15 января 2003 года. Полное наименование — Фермерское хозяйство "Раздолье" Высокогорского района РТ. Компания находится по адресу: 420099, Республика Татарстан, Высокогорский район, д. Макаровка. Основным видом деятельности является: "Растениеводство".



Рисунок – 2.12. Местоположение Ф/Х «Раздолье» (дер. Макаровка)

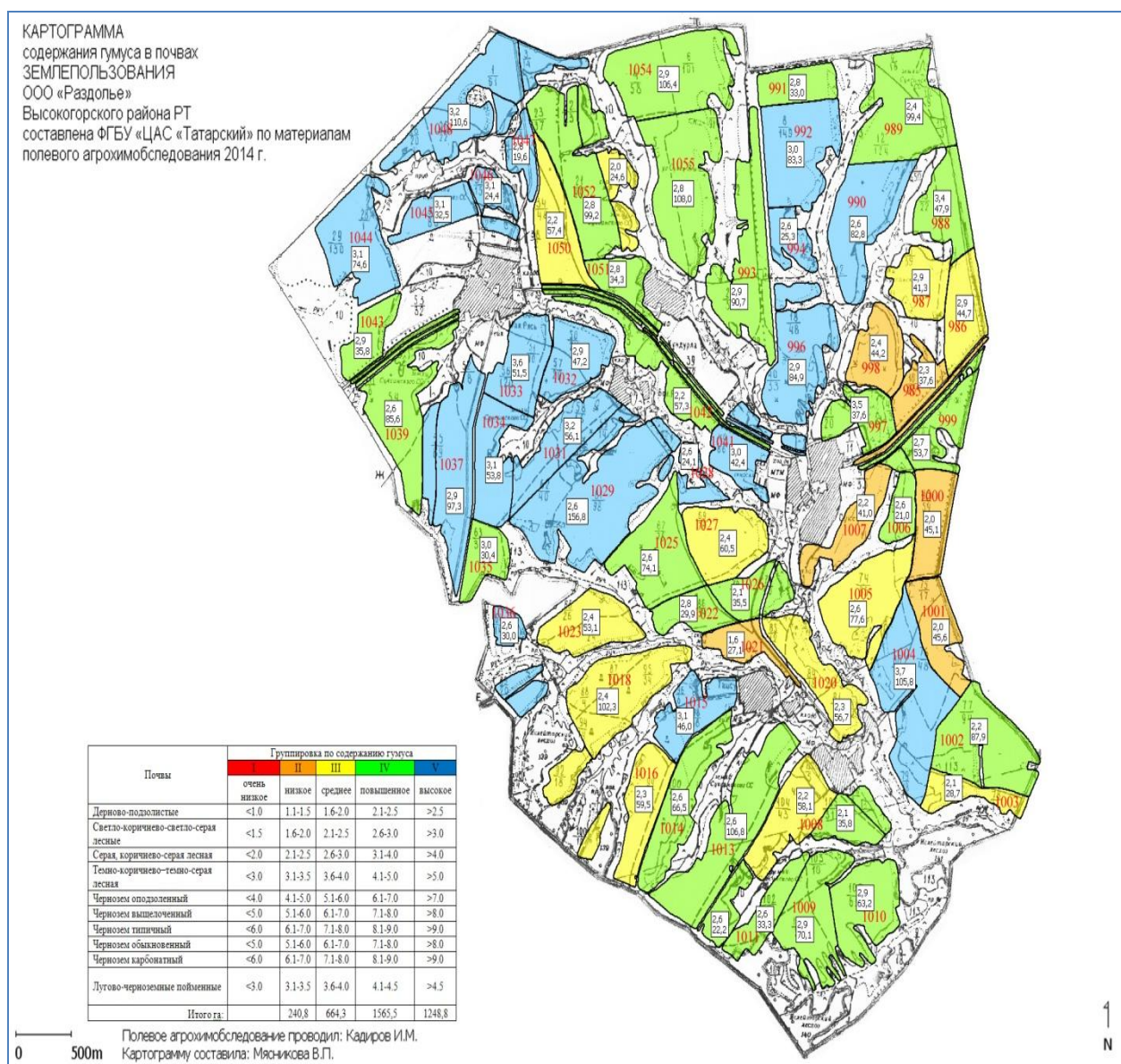


Рисунок – 2.13. Картограмма содержания гумуса в почве Ф/Х «Раздолье»

Для хозяйства характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также средний процент гумуса.

Компания «Мирас» зарегистрирована 8 января 2003 года. Полное наименование — общество с ограниченной ответственностью «Мирас». Компания находится по адресу: 422722, Республика Татарстан, Высокогорский район, ул. Центральная, д. 71. Основным видом деятельности является: «Растениеводство».

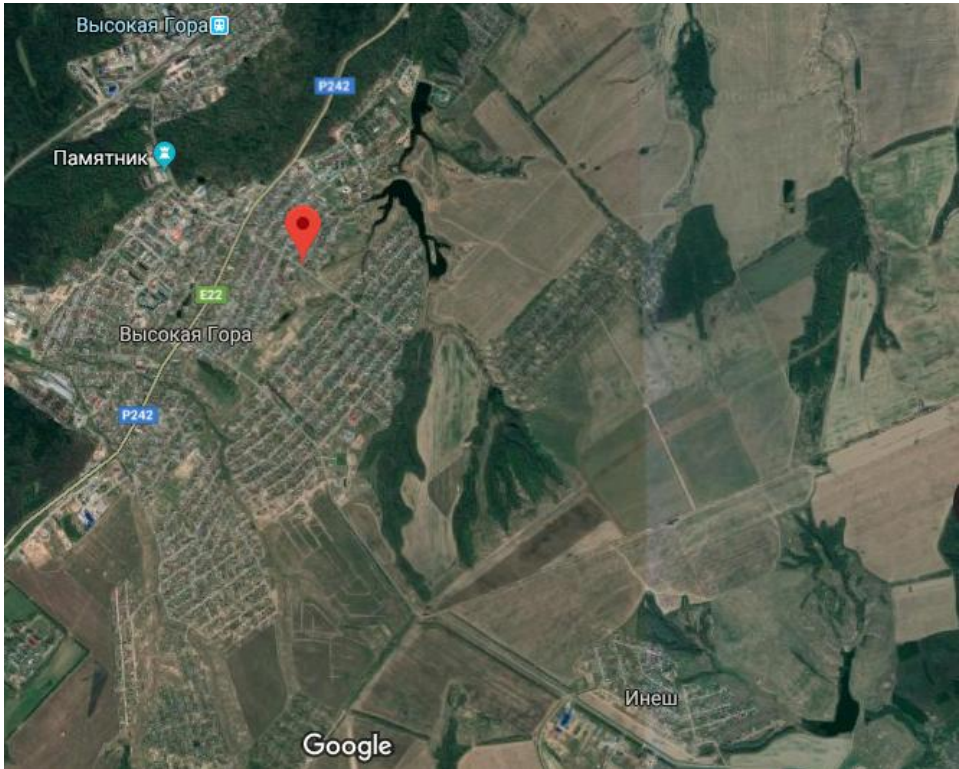


Рисунок – 2.14. Местоположение ООО «Мирас» (пос. Высокая гора)

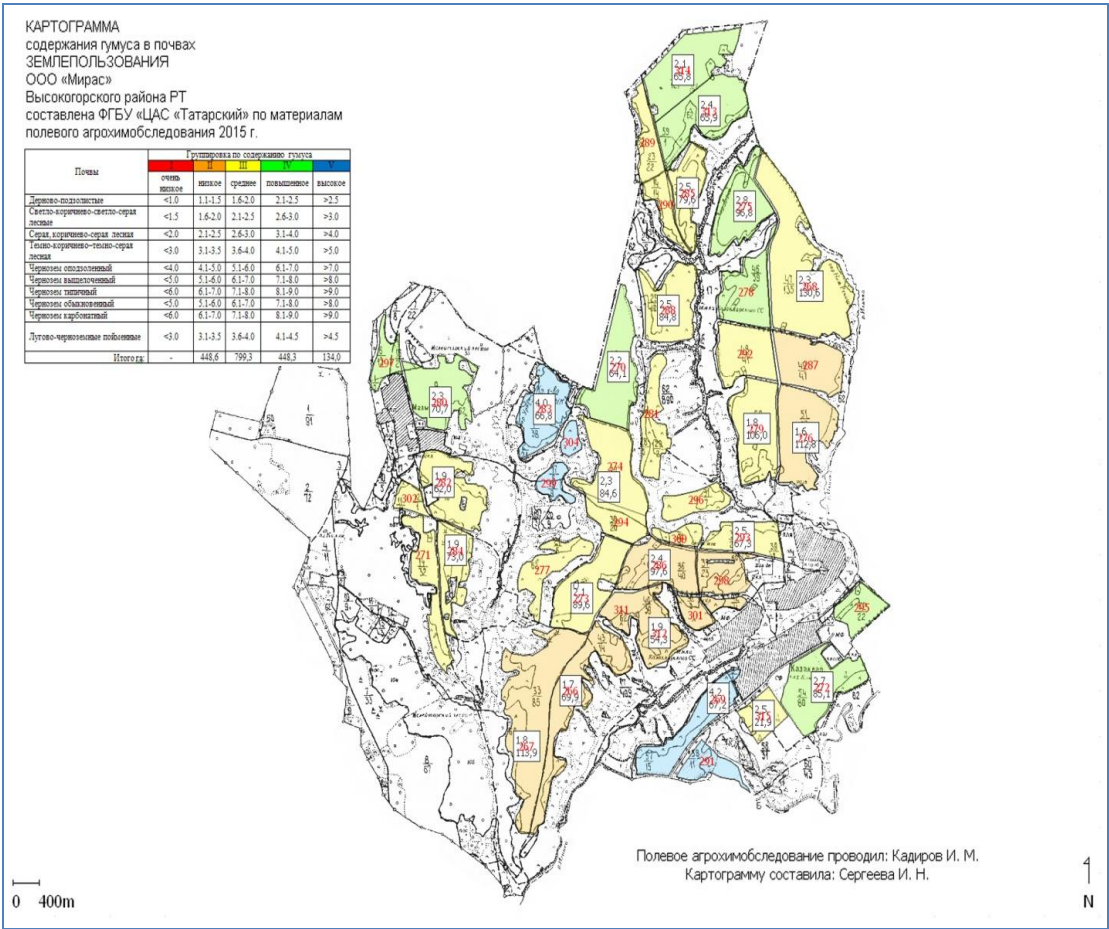


Рисунок – 2.15. Картограмма содержания гумуса в почве ООО «Мирас»

Для хозяйства характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также средний процент гумуса.

Компания «Березка» зарегистрирована 24 апреля 2006 года. Полное наименование — общество с ограниченной ответственностью «Березка». Компания находится по адресу: 422712, Республика Татарстан, Высокогорский район, д. Соловцово. Основным видом деятельности является: «Выращивание зерновых и зернобобовых культур».

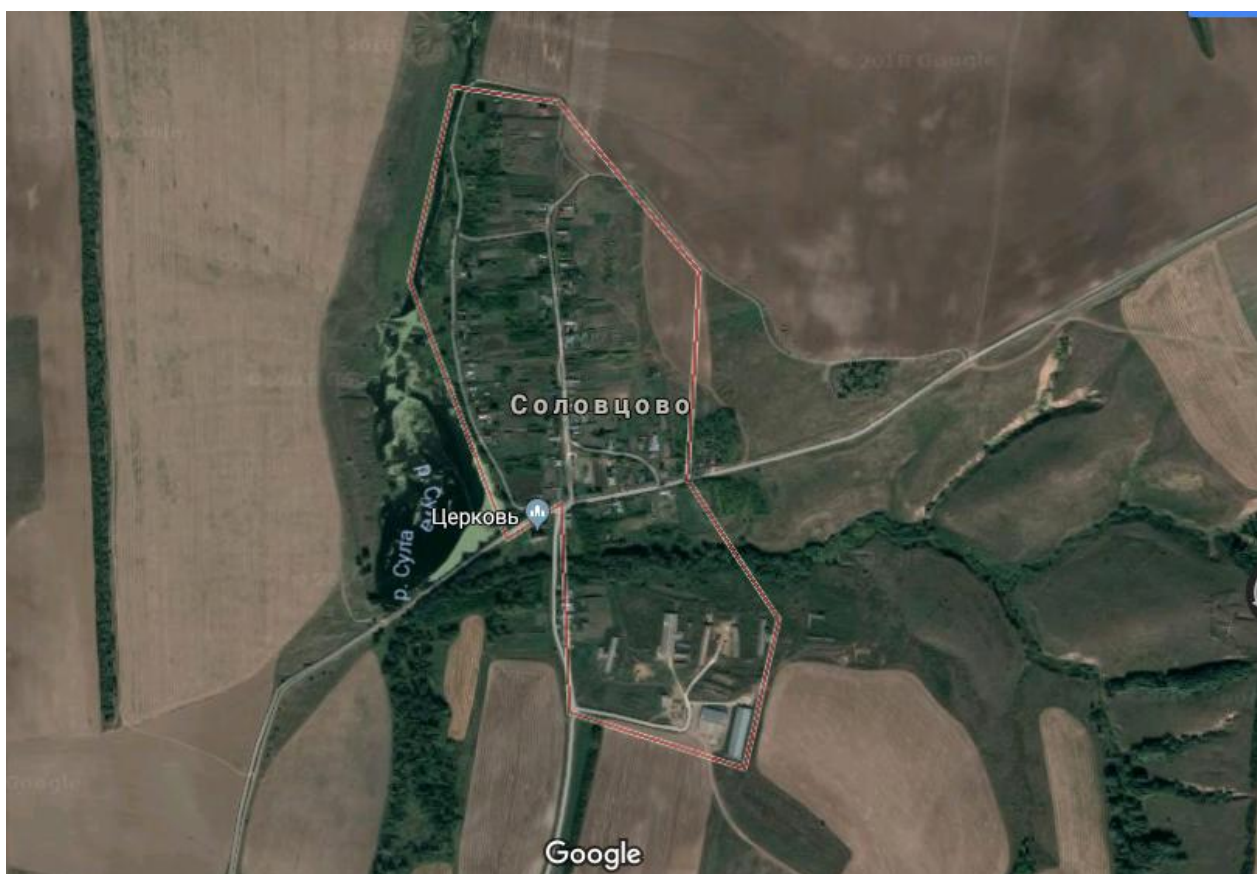


Рисунок – 2.16. Местоположение ООО «Березка» (д. Соловцово)

КАРТОГРАММА
содержания гумуса в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Березка»
Высокогорского района
составлена ФГБУ «ЦАС» Татарский по материалам
полевого агрохимобследования 2014 г.

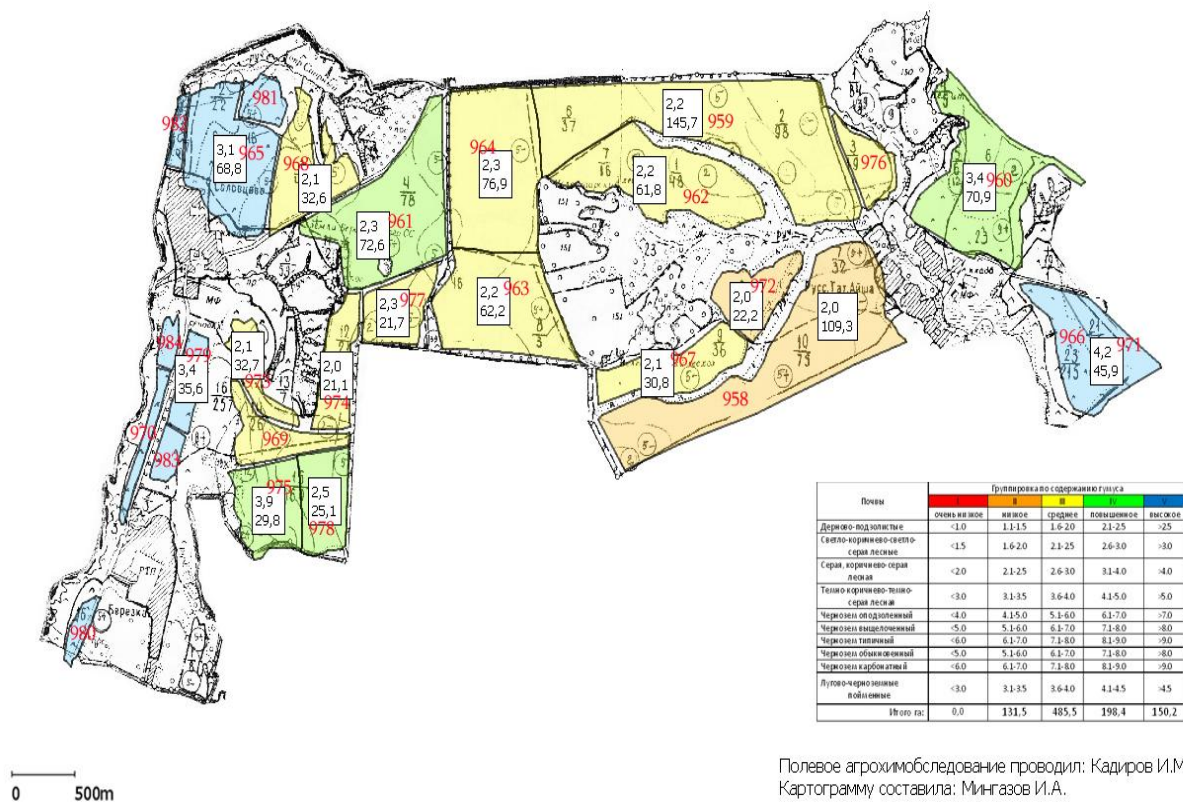


Рисунок – 2.17. Картограмма содержания гумуса в почве ООО «Березка»

Для хозяйства характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также средний процент гумуса.

Итак, для всех хозяйств характерен расчлененный рельеф с большим числом оврагов и балок, а также невысокий процент гумуса в почве, что говорит о необходимости противоэрозионных мероприятий.

Борьба с эрозией почвы включает четыре взаимосвязанные группы мероприятий: организационно-хозяйственные, агротехнические, лесомелиоративные и гидротехнические — каждая из которых представлена набором приемов, дифференцированных в соответствии с конкретными природно-хозяйственными условиями природной зоны, ландшафта, севооборотного массива, отдельного склона.

Схемой территориального планирования определены основные направления экологически устойчивого развития района, для реализации которых разработаны природоохранные мероприятия.

При разработке проектных предложений были учтены результаты инженерных изысканий в соответствии с требованиями технических регламентов, а также материалы документов и программ в области экологического развития Республики Татарстан:

– «Развитие и размещение производительных сил Республики Татарстан на основе кластерного подхода до 2020 г. и на период до 2030 г. (блок «Экология»)),

– «Охрана и рациональное использование водных ресурсов Республики Татарстан» и др.

Предложения Схемы территориального планирования не предполагают изменение границ лесного фонда, границ земель ООПТ регионального значения. Ожидается, что размещаемые объекты капитального строительства федерального, регионального и местного значения не окажут негативного воздействия, как на окружающую среду поселений района, так и на прилегающие территории соседних муниципальных районов [62].

2.3 Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения в Высокогорском муниципальном районе Республики Татарстан

В настоящее время район занимает седьмое место среди районов республики по посевной площади картофеля, четвертое место по посевной площади овощей открытого грунта.

Доля посевных площадей для всех сельскохозяйственных культур Высокогорского района составляет 2,4% посевных площадей Республики Татарстан (см. табл. 2.3).

Таблица 2.3.

Земли сельскохозяйственного назначения РТ

Наименование муниципальных районов	Общая площадь земель с/х назначения	в том числе		в том числе		
		с/х угодья	из них пашен	В частной собственности	из них долевой фонд	в государственной собственности
Буйинский	134,1	126,6	98,7	90,6	72,3	43,5
Верхнеуслонский	84,8	78,8	54,5	61,2	11,1	23,7
Высокогорский	117,6	108,9	75,0	76,6	55,3	40,9
Дрожжановский	91,2	87,3	68,9	76,6	50,4	14,6
Елабужский	100,2	91,9	58,5	61,9	21,1	38,3
Заинский	122,2	115,4	84,1	89,4	56,8	32,8
Зеленодольский	83,2	74,1	52,2	66,9	20,6	16,3
Кайбицкий	77,9	72,4	56,5	62,6	42,3	15,3
К.-Устьинский	79,4	74,5	55,0	65,1	43,6	14,3
Кукморский	104,9	98,7	77,9	78,1	62,1	26,8
Лаишевский	82,2	75,1	54,3	55,9	36,3	26,3
Лениногорский	118,9	112,0	74,0	61,8	43,7	57,0
Мамадышский	164,3	147,3	89,5	108,7	55,1	55,6
Менделеевский	46,4	42,6	32,4	15,0	13,7	31,4
Мензелинский	110,2	104,9	84,8	64,5	45,7	45,7
Муслюмовский	113,8	106,2	85,6	81,8	51,5	32,0
Нижнекамский	105,1	95,2	64,6	63,6	28,9	41,5
Новошешминский	110,4	105,7	88,5	78,5	47,4	31,9
Нурлатский	122,0	115,5	87,3	104,2	69,9	17,8
Пестречинский	108,2	100,4	76,9	78,0	22,0	30,2
Р.-Слободский	118,9	112,2	84,6	69,1	40,9	49,8
Сабинский	74,5	66,9	58,6	58,0	29,8	16,5
Сармановский	120,9	113,4	95,9	96,9	72,8	24,0
Спасский	119,8	111,8	93,4	67,8	0,0	52,0
Тетюшский	111,4	105,9	83,0	65,6	52,7	45,8
Тукаевский	117,6	110,9	85,4	70,8	47,4	46,8
Тюлячинский	67,7	61,9	48,6	53,8	28,4	13,9
Черемшанский	91,9	87,7	72,3	45,6	40,5	46,3
Чистопольский	147,1	132,0	110,7	109,2	63,3	37,9
Ютазинский	60,8	56,9	39,6	38,5	31,0	22,3
Итого по РТ	4630,2	4307,5	3274,5	3064,1	1839,5	1566,1

Повышение плодородия почв земель сельхоз назначения является естественным условием интенсификации земледелия, способствующее росту урожайности, увеличению ценности земли, имеющее важное природоохранное значение. Мелиоративные мероприятия предназначены в основном для обеспечения оптимального использования земельного фонда района для нужд народного хозяйства.

Согласно данным Государственного доклада о состоянии и использовании земель в Республике Татарстан в 2017 году, состояние

мелиорируемых угодий в Высокогорском районе из 2,5 тыс. га орошаемых земель, 100% находится в неудовлетворительном состоянии [16].

По данным Управления Росреестра по Республике Татарстан, в пригороде Казани неиспользуемых земель более 16 тыс. га. При этом земель сельхоз назначения, неиспользуемых более 3-х лет, заросших древесно-кустарниковой и сорной растительностью, насчитывается более 5,5 тыс. га, в том числе в Высокогорском муниципальном районе таких земель насчитывается более 1,5 тыс. га. Эта цифра в реальности намного больше в несколько раз [36].

Данные факты свидетельствуют о наличии на территории района не востребованной земли. В соответствии со статьей 12.1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не востребованной может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд.

Для реализации мероприятий по расширению населенных пунктов к 2030 г. необходимо будет освоение 1615,8 га земель сельхоз назначения. В первую очередь до 2015 года планируется освоение 270,3 га, а к 2030 году еще 1345,5 га. Площадь земель, предлагаемых для размещения полигонов твердых бытовых отходов к 2030 г. составит 4,5 га. К мероприятиям по санитарной очистке территории также относится организация биотермических ям. Для проведения данного мероприятия предлагается задействовать 0,06 га земель сельхоз назначения. В земли особо охраняемых территорий и объектов (ООПТ) предлагается перевести 124 га земель сельхоз назначения на территории ИскеКазанского историко-культурного и природного музея-заповедника.

Схемой территориального планирования Высокогорского муниципального района, для формирования зеленой зоны г. Казани, предлагается увеличение площади земель лесного фонда за счет земель сельхоз назначения. До 2015 г предлагается перевод 5377,45 га, на расчетный срок – 2688,05 га (всего 8065,5 га). Сводная информация о площадях земель сельхоз

назначения предлагаемых к переводу в земли других категорий представлена в таблице 2.4 [62].

Таблица 2.4

Площадь земель сельскохозяйственного назначения, необходимых для реализации мероприятий Схемы территориального планирования Высокогорского района, га

Срок реализации	До 2015 года	2015-2030 годы	Всего земель к расчётному сроку
Расширение населенных пунктов	270,3	1345,5	1615,8
Полигоны твердых бытовых отходов	-	4,5	4,5
Строительство биотермических ям	0,06	-	0,06
Строительство автомобильных дорог	259,36	147,4	406,76
Строительство железных дорог	-	46,6	46,6
Перевод в земли ООПТ	124	-	124
Формирование зеленой зоны г. Казани	5377,45	2688,05	8065,5
Итого по району:	6031,17	4232,05	10263,22

В результате реализации мероприятий Схемы территориального планирования Высокогорского муниципального района изменения коснутся к 2030 году 10263,22 га земель сельхоз назначения.

Глава III. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

3.1. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Государственная кадастровая оценка земельных участков – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

Кадастровая оценка выполняется в соответствии с рядом нормативно-правовых актов [2, 5, 7, 8, 11, 12].

В настоящее время в России определение кадастровой стоимости земель сельхоз назначения проводится по методике кадастровой оценки земель сельхоз назначения, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445 [9].

Согласно методике кадастровой оценки земель сельхоз назначения, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445, при расчете кадастровой стоимости земель сельхоз назначения, ФГБУ «ФКП Росреестра» использует средние удельные показатели по каждому муниципальному району с учетом вида использования земель.

Так, согласно методике кадастровой оценки земель сельхоз назначения, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445, в составе земель сельхоз назначения выделяют 6 типов земли по видам использования: а) земли сельхоз назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища; б) земли сельхоз назначения, малопригодные под пашню; в) земли сельхоз назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями; г) земли сельхоз назначения, занятые водными объектами; д) земли сельхоз назначения, на которых располагаются леса; е) прочие земли сельхоз назначения.

При расчете кадастровой стоимости земель сельхоз назначения Высокогорского муниципального района используется следующая таблица с указанными значениями удельного показателя кадастровой стоимости земель (см. табл. 3.1).

Таблица 3.1.

Средние удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе групп ВИ.

№ п/п	Наименование муниципально го района	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель (руб./кв.м)	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель (руб./кв.м)	Номер группы ВИ					
				1	2	3	4	5	6
16	Высокогорский муниципальный район	1,79	минимальное	0,09	-	2,10	-	0,87	0,09
			среднее	1,81	-	3,65	-	0,87	0,09

По данным публичной кадастровой карты была проанализирована кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения, граничащих с 5 населенными пунктами Высокогорского района, на территории которых расположены 5 сельхоз хозяйств (ПСХК Красная Заря, ООО СХП Ватан, ООО Раздолье, ООО Мирас, ООО Березка), а именно село Шуман (см. табл.3.2), село Ямашурма (см. табл.3.3), деревня Макаровка (см. табл.3.4), пос. Высокая гора (см. табл.3.5), деревня Соловцово (см. табл.3.6).

Таблица 3.2

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения (село Шуман, Березкинское сельское поселение)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб
1	16:16:260604:37	236 514	338 215,02	1,43

продолжение таблицы 3.2

2	16:16:260604:44	263 898	538 351,92	2,04
3	16:16:260604:30	159 800	325 992,00	2,04
4	16:16:260604:21	225 600	516 624,00	2,29
5	16:16:260604:35	169 201	306 253,81	1,81
6	16:16:260604:33	112 800	215 448,00	1,91
7	16:16:260604:32	54 600	104 286,00	1,91
8	16:16:260604:50	112 800	230 112,00	2,04
9	16:16:260604:7	96 663	197 192,52	2,04
10	16:16:260604:28	101 175	206 397,00	2,04
Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.				1,955

Таблица 3.3

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения
(село Ямашурма, Ямашурминское сельское поселение)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб
1	16:16:271201:225	80 000	118 400,00	1,48
2	16:16:271201:191	59 993	88 789,64	1,48
3	16:16:271201:199	103 000	249 260,00	2,42
4	16:16:271201:205	824 000	1 491 440,00	1,81
5	16:16:271201:241	360 500	652 505,00	1,81
6	16:16:271201:227	206 000	471 740,00	2,29
7	16:16:271201:236	154 500	367 710,00	2,38
8	16:16:271201:239	206 000	471 740,00	2,29
9	16:16:271201:237	257 500	597 400,00	2,32
10	16:16:271201:221	83 480	193 673,60	2,32
Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.				2,06

Таблица 3.4

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения
(деревня Макаровка, Семиозерское сельское поселение)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, га	Стоимость	Цена за га /тыс.руб
1	16:16:212202:378	60 950	35 960,50	0,59
2	16:16:212901:395	8 562	10 531,26	1,23
3	16:16:212901:394	2 304	2 833,92	1,23

продолжение таблицы 3.4.

4	16:16:212901:385	9 255	10 087,95	1,09
5	16:16:212901:386	18 598	20 271,82	1,09
6	16:16:212202:89	87 000	54 810,00	0,63
7	16:16:212202:2734	134 013	12 061,17	0,09
8	16:16:212202:2781	20 596	37 278,76	1,81
9	16:16:212202:94	35 000	18 550,00	0,53
10	16:16:212202:377	51 866	26 970,32	0,52
Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.				0,881

Таблица 3.5

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения
(пос. Высокая гора, Высокогорское сельское поселение)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб
1	16:16:080501:286	145 119	262 665,39	1,81
2	16:16:000000:4944	154 019	214 086,41	1,39
3	16:16:080501:288	3 444 277	5 441 957,66	1,58
4	16:16:080502:23	1 098 763	1 296 540,34	1,18
5	16:16:080502:24	463 526	927 052,00	2
6	16:16:080502:27	27 500	49 775,00	1,81
7	16:16:080502:26	27 500	49 775,00	1,81
8	16:16:080501:384	199 069	360 314,89	1,81
9	16:16:080501:359	751 374	1 359 986,94	1,81
10	16:16:080501:294	10 000	18 100,00	1,81
Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.				1,701

Таблица 3.6

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения
(деревня Соловцово, Березкинское сельское поселение)

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, кв.м	Кадастровая стоимость, руб	Кадастровая стоимость за 1 кв.м, руб
1	16:16:330301:151	70 000	124 600,00	1,78
2	16:16:330301:152	36 000	64 080,00	1,78
3	16:16:330301:164	21 300	38 553,00	1,81

продолжение таблицы 3.6

4	16:16:330301:165	52 603	95 211,43	1,81
5	16:16:000000:5625	53 000	95 930,00	1,81
6	16:16:330301:150	53 000	89 570,00	1,69
7	16:16:330301:257	53 000	89 570,00	1,69
8	16:16:330301:258	16 766	28 334,54	1,69
9	16:16:330301:147	53 000	94 340,00	1,78
10	16:16:330301:261	19 448	35 200,88	1,81
Средняя кадастровая стоимость 1 кв.м.				1,765

Анализ полученных данных, показал, что самые дорогие земли сельскохозяйственного назначения близ села Ямашурма (Ямашурминское сельское поселение), где средняя кадастровая стоимость 1 кв.м. составила 2,06 руб.

Самые дешевые сельскохозяйственного назначения находятся близ деревни Макаровка (Семиозерское сельское поселение) средняя кадастровая стоимость 1 кв.м. составила 0,881 рублей.

Важнейшими параметрами при кадастровой оценке земель выступает их плодородие, картограммы почв 5 хозяйств, близ которых был проведен анализ кадастровой стоимости представлены в приложении и в главе 2.

Основным рабочим документом при кадастровой оценке земель выступают «Методические указания, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445».

Данные методические указания обладают рядом недостатков, что приводит к довольно большому количеству споров по поводу кадастровой стоимости. За период с 01.01.2018 по 30.09.2018 в судах инициировано 11239 споров о величине, внесенной в государственный кадастр недвижимости кадастровой стоимости в отношении 21167 объектов недвижимости.

В результате вынесенных в судебном порядке решений по искам, поступившим в суды в период с 01.01.2018 по 30.09.2018, наблюдается падение суммарной величины кадастровой стоимости в отношении объектов

недвижимости, по которым были приняты решения, по состоянию на 30.09.2018 приблизительно на 498,3 млрд. руб. (41,3 %):

- суммарная величина кадастровой стоимости до оспаривания составляла около 1 205,8 млрд. руб.;
- после оспаривания – около 707,5 млрд. руб.;
- суммарное снижение кадастровой стоимости в расчете на 1 объект – 39,9 млн. руб [55].

В прошлом году с учетом негативных тенденций в сфере кадастровой оценки, увидел свет Приказ Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" [10], определяющих новые правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В новой Методике гораздо больше говорится об анализе рыночной информации. Определение кадастровой стоимости осуществляется на основе рыночно ориентированной модели оценки кадастровой стоимости с учетом всех экономических характеристик объекта недвижимости.

В данный момент идет процесс по переоценке объектов недвижимости по новой методике и в 2019 году появятся первые результаты данной оценки.

3.2. Рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

Рыночная стоимость — индивидуальная стоимость конкретного объекта налогообложения в случае, если собственник владеет свободной от обременения недвижимостью, добровольно продает свое неограниченное право собственности на открытом рынке и объект налогообложения находится в состоянии, соответствующем рациональному использованию собственника с учетом площадей и района расположения объекта.

Рыночная стоимость формируется по обоюдному соглашению сторон, она в меньшей степени зависит от показателя кадастровой стоимости.

При расчете кадастровой стоимости оценка рыночной стоимости земель сельхоз назначения проводится в соответствии с Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 N 568-р (ред. от 31.07.2002) «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».

Основными методами рыночной оценки земель являются методы сравнительного и доходного подходов [46].

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. В странах с развитым земельным рынком считаются точными и надежными результаты, полученные в результате использования методов сравнительного подхода.

В новых методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных Приказом Министерства экономического развития РФ от 12 мая 2017 г. N 226 также отдается предпочтение сравнительному подходу перед другими подходами к оценке при развитости рынка объектов недвижимости и при достаточности и репрезентативности информации о сделках (предложениях) с объектами недвижимости

Для изучения рыночных цен на земли сельхоз назначения в Высокогорском районе Республики Татарстан в рамках сравнительного подхода, объектом изучения выступили объявления о продаже земель сельхоз назначения.

Наиболее информативной площадкой для применения сравнительного подхода выступил сайт «Авито», так как ежемесячная аудитория «Авито» составляет более 45 млн пользователей, за год на сервисе совершается 63 млн сделок. Сайт «Авито» входит в ТОП-5 крупнейших сайтов России по версии Liveinternet, а также является наиболее посещаемым российским сайтом в категории «Товары и услуги» [49].

На поисковый запрос земельных участков в Высокогорском районе сайт выдал 498 объявлений (см. рис. 3.1).

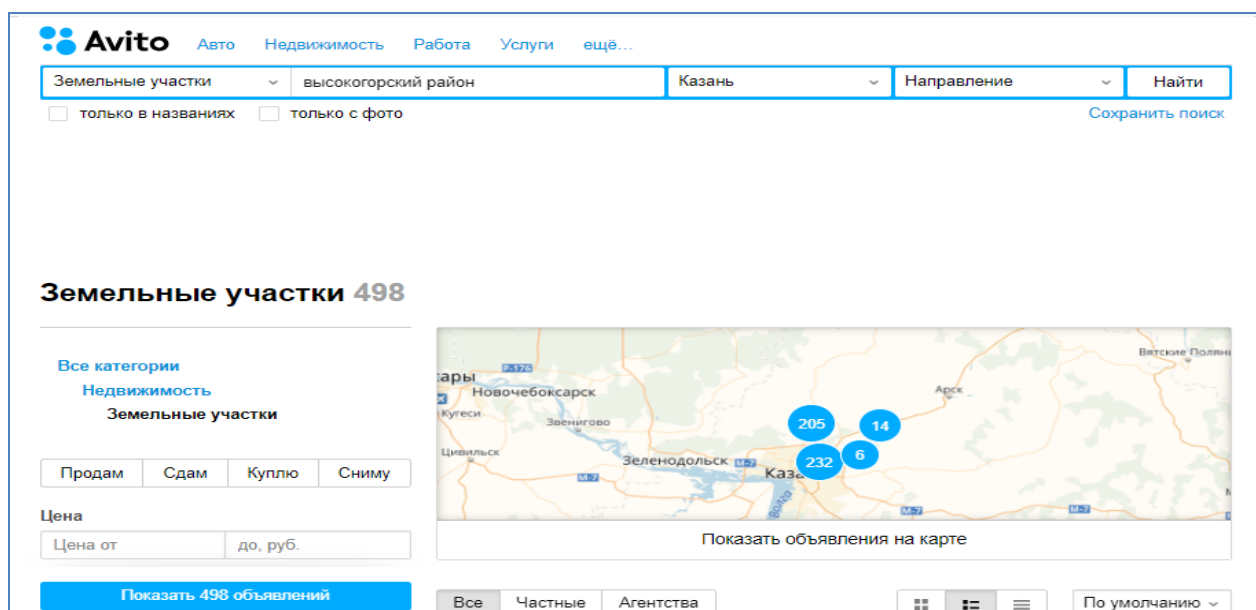


Рисунок – 3.1. Объявления о продаже земель сельхозназначения в
Высокогорском районе

Большая часть объявлений предлагает земельные участки под ИЖС (92%), 15 объявлений (3%) - участки промназначения, 25 объявлений (5%) продают участки земель сельхоз назначения (см. табл. 3.7). Процент сделок, совершенных на рынке земель сельхоз назначения достаточно низкий, при сравнении с количеством сделок в категории ИЖС.

Таблица 3.7

Объявления о продаже земель сельскохозяйственного назначения

№ п/п	Кадастровый номер участка	Площадь, га	Стоимость	Цена за га /тыс.руб
1	16:16:030402:324	0,2	15 тыс.	75
2	16:16:000000:7286	0,3	15 тыс.	50
3	16:16:030402:322	0,5	30 тыс.	60
4	16:16:000000:6931	0,7	120 тыс.	170
5	16:16:030402:323	1	50 тыс.	50
6	16:16:320701:1042	1,1	300 тыс.	272
7	16:16:330301:261	2	280 тыс.	140
8	16:16:330301:146	3,5	700 тыс.	200
9	16:16:030402:320	3,7	200 тыс.	54
10	16:16:172802:120	5	500 тыс.	100
11	16:16:091404:52	5,6	1 млн.	178

продолжение таблицы 3.7

12	16:16:310806:148	7,1	710 тыс.	100
13	16:16:030405:28	7,6	360 тыс.	47
14	16:16:330302:27	10,6	350 тыс.	33
15	16:16:040603:148	11,4	228 тыс.	20
16	16:16:040603:157	11,4	228 тыс.	20
17	16:16:020601:11	17,6	1.3 млн.	75
18	16:16:310806:149	18	1,8 млн	100
19	16:16:300402:73	25	3,3 млн.	126
20	16:16:080503:5454	23,2	8,8 млн.	379
21	16:16:250502:10	27,5	1,5 млн.	55
22	16:16:040601:128	28,6	10 млн.	350
23	16:16:310806:135	46	4,6 млн.	100
24	16:16:310806:136	61,1	6, 1 млн.	100
25	16:16:000000:3884	92	13 млн.	141

Имеющиеся в продаже земельные участки сельхоз назначения по площади условно можно классифицировать на 6 групп (см.табл. 3.8):

Таблица 3.8.

Группировка земельных участков по площади

1 группа
земельные участки с площадью до 1 га
средняя цена за 1 га – 89 тыс. руб.
2 группа
земельные участки с площадью от 1 га до 5 га
средняя цена за 1 га – 143 тыс. руб.
3 группа
земельные участки с площадью от 5 га до 10 га
средняя цена за 1 га – 106 тыс. руб.
4 группа
земельные участки с площадью от 10 га до 20 га
средняя цена за 1 га – 50 тыс. руб.
5 группа
земельные участки с площадью от 20 га до 30 га
средняя цена за 1 га – 227 тыс. руб.
6 группа
земельные участки с площадью свыше 40 га
средняя цена за 1 га – 114 тыс. руб.

Исходя из полученных данных видно, что самые высокие цена за 1 га у земельных участков с площадью от 20 га до 30 га, затем у участков с площадью от 1 га до 5 га, следовательно спрос на рынке на эти участки выше. Можно предположить, что земельные участки с площадью от 20 га до 30 га интересуют крупных инвесторов, а участки с площадью от 1 га до 5 га – начинающих фермеров, получающих гранты на начало нового дела. Важное влияние на цену оказывает местоположение участка, чем ближе к границе населенного пункта, тем дороже цена за га. Данный факт был весьма необычен, поскольку основная ценность земель сельхоз назначения в их плодородии.

Современное состояние рынка земель сельхоз назначения Высокогорского района характеризуется рядом показателей, влияющих на цену земли. К основным показателям помимо плодородия почвы, относятся количество свободных для продажи земельных участков, площади, местоположение, цены сделок, сведения по участкам.

3.3. Корреляционный анализ кадастровой и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

Основой для сравнения кадастровой и рыночной стоимости выступила информация, представленная на Публичной кадастровой карте (см. рис.3.2).

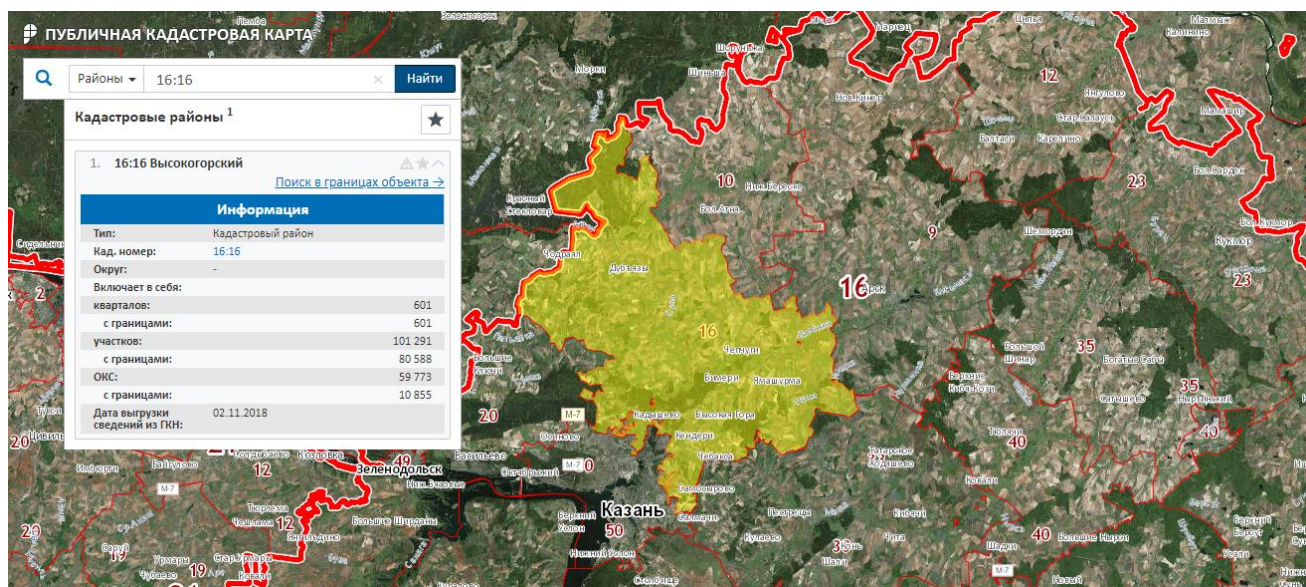


Рисунок – 3.2. Высокогорский район на Публичной кадастровой карте

Публичная кадастровая карта Российской Федерации, которая работает в режиме онлайн, позволяет любому заинтересованному лицу узнать подробную информацию об интересующем объекте права — земельном участке, строении, жилом доме, помещении и т.д., которые расположены во всех субъектах федерации страны.

База данных содержит уникальные характеристики по всем имеющимся земельным участкам в пределах Российской Федерации. Каждый земельный участок, это территориальные характеристики принадлежности, которые позволяют безошибочно находить информацию об объекте права во всех кадастровых информационных блоках.

По каждому объекту продажи, представленном на сайте Авито и имевшем кадастровый номер участка, на Публичной кадастровой карте была определена кадастровая стоимость, а затем рассчитана кадастровая цена за 1 га (см. табл.3.9).

Таблица 3.9.

Рыночная и кадастровая стоимость земельных участков

№	Кадастровый номер участка	Площадь, га	Стоимость	Цена за га /тыс.руб	Кад. стоимост	Кад.ст-ть за га /тыс.руб
1	16:16:030402:324	0,2	15 тыс.	75	5 тыс.	25
2	16:16:000000:7286	0,3	15 тыс.	50	6 тыс.	20
3	16:16:030402:322	0,5	30 тыс.	60	10 тыс.	20
4	16:16:000000:6931	0,7	120 тыс.	170	17 тыс.	24
5	16:16:030402:323	1	50 тыс.	50	18 тыс.	18
6	16:16:320701:1042	1,1	300 тыс.	272	21 тыс.	19
7	16:16:330301:261	2	280 тыс.	140	35 тыс.	17,5
8	16:16:330301:146	3,5	700 тыс.	200	81 тыс.	23
9	16:16:030402:320	3,7	200 тыс.	54	66 тыс.	17,8
10	16:16:172802:120	5	500 тыс.	100	90 тыс.	18
11	16:16:091404:52	5,6	1 млн.	178	101 тыс.	18
12	16:16:310806:148	7,1	710 тыс.	100	142 тыс.	20
13	16:16:030405:28	7,6	360 тыс.	47	137 тыс.	18
14	16:16:330302:27	10,6	350 тыс.	33	209 тыс.	19,7
15	16:16:040603:148	11,4	228 тыс.	20	199 тыс.	17,4
16	16:16:040603:157	11,4	228 тыс.	20	199 тыс.	17,4
17	16:16:020601:11	17,6	1.3 млн.	75	358 тыс.	20,3

продолжение таблицы 3.9						
18	16:16:310806:149	18	1,8 млн	100	395 тыс.	22
19	16:16:300402:73	25	3,3 млн.	126	452 тыс.	18
20	16:16:080503:5454	23,2	8,8 млн.	379	385 тыс.	16,6
21	16:16:250502:10	27,5	1,5 млн.	55	605 тыс.	22
22	16:16:040601:128	28,6	10 млн.	350	560 тыс.	19,5
23	16:16:310806:135	46	4,6 млн.	100	922 тыс.	20
24	16:16:310806:136	61,1	6, 1 млн.	100	1,3 млн.	21
25	16:16:000000:3884	92	13 млн.	141	1,66 млн.	18

Анализ полученных данных в таблице показал, что средняя рыночная цена за 1 га составила - 119,8 тыс.рублей, средняя кадастровая стоимость за 1 га – 19,6 тыс. рублей.

Дисперсия кадастровой стоимости за 1 га, как мера рассеивания отклонения случайной величины от среднего, составила 4,86, что свидетельствует об относительной однородности при расчете кадастровой цены за 1 га. Квадратный корень из $D(X)$ (среднеквадратическое отклонение) составил 2,2.

Дисперсия рыночной цены за 1 га, как мера рассеивания отклонения случайной величины от среднего, составила 9048,1, что свидетельствует о том, что рыночная цена за 1 га в пределах одного района сильно отличается и зависит от большого числа рыночных факторов, в том числе от спроса и местоположения участка. Квадратный корень из $D(X)$ (среднеквадратическое отклонение) составил 95,12.

Коэффициент ранговой корреляции Спирмена показал отрицательную связь (-0,06767) между рядами данных рыночной цены и кадастровой стоимости за 1 га, что говорит о том, что относительно однородная кадастровая стоимость слабо влияет на рыночную цену участков, нет никакой зависимости между рыночной и кадастровой стоимостью.

Коэффициент корреляции Пирсона также подтвердил отсутствие линейной связи между рядами данных кадастровой стоимости и рыночной цены и составил «0,00458».

В настоящее время на рынке земельных участков сельхоз назначения

ярко выражен дисбаланс спроса и предложения в зависимости от местоположения земельного участка, который характеризуются наличием максимально разнообразного количества объектов и отсутствием должного спроса на данный тип земельных участков, если они находятся далеко от границы с населенными пунктами.

То есть, земли сельхоз назначения тем дороже, чем выше возможность впоследствии перевести эти земли в земли промышленности и иного назначения. Именно этим можно объяснить отсутствие корреляции между кадастровой и рыночной ценой за 1 га сельскохозяйственной земли. Кадастровая стоимость земель сельхоз назначения формируется, учитывая плодородие и качества земель. В случае, формирования рыночной цены, эти факторы не являются ключевыми, на первое место выходит такой фактор, как местоположение участка и возможность перевода земли в иную категорию.

В подобных условиях возникает реальная опасность перевода наиболее ценных земель сельхоз назначения на границах с населенными пунктами в другие категории земель, поскольку собственники в праве самостоятельно определять наиболее выгодные им траектории владения землей.

Возможным решением сложившейся ситуации может стать запрет на продажу особо ценных сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и активное внедрение долгосрочной аренды земель сельхоз назначения.

Формула для расчеты аренды государственных земель выглядит следующим образом [64]:

$$A = K \times \%, \text{ где} \quad (1)$$

A = арендная плата,

K = кадастровая стоимость земли,

$\%$ — коэффициент, зависящий от типа нанимателя и цели аренды.

Последний коэффициент принимает несколько значений:

0,01% — для любых лиц, владеющих правом на освобождение от налога или налоговыми льготами;

0,6% — для участков под подсобное хозяйство, садоводство, огородничество, фермерское хозяйство, под сельхоз нужды.

Произведем расчеты объема рынка и возможной экономической эффективности внедрения 100% арендной платы за государственные и муниципальные земли, подставив в формулу имеющиеся данные.

В Высокогорском муниципальном районе 34% земель сельхоз назначения находятся в государственной собственности и составляют 40,9 тыс. га.

Средняя кадастровая цена по району за 1 га составила, как было показано выше, 19,6 тыс. рублей.

Следовательно, получаем:

$40900 \text{ га} \times 19600 \times 0,6\% = 4\,809\,840 \text{ руб.}$ арендная плата в год, поступающая в государственный бюджет.

В Республике Татарстан 33% земель сельхоз назначения находятся в государственной собственности и составляют 1566,1 тыс. га.

Средняя кадастровая цена за 1 га составила, как было показано выше, 19,6 тыс. рублей.

Следовательно, получаем:

$1566100 \text{ га} \times 19600 \times 0,6\% = 184\,173\,360 \text{ руб.}$ арендная плата в год, поступающая в государственный бюджет.

В Российской Федерации 66,6% земель сельхоз назначения находятся в государственной собственности и составляют 255632,4 тыс. га.

Средняя кадастровая цена за 1 га составила, как было показано выше, 19,6 тыс. рублей.

Следовательно, получаем:

$255632400 \text{ га} \times 19600 \times 0,6\% = 30\,062\,370\,240 \text{ руб.}$ арендная плата в год за земли сельхоз назначения, поступающая в государственный бюджет.

Объем рынка аренды земель сельхоз назначения показывает всю

потенциальную возможность доходов в бюджет, частично государственные земли, без сомнения, уже сданы в аренду (точные данные в научных и статистических источниках не представлены), но в любом случае помимо экономической эффективности, как доходной части бюджета, подобные рыночные отношения решают другие, не менее важные, вопросы, связанные с сохранением земель сельхоз назначения как стратегического ресурса страны.

Мировая практика развития земельного рынка свидетельствует о том, что сельское хозяйство может эффективно вестись как на землях, находящихся в частной собственности, так и на землях, находящихся в государственной собственности, на условиях аренды. Использование земли на условиях долгосрочной аренды выгодно как для государства, получающего доход в бюджет, так и для арендаторов, так как нет затрат, связанных с покупкой земли, упрощает процесс концентрации средств производства в необходимых для эффективного ведения хозяйства пределах, и самое главное, позволяет избежать перевода земель сельхоз назначения в иные категории, таким образом сохранив продуктивные земли, являющиеся основой продовольственной безопасности страны.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Землями сельхоз назначения признаются земли за границами населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства или предназначенные для этих целей.

На 1 января 2017 года площадь земель сельхоз назначения в РФ составила 383 612, тыс. га. В сравнении с 2016 годом площадь категории земель в составе земельного фонда Российской Федерации уменьшилась на 126,3 тыс. га [50].

Площадь категории земель сельхоз назначения в Республике Татарстан в 2017 году по сравнению с предшествующим годом уменьшилась на 2,5 тыс. га.

В результате реализации мероприятий Схемы территориального планирования Высокогорского муниципального района к 2030 году изменения коснутся 10263,22 га земель сельхоз назначения (формирование зеленой зоны г.Казань, расширение населенных пунктов, полигоны твердых бытовых отходов, строительство биотермических ям, автомобильных дорог, железных дорог) [62].

Земельный рынок подразумевает собой сферу оборота земельных и территориальных ресурсов, в рамках которой осуществляется множество разного типа сделок (купли-продажи, аренды, залога и т.п.), складывается определенная конъюнктура рынка в виде спроса и предложения, устанавливаются ценовые параметры (рыночная стоимость, арендная плата, залоговая стоимость и др.), действуют определенные государственные регуляторы – кадастровая стоимость, налогообложение, финансово-кредитная политика, реализуются инвестиционные программы по использованию и восстановлению земельных ресурсов.

В 2016 году Росреестром зарегистрировано 6,2 млн. прав на земельные участки, проведено 2 млн. сделок по купле-продаже земельных участков, передано более 700 тыс. прав аренды земельных участков.

Анализ рыночной и кадастровой стоимости земель сельхоз назначения в Высокогорском муниципальном районе показал, что средняя рыночная цена за

1 га составила - 119,8 тыс.рублей, средняя кадастровая стоимость за 1 га – 19,6 тыс. рублей.

Дисперсия кадастровой стоимости за 1 га, как мера рассеивания отклонения случайной величины от среднего, составила 4,86, что свидетельствует об относительной однородности при расчете кадастровой цены за 1 га. Квадратный корень из $D(X)$ (среднеквадратическое отклонение) составил 2,2.

Дисперсия рыночной цены за 1 га, как мера рассеивания отклонения случайной величины от среднего, составила 9048,1, что свидетельствует о том, что рыночная цена за 1 га в пределах одного района сильно отличается и зависит от большого числа рыночных факторов, в том числе от спроса и местоположения участка. Квадратный корень из $D(X)$ (среднеквадратическое отклонение) составил 95,12.

Коэффициент ранговой корреляции Спирмена показал отрицательную связь (-0,06767) между рядами данных рыночной и кадастровой стоимостью за 1 га, что говорит о том, что относительно однородная кадастровая стоимость слабо влияет на рыночную цену участков, нет никакой зависимости между рыночной и кадастровой ценой.

Коэффициент корреляции Пирсона также подтвердил отсутствие линейной связи между рядами данных кадастровой стоимости и рыночной цены и составил «0,00458».

В настоящее время на рынке земельных участков сельхоз назначения ярко выражен дисбаланс спроса и предложения в зависимости от местоположения земельного участка, который характеризуются наличием максимально разнообразного количества объектов и отсутствием должного спроса на данный тип земельных участков, если они находятся далеко от границы с населенными пунктами.

Спросом же пользуются урбанизированные и обеспеченные инфраструктурой земли вокруг крупных населенных пунктов, на которых возможно жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства,

размещение объектов розничной торговли и общественного питания, автозаправочных станций и других объектов.

То есть, земли сельхоз назначения тем дороже, чем выше возможность впоследствии перевести эти земли в земли промышленности и иного назначения. Именно этим можно объяснить отсутствие корреляции между кадастровой стоимостью и рыночной ценой за 1 га сельскохозяйственной земли. Кадастровая стоимость земель сельхоз назначения формируется, учитывая плодородие и качества земель. В случае, формирования рыночной цены, эти факторы не являются ключевыми, на первое место выходит такой фактор, как местоположение участка и возможность перевода земли в иную категорию.

В подобных условиях возникает реальная опасность перевода наиболее ценных земель сельхоз назначения на границах с населенными пунктами в другие категории земель, поскольку собственники в праве самостоятельно определять наиболее выгодные им траектории владения землей.

Возможным решением сложившейся ситуации может стать запрет на продажу особо ценных сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, и активное внедрение долгосрочной аренды земель сельхоз назначения.

Мировая практика развития земельного рынка свидетельствует о том, что сельское хозяйство может эффективно вестись как на землях, находящихся в частной собственности, так и на землях, находящихся в государственной собственности, на условиях аренды. Использование земли сельхозназначения на условиях долгосрочной аренды выгодно как для государства, получающего доход в бюджет (примерные расчеты: 4 809 840 руб. арендная плата в год, поступающая в бюджет Высокогорского района; 184 173 360 руб. арендная плата в год, поступающая в бюджет РТ; 30 062 370 240 руб. арендная плата в год за земли сельхоз назначения, поступающая в бюджет РФ), так и для арендаторов, так как нет затрат, связанных с покупкой земли, упрощает процесс концентрации средств производства в необходимых для эффективного ведения

хозяйства пределах, и самое главное, позволяет избежать перевода земель сельхоз назначения в иные категории, таким образом сохранив продуктивные земли, являющиеся основой продовольственной безопасности страны.

Объем рынка аренды земель сельхоз назначения, находящейся в государственной и муниципальной собственности, показывает всю потенциальную возможность доходов в бюджет, частично государственные земли, без сомнения, уже сданы в аренду (точные данные в научных и статистических источниках не представлены), но в любом случае помимо экономической эффективности, как доходной части бюджета, подобные рыночные отношения решают другие, не менее важные, вопросы, связанные с сохранением земель сельхоз назначения как стратегического ресурса страны, обеспечивающего продовольственную безопасность страны.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституции Российской Федерации от 12.12.1993 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
4. О землеустройстве. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
5. О кадастровой деятельности. Федеральный закон от 24.07.2007г. № 221-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения. Федеральный Закон от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
7. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
8. Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка. Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 N 222 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
9. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельхоз назначения. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 N 445 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»
10. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке. Приказ Министерства экономического развития РФ от 12

мая 2017 г. N 226 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»

11. О государственной кадастровой оценке земель. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999г. № 945 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»

12. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель. Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000г. № 316 [Электронный ресурс] // Справочная правовая система «ГАРАНТ»

13. Анохин Е.И. Состояние и тенденции развития рынка земель сельхоз назначения. // Вестник Белгородского университета кооперации, экономики и права. 2012. № 3 (43). С. 346-351.

14. Ахметова Ф.Ф., Лукманов Д.Д., Фанисов Р.Ф. Теория рынка аренды земли: особенности взаимодействия механизмом спроса и предложения.// Управление экономическими системами: электронный научный журнал. 2016. № 8 (90). С. 33.

15. Брыжко В.Г., Пшеничников А.А. Проблемы прогнозирования использования земель сельхоз назначения // Фундаментальные исследования. 2015. № 12-6. С. 1185-1188. 1185

16. Государственный доклад о состоянии и использовании земель в Республике Татарстан в 2017 году. – Казань, 2018. – 99 с.

17. Долматова Л.Г. Некоторые аспекты повышения продуктивности земель сельскохозяйственного назначения и их рационального использования. // Экономика и экология территориальных образований. 2015. № 1. С. 21.

18. Иванов Н.И. Институциональные приоритеты планирования рационального использования земель сельскохозяйственного назначения и их охраны. // В сборнике: Проблемы агропромышленного комплекса стран евразийского экономического союза. Материалы I Международной научно-практической конференции. - 2015. - С. 132-135.

19. Козменкова С.В., Кованов С.И. Земли сельскохозяйственного назначения как объект учета: исторический анализ и проблемы современности // Международный бухгалтерский учет. 2015. № 29 (371). С. 50-60.

20. Кокоева Л.Т., Гайтова Л.Х.М. Законодательство в области регулирования залога доли в праве собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного значения // Достижения вузовской науки. 2016. № 20. С. 278-281.

21. Королук Е.В. Специфика земельного рынка юга России. В сборнике: Наука, образование, общество: проблемы и перспективы развития сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. 2014. С. 67-69.

22. Коршунов В.К., Светлаков А.Г. Экономическая палитра развития и оценки рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях проводимых реформ. // Аграрный вестник Урала. 2015. № 8 (138). С. 81-85.

23. Кресникова Н.И. Государственное управление в сфере использования земель сельскохозяйственного назначения России // Управленческие науки. 2015. Т. 5. № 4. С. 42-51.

24. Кухтин П.А. Формирование и функционирование регионального рынка земли // Науковедение. Выпуск 4 (23), июль – август 2014. С.4-6

25. Максимова Е.В. Проблемы оборота земель сельскохозяйственного назначения // Российское право: образование, практика, наука. 2010. № 5-6. С. 61-64.

26. Миндрин А.С. Рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения // Агропродовольственная политика России. 2015. № 9 (45). С. 27-32.

27. Миронова О.А. Роль дистанционного мониторинга земель сельскохозяйственного назначения в обеспечении продовольственной безопасности региона . // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. 2014. № 1. С. 43-46.

28. Мишина З.А. Информатизация как фактор эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения // Вестник НГИЭИ. 2015. № 7 (50). С. 61-66.

29. Мишина З.А. Оценка возможности вовлечения в оборот неиспользуемых сельскохозяйственных угодий. // Вестник НГИЭИ. 2016. № 3 (58). С. 52-59.

30. Набоков В.И., Нейфельд О.П. Развитие механизма агромониторинга в решении проблемы эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. // Агропродовольственная политика России. 2015. № 11 (47). С. 2-5.

31. Недилько Л.А., Мещанинова Е.Г. Эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения: понятие, содержание, показатели. // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). Серия: Социально-экономические науки. 2015. № 5. С. 55-61.

32. Оккель С.А. Оценка долей из земель сельскохозяйственного назначения // Дальневосточный аграрный вестник. 2016. № 1 (37). С. 93-103.

33. Пашута А.О., Солодовникова М.П. Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения как метод государственного управления земельными ресурсами. // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2015. № 3 (46). С. 245-252.

34. Плотников А.М., Горбунов М.Ю., Уткин А.В. Оценочный критерий земель сельскохозяйственного назначения при снижении содержания гумуса почвы. // Вестник Курганской ГСХА. 2015. № 1 (13). С. 60-63.

35. Репотецкая М.Ю. Проблемы функционирования рынка земель сельскохозяйственного назначения. // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. 2015. № 9-2. С. 71-72.

36. Сабирзянов А.М., Сочнева С.В., Трофимов Н.В. Мониторинг пригородных земель сельскохозяйственного назначения на примере

Семиозерского сельского поселения Высокогорского муниципального района Республики Татарстан. // Вестник Казанского ГАУ № 4(38) 2015. – С.95-98

37. Сагайдак А.А. Современное состояние рынка земель сельскохозяйственного назначения. // Вестник Екатерининского института. 2017. № 1 (37). С. 103-107.

38. Сапич В.И. Ценовая диспаритетность как сдерживающий фактор формирования рынка земель сельскохозяйственного назначения. // Никоновские чтения. 2016. № 21. С. 366-369.

39. Саркисов В.Б., Хохлова Е.В., Навойчик Л.М. Совершенствование механизма налогообложения земель сельскохозяйственного назначения // Вестник СевКавГТИ, 2016. Вып. 1 (24). – С. 42-46

40. Сафиоллин Ф.Н. Система мелиоративного земледелия в Республике Татарстан / Ф.Н. Сафиоллин, М.М. Хисматуллин. – Казань, 2015. – 318 с.;

41. Система земледелия Республики Татарстан. Часть 1. Общие аспекты системы земледелия/под ред. Габдрахманова И.Х., Файзрахманова Д.И., Валеева И.Р.. – Казань, 2013.

42. Субботин Д. А. Сравнительный анализ методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Инновационная наука. – 2015. – № 12. – 364-367.

43. Суворова А.В., Зайцева Л. А. К вопросу формирования земельного рынка в Бурятии в конце XX века // Современная наука актуальные проблемы и пути их решения. 2015. № 7 (20). С. 109

44. Харитонов А.А., Недикова Е.В., Жукова М.А. К вопросу о совершенствовании организационного механизма формирования объектов кадастрового учета на землях сельскохозяйственного назначения. Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2015. – № 4 (47), Ч. 2 С. 184-190

45. Шагиахметова А.Х., Трофимов Н.В. Формирование земельного рынка – основа рационального использования земельных ресурсов. // Землеустройство – основа рационального использования земельных ресурсов / сборник научных

трудов, посвященных 10-ти летнему юбилею кафедры землеустройства и кадастров Казанского государственного аграрного университета). – Казань: Изд-во ООО «КОМПАНИЯ АСТОРИЯ», 2017. – С. 299-302

46. Каталина Л.А. Экономическая эффективность применения кадастровой оценки земель при установлении дифференцированных ставок арендной платы за землю. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2018. - № 8. - С. 60-66.

47. Березин Л. В., Влияние диапазона съемки на информативность космических снимков экосистем на землях сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]// «Живые и биокосные системы». – 2016. – № 15; URL: <http://www.jbks.ru/archive/issue-15/article-4> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

48. Виды лесных защитных насаждений [Электронный ресурс]. – URL: <http://polyera.ru/eroziya-i-deflyaciya-pochv/1502-vidy-lesnyh-zaschitnyh-nasazhdeniy.html>. (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

49. Википедия. Сайт Авито [Электронный ресурс]// <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%BE> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

50. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году [Электронный ресурс]. URL: http://srroo.ru/press_center/news/1984941/ (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

51. Доля земель сельскохозяйственного назначения в общей площади субъекта Российской Федерации [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/privolzhskiy-federalnyy-okrug/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

52. Доля сельскохозяйственных угодий в общей площади субъекта Российской Федерации и их структура. [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/privolzhskiy-federalnyy-okrug/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

53. Доля земель, находящихся в частной собственности, в общей площади субъекта Российской Федерации [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/privolzhskiy-federalnyy-okrug/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

54. Земельные ресурсы и проблемы землепользования [Электронный ресурс]. – URL: <http://geo-ecology.ru/zemlya-i-eyo-resursy-414.html>. - (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

55. Обобщенные сведения о рассмотрении споров о результатах определения кадастровой стоимости в судах [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/kadastrovaya-otsenka/rassmotrenie-sporov-o-rezultatakh-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-/informatsiya-o-sudebnykh-sporakh-v-otnoshenii-rezultatov-opredeleniya-kadaastrovoy-stoimosti-obektov-/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

56. Послание Президента Федеральному собранию 01.03.2018 [Электронный ресурс]// <http://kremlin.ru/events/president/news/56957> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

57. Почвы Татарстана [Электронный ресурс]// <http://tatkazan.ru/pochvyi-tatarstana/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

58. Распределение земель Российской Федерации по категориям в разрезе субъектов Российской Федерации (на 1 января 2018 года, тыс. га). [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

59. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по угодьям [Электронный ресурс] // <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/privolzhskiy-federalnyy-okrug/> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

60. Сведения о деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (в разрезе центрального аппарата и

территориальных органов Росреестра) - январь-декабрь 2016 г. [Электронный ресурс]. URL: https://rosreestr.ru/site/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/?clear_cache=Y (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

61. Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности (на 1 января 2018 года, тыс. га) [Электронный ресурс]// <https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>(Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

62. Схема территориального планирования Высокогорского муниципального района. [Электронный ресурс] // http://vysokaya-gora.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_52536.pdf (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

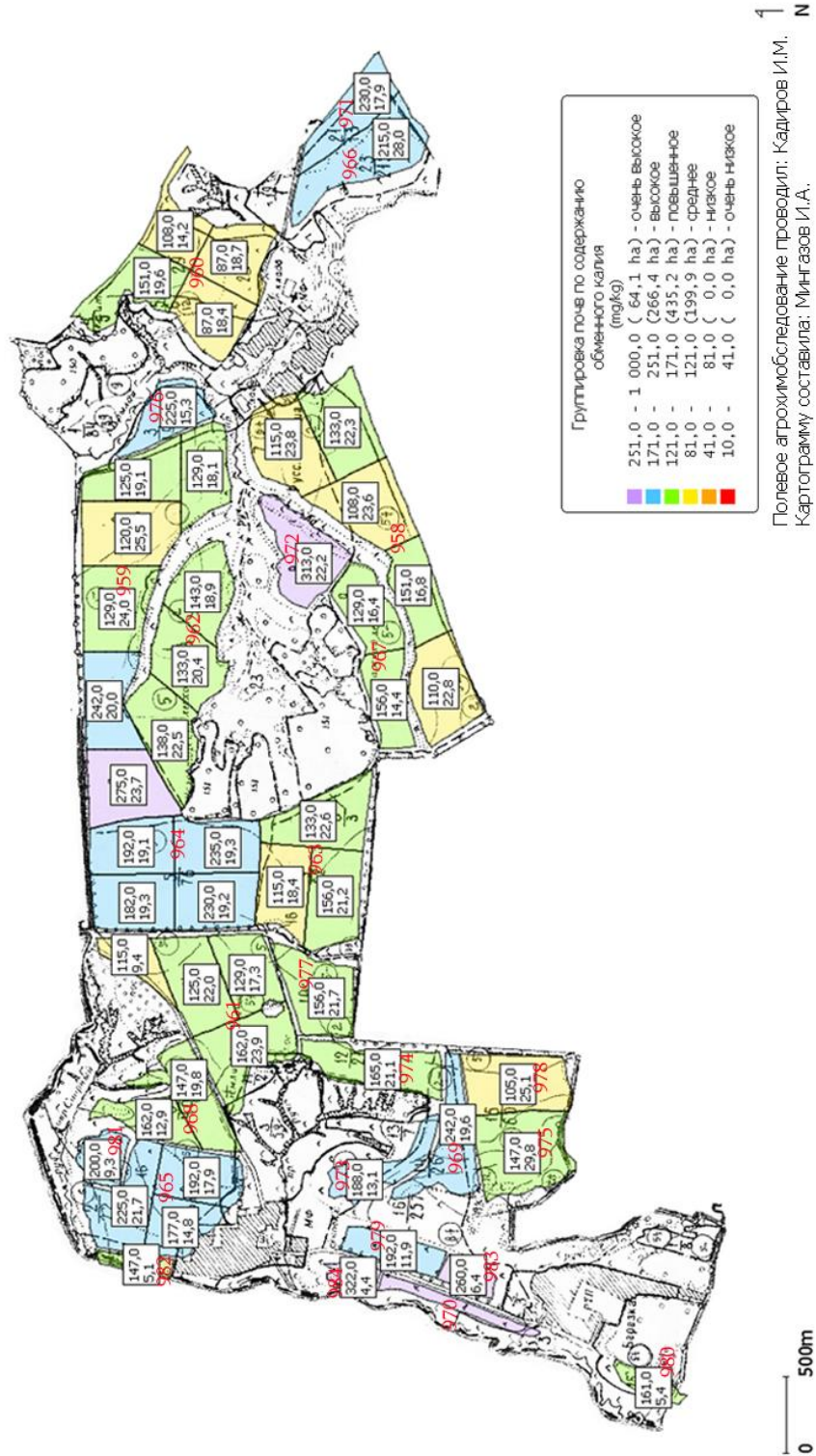
63. Фирсов С. С. Эколого-токсикологический мониторинг земель сельскохозяйственного назначения тверской области [Электронный ресурс] // Фундаментальная наука. - Электрон. журн. -2015. -№2. -Режим доступа: <http://фундаментальнаянаука.рф> (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

64. Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 N 582 (ред. от 05.05.2017) // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/ (Дата обращения 01.10.2018) , свободный – Загл. с экрана

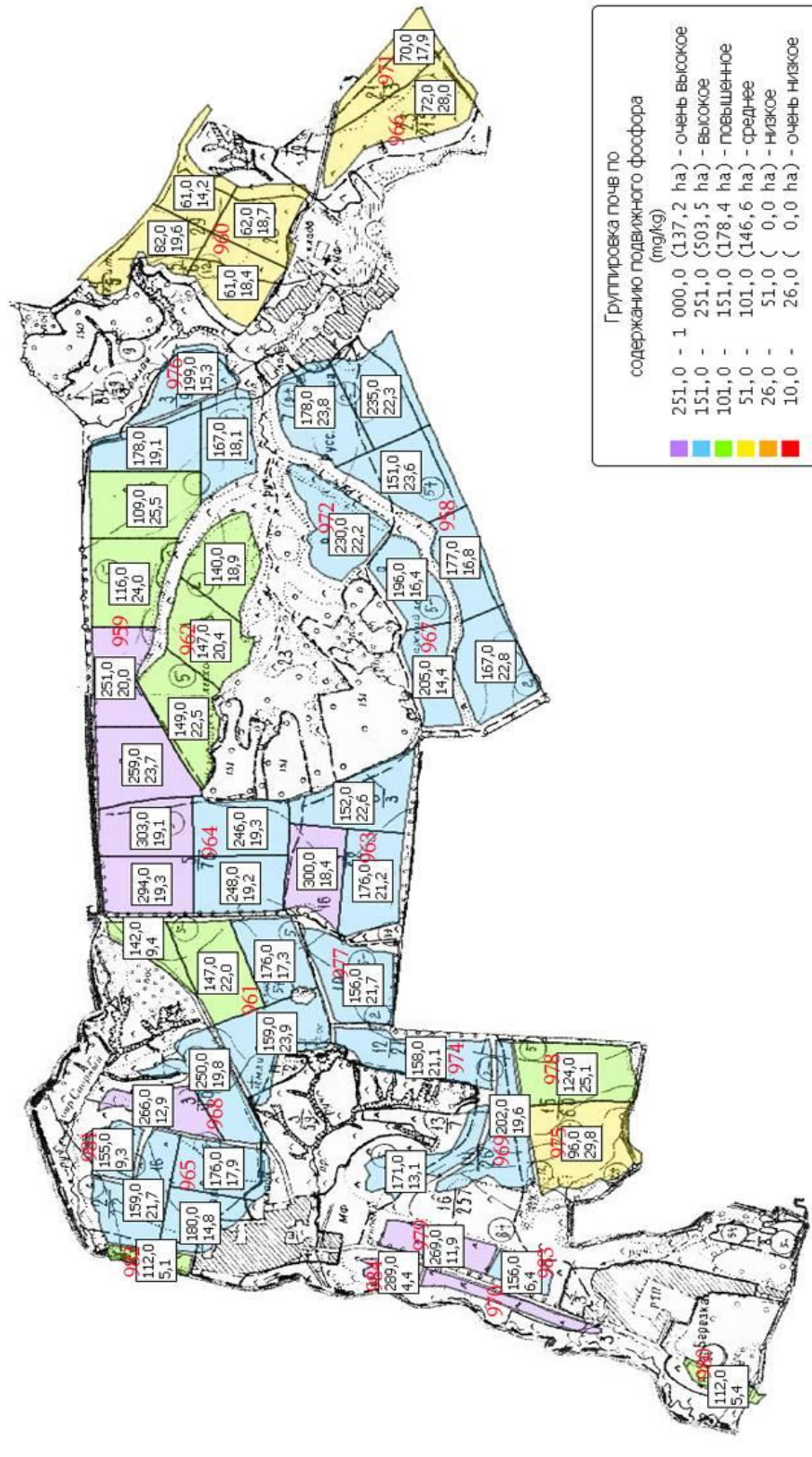
ПРИЛОЖЕНИЯ

Картограммы сельскохозяйственных предприятий Высокогорского муниципального района Республики Татарстан

КАРТОГРАММА
содержания обменного калия в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Березка»
Высокогорского района
составлена ФГБУ «ЦАС» Татарский по материалам
полевых агрохимобследований 2014 г.



КАРТОГРАММА
содержания подвижного фосфора в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Березка»
Высокогорского района
составлена ФГБУ «ЦАС» Татарский по материалам
полевого агрохимического обследования 2014 г.



Полевое агрохимическое обследование проводил: Кадилов И.М.
Картограмму составила: Мингазов И.А.

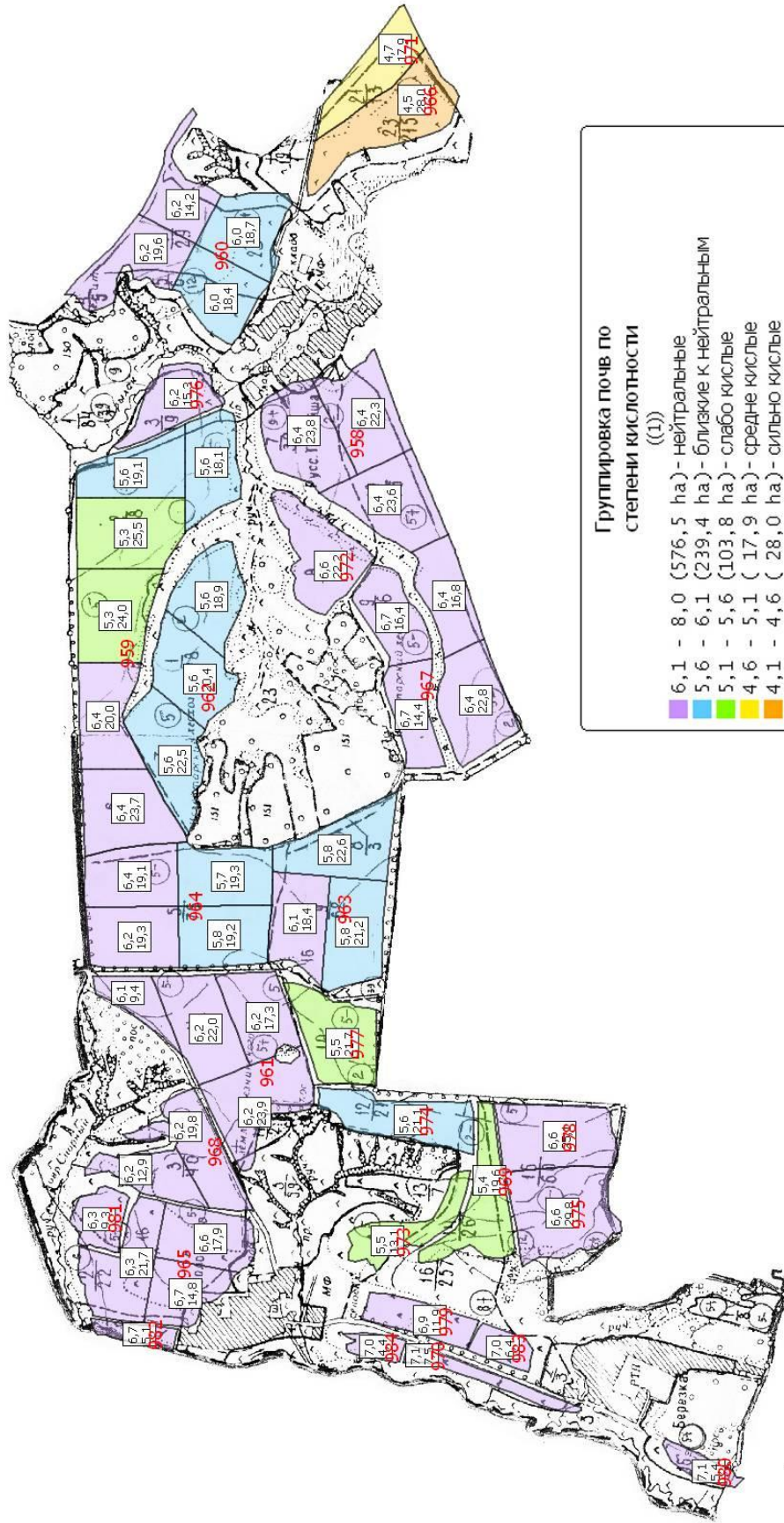
КАРТОГРАММА

степени кислотности

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

ООО Березка

Высокогорского района РТ

составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевого агрохимического исследования 2014 г.

Полевое агрохимическое исследование проводил: Кадилов И.М.
Картограмму составила: Мингазов И.А.

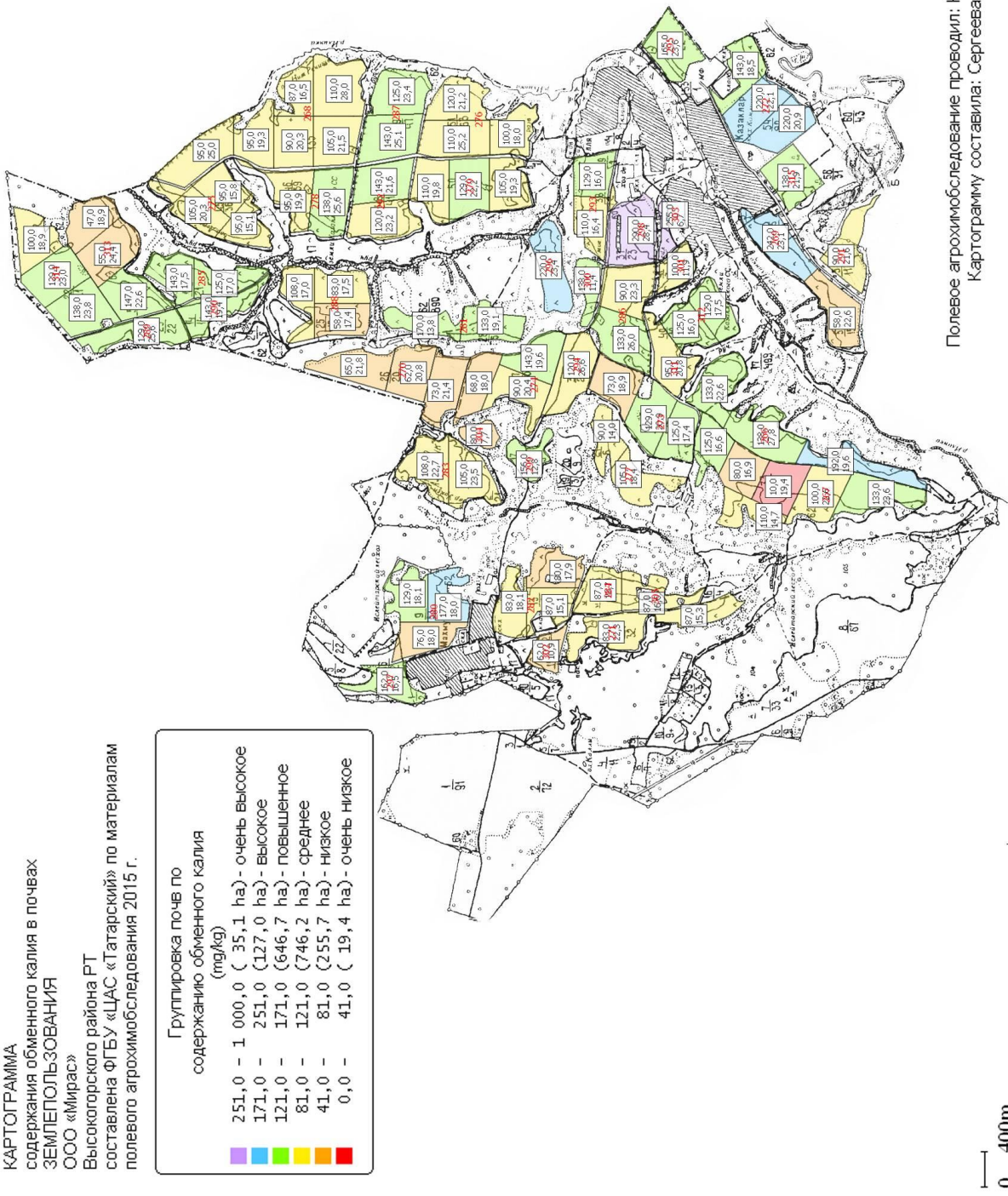
0 250m

1 N

КАРТОГРАММА
содержания обменного калия в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Мирас»
Высокогорского района РТ
составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевого агрохимобследования 2015 г.

Группировка почв по
содержанию обменного калия
(mg/kg)

251,0 - 1 000,0 (35,1 ha) - очень высокое
171,0 - 251,0 (127,0 ha) - высокое
121,0 - 171,0 (646,7 ha) - повышенное
81,0 - 121,0 (746,2 ha) - среднее
41,0 - 81,0 (255,7 ha) - низкое
0,0 - 41,0 (19,4 ha) - очень низкое



Полевое агрохимобследование проводил: Кадиров И. М.
Картограмму составила: Сергеева И. Н.

КАРТОГРАММА

степени кислотности
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

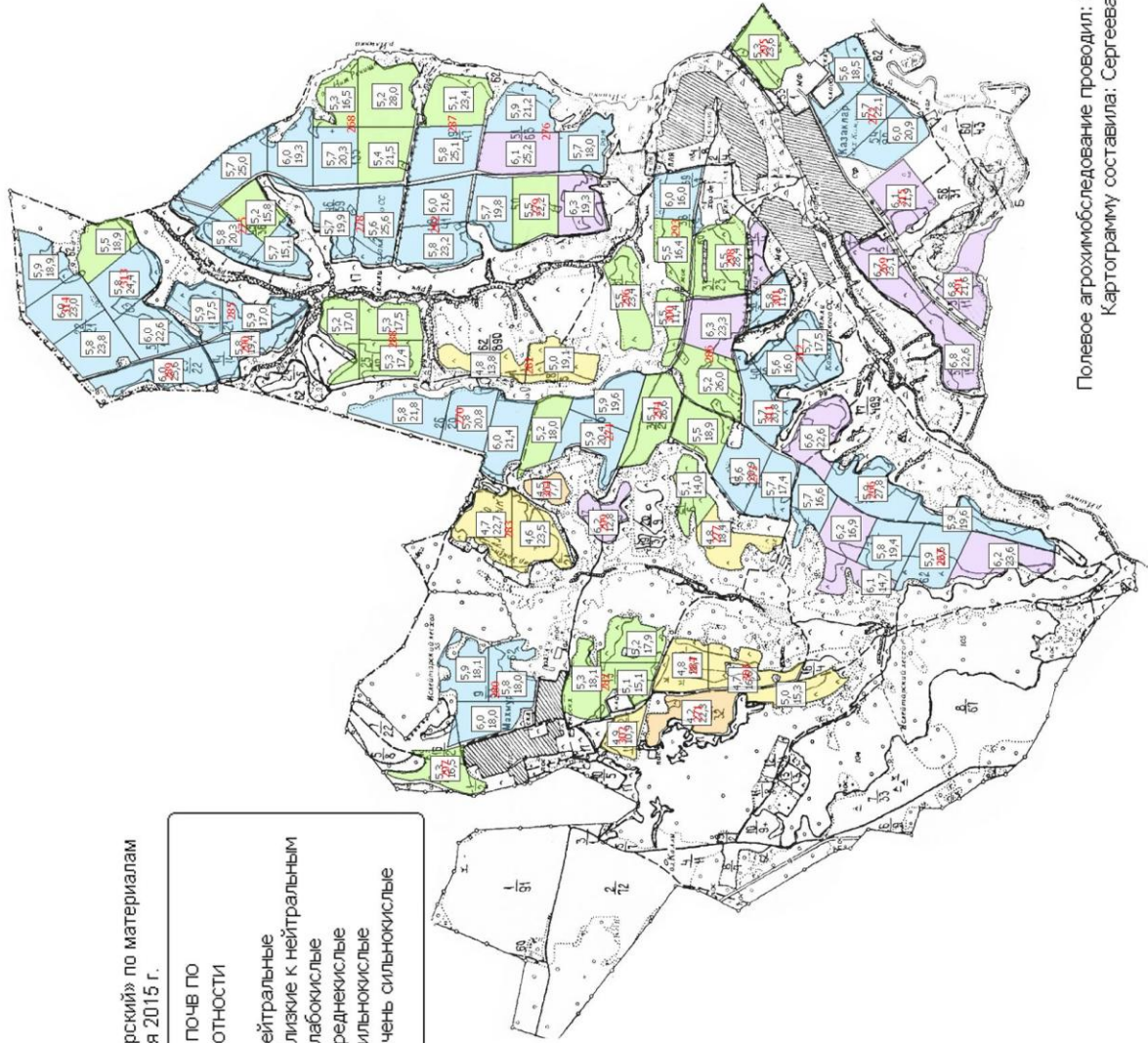
ООО «Мирас»

Высокогорского района РТ

составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевого агрохимобследования 2015 г.

Группировка почв по
степени кислотности
(1)

- 6,1 – 8,0 (254,3 га) - нейтральные
- 5,6 – 6,1 (914,3 га) - близкие к нейтральным
- 5,1 – 5,6 (472,5 га) - слабокислые
- 4,6 – 5,1 (159,0 га) - среднекислые
- 4,1 – 4,6 (30,1 га) - сильнокислые
- 0,0 – 4,1 (0,0 га) - очень сильнокислые



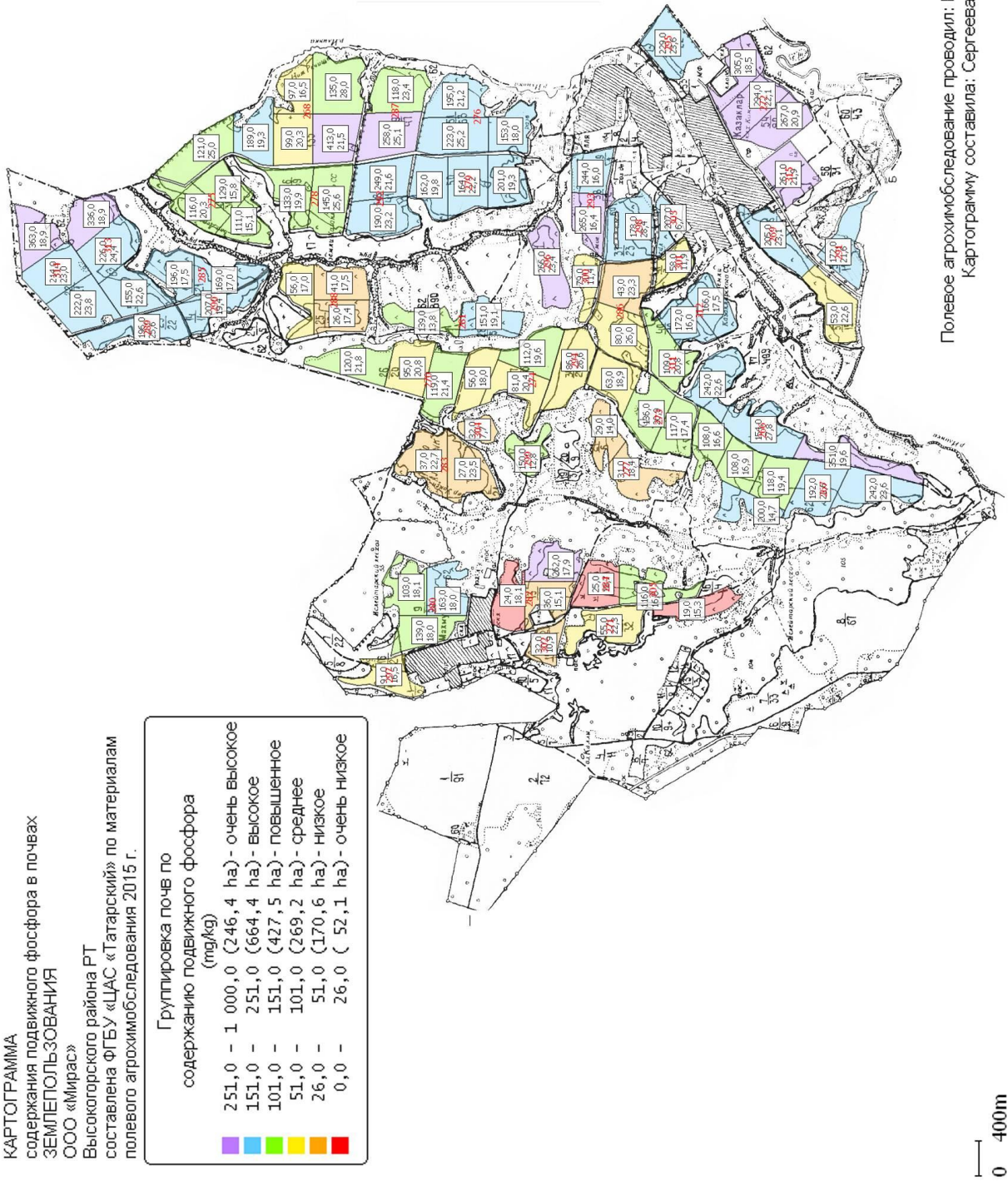
Полевое агрохимобследование проводил: Кадилов И. М.
Картограмму составила: Сергеева И. Н.

1 N

КАРТОГРАММА
содержания подвижного фосфора в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Мирас»
Высокогорского района РТ
составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевого агрохимобследования 2015 г.

Группировка почв по
содержанию подвижного фосфора
(mg/kg)

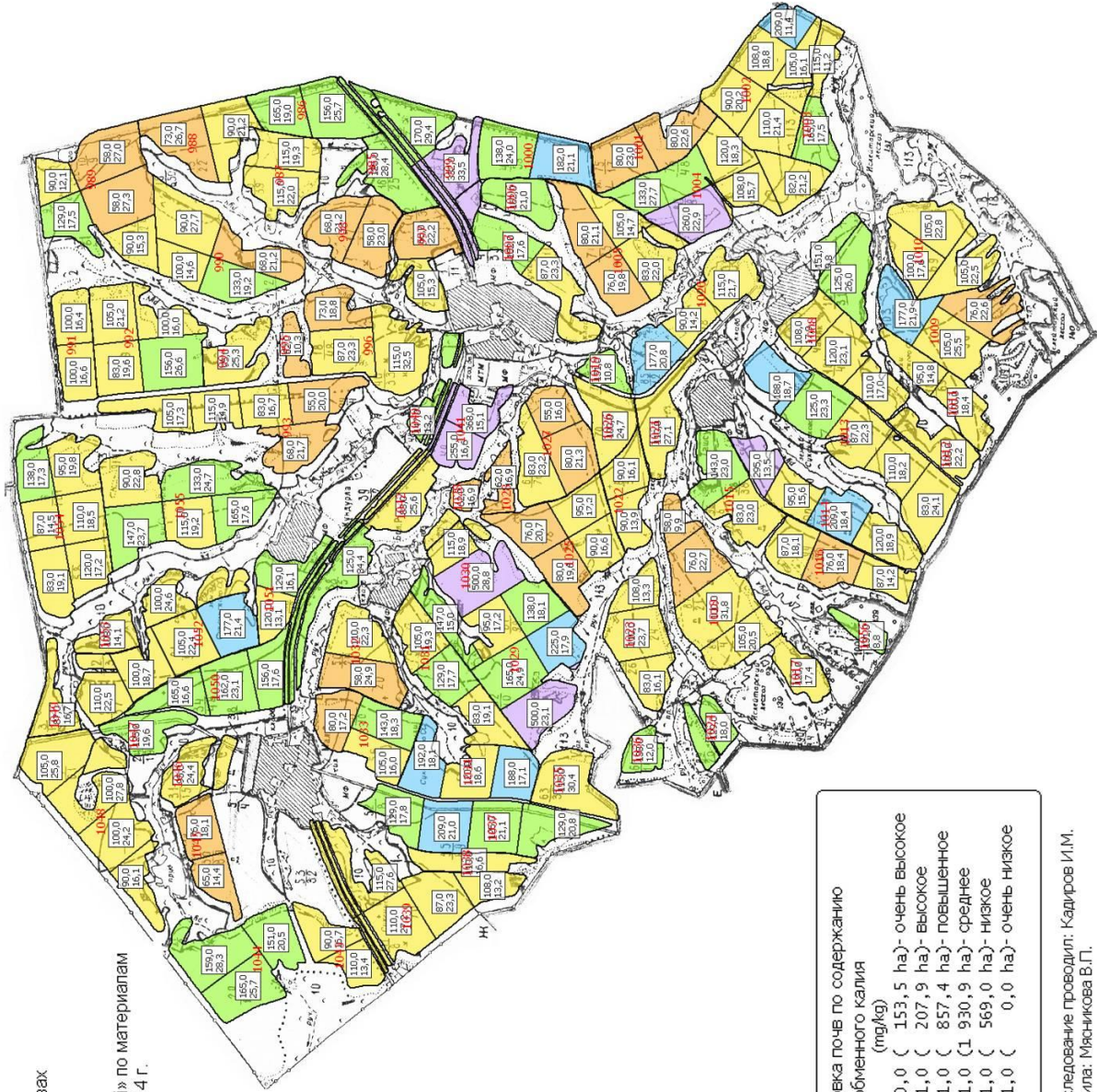
251,0 – 1 000,0 (246,4 га) - очень высокое
151,0 – 251,0 (664,4 га) - высокое
101,0 – 151,0 (427,5 га) - повышенное
51,0 – 101,0 (269,2 га) - среднее
26,0 – 51,0 (170,6 га) - низкое
0,0 – 26,0 (52,1 га) - очень низкое



Полевое агрохимобследование проводил: Кадиров И. М.
Картограмму составила: Сергеева И. Н.

1 N

КАРТОГРАММА
содержания обменного калия в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Раздолье»
Высокогорского района РТ
составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевых агрохимических исследований 2014 г.



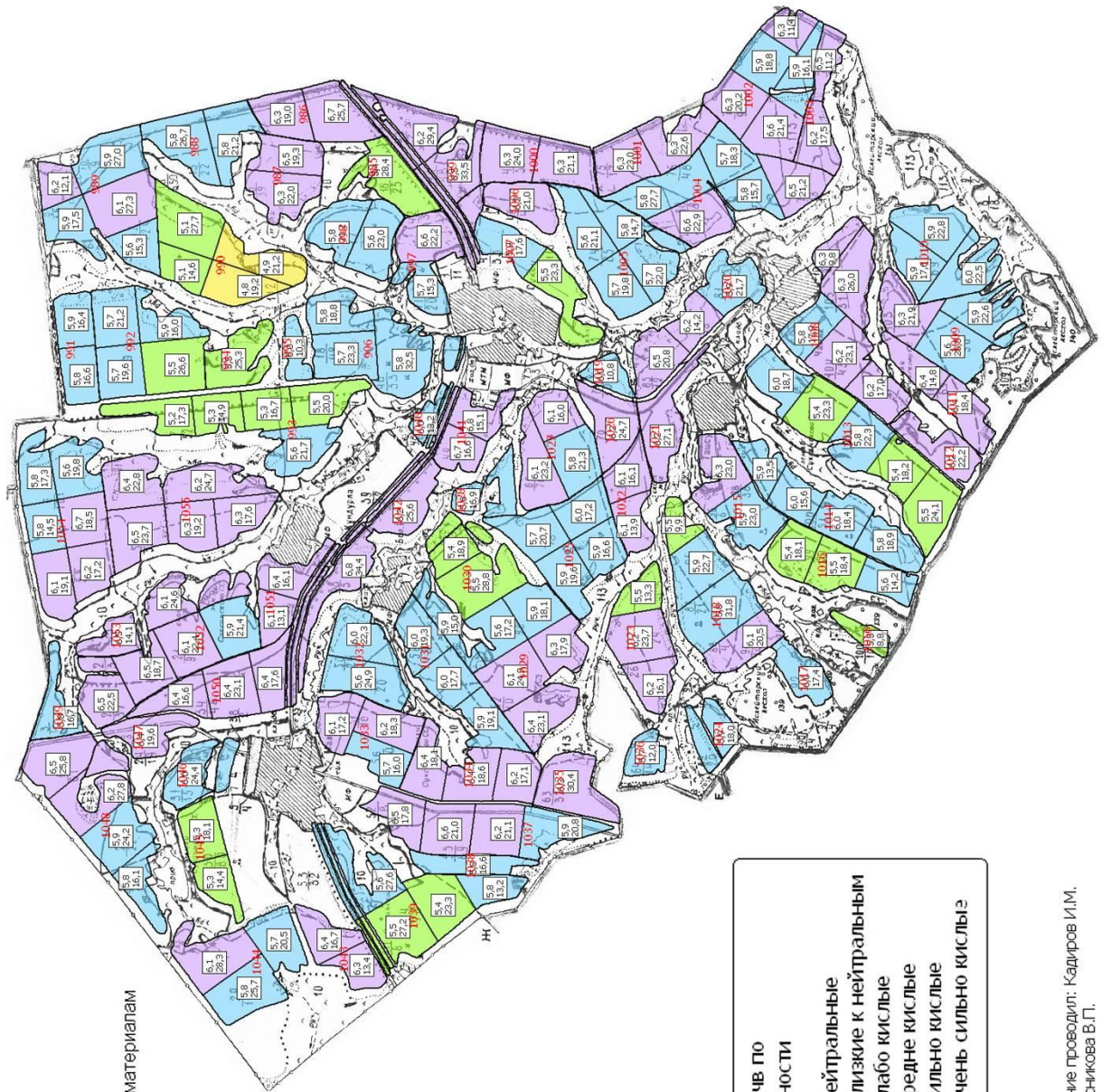
Группировка почв по содержанию обменного калия (mg/kg)

251,0 - 1 000,0	(153,5 ha) - очень высокие
171,0 - 251,0	(207,9 ha) - высокие
121,0 - 171,0	(857,4 ha) - повышенные
81,0 - 121,0	(1 930,9 ha) - среднее
41,0 - 81,0	(569,0 ha) - низкое
10,0 - 41,0	(0,0 ha) - очень низкое

Полевое агрохимическое исследование проводит: Кадиоров И.М.
Картограмму составила: Мясникова В.П.

КАРТОГРАММА
степени кислотности
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Раздолье»

Высокогорского района РТ
 составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
 полевого агрохимического обследования 2014 г.

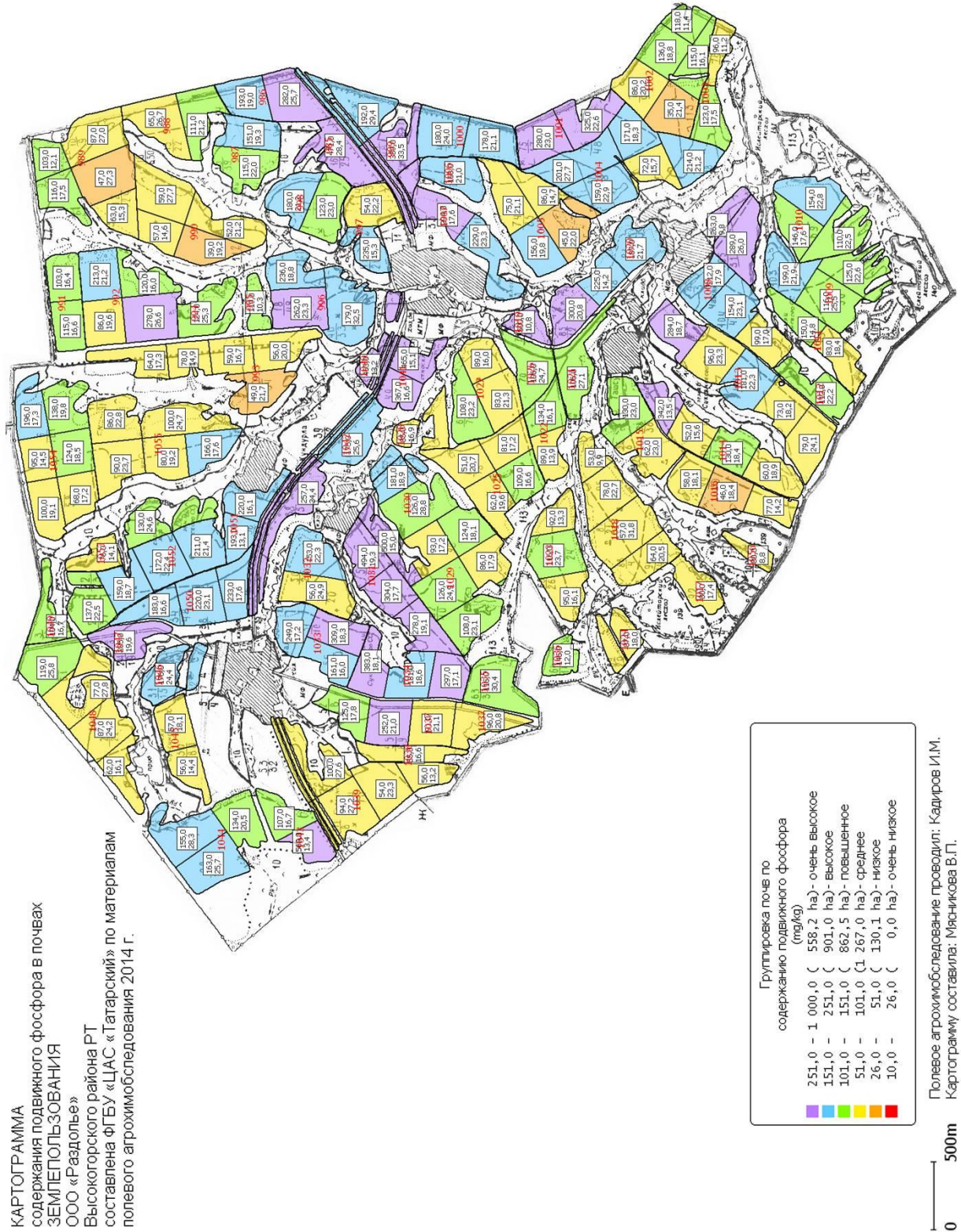


Группировка почв по степени кислотности	
(1)	
6,1 – 8,0	(1 660,8 га) – нейтральные
5,6 – 6,1	(1 537,6 га) – близкие к нейтральным
5,1 – 5,6	(479,9 га) – слабо кислые
4,6 – 5,1	(40,4 га) – средние кислые
4,1 – 4,6	(0,0 га) – сильно кислые
0,0 – 4,1	(0,0 га) – очень сильно кислые

0 500m Полевое агрохимическое обследование проводил: Кардиров И.М.
 Картограмму составила: Мясникова В.П.

1 N

КАРТОГРАММА
содержания подвижного фосфора в почвах
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
ООО «Раздолье»
Высокогорского района РТ
составлена ФГБУ «ЦАС «Татарский» по материалам
полевого агрохимического обследования 2014 г.



1 N

