Научная статья
УДК 332.2:631.1
doi: 10.55186/25876740_2026_69_6_771

МОНИТОРИНГ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ И МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ: СТРУКТУРНЫЕ СДВИГИ И ФОРМИРУЕМЫЕ ДИСФУНКЦИИ

А.А. Титков, А.В. Осипова

Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий — Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства, Москва, Россия

Аннотация. В статье приведены результаты аналитического исследования оборота земель сельскохозяйственного назначения государственной и муниципальной собственности, характеризующие действительный формат распределения ресурса на территории страны. Определена доминантная роль арендных отношений в составе оборота прав на землю. Выявлено интегрированное сужение рынка, подтверждаемое количественным сокращением объема предложения, спроса и итоговых договоров, что свидетельствует о снижении уровня инвестиционной привлекательности ресурса для капиталовложений, что идет в разрез с системной политикой развития частной собственности и формирования концепции «эффективного собственника». Идентифицирован факт зависимости оборота земель сельскохозяйственного назначения от внешнего институционального воздействия, что на практике подтверждается системным сбоем в совершаемых операциях при переходе от заявительного принципа в рамках приобретения прав на землю к административному распределению ресурса с применением рыночных механизмов (торгов). Несмотря на используемые инструменты распределения, относимые к инструментам рыночных отношений (земельные торги), оборот земель сельскохозяйственного назначения не имеет полного спектра характеристик рыночных операций, что подтверждается расхождением стоимости прав пользования и владения и прав собственности при расчете коэффициентов капитализации, а также наметившимися векторами противоположного развития в части динамики стоимости. По итогам проведенного анализа авторами идентифицированы дисфункции распределения и ценообразования в части функционирования института оборота, на который возложены основные задачи эффективного распределения земель и сокращения доли неиспользуемых ресурсов по территории страны.

Ключевые слова: земельные торги, институт оборота земель сельскохозяйственного назначения, оборот земель сельскохозяйственного назначения, рыночные механизмы, распределение земель сельскохозяйственного назначения, ценообразование

Original article

MONITORING THE TURNOVER OF STATE AND MUNICIPAL AGRICULTURAL LAND: STRUCTURAL SHIFTS AND DYSFUNCTIONS

A.A. Titkov, A.V. Osipova

Federal Research Center of Agrarian Economy and Social Development of Rural Areas — All-Russian Research Institute of Agricultural Economics, Moscow, Russia

Abstract. This article presents the results of an analytical study of state and municipal agricultural land turnover, characterizing the actual format of resource distribution across the country. The dominant role of leasehold relations in land rights turnover is identified. An integrated market contraction is revealed, confirmed by a quantitative reduction in supply, demand, and final contracts. This indicates a decline in the resource's investment attractiveness, which runs counter to the systemic policy of private property development and the development of the "effective owner" concept. Agricultural land turnover is also identified as dependent on external institutional influences, which is confirmed in practice by a systemic failure in transactions during the transition from the declarative principle of land rights acquisition to administrative resource distribution using market mechanisms (auctions). Despite the use of distribution instruments classified as market instruments (land auctions), agricultural land turnover does not exhibit the full spectrum of market transaction characteristics. This is confirmed by the discrepancy between the value of use and possession rights and property rights when calculating capitalization ratios, as well as emerging trends in opposing value dynamics. Based on the analysis, the authors identified dysfunctions in distribution and pricing within the functioning of the turnover institution, which is tasked with the primary tasks of effectively distributing land and reducing the share of unused resources across the country.

Keywords: land auctions, institution of agricultural land turnover, turnover of agricultural land, market mechanisms, distribution of agricultural land, pricing

Введение. Оборот земель сельскохозяйственного назначения есть основной инструмент распоряжения ресурсом, обеспечивающий переход прав в отношении ресурса и его вовлечение в хозяйственную деятельность. Концепция рыночных отношений, внедренная в систему распределения земель, полагала стремительное развитие вопросов оборота и переход ресурса к «эффективному» собственнику именно за счет применения рыночных механизмов, однако до настоящего времени свыше 65% земель сельскохозяйственного назначения остается в государственной и муниципальной собственности [2, 5]. Порядка 14% пашни, несмотря на ценность ресурса, также не подлежит использованию, причем превалентная доля неиспользуемой пашни также находится в государственной и муниципальной собственности [2]. Укрупненный срез статистических данных определяет низкую эффективность проводимых работ в области оборота ресурса, что подтверждается значимым объемом неиспользуемых земель и пашни, а также медленно снижающейся долей государственной собственности (с 1999 г. по 01.01.2025 г. ее доля сократилась лишь на 11,33%) [2]. Располагая данными по совершаемым операциям с землями сельскохозяйственного назначения из состава государственной и муниципальной собственности, определяется возможность идентификации сложившейся ситуации на основе количественной оценки оборота ресурса и анализа полученных результатов, формирующих дисфункциональность института оборота — невыполнение возложенных на него функций.

© Титков А.А., Осипова А.В., 2026

Методы исследования. В рамках исследования применен экономико-статистический метод исследования, направленный на выявление сложившейся ситуации и формируемых трендов в области реализации прав на землю (распределение ресурса), а также экономико-математический метод, характеризующий последствия совершаемых операций в части сопоставления результатов параллельно функционирующих операций купли-продажи и аренды земель сельскохозяйственного назначения.

Экспериментальная база, ход исследования. Информационной базой исследования послужили данные Аналитической системы мониторинга торгов земельными участками сельскохозяйственного назначения и сведения Базы данных по торгам с земельными участками за период 2021-2025 гг. [3, 4].

Результаты исследования. Оборот земель сельскохозяйственного назначения есть обособленный институт аграрного землепользования, рассматриваемый авторами исследования в виде инструмента распределения основополагающего ресурса в отрасли сельскохозяйственного землепользования, где результативность распределения определяет характер использования ресурса, а также уровень неиспользуемых земель [10]. Данные доклада о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения определяют, что свыше 13% земель сельскохозяйственного назначения не используются в целом, причем, рассматривая сельскохозяйственные угодья и пашню, проценты неиспользования составляют 16,23 и 14,27% соответственно [2]. Обозначенные данные характеризуют незаинтересованность реальных/потенциальных правообладателей ресурса в его использовании и несовершенство рыночных механизмов, применяемых для передачи данных ресурсов в руки эффективных собственников. Работа института оборота земель сельскохозяйственного назначения по распределению ресурса реализуется в части:

- реализации ресурса с применением конкурентных торгов;
- реализации ресурса с применением торгов с одним участником;
- реализации ресурса посредством заключения двусторонних договоров.

Результаты первой и второй формы реализации ресурса подлежат публичному представлению через совокупность информационных сведений, размещаемых на платформе ГИС торги. Результаты третьей формы реализации — двусторонние договоры не подлежат публичному размещению, ввиду чего статистические сведения по данной форме отсутствуют. Таким образом, эмпирическую базу исследования формируют результаты торгов (конкурентные и неконкурентные), а также сведения по несостоявшимся торгам, где объект таких торгов не подлежал реализации, а договор не подлежал заключению. В отношении исходных данных применены следующие элементы исключения:

- в состав выборки включены участки с видами разрешенного использования сельскохозяйственное использование (включая выпас и сенокошение), исключая отрасли животноводство, обеспечение сельскохозяйственного производства, хранение и переработка, ведение ЛПХ в полевых условиях, рыбоводство, пчеловодство;
- площадь участка более 1 га.

Представленные в таблице 1 статистические данные отражают интегрированное сокращение рынка, как в секторе аренды, так и в секторе купли-продажи ресурса (-52% по площади в секторе аренды, -44% по площади в секторе купли-продажи), что, с одной стороны, подтверждает неэластичность предложения в исследуемом сегменте, а с другой, учитывая удельный вес заключенных договоров, определяет снижение спроса в существующих условиях реализации земельной собственности [3, 4]. Важным уточнением происходящего изменения является перевод торгов в электронную форму с 01.03.2023 г., где критерием введения стало повышение прозрачности совершаемых операций. Отметим, что при общем сокращении объемов совершаемых операций, аренда остается доминантной формой распределения прав на ресурс. Это отражает сохранение институциональной структуры правообладания — приоритет отдается временному пользованию и владению ресурсом на основе договора аренды, а не полноценному переходу права собственности. Поддержка заданного формата институциональной структуры правообладания производится не только на основе финансовых вложений и возможности равномерной уплаты за пользование ресурсом, но и за счет вводимых отдельными регионами (Курская область, Липецкая область, Самарская область и пр.) мораториев на приватизацию государственных и муниципальных земель.

Поправки в Земельный Кодекс РФ от 01.01.2023 г. определили возможность передачи ресурса в аренду для фермеров сроком до пяти лет без проведения торгов для ведения хозяйственной деятельности без возможности смены вида разрешенного использования, организации строительства и передачи земельного участка в субаренду, что отразилось на объеме совершаемых операций, в том числе и предложений, на рынке аренды в 2024-2025 гг. [1]. Ответ рынка является абсолютно закономерным — снижение объема предложения сопряжено с сокращением спроса на земельные участки с применением рыночных механизмов и переходом части сделок в двусторонние договоры, дополняющиеся расширенным списком оснований отказа для заключения договора за счет дополнений ст. 39.16 Земельного Кодекса страны [1].

Интегрированный срез данных по совершенным операциям и операциям, не получившим логичного завершения (заключение договора), отражает и наметившийся тренд на рост несостоявшихся торгов как в части сделок купли-продажи, так и в части сделок аренды, что наглядно иллюстрирует графическая интерпретация работы рынка (рис.). Детализация результатов торгов по видам операций отражает повсеместный рост несостоявшихся торгов в период 2023 г. при параллельном снижении конкурентных торгов и торгов с одним участником, при этом отметим, что объем неконкурентных торгов имеет значимое сокращение, обоснованное изменением порядка оборота невостребованных земельных долей. В связи с переходом данных долей в состав муниципальной собственности, формат их приобретения перешел от заявительного характера со стороны потенциального арендатора, выступающего единственным участником торгов, к классическому административному распределению, где лот представляется на торги по факту перехода в состав муниципальной собственности и формированию границ. Однако появление таких предложений на рынке не позволило нарастить объем реализации, а напротив, сформировало рост формально производимых торгов.

Формирование полной картины оборота земель сельскохозяйственного назначения сопряжено не только с количественным исследованием сделок, но и с анализом ценовых показателей данных операций. Однако, при исследовании стоимостных (ценовых) характеристик, работа по всей выборке данных является недопустимой ввиду значительного расхождения стоимости ресурса в пределах страны, что требует первичной дифференциации выборки для ее разделения. В основу такой дифференциации положено значение медианной стоимости, отражающей арендную плату (стоимость за гектар, тыс. руб./год, стоимость прав собственности), рассчитанной по исходным данным за 2021-2025 гг. В таблице 2 представлена информация о составе субъектов в пределах выделенных групп с учетом количественного уточнения деления выборки.

Спрос на аренду земельных участков в первой группе (высокорентабельные субъекты) за пять лет составил 83,8% по количеству (72,6% по площади). Однако динамика по годам говорит о снижении спроса на аренду в группе субъектов РФ с лучшими условиями производства и высокой арендной платой, о чем свидетельствует значительный рост количества невостребованных земельных участков, начиная с 2023 г. (с 5,7% в 2021 г. до 31,3% в 2025 г.). Следует отметить, что с 2023 г. аукционные сделки стали превышать сократившиеся сделки с одним участником (с 2497 в 2021 г. до 174 в 2025 г.).

Таблица 1. **Результаты анализа торгов с земельными участками в составе государственной и муниципальной собственности (2021-2025 гг.) [3, 4]**
Table 1. **Results of the analysis of auctions of land plots in state and municipal ownership (2021-2025) [3, 4]**

Сделки	Годы				
	2021	2022	2023	2024	2025
Аренда					
Всего предложений, ед.	13686	10819	12000	8011	8408
Всего предложений, тыс. га	1369,3	889,5	1009,8	854	652,8
Договоры аренды, всего	12063	9851	6297	4479	4598
Удельный вес заключенных договоров, %	88,1	91,1	52,5	55,9	54,7
Купля-продажа					
Всего предложений, ед.	3184	2348	2807	2026	1784
Всего предложений, тыс. га	180,2	95,4	124,7	94,3	100,2
Договоры купли-продажи, всего	2450	1848	1285	993	841
Удельный вес заключенных договоров, %	76,9	78,7	45,8	49	47,1

Арендная плата на аукционе стабильно росла в период 2021-2023 гг., в 2024 г. арендная плата упала на 20% по отношению к 2023 г., и в 2025 г. продолжилось падение, такая же зависимость наблюдается и в изменении медианного значения арендной платы в секторе сделок с одним участником, которое можно считать начальной ценой на аукционе. В 2021 г. соотношение между аукционной и начальной ценой составило 2,8 раза, а в 2025 г. — 2,1 раза [3, 4].

Спрос на аренду во второй группе субъектов за исследуемый период составил 73,6% по количеству (69,2% по площади), что несколько ниже, чем в первой группе, однако так же, как и в субъектах первой группы, снижается спрос на аренду земельных участков (до 67% в 2025 г.), и, начиная с 2024 г., наблюдается превышение числа аукционных сделок над сделками с одним участником. Арендная плата на аукционе снижается (с некоторыми колебаниями по годам), и в 2025 г. она сложилась 1990 руб./га, что составляет 28,3% от уровня арендной платы в первой группе. Соотношение между аукционной и начальной ценой составляло 3,2 раза в 2021 г. и 2,6 раза в 2025 г. [3, 4].

Спрос на аренду в третьей группе за пять лет составил 62,2% по количеству (64,2% по площади), что значительно ниже, чем в субъектах первой и второй групп. Снижение спроса (до 46,3% земельных участков) наблюдается с 2023 г. Арендная плата на аукционе из года в год уверенно падает, и в 2025 г. сложилась на уровне 755 руб./га, что по отношению к арендной плате в субъектах первой и второй групп составляет соответственно 11 и 38%. Соотношение между аукционной и начальной ценой составляло 2,8 раза в 2021 г. и 1,4 раза в 2025 г.

Важно отметить, что в субъектах третьей группы стабильно с 2021 г. свыше 50% торгов признаются несостоявшимися (71,4% по результатам 2025 г.), в то время как для второй группы данный показатель находится на уровне 30%, снизившись к 2025 г. до уровня 19%, а для субъектов первой группы за весь период исследования показатель не превышает 15%. Полученный вывод определяет факт приоритетности приобретения прав аренды на земли сельскохозяйственного назначения в субъектах с высоким уровнем рентабельности аграрного землепользования, несмотря на более высокие значения ставок аренды. Потенциальный потребитель рассматривает вложения средств в актив, который позволит не только вернуть вложенные средства, но и получить доход сверх вложенных инвестиций, что затруднено с экономической точки зрения в субъектах с низкой доходностью (3 группа). Таким образом, по результатам аналитического исследования арендных отношений наблюдается глубокая пространственная поляризация рынка аренды земель сельскохозяйственного назначения, коррелирующая с дифференциацией рентного потенциала субъектов РФ, ранее установленной авторами исследования.

Выявлена и общая тенденция для сделок купли-продажи в трех группах субъектов в составе страны, которая характеризуется стабильным повышением начальной и конечной цены за исследуемый период при одновременном сокращение предложения и спроса на земельные участки. Рынок подлежит повсеместному сжатию, а происходящие изменения носят не локальный и временный характер, а переходят в устойчивый тренд, сопровождающийся

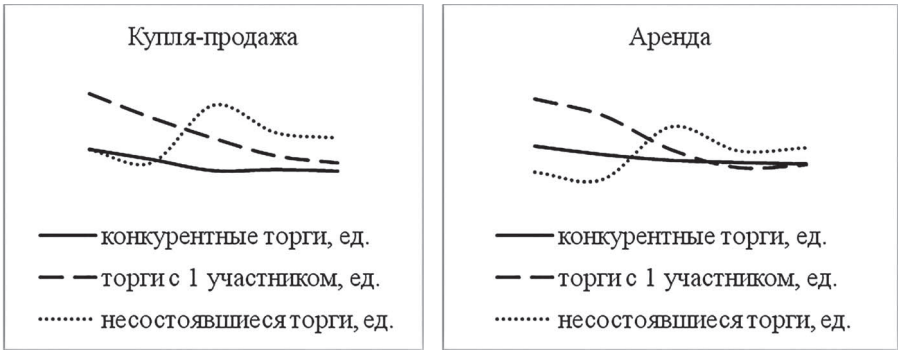


Рисунок. **Результаты торгов по реализации земель из состава государственной и муниципальной собственности (2021-2025 гг.) [3, 4]**
Figure. **Results of auctions for the sale of land from state and municipal property (2021-2025) [3, 4]**

Таблица 2. **Дифференциация субъектов в составе страны по группам на основе стоимостных показателей сделок [3, 4]**
Table 2. **Differentiation of entities within a country into groups based on transaction costs [3, 4]**

Субъекты РФ	Медиана, тыс. руб./га
Аренда	
Первая группа Области: Калининградская, Воронежская, Тамбовская, Орловская, Липецкая, Новгородская, Ростовская, Белгородская, Ленинградская, Курская, Московская Края: Краснодарский, Ставропольский, Хабаровский. Республики: Адыгея, Кабардино-Балкарская, Крым, Северная Осетия-Алания, Алтай	Свыше 4,1 (от 4,07 до 29,23)
Вторая группа Области: Астраханская, Еврейская автономная, Иркутская, Волгоградская, Рязанская, Ульяновская, Амурская, Кемеровская, Владимирская, Омская, Пензенская, Самарская, Кировская, Свердловская, Нижегородская, Саратовская, Тульская Края: Приморский Республики: Мордовия, Татарстан, Карачаево-Черкесская, Дагестан	От 1,51 до 4,0 (от 1,51 до 3,35)
Третья группа Области: Челябинская, Тюменская, Костромская, Калужская, Ярославская, Ивановская, Архангельская, Псковская, Новосибирская, Тверская, Оренбургская Края: Забайкальский, Пермский, Красноярский Республики: Калмыкия, Чеченская, Хакасия, Бурятия, Саха (Якутия), Тыва, Марий Эл	До 1,5 (от 1,42 до 0,25)
Купля-продажа	
Первая группа Области: Ростовская, Тамбовская, Орловская, Воронежская, Липецкая, Московская, Челябинская, Белгородская, Ленинградская Края: Краснодарский Республики: Карелия, Алтай, Крым	Свыше 60,1 (от 62,49 до 711,76)
Вторая группа Области: Псковская, Иркутская, Кемеровская, Саратовская, Тверская, Калужская, Пензенская, Свердловская, Владимирская, Ивановская, Вологодская, Рязанская, Амурская, Тульская, Ярославская, Брянская, Калининградская, Новгородская, Омская, Кировская, Нижегородская. Края: Камчатский, Приморский Республики: Мордовия, Удмуртская, Марий Эл, Татарстан	От 20,1 до 60,0 (от 20,45 до 57,58)
Третья группа Области: Томская, Курганская, Новосибирская, Архангельская, Астраханская, Ульяновская, Оренбургская, Костромская, Тюменская, Смоленская Края: Алтайский, Хабаровский, Забайкальский, Пермский Республики: Кабардино-Балкарская, Саха (Якутия), Тыва, Бурятия, Хакасия, Чувашская, Коми Автономный округ: Ханты-Мансийский	До 20,0 (от 9,48 до 0,062)

реализацией единичных лотов, не всегда используемых впоследствии в сельскохозяйственных целях. В количественном выражении объем общего предложения в группах сократился на 55 и 50% в первой и третьей группах соответственно, и на 39% в субъектах второй группы. Результат характеризуется как неэластичностью предложения земли как товара, так и отсутствием спроса на ресурс в большем объеме, вызванным институциональными изменениями. Важно отметить, что минимальный объем сокращения предложения в пределах второй группы сопровождается максимальным объемом несостоявшихся торгов: если в 2021 г. только 27,8% торгов не заканчивались подписанием договора, то к 2025 г. данный показатель составил 59,5%. Соответственно, становится очевидным, что используемые механизмы торгов, предполагающие целый комплекс затрат на их проведение, являются неэффективными для купли-продажи

земель сельскохозяйственного назначения, так как порядка половины таких торгов в пределах второй и третьей групп проводятся только формально, не завершаясь подписанием договора.

Статистический анализ данных результатов торгов по реализации земель из состава государственной и муниципальной собственности позволяет сделать ряд заключений:

– выявлено повсеместное сокращение объемов оборота прав на землю: сокращению подлежат как сделки по купле-продаже (-65% по количеству, -75% по площади), так и сделки аренды (-62% по количеству операций, -68% по площади) в пределах периода исследования;
– действительный спрос не подкрепляет существующее предложение: значимое количество торгов (66,5% по купле-продаже и 45,8% по аренде по итогам 2025 г.) не завершаются заключением договора. Доля несостоявшихся торгов регулярно увеличивается, в частности, еще в 2021 г. только 11,9% сделок аренды и 23,1% сделок купли-продажи были признаны несостоявшимися, что свидетельствует о снижении инвестиционной привлекательности вложений средств в ресурс и необходимости применения мотивационных инструментов для повышения спроса на земельные участки;
– аренда является доминантным форматом сделок с землями сельскохозяйственного назначения, представляя собой альтернативный вариант вложения средств, минимизируя, тем самым, развитие отношений по переходу прав собственности.

Обсуждение результатов. Количественный анализ совершаемых операций и несостоявшихся торгов по реализации земель сельскохозяйственного назначения уже определил действительное состояние рынка, характеризуемое его интегрированным сужением с формированием «рынка покупателя», обеспечивающего необходимость учета интересов именно инвестора при распределении прав. В сложившейся ситуации актуально исследование стоимостных показателей по совершаемым сделкам, где исследование произведено с учетом сформированных в разделе «результаты» групп. В результате анализа медианных значений итоговых цен по типам операций отмечаются выявленные тренды:

– стоимость аренды неуклонно падает в пределах периода исследования;
– стоимость прав собственности растет в пределах периода исследования (табл. 3).

Расхождение значений стоимостей и трендов в части их развития свидетельствует о разноформатном характере определения стоимости и несогласованности показателей между собой, что характеризует дисфункциональность ценообразования в контексте совершаемых сделок и подменяет рыночный формат распределения административным. Важно отметить, что, помимо общего исследования трендов в системе ценообразования, имеется возможность сопоставления итоговых цен «аренды» и «купли-продажи» по группам исследования в части расчета коэффициента капитализации — показателя доходности объекта, рассчитываемого в условиях сопоставления стоимости объекта и его дохода (чистого операционного дохода). По своей сути, арендная ставка есть чистый операционный доход, приходящийся на удельный показатель площади в пределах периода владения. Дополнительных расходов на содержание земельного участка со стороны государственных или муниципальных органов не определяется, ввиду чего размер медианных значений арендных ставок по группам субъектов есть именно чистый операционный доход, который целесообразно использовать в части сопоставления с уровнем стоимости прав собственности для расчета значений коэффициента капитализации. Обозначенные параметры используются в пределах доходного подхода к оценке в части метода прямой капитализации:

$$C = ЧОД / R$$

где С — рыночная стоимость объекта (земельного участка), руб./га; ЧОД — чистый операционный доход от объекта оценки, руб./га в год; R — ставка капитализации.

Отметим, что значение ставки капитализации есть показатель, определяемый статистически и публикуемый в справочниках оценщика недвижимости (к примеру, справочники Л.А. Лейфера). Важным элементом является факт среднего значения ставки капитализации, условно рассчитанный по территории страны и повсеместно применяемый для оценки рыночной стоимости с учетом доверительных интервалов. Как следствие, формируется вывод о сопоставлении уровня ставки капитализации в пределах группы субъектов по годам исследования: ставка капитализации, будучи отношением доходности ресурса к его стоимости, сохраняет свое значение при идентичном изменении стоимости и доходности. В условиях разнородного подхода к формированию стоимости прав пользования и владения и прав собственности, а также неравномерного изменения данных стоимостей в пределах периода исследования, формируется тренд на искажение значения ставки капитализации, что является важным индикатором дисфункции ценообразования. Для определения фактических значений ставок капитализации по группам субъектов в пределах пятилетних периодов исследования найдем отношения медианных арендных ставок к медианным стоимостям прав собственности (табл. 3).

По данным таблицы 3 определяется:

– неравномерность значений коэффициентов капитализации по территории страны, что аргументировано с позиции разновеликой доходности, однако изменение значений коэффициентов в пределах всех групп свидетельствует о том, что доходность по всей территории страны падает в сравнении с ретроспективным периодом. Падение коэффициента капитализации свидетельствует об увеличении сроков окупаемости инвестиций, что подтверждает практику перехода на арендные отношения ввиду нецелесообразности приобретения прав собственности;
– динамика значений ставки капитализации в пределах группы есть прямое следствие разнородного подхода к формированию стоимости (для анализа использованы исключительно данные результатов конкурентных аукционов), что приводит к формированию завышенных ожиданий по доходности ресурса при приобретении прав собственности и определяет необходимость перехода на единый формат расчета стоимости прав;
– повсеместное снижение коэффициентов капитализации к 2025 г., что свидетельствует о разноформатном изменении стоимости прав собственности и стоимости прав пользования и владения. Так, во всех группах стоимость прав собственности опережает в росте стоимость прав пользования и владения (вторая имеет тренд на снижение). Данный факт свидетельствует о том, что цена на землю формируется под влиянием нерыночных факторов и не соответствует действительному уровню дохода, приходящемуся на ресурс в сложившихся условиях.

Учитывая формирование значений коэффициентов капитализации исключительно по конкурентным сделкам, отметим, что даже данный формат распределения ресурса не позволяет

Таблица 3. **Сравнительный анализ значений коэффициентов капитализации по группам субъектов**
Table 3. **Comparative analysis of capitalization coefficient values by groups of entities**

Год / наименование показателя	2021	2022	2023	2024	2025
Субъекты третьей группы					
Медианное значение арендной ставки, руб./га в год	1108,11	1112,27	979,67	941,74	754,51
Медианное значение стоимости прав собственности, руб./га в год	9000,00	10494,00	9498,60	14962,17	16577,76
Значение коэффициента капитализации, %	12,31	10,60	10,31	6,29	4,55
Субъекты второй группы					
Медианное значение арендной ставки, руб./га в год	2054,85	2629,03	2210,20	2467,53	1989,90
Медианное значение стоимости прав собственности, руб./га в год	26867,55	29640,00	33900,00	35226,00	37200,00
Значение коэффициента капитализации, %	7,65	8,87	6,52	7,00	5,35
Субъекты первой группы					
Медианное значение арендной ставки, руб./га в год	7637,30	8672,68	10860,00	9069,11	7019,97
Медианное значение стоимости прав собственности, руб./га в год	63600,00	70418,16	89852,65	85098,16	99497,19
Значение коэффициента капитализации, %	12,01	12,32	12,09	10,66	7,06

производить данное распределение на рыночных условиях: начальные цены лотов не полноценно соответствует рынку, что не позволяет сформировать устойчивых значений коэффициентов капитализации и определить формат доходности ресурса по стране. Однако, учитывая еще и сделки с одним участником, распределение ресурса, в целом, утрачивает рыночные основы, что обязывает перейти к единству методов установления стоимости и обеспечить сопоставление доходности и итоговой цены прав на землю. Условия позволят оптимизировать значения «стоимости», ликвидировав выявленные направления расхождения трендов стоимости «аренды» и стоимости «собственности», внедрив в земельные отношения полноценный рыночный формат распределения.

Область применения результатов. Современный этап распределения земель сельскохозяйственного назначения из состава государственной и муниципальной собственности характеризуется интегрированным сокращением как операций в целом, так и объема спроса и предложения, что дискредитирует задачу перевода ресурса в частные руки и сокращения объемов неиспользуемых земель. Текущие результаты оборота земель сельскохозяйственного назначения свидетельствуют о консервации государственной собственности при фактическом снижении инвестиционной привлекательности ресурса и наличии фактов административного распределения ресурса, что не соответствует парадигме рыночных отношений и задачам земельного реформирования.

Таким образом, полученные выводы определяют невыполнение институтом оборота заданной функции распределения ресурса в должном объеме и сопровождающимся усугублением разноформатного исчисления стоимости прав на ресурс, что доказывается дифференциальными значениями ставок капитализации даже в пределах одной группы субъектов по годам исследования. Разрешение ситуации определяется совокупностью мероприятий, формирующих мотивационную активность вложения средств в ресурс на основе государственного участия через систему субсидирования с учетом критериев доходности ресурса (земельной ренты) и обозначенного деления совокупной выборки субъектов на отдельные группы, а также использованием единой методологии расчета стоимости прав на землю. Целесообразно также и рассмотрение возможности проведения торгов с закрытыми ценовыми предложениями для идентификации фактически возможных вложений средств со стороны каждого участника торгов.

Таким образом, представленное исследование направлено на формирование концептуальных аспектов развития земельных отношений и земельной политики, в том числе региональной, а также имеет стратегически важное значение для дальнейшего развития института оборота земель сельскохозяйственного назначения на территории страны.

Список источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Правовой Сервер КонсультантПлюс: сайт. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.07.2026).

2. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации в 2024 году. М.: ФГБНУ «Росинформагротех», 2025. 352 с

3. Свидетельство о государственной регистрации программы для ЭВМ № 2026681599 Российская Федерация. «Аналитическая система мониторинга торгов земельными участками сельскохозяйственного назначения»: заявл. 08.07.2026: опубл. 15.07.2026 / Г.А. Полунин, А.В. Осипова, В.В. Алакоз и др.; заявитель Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий — Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства».

4. Свидетельство о государственной регистрации базы данных № 2025621514 Российская Федерация. «Сделки с земельными участками сельскохозяйственного назначения государственной и муниципальной собственности в Российской Федерации»: заявл. 25.03.2025: опубл. 03.04.2025 / Г.А. Полунин, А.В. Осипова, В.В. Алакоз и др.; Федеральное государственное бюджетное научное учреждение «Федеральный научный центр аграрной экономики и социального развития сельских территорий — Всероссийский научно-исследовательский институт экономики сельского хозяйства».

5. Квочкин А.Н., Квочкина В.И. Оценка эффективности инвестирования в увеличение доли земель в частной собственности агробизнеса // Наука и Образование. 2025. Т. 8. № 4. С. 112-119.

6. Липски С.А. О развитии федерального законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. 2013. № 2 (98). С. 81-86.

7. Осипова А.В., Титков А.А. Муниципальные интересы в сфере аграрного землепользования: институциональный и экономический аспекты // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2025. № 10-1 (128). С. 138-147. doi: 10.33938/25101-138

8. Полунин Г.А., Осипова А.В. Исследование обмена прав на земли сельскохозяйственного назначения: институциональные аспекты // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. 2026. № 2 (133). С. 156-165. doi: 10.33938/262-156. EDN URQNYW

9. Полунин Г.А., Алакоз В.В. Вернуть в оборот сельскохозяйственные угодья! // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2024. Т. 19. № 10 (237). С. 581.

10. Титков А.А., Осипова А.В. Торги земельными участками сельскохозяйственного назначения государственной и муниципальной собственности: мониторинг предложения и спроса // Научные труды Вольного экономического общества России. 2025. Т. 252. № 2. С. 254-274. doi: 10.38197/2072-2060-2025-252-2-254-274

References

1. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25.10.2001 g. № 136-FZ (2001). [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ of October 25, 2001]. *ConsultantPlus (legal database)*. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 10.07.2026).

2. Rosinformagrotekh (2025). Doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya Rossiiskoi Federatsii v 2024 godu [Report on the state and use of agricultural lands in the Russian Federation in 2024]. Moscow, Informagrotekh Publ., 352 p.

3. Polunin, G.A., Osipova, A.V., Alakoz, V.V. et al. (2026). Analiticheskaya sistema monitoringa torgov zemel'nymi uchastkami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Analytical system for monitoring auctions of agricultural land plots]. Certificate of State Registration of Computer Program No. 2026681599. Applicant: Federal Scientific Center for Agrarian Economics and Social Development of Rural Territories.

4. Polunin, G.A., Osipova, A.V., Alakoz, V.V. et al. (2025). Sdelki s zemel'nymi uchastkami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya gosudarstvennoi i munitsipal'noi sobstvennosti v Rossiiskoi Federatsii [Transactions with agricultural land plots of state and municipal ownership in the Russian Federation]. Certificate of State Registration of Database No. 2025621514. Applicant: Federal Scientific Center for Agrarian Economics and Social Development of Rural Territories.

5. Kvochkin, A.N., Kvochkina, V.I. (2025). Otsenka ehffektivnosti investirovaniya v uvelichenie doli zemel' v chastnoi sobstvennosti agrobiznesa [Evaluating the effectiveness of investing in increasing the share of land in private ownership of agribusiness]. *Nauka i Obrazovanie*, vol. 8, no. 4, pp. 112-119.

6. Lipski, S.A. (2013). O razvitii federal'nogo zakonodatel'stva, reguliruyushchego oborot zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [On the development of federal legislation regulating the turnover of agricultural land]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo* [Agrarian and land law], no. 2 (98), pp. 81-86.

7. Osipova, A.V., Titkov, A.A. (2025). Munitsipal'nye interesy v sfere agrarnogo zemlepol'zovaniya: institutsional'nyi i ehkonomicheskii aspekty [Municipal interests in agricultural land use: institutional and economic aspects]. *Ehkonomika, trud, upravlenie v sel'skom khozyaistve* [Economy, labor, management in agriculture], no. 10-1 (128), pp. 138-147. doi: 10.33938/25101-138

8. Polunin, G.A., Osipova, A.V. (2026). Issledovanie obmena prav na zemli sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya: institutsional'nye aspekty [Study of exchange of rights to agricultural lands: institutional aspects]. *Ehkonomika, trud, upravlenie v sel'skom khozyaistve* [Economy, labor, management in agriculture], no. 2 (133), pp. 156-165. doi: 10.33938/262-156. EDN URQNYW

9. Polunin, G.A., Alakoz, V.V. (2024). Vernut' v oborot sel'skokhozyaistvennye ugod'ya! [Return agricultural land to circulation!]. *Zemleustroistvo, kadastr i monitoring zemel'* [Land management, land monitoring and cadaster], vol. 19, no. 10 (237), p. 581.

10. Titkov, A.A., Osipova, A.V. (2025). Torgi zemel'nymi uchastkami sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya gosudarstvennoi i munitsipal'noi sobstvennosti: monitoring predlozheniya i sprosa [Auctions of agricultural land plots of state and municipal ownership: monitoring supply and demand]. *Nauchnye trudy Vol'nogo ehkonomicheskogo obshchestva Rossii* [Scientific works of the Free Economic Society of Russia], vol. 252, no. 2, pp. 254-274. doi: 10.38197/2072-2060-2025-252-2-254-274

Информация об авторах:

Титков Александр Александрович, кандидат экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник отдела исследований экономических проблем земельных отношений в АПК, ORCID: http://orcid.org/0000-0003-0650-8078, Scopus ID: 57222658595, Researcher ID: AEM-0388-2022, SPIN-код: 5700-8415, a.titkov@vniiesh.ru

Осипова Алла Вячеславовна, доктор экономических наук, доцент, ведущий научный сотрудник отдела исследований экономических проблем земельных отношений в АПК, ORCID: http://orcid.org/0000-0002-2757-1298, Researcher ID: ABG-5116-2021, SPIN-код: 6245-1165, a.v.osipova@vniiesh.ru

Information about the authors:

Alexander A. Titkov, candidate of economic sciences, associate professor, leading researcher of the department of research on economic problems of land relations in the agro-industrial complex, ORCID: http://orcid.org/0000-0003-0650-8078, Scopus ID: 57222658595, Researcher ID: AEM-0388-2022, SPIN-code: 5700-8415, a.titkov@vniiesh.ru

Alla V. Osipova, doctor of economic sciences, associate professor, leading researcher of the department of research on economic problems of land relations in the agro-industrial complex, ORCID: http://orcid.org/0000-0002-2757-1298, Researcher ID: ABG-5116-2021, SPIN-code: 6245-1165, a.v.osipova@vniiesh.ru

✉ **a.v.osipova@vniiesh.ru**