

Суднева А.Е.

**ЦЕНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ В 21 ВЕКЕ****ЦЕНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ ЗЕМЛИ В 21 ВЕКЕ****THE PRICE OF AGRICULTURAL LAND IN THE 21ST CENTURY**

38

**Суднева Анастасия Евгеньевна**

обучающейся в бакалавриате  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
«Саратовский государственный аграрный университет  
имени Н.И. Вавилова» Россия, 410012, г. Саратов,  
Театральная пл., 1

**Anastasia E.Sudneva**

studying in a bachelor's degree  
Federal State Budgetary Educational Institution of Higher  
Education «Saratov State Agrarian University named after  
N.I. Vavilov» 1 Teatralnaya pl., Saratov, 410012, Russia

*Аннотация. Данная статья посвящена вопросам, которые в свою очередь связаны с анализами российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2018-2019 год, а также о продаже земельных участков.*

**Ключевые слова:** земля, стоимость, сельское хозяйство.

*Annotation. This article is devoted to issues that, in turn, are related to the analysis of the Russian market of agricultural land plots as of 2018-2019, as well as the sale of land plots.*

**Keywords:** land, value, agriculture.

**Введение**

Основными факторами, из которых формируется сама стоимость того или иного земельного участка для сельскохозяйственных угодий, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также обязательный фактор это географическое расположение самого земельного участка, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Многие не придают этому никакого отношения, но на самом деле, на мой взгляд, это самый главный фактор. Потому что благоприятное географическое местоположение, и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельхоз производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства.

**Материалы и методы исследования.**

В качестве основных методов исследования применены методы взаимосвязей (индукция и дедукция, анализ и синтез), включающий в себя изучение научных источников информации, анализ полученных сведений, количественный метод представлен статистическими исследованиями территории.

В качестве материалов исследования выступают данные информационных источников [1-2,3,4,5,6,7,8,9], изучение которых позволило сформулировать требования к планированию производственного процесса на сельхозпредприятии, а также разработать проект модернизации.

#### **Основной текст**

С каждым годом площади сельскохозяйственных земель все возрастают, особенно те, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне можно объяснить, ведь если учитывать плодородность сельскохозяйственных культур и сам климат, то в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Так как появляется очень большое количество производителей, стремящихся инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельскохозяйственного назначения значительно развивается. Ежегодно в России, по данным из кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится именно к землям сельскохозяйственного назначения.[1]

Но даже несмотря на заметное оздоровление сельскохозяйственной отрасли, есть здесь большие проблемы, требующие скорейшего решения. Считаю, что это связано с политической ситуацией в стране. Потому что, например, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет. [2].

Огромную роль в этом сыграла нестабильность валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2018 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Это привело к значительному спаду в бюджетной области страны. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

После проведения анализа российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2019 год, стало очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют всего около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке, что в свою очередь составляют остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. [4]. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене и в стране, количество иностранных инвесторов, и не только, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось.[5]

#### **Выводы.**

Хочется подвести итог следующим, что регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, является неотъемлемой частью успешного развития. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной

отрасли в целом. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

#### Список литературы

1. Агеева О.А. Бухгалтерский учет: учебник и практикум для среднего профессионального образования / О.А. Агеева. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 273 с. — (Профессиональное образование). — ISBN 978-5-534-08720-8. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/452529> (дата обращения: 05.03.2020)
2. Алексеева Г.И. Бухгалтерский финансовый учет. Расчеты по оплате труда : учебное пособие для вузов / Г.И. Алексеева. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2020. — 214 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-12686-0. — Текст : электронный // ЭБС Юрайт [сайт]. — URL: <https://biblio-online.ru/bcode/448048> (дата обращения: 05.03.2020)
3. Киреева С.А., Царенко А.А. Информационные технологии как инструмент управления земельными ресурсами // Сб. ст. межд. Науч.-практич. Конф., посвященной 15-летию создания кафедры «Землеустройство и кадастры» и 70-летию со дня рождения основателя кафедры, доктора сельскохозяйственных наук, профессора Туктарова Б.И. -Саратов, 2015. — С174-178.
4. Кузьмичева И.А., Флик Е.Г. Становление оценки и оценочной деятельности в мире и в России // Территория новых возможностей. Вестник ВГУЭС №2. - 2012, — С.119-121.2
5. Брыжко В.Г. Экономическая защита земель сельскохозяйственного назначения // Аграрная наука.-2019.-№12.-с.2-4
6. Муравьева М.В., Ковалева Т.Н. ЭКОНОМИЧЕСКИЕ Предпосылки и землеустроительное обеспечение развития сельских территорий на основе государственного финансирования реализации проектов агрогородков // Агропродовольственная политика России. 2014. № 12 (36). С. 60-65.
7. Ковалева Т.Н., Муравьева М.В. Землеустроительное обеспечение социально-экономического развития сельских территорий на основе реализации проектов агрогородков. // Вестник АПК Ставрополя. 2015. № 1 (17). С. 315-323.
8. Кударов С.С., Муравьева М.В. Состояния рынка сельскохозяйственных земель в Саратовской области // Агрофорсайт. 2017. № 5 (11). С. 13.
9. Кударов С.С., Муравьева М.В. Экономическая оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения муниципальных районов Саратовской области //Агрофорсайт. 2017. № 5 (11). С. 14.

#### References

1. Ageeva OA Accounting: textbook and workshop for secondary vocational education / OA Ageeva. - Moscow: Yurayt Publishing House, 2020. -- 273 p. - (Professional education). - ISBN 978-5-534-08720-8. - Text: electronic // EBS Yurayt [site]. - URL: <https://biblio-online.ru/bcode/452529> (date accessed: 03/05/2020)
2. Alekseeva GI Accounting financial accounting. Payroll calculations: textbook for universities / GI Alekseeva. - 2nd ed., Rev. and add. - Moscow: Yurayt Publishing House, 2020. -- 214 p. - (Higher education). - ISBN 978-5-534-12686-0. - Text: electronic // EBS Yurayt [site]. - URL: <https://biblio-online.ru/bcode/448048> (date accessed: 03/05/2020)
3. Kireeva S.A., Tsarenko A.A. Information technology as a tool for land management // Coll. Art. int. Scientific and practical Conf., Dedicated to the 15th anniversary of the creation of the department "Land management and cadastres" and the 70th anniversary of the birth of the founder of the department, Doctor of Agricultural Sciences, Professor B.I. Tuktarov. -Saratov, 2015. -- C174-178.
4. Kuzmicheva I.A., Flick E.G. Formation of appraisal and appraisal activity in the world and in Russia // Territory of new opportunities. VSUES Bulletin No. 2. - 2012, - P.119-121.2
5. Bryzhko V.G. Economic protection of agricultural lands // Agrarian science.-2019.-№12.-p.2-4
6. Muravyova M.V., Kovaleva T.N. ECONOMIC Prerequisites and land management support for the development of rural areas on the basis of state funding for the implementation of projects in agro-towns // Agri-food policy of Russia. 2014. No. 12 (36). S. 60-65.
7. Kovaleva TN, Muravyova MV Land management support of socio-economic development of rural areas based on the implementation of projects of agro-towns. // Bulletin of the agro-industrial complex of Stavropol. 2015. No. 1 (17). S. 315-323.
8. Kudarov S.S., Muravyova M.V. The state of the agricultural land market in the Saratov region // Agroforsayt. 2017. No. 5 (11). P. 13.
9. Kudarov S.S., Muravyova M.V. Economic assessment of the efficiency of agricultural land use in municipal districts of the Saratov region // Agroforsayt. 2017. No. 5 (11). P. 14.