

На правах рукописи



Зайцева Янина Викторовна

**ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Специальность 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика
(экономика агропромышленного комплекса (АПК))

Автореферат
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Краснодар – 2026

Диссертационная работа выполнена в федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего образования «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина»

Научный руководитель: **Радчевский Николай Михайлович**, кандидат экономических наук, доцент (г. Краснодар)

Официальные оппоненты: **Носов Сергей Иванович**, доктор экономических наук, профессор, главный научный сотрудник базовой кафедры «Управление проектами и программами Капитал Групп» ФГБОУ ВО «РЭУ имени Г.В. Плеханова» (г. Москва)

Хахук Бэла Адамовна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра и геоинженерии ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет» (г. Краснодар)

Ведущая организация: **ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (г. Москва)**

Защита диссертации состоится 02 февраля 2027 г. в 13³⁰ на заседании диссертационного совета 35.2.019.04, созданного на базе ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина», по адресу: 350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13, конференц-зал главного корпуса (ауд. 106).

С диссертацией и авторефератом можно ознакомиться в библиотеке университета и на официальных сайтах Высшей аттестационной комиссии при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации: <https://vak.gisnauka.ru/> и ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И. Т. Трубилина»: <http://www.kubsau.ru>.

Автореферат разослан «___» _____ 2026 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета,
д-р экон. наук, профессор

Васильева Надежда Константиновна

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. В современных условиях развития агропромышленного комплекса России особую роль играет эффективность использования земельных ресурсов. Земля является главным средством производства в сельском хозяйстве. От эффективного использования земельных ресурсов во многом определяется продовольственная безопасность страны, что требует создания гибкой системы землевладения и землепользования на основе развития рынка земель сельскохозяйственного назначения. Федеральным законом № 101 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливаются правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в России составляет 379,1 млн га, в том числе 197 млн га сельскохозяйственных угодий. При этом площадь неиспользуемых земель в стране оценивается в 42,3 млн га. Выбывшие из сельскохозяйственного оборота земли деградируют. Фактически вновь возникают ранее решенные проблемы чересполосицы, вкрапливаний, вклиниваний. Как следствие, на таких землях сельскохозяйственные товаропроизводители недополучают существенный объем продукции растениеводства. Государственной программой «Эффективное вовлечение в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации», утвержденной постановлением Правительства № 731 от 14.05.2021, предусмотрено введение в оборот земель сельскохозяйственного назначения к 2030 г. не менее 13,2 млн га.

Одним из ведущих регионов России по производству и переработке сельскохозяйственной продукции является Краснодарский край, более 70 % земельного фонда которого занимают сельскохозяйственные земли. Продажи сельскохозяйственных земель по годам варьируют. Среди предложений на рынке сельскохозяйственных земель Краснодарского края большинство участков реализуется по цене 200–300 тыс. руб./га.

Однако сложность процедуры перехода права собственности, ограничения на изменение функционального назначения, занижение реальной потребительской цены сельскохозяйственных земель, а также недостаточная развитость рыночных отношений на селе требуют анализа функционирования и обоснования перспективных направлений развития рынка сельскохозяйственных земель с целью повышения экономической эффективности их использования посредством разработки и внедрения землеустроительных проектов оптимизации землевладений, землепользований, вовлечения в рыночный оборот пограничных лесных полос, совершенствования информационного обеспечения путем разработки цифровой платформы, перераспределения земель между собственниками по расчётной цене.

Степень научной разработанности. Исследованию рыночных отношений в агропромышленном комплексе посвящены работы Алтухова А. И., Артемовой Е. И., Барановской Т. П., Бершицкого Ю. И., Беленького В. Р., Буздалова И. П., Бурды А. Г., Бурова М. П., Васильевой Н. К., Гальченко С. А., Горемыкина В. А., Гурнович Т. Г., Емельяновой Т. А., Ивановой Н. И., Комарова С. И., Комова Н. В., Конокотина Н. Г. и др. Развитие теоретических вопросов проблем эффективности использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве рассматривали российские ученые: Адаменко А. А., Барчо М. Х., Винничек Л. Б., Косинский В. В., Мельни-

ков А. Б., Мурашева А. А., Милосердов В. В., Незамайкин В. Н., Носов С. И., Огарков А. П., Папаскири Т. В., Прудников А. Г., Столяров В. М., Сагайдак А. Э., Севостьянов А. В., Семочкин В. Н., Скляр И. Ю., Трубилин А. И., Трубилин И. Т., Толмачев А. В., Тюпаков К. Э., Цыпкин Ю. А., Черкашина Е. В., Шагайда Н., Шаповалов Д. А., Шелковников С. А. и др. Весомый вклад в развитие процессов функционирования и развития рынка земель сельскохозяйственного назначения внесли такие ученые, как Барсукова Г. Н., Варламов А. А., Вершинин В. В., Волков С. Н., Кресникова Н. И., Крылатых Э. Н., Липски С. А., Носов С. И., Полунин С. А., Радчевский Н. М., Хлыстун В. Н., Хахук Б. А. и др.

Несмотря на многообразие трудов, посвященных формированию, функционированию и развитию земельных отношений, в отечественном сельском хозяйстве ощущается научный дефицит системных исследований процессов функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель, что и предопределило выбор темы диссертационного исследования, его цели и задачи.

Цель исследования заключается в уточнении теоретико-методических положений и разработке практических рекомендаций по развитию рынка сельскохозяйственных земель с учетом региональной специфики его функционирования. Для реализации поставленной цели в диссертационной работе были сформулированы следующие задачи:

- уточнить и дополнить понятийный аппарат, относящийся к категории «рынок сельскохозяйственных земель», и на основе системного анализа выполнить классификацию факторов, оказывающих значительное влияние на его развитие;
- предложить методический подход и разработать порядок определения расчётной цены земельных участков с учётом их индивидуальных пространственных, качественных и количественных характеристик;
- выполнить комплексный анализ динамики становления, современного состояния, тенденций развития рынка сельскохозяйственных земель;
- обосновать экономическую целесообразность внедрения землеустроительных проектов оптимизации землевладений и землепользований с применением геоинформационных систем;
- разработать модель цифровой информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель.

Объектом исследования являлся рынок земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края, его субъекты, система элементов землеустройства и нормативно-правовое регулирование.

Предметом исследования являются организационно-экономические отношения и процессы, возникающие в ходе движения, эффективного использования, управления и распоряжения землями сельскохозяйственного назначения, включая аренду, оптимизацию землепользования, вовлечение в оборот полей защитных лесных полос, а также взаимодействие участников рынка в контексте регулирования и развития земельных отношений.

Теоретико-методологическая основа данного исследования базируется на научных концепциях земельных отношений и моделях эффективного землепользования, сформулированных в трудах отечественных и зарубежных ученых по результатам изучения вопросов регулирования рынка земель сельскохозяйственного назна-

чения и развития аграрной экономики. В качестве эмпирической основы использовалась экономическая, статистическая информация с учетом положений действующего законодательства Российской Федерации, в числе которых Федеральный закон № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», региональные нормативные и правовые акты, имеющие прямое отношение к исследуемой сфере. Особое внимание уделялось анализу научных трудов, материалов периодических изданий, а также докладов и публикаций по итогам отечественных и международных научно-практических конференций, посвященных проблемам развития земельного рынка, информационному обеспечению и цифровизации сферы сельскохозяйственных земель.

Методы исследования. В процессе исследования использован комплекс методов, обеспечивающих полноту, научную обоснованность и достоверность полученных результатов. Применена методология системного анализа, позволившая рассмотреть рынок сельскохозяйственных земель как целостную социально-экономическую систему, выявить взаимосвязи между ее элементами и классифицировать ключевые факторы, влияющие на функционирование рынка. Монографический метод использован для детального изучения теории земельных отношений, анализа особенностей развития земельного рынка в региональном разрезе и обобщения передового опыта в сфере аграрной экономики. Экономико-статистические методы включали анализ динамики площадей и структуры землепользования, объемов сделки и финансовых показателей, статистическую обработку официальных данных Федеральной службы государственной статистики, Росреестра и департамента имущественных отношений Краснодарского края. Использование методов аналитического выравнивания позволило выявить тенденции и закономерности в изменении структуры собственности и использования земли. Расчетно-конструктивный подход реализован при разработке авторского порядка определения расчётной цены земельных участков: осуществлено построение моделей на основе регрессионного анализа и корректирующих коэффициентов, отражающих влияние пространственных и агроэкономических характеристик. Геоинформационные технологии использованы для пространственного анализа земельных ресурсов, картографирования ценовых зон и разработки карт-схем кадастровой, рыночной стоимостей и расчётной цены, что обеспечило визуализацию и пространственную детализацию исследуемых процессов.

Информационно-эмпирическую базу исследования составили официальные данные территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Краснодарскому краю, управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю «Росреестр», публично-правовой компании «Роскадастр», материалы департамента имущественных отношений Краснодарского края, данные электронно-библиотечной системы, информационные сетевые ресурсы глобальной сети и личные исследования автора.

Научная гипотеза исследования исходит из предположения о том, что внедрение цифровых платформ сбора и анализа информации, применение системы справедливой оценки с учетом индивидуальных характеристик земельных участков, реализация программ оптимизации землевлдений способствуют повышению прозрачности, управляемости и устойчивости развития регионального рынка сельско-

хозяйственных земель за счет вовлечения в оборот ранее неиспользуемых участков и распространения современных практик рационального землепользования.

Научная новизна исследования заключается в развитии и реализации комплекса новых научных положений, направленных на расширение теоретико-методических основ и совершенствование практических инструментов функционирования рынка сельскохозяйственных земель с учетом региональной специфики Краснодарского края. Основные элементы научного вклада:

- уточнена трактовка категории «рынок сельскохозяйственных земель», интегрирующая возможность свободного оборота прав собственности и обязанность учета индивидуальных пространственных, качественных и количественных характеристик каждого земельного участка (площадь, конфигурация, плодородие почвы, транспортная доступность, местоположение относительно инфраструктуры); в отличие от традиционных подходов, ориентированных, как правило, на имущественно-правовые аспекты. Авторское определение позволяет создать более объективную и прозрачную основу для управленческих решений, эффективного перераспределения земель и устойчивого развития сельских территорий, существенно повышая справедливость и объективность устанавливаемой цены земельных участков, вовлекаемых в рыночный оборот, что выводит понимание категории на мультифакторный уровень;

- научно обоснован и апробирован на практике интегральный методический подход, основанный на расчетах экономически выверенной цены земельных участков с применением разработанного порядка, учитывающего важнейшие параметры: удаленность участка от административного центра, качество транспортной инфраструктуры, урожайность преобладающих культур, возможность применения геоинформационных систем для пространственно-визуального анализа рыночной конъюнктуры. Ключевое отличие подхода от существующих методик заключается в комплексной интеграции разнородных факторов в единую оценочную модель, ранее не осуществляемой в отечественной региональной практике, что позволяет обеспечивать справедливое ценообразование как для продавцов, так и для покупателей, способствует активизации сделок на вторичном рынке сельскохозяйственных земель, снижению конфликтности при формировании цены и повышению эффективности системы землевладения и рационального землепользования;

- на междисциплинарной основе проведен комплексный аналитический срез, выявивший тенденции и внутренние резервы развития регионального рынка земель: структурные изменения форм собственности, снижение ликвидности на фоне роста концентрации землевладений, особенности вовлечения в оборот неиспользуемых и малопродуктивных участков. Доказано, что системный переход к справедливому ценообразованию при достоверной информационной поддержке сделок позволяет активизировать оборот ранее неэффективных земель, а выявление узких мест как в контексте нормативно-правового регулирования, так и с точки зрения пространственной структуры рынка, открывает пути для его устойчивого развития. Полученный аналитический результат выходит за рамки простого обследования рынка, так как позволяет понять динамику и направленность изменений и сформулировать обоснованные рекомендации по корректировке региональной аграрной и земельной политики;

– обосновано, что землеустроительные проекты оптимизации землевладений и землепользований выступают в качестве инструмента, опосредующего совершенствование земельных отношений в аграрном секторе: с применением цифрового картографирования и с учётом индивидуальных характеристик участков, позволяют рационализировать землепользование, устранять недостатки территориального размещения (чересполосицу, вкрапливание, дальнотемелье, изломанность границ) и обеспечивать вовлечение неиспользуемых земель в хозяйственный оборот по объективной расчётной цене. Тем самым реализация проектов способствует повышению эффективности сельскохозяйственного производства за счёт сокращения потерь, обусловленных нерациональной пространственной структурой, а также вовлечения в рыночный оборот защитных лесных полос;

– разработана цифровая модель информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель, объединяющей в единую систему разрозненные данные из государственных и ведомственных реестров, а также расширяющей возможности аналитической обработки информации о земельных участках. В отличие от существующих систем эта модель не ограничивается только функцией учета, она включает: модули поддержки принятия решений, отражает пространственно-качественную структуру рынка и может быть использована для моделирования последствий изменений земельных отношений, создания электронных паспортов участков и карт расчётной цены, что усиливает прозрачность рынка и открывает новые горизонты для электронных сервисов, мониторинга и государственного контроля.

Соответствие темы диссертации требованиям паспорта научных специальностей ВАК. Диссертация выполнена в соответствии с паспортом специальности ВАК 5.2.3 Региональная и отраслевая экономика (экономика агропромышленного комплекса (АПК)): п. 3.4. Рынок сельскохозяйственных земель, земельные отношения в аграрном секторе экономики и сельской местности.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Теоретическая значимость заключается в предложенной модели определения расчётной цены земельных участков, разработке паспорта земельного участка, карт-схем кадастровой, рыночной стоимостей и расчётной цены земельных участков, предложений по оптимизации землевладений и землепользований.

Практическая значимость работы заключается в применении предложенного порядка определения расчётной цены земельных участков, карты и паспорта земельных участков оценочными организациями, краевыми и муниципальными структурами, землевладельцами и землепользователями при определении расчётной цены земельных участков, предлагаемых к рыночному обороту и внедрению цифровой информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель.

Степень достоверности и апробация результатов исследований. Достоверность результатов исследования обеспечивается использованием официальных источников информации, результатов работ ученых и специалистов по теме исследования, применением комплекса методов исследований и современных средств обработки информации. Рекомендации и предложения, изложенные в диссертационной работе, одобрены и приняты к внедрению специалистами Министерства сельского хозяйства и перерабатывающей промышленности Краснодарского края, МБУ «Институт Горкадастрпроект», ФГБУ «ЦАС «Краснодарский», ООО «Крас-

нодарский центр кадастра, оценки и экспертизы», ООО «Госпожа Недвижимость», КФХ «Харченко», а также реализованы в учебном процессе для дисциплин: «Основы оценки объектов недвижимости», «Основы землеустройства», «Государственный кадастровый учёт и регистрация прав на объекты недвижимости», «Документооборот и основы делопроизводства в землеустройстве и кадастрах». Основные положения и результаты диссертационной работы были доложены и получили положительную оценку на научно-практических конференциях, которые проходили в городах: Краснодар (2012–2026), Москва (2020–2023), Улан-Удэ (2020), Пенза (2021), Красноярск (2021) а также в Les Ulis (Франция) (2021–2023). По теме диссертации опубликованы 30 научных работ, в том числе три монографии, 14 статей в рецензируемых научных журналах, рекомендованных ВАК Минобрнауки России для публикации результатов диссертационных исследований, 4 статьи Scopus. Общий объем публикаций составляет 58,74 п. л., из них 38,65 п. л. авторского текста.

Структура и объем исследования. Диссертационная работа общим объемом 159 страниц состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы, включающего 188 наименований, содержит 48 таблиц, 45 рисунков.

Положения научной работы, выносимые на защиту:

1. Авторская трактовка понятия «рынок сельскохозяйственных земель» как многогранной системы свободного оборота земли с учетом индивидуальных пространственных количественных и качественных характеристик участков, комплекса факторов и их развития.

2. Методический подход и порядок определения расчётной цены земельных участков с интеграцией пространственных, качественных и экономических параметров.

3. Результаты комплексной оценки функционирования рынка сельскохозяйственных земель, раскрывающие структурные тенденции и внутренние резервы развития.

4. Землеустроительные проекты оптимизации землевладений и землепользований, включающие картографическое отображение характеристик участка, как инструмент, опосредующий земельные отношения.

5. Модель цифровой информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель как единой среды для сбора, анализа и обеспечения прозрачности сделок.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, дана характеристика состояния изученности проблемы, определены цель и задачи, предмет и объект исследования, сформулированы элементы научной новизны, теоретическая и практическая значимость работы.

В первой главе рассмотрены теоретические аспекты исследования рынка сельскохозяйственных земель и раскрывается экономическое содержание понятия «рынок сельскохозяйственных земель». Представлены методические особенности оценки рынка сельскохозяйственных земель.

Во второй главе проводится комплексный анализ динамики становления современного состояния и тенденций развития рынка сельскохозяйственных земель Краснодарского края. Рассмотрены основные этапы земельной реформы и роль землеустройства при реализации этих этапов в формировании первичного и вторичного рыночного оборота земельных участков. Представлен статистический анализ

показателей спроса, предложения и цен на земельные участки. Идентифицированы факторы, влияющие на развитие рынка сельскохозяйственных земель. Проведен анализ эффективности использования земель по объемам производства сельскохозяйственной продукции и финансовым результатам сельскохозяйственных предприятий Краснодарского края.

В третьей главе обосновываются приоритетные направления развития регионального рынка сельскохозяйственных земель. Особое внимание уделяется внедрению землеустроительных проектов оптимизации землевладений и землепользований, вовлечению в рыночный оборот пограничных лесных полос и совершенствованию информационного обеспечения оборота земель сельскохозяйственного назначения.

Заключение обобщает результаты проведенного исследования и содержит практические рекомендации по развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края.

ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ДИССЕРТАЦИИ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ

1. Авторская трактовка понятия «рынок сельскохозяйственных земель» как многогранной системы свободного оборота земли с учетом индивидуальных пространственных количественных и качественных характеристик участков, комплекса факторов и их развития.

Отечественный рынок сельскохозяйственных земель начал формироваться в 90-е гг. XX в. посредством приватизации и перераспределения земли для создания условий равноправного развития различных форм собственности и хозяйствования на земле и формирования многоукладной экономики страны. В результате реорганизации колхозов и совхозов сформировался институт собственников земли, которым земельные участки передавались в коллективную (совместную или долевую) собственность бесплатно, что положило начало развитию рыночных отношений и формированию первичного оборота рынка сельскохозяйственных земель. С первых десятилетий 2000-х гг. земли данной категории стали объектом купли-продажи, аренды, залога, переуступки, что послужило фактором дальнейшего формирования и развития рынка сельскохозяйственных земель. Первичный оборот земель сельскохозяйственного назначения связан с появлением новых форм собственников и пользователей земли и представляет собой передачу в собственность граждан бесплатных долей, тогда как вторичный оборот земель позволяет отчуждать права собственности или использования на основе цены и способствует оптимизации структуры землепользования и повышению эффективности аграрного сектора в целом. Система элементов функционирования рынка сельскохозяйственных земель представлена на рисунке 1.

В настоящее время рынок земель сельскохозяйственного назначения характеризуется незначительной ликвидностью и ограниченной номенклатурой земельных участков. На рынке доминируют крупные сельскохозяйственные производители, фермеры и инвесторы, занимающиеся агробизнесом; цена определяется рыночной стоимостью сельскохозяйственных угодий, а также зданий и сооружений, которые используются для производства. Рынок сильно дифференцирован по территории страны, а отсутствие полной и актуальной информации о состоянии сельскохозяйственных земель затрудняет их оценку и приводит к нецелевому использованию. Крайне слабо развит рынок прав аренды земельных участков. Отсутствие ориентиров цен прав

краткосрочной аренды для земель сельскохозяйственного назначения ограничивает их количество на рынке, а немногочисленные предложения по продаже прав долгосрочной аренды земельных участков фактически маскируют их продажу.

На основе проведенного монографического анализа и систематизации информации сформулирована авторская трактовка понятия «рынок сельскохозяйственных земель» как института устойчивых правовых и экономических отношений, в рамках которых осуществляются сделки с земельными участками: купля-продажа, аренда, дарение, обмен, залог, формирующая гибкую систему землевладения и рационального землепользования в зависимости от возможности отчуждения их прав и индивидуальных характеристик.

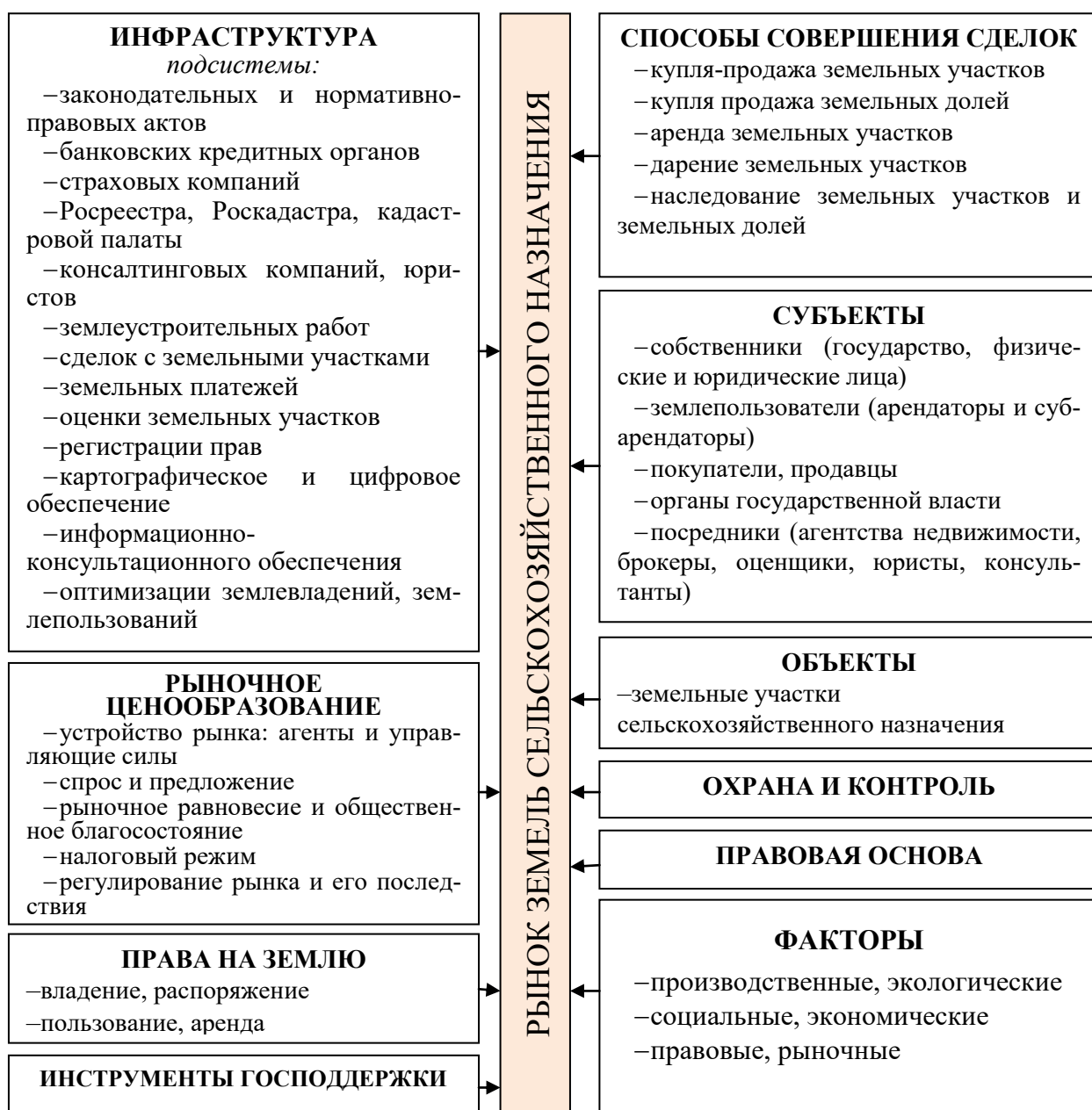


Рисунок 1 – Система элементов рынка сельскохозяйственных земель

Специфика функционирования рынка определяется, прежде всего, особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, индивидуаль-

ными характеристиками участков, условиями и возможностями их отчуждения. Факторы, определяющие особенности функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель, систематизированы на рисунке 2.

В этой связи в качестве ключевых факторов, оказывающих приоритетное воздействие на эффективность системы оборота сельскохозяйственных земель, выделены: недостаточное совершенство методик оценки земельных участков; отсутствие комплексного учета земельных ресурсов; низкий уровень внедрения инновационных технологий в сферу земельных отношений (на схеме – голубая цветовая индикация). Перечисленные факторы формируют динамику развития рынка и его адаптивность к экономическим условиям, что может быть положено в основу государственной и отраслевой политики.

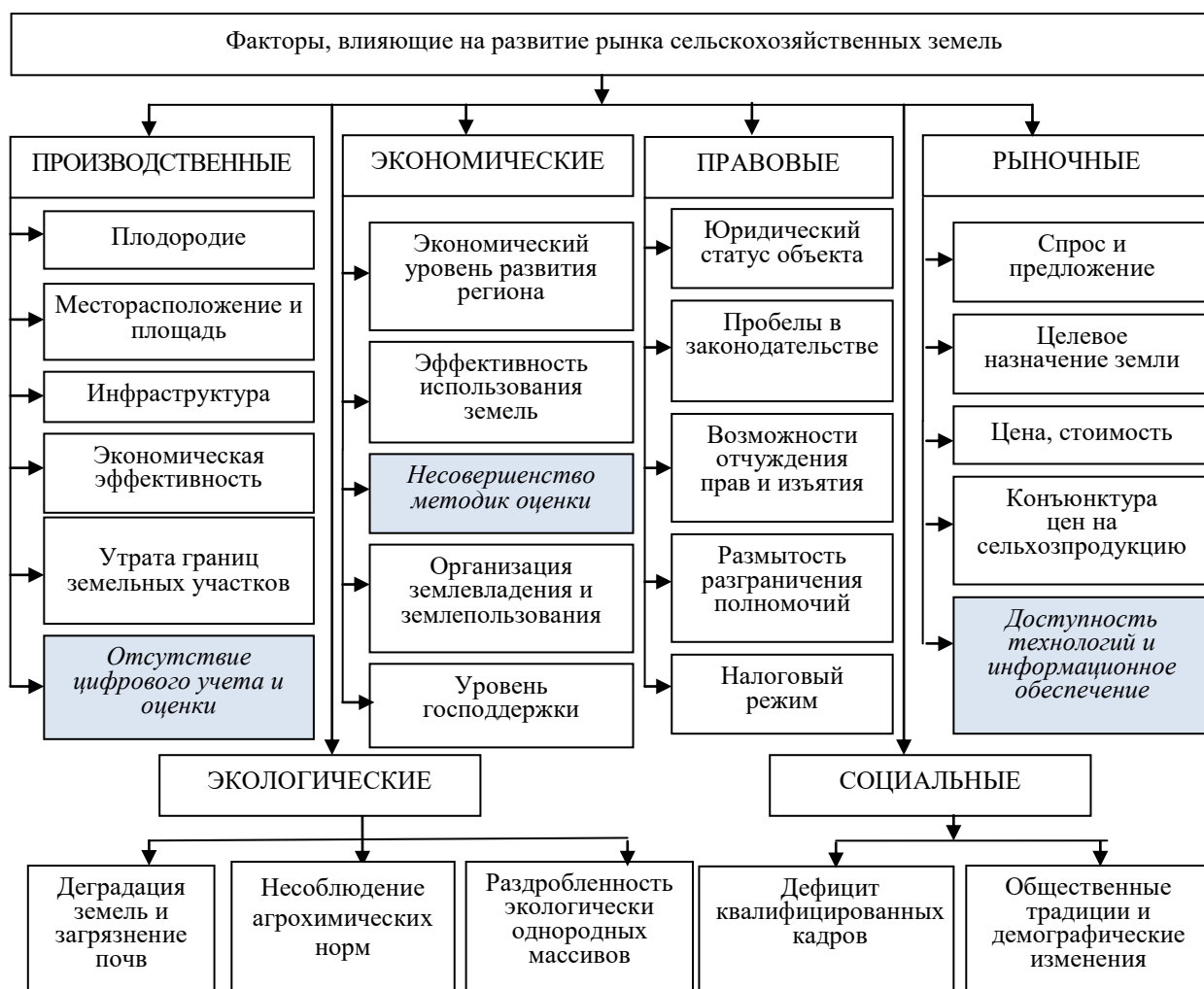


Рисунок 2 – Система факторов, влияющих на функционирование и развитие рынка сельскохозяйственных земель

2. Методический подход и порядок определения расчётной цены земельных участков с интеграцией пространственных, качественных и экономических параметров.

Развитие рынка сельскохозяйственных земель в значительной степени зависит от наиболее вероятной цены, по которой земельный участок может быть отчужден на дату оценки. Существует связь между земельной рентой и земельной собственностью, включая производственные функции земли как всеобщего

средства производства. Земельная рента – это плата за пользование землей. Абсолютная рента – минимальный доход, который получают владельцы всех участков земли независимо от ее качества. Дифференциальная рента – добавочный доход, получаемый собственниками средних и лучших земельных участков из-за различий в плодородии почвы, местоположении и других факторов.

Предложение земли фиксировано и неэластично по цене, так как количество земли ограничено. Спрос на землю зависит от дохода, который приносит ее использование. Цена земли рассчитывается как капитализированная рента, т. е. зависит от размеров земельной ренты и ставки ссудного процента.

Для корректной оценки расчётной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения разработан усовершенствованный порядок определения цены земельных участков сельскохозяйственного назначения на основе регрессионной модели (рисунок 3). В порядке определения расчётной цены земельных участков разграничены этапы сбора, обработки данных, построения эконометрической модели, вычисления конкретных показателей.

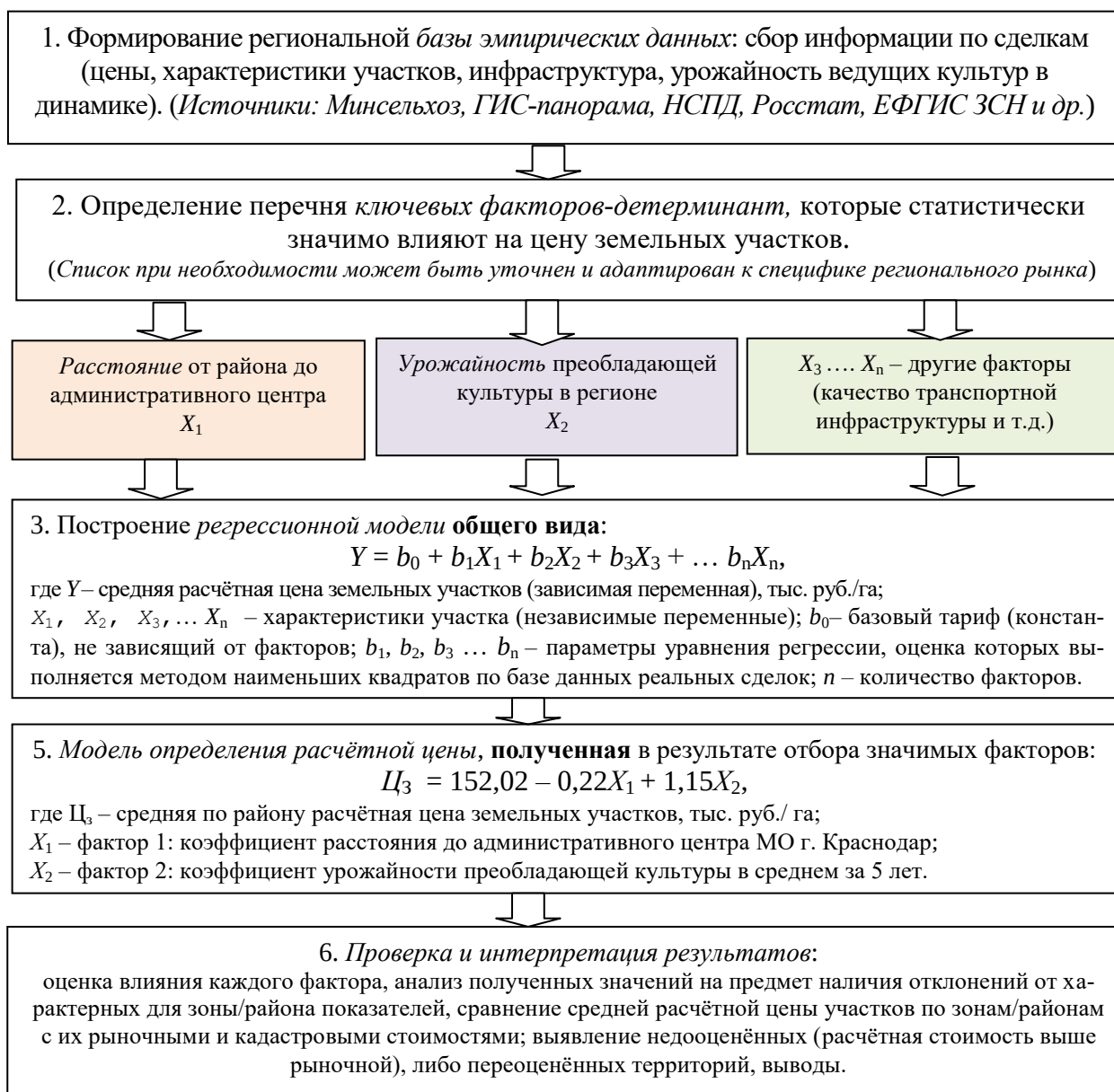


Рисунок 3 – Порядок определения расчётной цены земельных участков

Предлагаемый методический подход позволяет учесть влияние основных ценообразующих факторов: местоположение, агропотенциал, инфраструктуру. Высокая цена, обусловленная качеством почв, выгодным расположением и развитой инфраструктурой, стимулирует вложения в улучшение земельных участков и внедрение инновационных технологий сохранения плодородия, но при этом может быть барьером для мелких хозяйств. Низкая цена снижает стимул инвесторов, при этом способствуя доступности для малых форм хозяйствования. В настоящее время при расчете кадастровой, рыночной стоимости не в полной мере учитываются ключевые параметры и характеристики земельных участков, что не отвечает интересам, как продавца, так и покупателя, затрудняя совершение сделки. Разработанный порядок как инструмент определения расчётной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения обеспечивает воспроизводимость расчетов и снижение экспертной субъективности за счет формализованных зависимостей и унифицированных шкал корректировок. При этом на основе выявленных статистически значимых факторов максимально учитывается информация о каждом объекте, участвующем в обороте, что обеспечивает достоверность выводов и их практическое использование. Экономическая интерпретация результатов подтверждает эффективность методики: определение расчетной цены позволяет выявить недооцененные территории для приоритетного вовлечения в рыночный оборот и создать экономические стимулы для землепользователей.

3. Результаты комплексной оценки функционирования рынка сельскохозяйственных земель, раскрывающие структурные тенденции и внутренние резервы развития. Исследование состояния земельных ресурсов Краснодарского края выявило активное использование имеющихся земель в сельском хозяйстве. Общая площадь сельскохозяйственных угодий достигает 4703,0 тыс. га, из которых более 80 % составляют пахотные земли (таблица 1).

Таблица 1 – Эффективность использования земли в Краснодарском крае

Показатель	Год					2024 г. в % к 2000 г.
	1990	2000	2010	2020	2024	
Сельскохозяйственные угодья, тыс. га	4889,1	4724,5	4711,3	4704,3	4703,0	99,5
Пашня, тыс. га	4092,8	3977,6	3989,5	3984,8	3983,1	100,1
Произведено на 100 га пашни зерна, ц	2387	1703,8	2490,7	3037,8	3391,1	199,0
Произведено на 100 га сельскохозяйственных угодий, ц:						
молока	422	269,0	296,5	330,5	369,3	135,8
скота и птицы в живом весе	118,1	50,6	83,6	87,2	92,7	183,2
Получено на 100 га пашни, тыс. руб.:						
валовой продукции растениеводства	81,2	67,2	65,0	92,6	77,1	114,7
товарной продукции растениеводства	40,6	30,2	39,0	42,3	46,2	153,0
прибыли от реализации продукции растениеводства	11,9	7,8	7,3	9,99	12,1	155,1
Получено на 100 га сельскохозяйственных угодий, тыс. руб.:						
валовой продукции сельского хозяйства	131,6	88,3	88,4	108,8	91,6	103,7
товарной продукции сельского хозяйства	78,9	44,4	56,7	59,4	80,4	181,1
прибыли от реализации продукции сельского хозяйства	16,6	10,9	10,3	14,1	17,1	156,9

В распределении этих угодий между различными категориями пользователей сельскохозяйственные предприятия и организации занимают 65 %, крестьянские (фермерские) хозяйства – 32 %, а личные подсобные хозяйства – около 3 %. Наблюдается тенденция к уменьшению общей площади сельскохозяйственных земель. Это происходит из-за процессов урбанизации, перевода земель под строительство объектов инфраструктуры.

В таблице 1 рассмотрены ключевые параметры эффективности использования сельскохозяйственных земель в регионе. Несмотря на сокращение площадей пашни и сельскохозяйственных угодий, эффективность их использования существенно возросла. Отмечается значительный рост валовой продукции и прибыли, приходящихся на единицу площади, что свидетельствует о повышении интенсивности и технологичности сельскохозяйственного производства в крае.

Важным аналитическим аспектом аграрной сферы является динамика земельных отношений и структуры собственности на землю. Земельная реформа, проводимая в России с 1990 г., была направлена на формирование конкурентной среды в аграрном секторе экономики, обеспечение справедливого распределения земельных ресурсов и создание предпосылок для многообразия форм землепользования. В результате основная масса собственников предоставила свои земельные доли в аренду крупным сельскохозяйственным предприятиям, что стало основой формирования и развития вторичного рынка сельскохозяйственных земель (таблица 2).

Однако на практике переход к рыночной системе аграрного хозяйствования сопровождался рядом объективных трудностей. Значительная часть землепользователей проявляла низкую заинтересованность в оформлении прав собственности, оставляя государственные свидетельства о правах на землю в хозяйствах. Отсутствие существенных доходов от земельных долей предопределило слабую мотивацию к самостоятельному использованию земли как актива.

Таблица 2 – Динамика и структура распределения земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края по формам собственности

Год	Общая площадь, тыс. га	В том числе							
		в частной собственности				в государственной и муниципальной собственности			
		граждан		юридических лиц		всего		в том числе фонд перераспределения	
		тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%	тыс. га	%
1990	4939,1	×	×	×	×	4939,1	100	×	×
2001	4809,9	3193,0	66,4	203,6	4,2	1413,3	29,4	53,8	1,1
2005	4767,5	3182,8	66,8	205,3	4,3	1379,4	28,9	35,4	0,7
2010	4751,8	3049,0	64,2	357,3	7,5	1345,5	28,3	50,6	1,1
2015	4734,1	2873,7	60,7	507,4	10,7	1353,0	28,6	32,5	0,7
2024	4680,8	2669,2	57,0	777,4	16,6	1234,2	26,4	34,8	0,7

В течение последних тридцати лет происходила трансформация структуры собственности: если до 1990 г. все земли сельскохозяйственного назначения общей площадью 4939,1 га находились в государственной собственности, то с началом земельной реформы государственная монополия собственности на землю была ликвидирована, стал активно развиваться процесс приватизации земель, выросло коли-

чество сделок на рынке сельскохозяйственных земель, в результате чего сформировался институт собственников земельных долей.

Сказанное свидетельствует о формировании новых институциональных условий и переходе земельных отношений к современным рыночным моделям функционирования аграрного сектора (таблица 3).

Таблица 3 – Динамика сделок с земельными участками сельскохозяйственного назначения в Краснодарском крае

Год	Всего сделок		Вид сделки					
			аренда		купля-продажа		дарение	
	ед.	га	ед.	га	ед.	га	ед.	га
2008	1343	123640	17	200	1309	123380	17	60
2010	163	4370	32	80	102	3620	29	670
2015	836	10649	25	2280	810	7310	1	19
2017	361	46695	10	530	350	46163	1	2
2024	419	38200	8	400	410	40000	1	2
2024 г. в % к								
2008	23,8	28,5	47,1	в 2 раза	30,6	32,4	5,9	3,3
2017	88,6	81,8	80,0	72,5	114,3	86,6	100	100

Рассматриваемая динамика сделок на протяжении анализируемого периода отражает не только институциональные и правовые преобразования в аграрном секторе, но и последствия структурных изменений в экономике региона.

Перевод большей части земель в частную собственность и развитие форм аренды привели к формированию модели смешанного землепользования, что стало основанием для развития вторичного рынка сельскохозяйственных земель как совокупности сделок по купле-продаже, аренде и ипотеке земельных участков, перешедших из государственной собственности в частную и сделки между физическими и юридическими лицами. В Краснодарском крае это выразилось, с одной стороны, в расширении возможностей инвестиционного маневра для аграрных предприятий и фермеров, а с другой – в закреплении земельных массивов у наиболее экономически устойчивых субъектов хозяйствования.

Исследование показало, что наряду с ростом числа сделок в начале реформы в дальнейшем наблюдается очевидное сокращение числа как арендных операций, так и сделок купли-продажи. Это обусловлено, прежде всего, процессами стабилизации землепользований, образованием устойчивых экономических связей между собственниками и арендаторами, общим уменьшением транзакционной активности на фоне институционального развития рынка. Существенным сдерживающим фактором остается низкая степень информационной прозрачности земельных операций и отсутствие комплексной системы оценки качественных, пространственных и экономических параметров сельхозугодий. Это препятствует реализации принципа справедливого распределения земель и ограничивает спектр эффективных сделок во вторичном обороте.

Для оценки пространственной дифференциации цен с применением предлагаемого методического подхода, определена расчётная цена с использованием картографического метода с применением геоинформационных систем (рисунок 4).

Карта наглядно иллюстрирует значительные территориальные различия в цене сельскохозяйственных земель на территории Краснодарского края. Наиболее высокая цена земельных участков (210–220 тыс. руб./га) получена в центральных наибо-

лее экономически развитых районах. Это связано с благоприятным сочетанием транспортной доступности, развитой инфраструктуры и высокой продуктивности используемых земель. У периферийных и менее развитых в агроэкономическом отношении зонах цена гектарной площади существенно ниже (150–160 тыс. руб./га). Наиболее низкие показатели наблюдаются в северных и юго-восточных территориях, что обусловлено относительной удаленностью от основных логистических центров и менее высоким уровнем развития инфраструктуры.

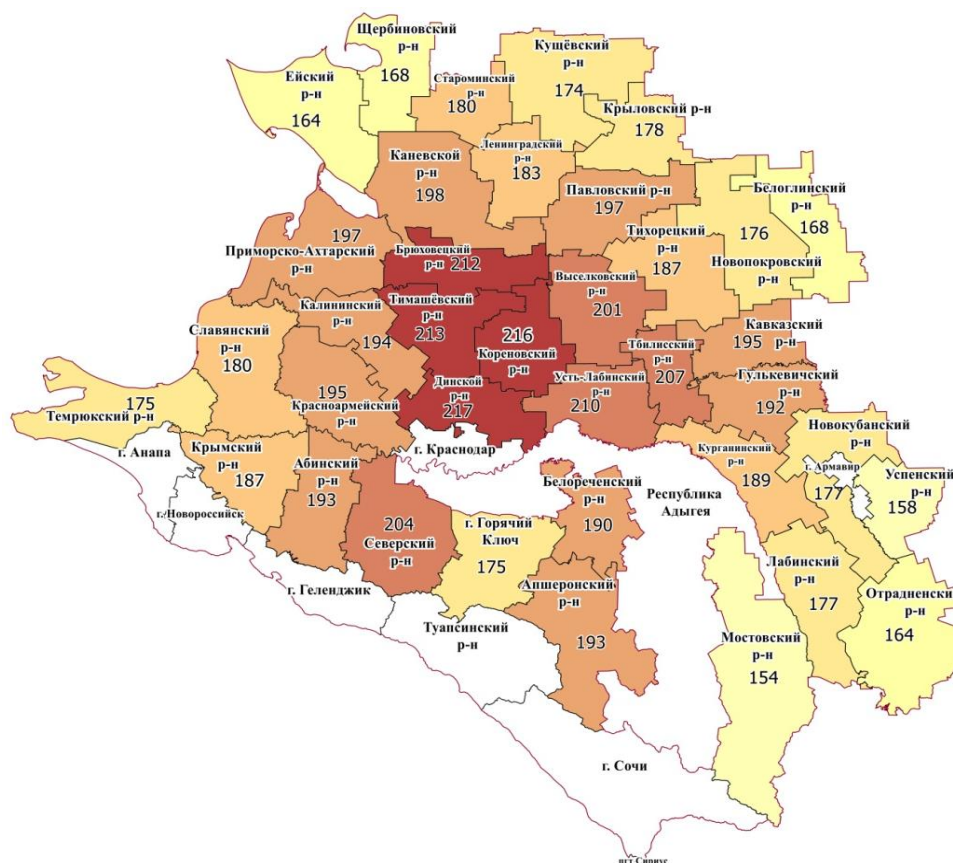


Рисунок 4 – Карта-схема расчётной цены земельных участков в разрезе муниципальных районов Краснодарского края, тыс. руб./га (составлено автором с применением геоинформационных систем)

Таким образом, выявленная пространственная дифференциация цены отражает влияние агроэкологических, инфраструктурных и рыночных факторов и акцентирует внимание на необходимости учета территориальных особенностей при разработке региональной земельной политики и программ повышения эффективности землепользования. Экономической основой развития рынка сельскохозяйственных земель является взаимная выгода, так как стороны соглашаются на совершение сделки, рассчитывая на более рациональное использование находящихся в их собственности земельных участков и соответственно на увеличение прибыли.

4. Землеустроительные проекты оптимизации землевладений и землепользований, включающие картографическое отображение характеристик участка.

Реализация землеустроительных мероприятий предполагает создание оптимальных условий для устойчивого и эффективного ведения сельскохозяйственного производства. Наибольшую сложность испытывают малоземельные крестьянские (фермерские) хозяйства, для которых характерны существенные недостатки организации зем-

левладения и землепользования. К распространенным проблемам относятся: нерациональные размеры участков, чересполосица, вкрапливание, изломанность границ, вклинивание земель и так называемое дальнотерриториальное. Указанные недостатки значительно затрудняют производственную деятельность и снижают результаты хозяйственной деятельности фермеров. Для их устранения разрабатывается комплекс правовых, экономических и технических документов, включая расчетные и картографические материалы. Эти документы позволяют обосновать рациональную организацию и охрану земель, определить целесообразные границы и порядок использования участков. Важной составляющей оптимизации структуры землепользования является также улучшение мелиоративного состояния лесных полос. Результаты выполнения землеустроительных проектов проиллюстрированы на примере КФХ «Харченко» Кушчевского района. На рисунке 5 приведены сравнительные схемы изначального размещения земельных участков с территориальными недостатками (например, чересполосица, вкрапливание, дальнотерриториальное) и их оптимизированного состояния после проведения землеустроительных мероприятий.

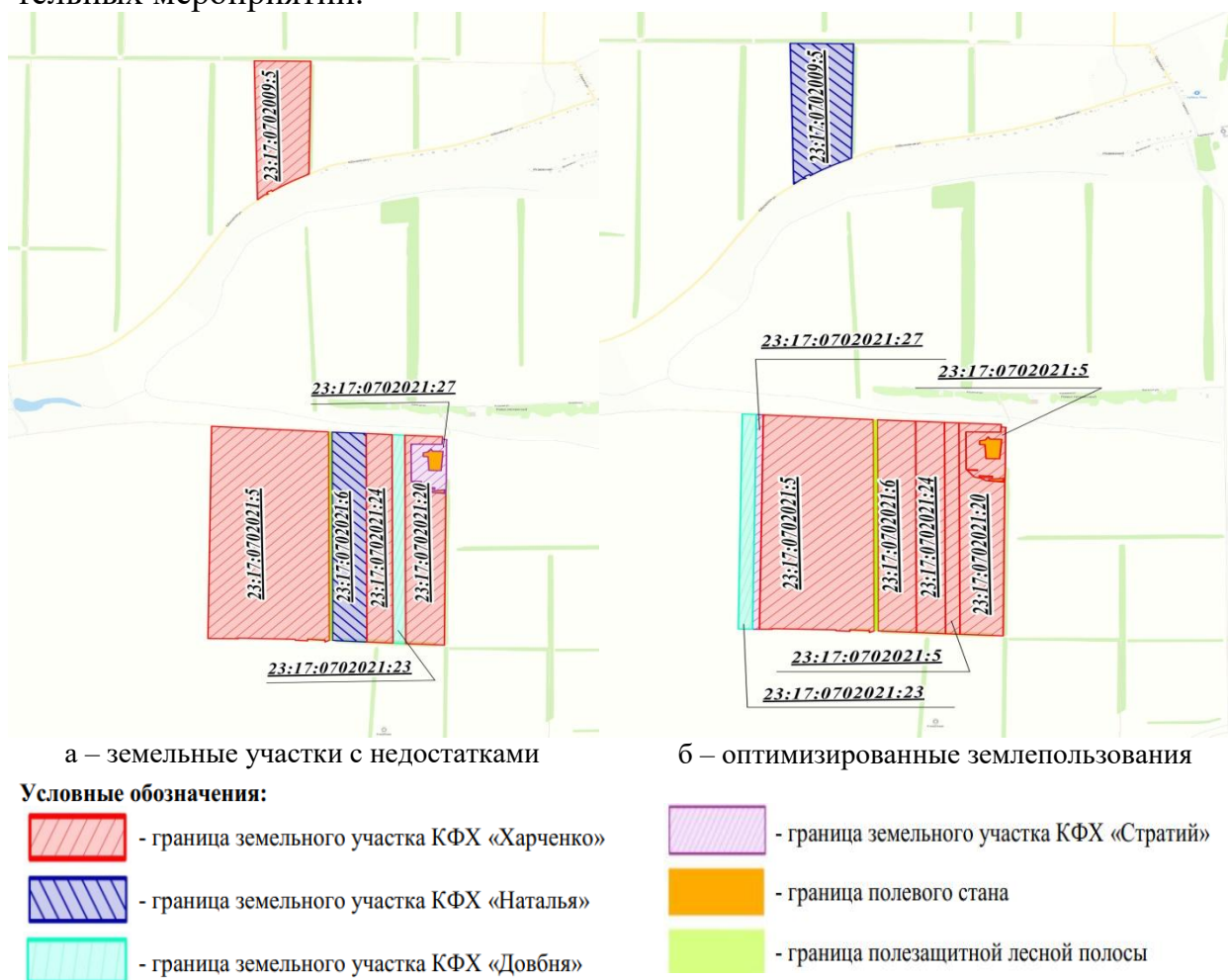


Рисунок 5 – Схема расположения земельных участков до и после оптимизации на примере нескольких крестьянско-фермерских хозяйств Кушчевского района

Приведенное на рисунке 6 отображение наглядно демонстрирует положительный эффект землеустроительной оптимизации на планировочную структуру фермерских земель. В исходном варианте (а) наблюдается выраженная фрагментация,

разобщенность и транспортные проблемы, усложняющие производство и использование механизмов.

После оптимизации (б) землепользования приобретают компактную структуру, что облегчает управление, снижает издержки на обработку, обеспечивает эффективное использование земельных ресурсов и улучшает условия для внедрения современных технологий. Такие преобразования подтверждают необходимость и эффективность внедрения комплексных землеустроительных проектов как инструмента развития устойчивого фермерства и повышения продуктивности сельского хозяйства на региональном уровне.

Внедрение комплексных землеустроительных проектов нацелено не только на устранение недостатков пространственной структуры землевладений, но и на достижение ощутимого экономического эффекта для аграрного сектора региона. После реализации проектных решений важной задачей становится оценка экономики внедрения оптимизированной структуры землепользования. Рассмотрим результаты на примере КФХ «Харченко» (таблица 4).

Таблица 4 – Оценка влияния структуры землепользования на эффективность сельскохозяйственного производства КФХ «Харченко»

Показатель	2024 г.	Проект*
Площадь крестьянско-фермерского хозяйства, га	141,6	206,5
Число обособленных земельных участков, шт.	4,0	1,0
Коэффициент компактности	2,9	1,1
Площадь полевая защитная полоса в аренде, га	×	4,4
Защищенная площадь, га	×	52,8
Прибавка урожайности преобладающей культуры, ц/га	×	7,0
Затраты на уходные работы, тыс. руб.	×	117,5
Арендная плата за земельные участки, занятые полезащитными лесными полосами, тыс. руб.	×	0,02
Урожайность преобладающей культуры, ц/га	57,8	59,6
Валовая продукция, ц	8184,5	12305,4
Стоимость валовой продукции, руб./ц	1400	1400
Стоимость валовой продукции, тыс. руб.	11458,3	17227,4
Производственные затраты, руб./ц	800	800
Всего затрат, тыс.руб.	6547,6	9844,2
Чистый доход, тыс. руб.	5000,7	7383,2
Прирост чистого дохода, %	×	47,6

*До 2030 г.

Результаты проекта продемонстрировали значительный рост экономических показателей за счет укрупнения земельных участков, компактности и улучшения транспортной доступности; чистый доход хозяйства вырос на 47%. Совокупное увеличение дохода связано с повышением урожайности и улучшением состояния полезащитных лесных полос. Полученные данные свидетельствуют об эффективности внедрения проектов оптимизации как инструмента повышения эффективности сельскохозяйственного производства. Положительные результаты, полученные на примере индивидуального хозяйства, масштабированы на уровень всего района (таблица 5).

Комплексная реализация землеустроительных проектов в масштабах района приводит не только к росту доходности фермерских хозяйств, но и к увеличению налоговых поступлений. Вовлечение в рыночный оборот 25 % участков с заниженной оценкой формирует дополнительный экономический и бюджетный

эффект, стимулируя устойчивое развитие аграрного сектора на муниципальном уровне.

Таблица 5 – Эффективность реализации проекта оптимизации землевладений и землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств Кушевского района Краснодарского края

Показатель	2024 г.	Прогноз*
Площадь земельных участков крестьянско-фермерских хозяйств всего, га	47229,0	
Площадь земельных участков крестьянско-фермерских хозяйств, требующих оптимизации, га	11807,0	
Площадь полевых полос, предоставляемых в аренду, га	×	1790,4
Кадастровая стоимость полевых полос, предоставляемых в аренду, тыс. руб.	×	30794,9
Удельный показатель кадастровой стоимости, тыс. руб./га	112,5	
Кадастровая стоимость земельных участков, тыс. руб.	5313262,5	×
Расчётная цена земельных участков, тыс. руб./га	×	174,09
Расчётная стоимость земельных участков, тыс. руб.	×	8222096,6
Арендная плата за земельные участки, занятые полевых полосами, тыс. руб.	×	9,2
Земельный налог, тыс. руб.	15939,8	24666,3
Всего бюджетных поступлений, тыс. руб.	15939,8	24675,5
Экономический эффект (прирост), тыс. руб.	×	8735,7

*До 2030 г.

Таким образом, на основании анализа действующего нормативно-правового регулирования предлагается рекомендовать подготовку проектов оптимизации структуры землепользования обязательной частью землеустроительных и кадастровых работ для продуктивных угодий Краснодарского края. Комплексная оптимизация должна учитывать конкретное состояние земельных участков, а необходимость ее проведения будет определяться собственниками земельных участков с учетом их производственных интересов.

5. Модель цифровой информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель как единой среды для сбора, анализа и обеспечения прозрачности сделок.

Цифровая трансформация земельных отношений в аграрном секторе обуславливает необходимость создания интегрированных платформ, объединяющих инструменты сбора, анализа и контроля сделок с сельскохозяйственными землями на основе современных информационных технологий. В настоящее время основным информационным ресурсом цифрового землеустройства является Единая федеральная информационная система о землях сельскохозяйственного назначения. Эту систему обеспечивают Министерство сельского хозяйства и подведомственные организации оперативной, актуальной и достоверной информацией о землях сельскохозяйственного назначения, получаемой в ходе государственного мониторинга этих земель. В рамках ЕФГИС ЗСН организованы процессы получения, хранения, обработки и анализа сведений о сельскохозяйственных землях, ведется учет мелиоративных систем, гидротехнических сооружений, осуществляются систематические наблюдения за состоянием и использованием угодий, а также предоставление информации заинтересованным пользователям. Предлагаемая цифровая платформа строится на интеграции информации из ЕФГИС ЗСН, Росреестра, Роскадастра, НСПД и расширяет

возможности трансформации и обмена данными между ключевыми цифровыми реестрами. Такая архитектура позволяет не только агрегировать сведения о земельных участках, но и транслировать их обратно в федеральные реестры для обновления статуса и вовлечения земель в хозяйственный оборот, что, в свою очередь, способствует повышению эффективности использования сельскохозяйственных земель (рисунок 6).



Рисунок 6 – Модель цифровой информационной платформы рынка сельскохозяйственных земель

Текущие функциональные возможности информационной базы ЕФГИС ЗСН не позволяют в полной мере обеспечить эффективное развитие и функционирование рынка сельскохозяйственных земель. Система актуализации данных не обладает необходимой оперативностью, не всегда обеспечивает высокую степень достоверности и актуальности сведений; кроме того, она не включает модули поддержки принятия управленческих решений.

Разработанная модель цифровой платформы включает в себя интегрированные блоки: схему пространственного размещения участков, паспорт объекта, определение расчётной цены и инструменты проектной оптимизации землепользования. Реализация данной платформы открывает возможность масштабирования интеллектуальных систем диагностики и комплексного мониторинга рынка сельскохозяйственных земель по всему региону. В составе единой информационной среды заложены концептуальные механизмы мониторинга, опирающиеся на взаимодействие модулей анализа, подготовки паспортов и определения расчётной цены, а ключевым элементом становится разработка и внедрение проектов оптимизации землепользований. Внедрение этой платформы формирует информационную систему характеристик земельных участков сельскохозяйственного назначения по пространственным, количественным, качественным и инфраструктурным параметрам, использование которых обеспечивает высокий уровень оперативности и прозрачности при совершении сделок.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Проведена систематизация теоретических подходов, что позволило уточнить понятие рынка сельскохозяйственных земель как института устойчивых правовых и экономических отношений, в рамках которого реализуется свободный оборот земли на основе мультифакторной интеграции индивидуальных характеристик участков. В развитие традиционного имущественно-правового подхода авторское терминологическое дополнение пространственными, качественными и экономическими параметрами земель способствует более объективному регулированию и перераспределению ресурсов. Разработана классификация факторов, детерминирующих функционирование рынка сельскохозяйственных земель, в контексте выделения определяющей роли методологических, учетных и технологических аспектов, среди которых приоритет следует отдавать совершенствованию методик оценки, комплексному учету земельных ресурсов и внедрению инновационных цифровых технологий.

2. Разработан методический подход к оценке расчётной цены земельных участков сельскохозяйственного назначения, включающий обоснование для условий Краснодарского края многофакторной модели, использующей в качестве параметров удаленность участка от центра, транспортную доступность и агроэкономический потенциал (урожайность). Полученная модель отличается статистической значимостью и практической воспроизводимостью, что подтверждено анализом реальных сделок. Последовательность этапов методики (сбор, математическая обработка данных, эконометрическое моделирование, интерпретация результатов) обеспечивает высокую точность и объективность оценки, создавая базу для осуществления прозрачных сделок и предотвращая субъективные искажения в цене. На основании подхода представлена карта-схема расчётной цены земельных участков Краснодарского края, являющаяся экономической основой развития рынка сельскохозяйственных земель, способствующая введению в оборот неиспользуемых земель, объединению разрозненных земельных участков, установлению точных границ участков, следствием чего является получение взаимной выгоды участниками рынка, так как стороны соглашаются на совершение сделки, рассчитывая на рациональное использование, находящиеся в их собственности земельных участков и соответственно на увеличение прибыли.

3. Экономико-статистический анализ текущего состояния, особенностей и тенденций развития рынка сельскохозяйственных земель Краснодарского края за период 1990–2024 гг. обоснованно выявил устойчивую тенденцию сокращения площади пашни и сельскохозяйственных угодий при одновременном росте валовой продукции и экономического эффекта на единицу площади. Количество сделок на рынке сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае ежегодно снижается почти на 50 тыс. га. Такое снижение объясняется влиянием институциональных преобразований и региональных особенностей на структуру сделок и формы собственности; наличием недостатков землевладений, землепользований; значительным числом земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей, существенная часть которых не предоставлена землепользователям и не участвует в процессе производства сельскохозяйственной продукции и рыночном обороте. Выявлено, что основным ограничивающим фактором оборота и эффективного использования земли является недостаточная информационная прозрачность рынка,

а также отсутствие комплексных методик учета качественных и пространственных характеристик участков, что сдерживает реализацию потенциала вторичного рынка.

4. Доказана необходимость и целесообразность внедрения землеустроительных проектов оптимизации как инструмента повышения эффективности аграрного сектора экономики региона, включая вовлечение в рыночный оборот пограничных лесных полос. В результате разработки и экспериментального внедрения проектов оптимизации структуры землевладений и землепользований (на примере КФХ «Харченко» и района в целом) подтверждена их высокая экономическая эффективность: увеличен чистый доход хозяйств, возрос налоговый потенциал территории, обеспечена консолидация земель и устранены структурные недостатки организации землепользования. Полученные практические данные позволяют рекомендовать включение подготовки таких проектов в системную практику землеустроительных и кадастровых работ, что даст многоуровневый экономический и социальный эффект на уровне региона. Так, реализация проекта на примере Куцевского района Краснодарского края позволит вовлечь в рыночный оборот 25 % земельных участков района, имеющих недостатки землевладений и землепользований посредством оценки их по расчётной цене и передачи эффективному собственнику, что приведет к бюджетному эффекту в размере свыше 8 млн. руб.

5. Разработана цифровая платформа данных рынка сельскохозяйственных земель, включающая схему расположения земельных участков, паспорта земельных участков, определение расчётных цен земельных участков, проекты оптимизации землевладений, землепользований. Цифровая информационная платформа моделирования, создаваемая на базе протокола iMAP с использованием четырех моделей с частичным равновесием: AGLINK-COSIMO, CAPRI, ESIM, AGMEMOD интегрирует разрозненные сведения из федеральных и ведомственных реестров, расширяет инструменты мониторинга, управления и поддержки принятия решений на рынке сельскохозяйственных земель на основе баз данных характеристик земельных участков сельскохозяйственного назначения по пространственным, количественным, качественным, инфраструктурным показателям. Модель обеспечивает автоматизацию подготовки паспортов участков, определения расчётной цены, продвижения проектов оптимизации и формирования прозрачной среды для совершения сделок, что кардинально повышает информированность всех участников рынка и эффективность совершения сделок.

Дальнейшие исследования должны быть направлены на разработку нормативно-правовых актов, обеспечивающих адресность и дифференциацию субсидий с учётом адаптации к современным условиям регионального рынка сельскохозяйственных земель.

ОСНОВНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ ПО ТЕМЕ ДИССЕРТАЦИИ

Монографии

1. Зайцева Я. В. Землеустроительное и кадастровое обеспечение развития рынка земель сельскохозяйственного назначения, на примере Краснодарского края / Я. В. Зайцева. – Курск : ЗАО «Университетская книга», 2025. – 210 с. – 13,13 п. л.

2. Зайцева Я. В. Рынок земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края : монография / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 161 с. – 10,06 п. л./5,03 п. л.

3. Зайцева Я. В. Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных земель : монография / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 207 с. – 12,93 п. л./6,47 п. л.

Статьи в журналах, рекомендуемых ВАК Минобрнауки России для публикации основных результатов диссертации на соискание ученой степени кандидата наук

4. Зайцева Я. В. Комплексная оценка функционирования и развития рынка сельскохозяйственных земель Краснодарского края / Я. В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2026. – № 3 (185). – С. 35–45. – 1,38 п. л.

5. Зайцева Я. В. Цифровая платформа как инструмент развития рынка сельскохозяйственных земель / Я. В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2026. – № 3 (185). – С. 66–73. – 1,00 п. л.

6. Зайцева Я. В. Зонирование территорий для целей государственной кадастровой оценки / Я. В. Зайцева, А. А. Николаева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2025. – № 12 (182). – С. 107–115. – 1,12 п. л./0,56 п. л.

7. Зайцева Я. В. Современное состояние оценочного зонирования территорий на примере города Краснодар / Я. В. Зайцева, Ю. М. Савченко // International Agricultural Journal. – 2025. – Т. 68, № 4. – С. 1159–1177. – 2,25 п. л./1,12 п. л.

8. Зайцева Я. В. Современное состояние оценочного зонирования территорий: российский и зарубежный опыт / Я. В. Зайцева, Ю. М. Савченко // Московский экономический журнал. – 2025. – Т. 10, № 8. – С. 209–224. – 2,7 п. л./1,35 п. л.

9. Зайцева Я. В. Реестровые ошибки и практика их исправления / Ю. В. Робская, Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2023. – № 4 (150). – С. 162–169. – 1,00 п. л./0,33 п. л.

10. Зайцева Я. В. Определение величины соразмерной ежегодной платы за сервитуты на земельные участки (на примере МО Анапский район) / И. В. Щербатов, Я. В. Зайцева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2024. – № 8(166). – С. 257–263. – 0,88 п. л./0,44 п. л.

11. Зайцева Я. В. Порядок сбора информации для целей определения кадастровой стоимости земельного участка / Я. В. Зайцева, Е. А. Карамышева // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2023. – № 2(148). – С. 139–147. – 1,00 п. л./0,50 п. л.

12. Зайцева Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2020. – № 3 (116). – С. 400–402. – 0,38 п. л.

13. Зайцева Я. В. Формирование и развитие рынка сельскохозяйственных земель в зарубежных странах / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Московский экономический журнал. – 2020. – № 12 – С. 23–32. – 1,25 п. л. – 0,63 п. л.

14. Зайцева Я. В. Зарубежный опыт развития земельного рынка / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 11 (112). – С. 1079–1081. – 0,38 п. л./0,18 п. л.

15. Зайцева Я. В. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2019. – № 12 (113). – С. 122–125. – 0,50 п. л./0,25 п. л.

16. Зайцева Я. В. Перспективы рынка земель и земельных отношений в аграрном секторе экономики / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2018. – № 2 (91). – С. 753–757. – 0,63 п. л.

17. Зайцева Я. В. Состояние рынка сельскохозяйственных земель в Краснодарском крае / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. – 2017. – № 12 1(89). – С. 345–347. – 0,38 п. л.

Статьи в базах данных Scopus и Web of Science

18. Zaitseva Ya. Determination of soil scores for the purpose of further calculating the cadastral value of agricultural land / Y. Zaitseva, N. Radchevsky // IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, Ussurijsk, 2021. – P. 042077. – 0,75 п. л./0,38 п. л.

19. Zaitseva Ya. Efficiency of using agricultural land in the context of natural and economic zones of the Krasnodar Kari in order to involve them into circulation / Ya. Zaitseva, N. Radchevsky // E3S Web of Conferences. – 2021. – Vol. 284. – P. 02001. – 0,75 п. л./ 0,38 п. л.

20. Zaitseva Ya. Ways of commercialization of agricultural land / Y. Zaitseva // E3S Web of Conferences 244, 03017 (2021). – 0,75 п. л.

21. Zaitseva Ya. Land allocation problem in establishing boundaries of population centers / N. Radchevskiy, Ya. Zaitseva, E. Tsoraeva // E3S Web of Conferences : International Scientific Conference «Fundamental and Applied Scientific Research in the Development of Agriculture in the Far East» (AFE-2022), Vol. 371. – Tashkent, Uzbekistan: EDP Sciences, 2023. – P. 03061. – 0,75 п. л./0,25 п. л.

Основные публикации в других научных изданиях

22. Зайцева Я. В. Определение рыночной стоимости земельного участка (на примере МО город Краснодар) / В. Е. Варилжанов, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : материалы VI Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар : КубГАУ, 2024. – С. 47–53. – 0,44 п. л./0,30 п. л.

23. Зайцева Я. В. Анализ рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Точки научного роста: на старте десятилетия науки и технологии : материалы Ежегод. науч.-практ. конф. препод. по итогам НИР за 2022 г. – Краснодар : КубГАУ, 2023. – С. 293–295. – 0,19 п. л.

24. Зайцева Я. В. Анализ рынка земельных участков Краснодарского края / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений : материалы III Всерос. науч.-практ. конф. – Краснодар, 2021. – С. 288–293. – 0,75 п. л./0,37 п. л.

25. Зайцева Я. В. Государственная кадастровая оценка земельных участков при изменении вида разрешенного использования / Я. В. Зайцева, А. А. Васильева, С. А. Межян // StudNet. – 2021. – Т. 4, № 1. – С. 34. – 1,00 п. л./0,33 п. л.

26. Зайцева Я. В. Составление карты земель кадастрового квартала Брюховецкого района с применением ГИС-технологий / Я. В. Зайцева, А. А. Васильева // Инновационные технологии в АПК: теория и практика : материалы IX Междунар. науч.-практ. конф., посвящ. 70-летию Пензенского гос. аграр. у-та. – Пенза, 2021. – С. 45–48. – 0,75 п. л./0,37 п. л.

27. Зайцева Я. В. Проблемы введения земель сельскохозяйственного назначения в оборот / Я. В. Зайцева // Актуальные вопросы землеустройства, геодезии и природообустройства : материалы Всерос. (национ.) науч.-практ. конф., посв. 15-летию Института землеустройства, кадастров и мелиорации. ФГБОУ ВО «Бурятская сельскохозяйственная академия имени В. Р. Филиппова». – Улан-Удэ, 2020. – С. 75–78 – 0,75 п. л.

28. Зайцева Я. В. Аренда как фактор прогрессивных земельных отношений Краснодарского края / Н. М. Радчевский, Я. В. Зайцева // Столыпинский вестник. – 2020. – № 4 – С. 17. – 0,13 п. л./0,06 п. л.

29. Зайцева Я. В. Обоснование необходимости проведения землеустроительных работ в условиях земельного рынка / Я. В. Зайцева // Научное обеспечение агропромышленного комплекса : сб. тезисов по материалам Всерос. (национ. конф.). – Краснодар, 2019. – С. 507–508. – 0,13 п. л.

30. Зайцева Я. В. Правовой режим использования земель сельскохозяйственного назначения/ Я. В. Зайцева // Инвестиционный менеджмент и государственная инвестиционная политика-2 : материалы Междунар. науч. конф. – 2018. – № 2 (91). – С. 753–757 – 0,63 п. л.

Научное издание

Зайцева Янина Викторовна

**ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ И РАЗВИТИЕ РЫНКА
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Подписано в печать _____ Формат 60 × 84 ¹/₁₆.
Усл. печ. л. – 1,4. Тираж 100 экз. Заказ №

Типография Кубанского государственного аграрного университета.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13