

разнообразия сельских территорий России и экологическую составляющую устойчивого развития;

– мероприятия государственной поддержки направлены на решение проблем в краткосрочной перспективе и не предусматривают ожидания возможных рисков для решения перспективных задач, включая международную сферу (ВТО, глобализация и т.д.).

4. Выход села на качественно новый уровень развития становится одной из важных государственных задач, но для этого нет научно обоснованной методологии управления сельскими территориями. Каждый регион руководствуется своими подходами к развитию сельских территорий, т.е. не учитываются сложившиеся социально-экономические ситуации, особенности сельских поселений, что тормозит процесс устойчивого развития, снижает результативность эффективности управления территорией. Отсутствие системности в развитии сельских территорий в немалой степени привело к нерациональному размещению производительных сил, неразвитости социально-бытовой инфраструктуры, другим диспропорциям, что отрицательно сказалось на эффективности и условиях проживания в сельской местности.

5. В целях создания условий для комплексного развития сельских территорий целесообразно увеличить объем субсидий, выделяемых на софинансирование из федерального бюджета; условия и сроки инвестиционного кредитования на строительство, реконструкцию и модернизацию животноводческих помещений; приобретение сельскохозяйственной техники и оборудования; предоставить предприятиям, реализующим проекты по строительству животноводческих комплексов, рассрочку на срок до 15 лет; разработать дополнительные компенсирующие меры, направленные на закрепление трудовых ресурсов на селе.

Список литературы:

1. Дворкович А. Рынок продовольствия - потенциал России как мирового лидера // Тр. XIX Петербургский Междунар. эконом. форума. . С.Питер. . 2015.
2. "Стратегия устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2030 года" // Распоряжение правительства от 2 февраля 2015 г., N151-р, - М.
3. Статистический обзор по Российской Федерации за 9 месяцев 2014, 2015 г. - М. - № 4 (91).
4. Soldatova, I., Kuznetsov N., Kuznetsov V. Priorities of State Support of the Russian Agriculture on Federal and Regional Levels under Volatile Economic Growth // Journal of Agricultural Science and Technology, USA. - 2014.- В Volume 4, Number 2, Feb; P. 118-127;
5. Кузнецов В.В, Солдатова И.Ю. Приоритеты государственной поддержки сельского хозяйства России // Научное обозрение, №4, Саратов. - 2014. - С. 330-335.
6. Солдатова И. Государственная поддержка сельского хозяйства: современные ориентиры. Научная монография. Palmarium academic publishing. - 2014.- 60 с.

## **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД В ОЦЕНКЕ УЩЕРБА ПРИ НЕЦЕЛЕВОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ**

Тиндова М.Г., к.э.н., Саратовский социально-экономический институт (филиал)  
РЭУ им. Г.В. Плеханова

*Работа посвящена построению модели оценки ущерба при нецелевом использовании земель. Данная модель базируется на синтезе доходного и сравнительного подходов в оценке земельных участков. Ущерб рассматривается как разность между средним доходом при разрешённом использовании и доходом при нецелевом использовании земельного участка. Также в работе показаны методы определения ставки капитализации, отвечающие требованиям модели, а также перечислены задачи, решаемые на её основе. В работе представлена апробация построенной модели на конкретном примере оценки ущерба.*

*Ключевые слова: оценка ущерба, доходный подход, оценка земель сельскохозяйственного назначения*

Согласно Земельному кодексу, в России на сегодняшний день существует семь категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, особо охраняемые территории и объекты; земли лесного фонда; земли водного фонда и земли запаса [1]. Способы использования земельных участков, виды деятельности, разрешенной на каждом из них, определяются той категорией, к которой относится тот или иной участок.

Земли сельхоз назначения составляют около 24% от общей площади земель в РФ и составляют 404 млн. га (по данным Росгосстата на сентябрь 2014 г). К ним относятся: сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [1].

Приоритетное использование имеют сельхозугодья, к которым относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями и которые составляют 48,5% от всех земель данной категории.

Таким образом, к видам деятельности, разрешенной на данной категории земель, относится производство сельскохозяйственной продукции, а также её хранение и первичная переработка. Также сюда относится организация частных приусадебных хозяйств, организация дачных кооперативов.

Другие виды деятельности, к которым можно отнести строительство жилья, организацию рекреационных зон, охотничьих хозяйств и пр., следует отнести к нецелевому использованию земель сельскохозяйственного назначения. Также согласно ст.8.8 Кодекса административных правонарушений, сюда относится и неиспользование сельхозземель по назначению.

Большинство исследователей в данной области расчёт ущерба от нецелевого использования базируют на затратном подходе и вычисляют его как математическую функцию, отображающую зависимость от стоимости недополученной продукции и затрат, необходимых для проведения биологической рекультивации для восстановления почвенного плодородия [2]. Однако такой подход на наш взгляд не учитывает экономический эффект от использования земельных участков.

Поэтому целью работы стала разработка модели оценки ущерба, основанной на доходном подходе в оценке.

Доходный подход базируется на вычислении текущей стоимости будущих доходов, приносимых данным земельным участком. Другими словами, земельный участок сегодня стоит столько, сколько дохода в будущем он сможет принести его владельцу [3].

Вследствие этого, модель оценки ущерба при нецелевом использовании земельных участков можно представить соотношением:  $У = \frac{Д_{тр} - Д_{тек}}{k}$ , где У – ущерб;  $Д_{тр}$  – средний доход при традиционном использовании;

$Д_{тек}$  – доход при текущем использовании земельного участка; k – коэффициент капитализации.

Для определения среднего дохода при традиционном использовании можно воспользоваться рыночным методом. В основе данного подхода лежит анализ рынка, в ходе которого необходимо выделить 3 – 5 объектов-аналогов (земельных участков, которые в целом похожи на участок, ущерб по которому оценивается; которые используются по прямому назначению; и по которым известен доход), путём введения поправочных коэффициентов скорректировать на возможные несоответствия и доход от конкретного вида использования рассчитать как средневзвешенный доход скорректированных доходов аналогов.

Корректировку на несоответствия необходимо провести по факторам, влияющим на доход. К ним можно отнести: размер участка; плодородие (коэффициент бонитета); местоположение; форму собственности; близость рынков сбыта и пр.

Расчет и внесение корректировок производится на основе поправочных коэффициентов, которые могут быть процентными и стоимостными. Процентные поправки вносятся путём

умножения дохода объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий. Стоимостные – путём сложения (вычитания) определенной суммы, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта [4].

Расчёт процентных корректировок осуществляется на основе анализа рынка и производится по формуле:  $K = 1 - \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{D'_i}$ , где  $K$  – размер корректировки;  $D_i$  – доход объекта обладающего признаком, по которому рассчитывается процентная корректировка;  $D'_i$  – доход объекта не обладающего данным признаком [5].

В качестве замечания следует отметить, что в последней формуле объекты для которых сравниваются доходы  $D_i$  и  $D'_i$  по всем остальным признакам должны совпадать.

Определение коэффициента капитализации может также осуществляться на основе рыночного метода, когда из анализа рынка находятся несколько аналогов; по каждому из них находится отношение:  $k_i = \frac{D_i}{C_i}$ , где  $k_i$  – коэффициент капитализации для  $i$ -го аналога;  $D_i$  –

доход для  $i$ -го аналога;  $C_i$  – цена  $i$ -го аналога. Итоговый коэффициент капитализации находится как среднее арифметическое для  $k_i$  [5].

Другим способом определения ставки капитализации может быть кумулятивный метод, при котором  $k = r_0 + \sum r'_i$ , где  $r_0$  – безрисковая ставка (например, ставка по ОФЗ);  $r'_i$  – различные премии за риск (например, за низкую ликвидность, за инвестиционный менеджмент и пр.) [5]. Величина такой премии за риск определяется экспертным методом в пределах от 0 до 5%.

Такие расчёты необходимо провести по всем законодательно разрешённым видам использования (с поправкой на их физическую выполнимость) и тогда средний доход при традиционном использовании может быть найден по формуле:  $D_{тр} = \frac{\sum \alpha_i D_i}{\sum \alpha_i}$ , где  $D_i$  – доход по

разрешенным видам использования земельного участка сельхоз назначения;  $\alpha_i$  – доля земельных участков относящихся к  $i$ -му виду использования в общем числе участков.

В качестве замечания можно отметить, что в качестве потока дохода можно рассматривать как потенциальный, так и чистый доход; как до уплаты налогов, так и после. Основное требование – определение  $D_{тр}$  и  $D_{тек}$  одним видом потока доходов.

Ещё одним способом определения  $D_{тр}$  может стать нечёткое моделирование, при котором связка «лингвистические переменные - правила вывода» позволяет вероятностные функции дохода аналогов представить в виде чёткого значения  $D_{тр}$  [3].

В качестве иллюстрации работы предложенной модели рассмотрим оценку ущерба от неиспользования земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в Саратовском районе Саратовской области. Размер участка 8 га. Данный участок находится в собственности фермерского хозяйства.

В ходе анализа рынка были отобраны 6 участков, которые могут быть рассмотрены в качестве аналогов. Право собственности, местоположение, бонитет и основные физические характеристики участков совпадают с рассматриваемым. Отличия наблюдаются только в размерах, поэтому все расчёты будут проводиться для единицы измерения – 1 га.

Четыре из отобранных аналогов используются для выращивания подсолнечника и в среднем чистый доход по ним составляет 150 тыс.руб./га за сезон. Один участок используется в качестве сенокоса, его чистый доход – 80 тыс.руб./га за сезон. На последнем расположены теплицы, в которых выращиваются различные овощи (томаты, капуста и пр.). Чистый доход по нему составляет 180 тыс.руб./га за сезон.

Таким образом, доход при традиционном использовании составляет

$$D_{\text{тр}} = \frac{4}{6}150 + \frac{1}{6}80 + \frac{1}{6}180 = 143,3 \text{ тыс.руб./га.}$$

Коэффициент капитализации для земель сельскохозяйственного использования, найденный рыночным методом, на сегодняшний момент составляет 15%.

Следовательно, согласно нашей методики ущерб от неиспользования 8 га земель сельхоз назначения составляет  $У = \frac{8 \cdot 143,3}{0,15} = 7642,6 \text{ тыс.руб.}$

Полученная модель определения ущерба является единственным способом для определения ущерба пустующих участков сельхоз назначения (в этом случае  $У=D_{\text{тр}}$ ). Она может рассматриваться как инструмент определения инвестиционной стоимости земельных участков. В этом случае в качестве  $D_{\text{тек}}$  может рассматриваться не только нецелевое использование земельного участка. Необходимо сравнить доход при наиболее характерном использовании и  $D_{\text{тек}}$ . Инвестиционной стоимостью станет вариант с наибольшей по модулю разностью  $У$ . Также данная модель, наряду с методом развития (освоения), может стать основой для выявления способов рационального освоения нестандартных крупных земельных массивов.

Следует также отметить, что предложенная методология может использоваться при вычислении ущерба при нецелевом использовании земельных участков относящихся и к другим категориям. В частности, для земель лесного и водного фонда, рекреационных земель, поскольку именно эти категории земель, наряду с землями сельскохозяйственного назначения часто подвергаются несанкционированному использованию.

Список литературы:

1. Земельный кодекс РФ. Глава 14. Земли сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]. - URL:// <http://www.zemkodeks.ru/kodeks/zemkodeksru/zemkodeks-glava14.html>
2. Зудилин, С.Н. Оценка параметров ущерба земель сельскохозяйственного назначения / С.Н. Зудилин, К.А. Жичкин // Великие реки'2014: 16-й Междунар. науч.-промышл. форум: труды конгресса. В 3 т. Т. 1 / Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т; отв. ред. А.А. Лапшин. – Н. Новгород: ННГАСУ, 2014. – С. 389-391.
3. Тиндова, М.Г. Алгоритм нечёткого логического вывода для определения цены земельных участков / М.Г. Тиндова, В.В. Носов // Никоновские чтения. - 2012. - № 17. - С. 320-322.
4. Тиндова, М.Г. Нечёткое моделирование как способ эффективного управления АПК / М.Г. Тиндова // Научное обозрение. - 2013. - № 9. - С. 712-715.
5. Тиндова, М.Г. Методы оценки запасов природных ресурсов / М.Г. Тиндова // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. - 2010. - № 5. - С. 156-158.

## **СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКИХ ТЕРРИТОРИЙ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Трофимова В.И., к.с.-х.н., ПНИИ ЭО АПК

*В работе рассматриваются современное состояние и перспективы развития сельских территорий Саратовской области. Приводятся данные по социальной и инженерной инфраструктуре региона за ряд лет. Представлены мероприятия по преодолению негативных тенденций в развитии социальной сферы региона.*

*Ключевые слова: сельские территории, социальная и инженерная инфраструктура, сельское население.*