

УДК 332.334.4:631.1

ИССЛЕДОВАНИЕ СПРОСА НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

С.А. Поляков, Л.А. Калинина

Иркутский государственный аграрный университет имени А.А. Ежевского, Молодежный, email: lakalinina@mail.ru

Аннотация. В исследовании представлен один из этапов авторской методики анализа спроса на сельскохозяйственные земли в регионе. В качестве объекта наблюдения рассматривается лесостепная зона Иркутской области, охватывающая примерно 77% всех посевных площадей региона. С помощью разработанной авторами анкеты были опрошены ключевые субъекты хозяйственной деятельности, использующие анализируемую категорию земель. Результаты показали, что значительная часть исследуемых земель принадлежит государству и муниципалитетам, тогда как около трети находится в собственности граждан, и лишь 6% – у юридических лиц. Это позволяет предположить, что крупным аграрным предприятиям экономически выгоднее арендовать землю на долгий срок, чем выкупать ее. Примерно треть респондентов выразили заинтересованность в приобретении или аренде земельных участков, однако столкнулись с препятствиями, такими как высокая стоимость, недостаток финансирования, неудобное расположение участков и экологические ограничения, действующие на особо охраняемых территориях региона. По нашему мнению, для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения необходимо внедрение государственных мер регулирования и поддержки производителей аграрной продукции, заинтересованных в расширении производства через покупку или аренду земель.

Ключевые слова: земли сельскохозяйственного назначения, исследование спроса, экологические ограничения, государственное регулирование.

RESEARCH OF DEMAND FOR AGRICULTURAL LAND IN IRKUTSK REGION

S.A. Polyakov, L.A. Kalinina

Irkutsk State Agrarian University named after A.A. Ezhevsky, Molodezhny, email: lakalinina@mail.ru

Abstract. The study describes one of the stages of the author's methodology for analyzing the demand for agricultural land in the region. The object of observation is the forest-steppe zone of the Irkutsk region, covering approximately 77% of all sown areas in the region. Using a specially developed questionnaire, key business entities using the analyzed land category were identified. The results showed that a significant part of the studied land belongs to the state and municipalities, while about a third is owned by citizens, and only 6% is owned by legal entities. This suggests that it is more economically profitable for large agricultural enterprises to lease land for a long term than to buy it. About a third of respondents expressed interest in purchasing or leasing land, but faced obstacles such as high cost, lack of funding, inconvenient location of the sites and environmental restrictions in force in specially protected areas of the region. In our opinion, in order to develop the agricultural land market, it is necessary to introduce state measures to regulate and support agricultural producers interested in expanding production through the purchase or lease of land.

Keywords: agricultural lands, demand research, environmental constraints, government regulation.

Дата поступления статьи в редакцию: 04.05.2025

Дата принятия статьи в печать: 02.06.2025

Введение

Иркутская область обладает значительными земельными ресурсами, но их сельскохозяйственное использование ограничено природно-климатическими условиями, экономическими факторами и государственной политикой. Регион расположена в южной части Восточной Сибири и занимает площадь более 774 тысяч квадратных километров. По официальным данным [1] в состав земельного фонд Иркутской области входят все категории, предусмотренные ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации [2]. По данным Росреестра [1] земли лесного фонда занимают большую часть территории региона – 89%. В свою очередь земли сельскохозяйственного назначения составляют лишь 4% площади или 2874,2 тыс. га [3].

Следует отметить, что земли сельскохозяйственного назначения имеют важную роль для развития аграрного производства региона. Существующие исследования показывают, что рынок сельхоззе-

мель в Иркутской области недоиспользован, его развитие сдерживается экономическими, административными и природными факторами [4]. Основная стратегическая задача развития агропромышленного комплекса Иркутской области заключается в укреплении продовольственной безопасности и повышении уровня самообеспеченности региона основными сельскохозяйственными и пищевыми продуктами. В этом направлении удалось добиться определенных успехов. Например, в 2023 году объем валовой продукции сельского хозяйства в Иркутской области увеличился и составил 81,4 миллиарда рублей, что на 1,2% больше по сравнению с предыдущим годом [4, 5].

Однако необходимо подчеркнуть, что проблема повышения эффективности аграрного сектора остается актуальной. Важную роль в ее решении играет рациональное использование сельских территорий, которые обладают разнообразными природными, экономическими и культурными ресурсами.

Ситуация с неэффективным использованием земельных ресурсов уходит корнями в реформы 1990-х годов, изменивших систему землевладения в России. Упразднение государственной монополии на землю дало возможность приватизировать земельные участки, ранее находившиеся в государственной собственности. Этот процесс привел к возникновению проблемы «не востребуемых земельных долей». Многие владельцы земель сельскохозяйственного назначения не используют свои участки по различным причинам, включая отсутствие интереса к ведению сельского хозяйства, нехватку инвестиций, проблемы с наследованием и другие факторы. Сложившаяся ситуация создает проблему доступности сельскохозяйственных угодий для расширения аграрного производства, что оказывает негативное влияние на развитие сельскохозяйственных товаропроизводителей.

Исследования спроса на земли сельскохозяйственного назначения в регионе помогают понять динамику рынка, эффективность землепользования и перспективы развития АПК. Согласно исследованиям различных авторов [5-7] спрос на данную категорию земель зависит от рентабельности сельского хозяйства, инвестиционной привлекательности, государственной поддержки и инфраструктурной доступности. Предложение, в свою очередь, определяется площадью пригодных земель, степенью их освоения, экологическими ограничениями и правовым статусом. Ценообразование на сельхозземли связано с плодородием, удаленностью от рынков сбыта и возможностью альтернативного использования.

В работе [8] отмечается, что Иркутская область имеет около 1,6 млн га сельхозугодий, но значительная часть не используется из-за низкой продуктивности и удаленности. Исследование [9] показывает, что лишь 30% пашни активно эксплуатируется, остальные земли деградируют или зарастают лесом.

Среди факторов, влияющих на спрос на земли сельскохозяйственного назначения можно выделить следующие:

- сельскохозяйственная специализация: в южных районах (Иркутский, Усольский, Черемховский) спрос выше из-за благоприятных условий для растениеводства;
- инвестиционные проекты: в последние годы растет интерес к производству органической продукции и мясному скотоводству, что повышает спрос на пастбища;
- государственные программы: субсидии и льготы по приоритетному национальному проекту «Развитие агропромышленного комплекса» стимулируют спрос, но бюрократические барьеры ограничивают активность.

Вместе с тем существует и ряд ограничений, препятствующих развитию рынка земель сельскохозяйственного назначения. Так, по данным Росреестра до 40% сельхозземель не обрабатываются, но их перевод в оборот затруднен из-за юридических сложностей. В северных районах области земли чаще используются для лесозаготовок, чем для сельского хозяйства. Загрязнение от промышленности (БЦБК, нефтехимия) снижает пригодность земель [10]. Кроме того, значительная часть региона находится на особо охраняемой территории, что вносит дополнительные ограничения на ведение производственной деятельности.

Материалы и методы

Изучению особенностей использования земель сельскохозяйственного назначения в России и развитию рыночных земельных отношений уделили внимание такие ученые, как В.В. Алакоз [11], С.Н. Волков [12], Б.С. Джабраилова [13], Я.В. Зайцева [14], С.Б. Кустова [7], С.А. Липски [6], А.С. Миндрин [15], Г.Н. Никонова [16], Т.В. Папаскири [12], Т.Е. Плотникова [17], А.С. Попов [18], Н.М. Радчевский [19], А.Э. Сагайдак [20], А.Г. Трафимов [16], Е.Н. Федюнина [21], В.Н. Хлыстун [22] и другие. Кроме того, в статье Абуова К. К., Кульмаганбетовой А. С. рассмотрены особенности использования земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды [23]. По мнению Шамина А.Е., Ребяткиной Н.Е. и Борисовой Т.Ю. [24] оценка стоимости земельного участка зависит от: расположения земель-

ного участка; наличия документов, подтверждающих законность границ земельного участка; территориального расположения земельного участка.

В качестве подхода к формированию выборки был применен метод квот, который предполагает установление количества респондентов в различных группах, соответствующих определённым критериям. Определены основные категории, включая наименование хозяйствующих субъектов и собственников земель. Для анализа данных использовались разнообразные экономико-статистические методы, такие как сводка, группировка и графическое представление данных.

Результаты и обсуждение

В последнее время наблюдается тенденция к переводу земель, предназначенных для сельского хозяйства, в земли населенных пунктов, что представляет собой довольно сложный и многогранный процесс. Эти трансформации требуют нахождения баланса между интенсивным строительством городов и сохранением сельских угодий. Расширение городских территорий, как правило, приводит к уменьшению посевных площадей, что может неблагоприятно сказаться на развитии сельского хозяйства и продовольственной безопасности страны. В то же время нельзя исключать положительных эффектов от таких изменений: растет доходная часть региональных бюджетов благодаря изменению налоговой структуры, изменяется занятость населения, возникают положительные внешние эффекты, такие как улучшение инфраструктуры и улучшение экологической ситуации.

В качестве объекта наблюдения выбрана лесостепная зона Иркутской области, в которую входит около 77% всех посевных площадей региона. Лесостепная зона распространена в южных районах региона. Широкой полосой лесостепные ландшафты протянулись вдоль Транссибирской магистрали. Отдельные агроландшафтные районы лесостепной зоны характеризуются умеренно холодным и умеренно теплым климатом. Зона включает в себя следующие муниципальные районы: Аларский, Ангарский, Боханский, Заларинский, Зиминский, Иркутский, Куйтунский, Осинский, Тулунский, Усольский, Черемховский, Шелеховский. Следует отметить, что Ангарский и Шелеховский районы не являются территориями с развитым аграрным производством, поэтому были исключены из совокупной выборки при исследовании.

На основании авторского методического подхода проведено анкетирование различных хозяйствующих субъектов, использующих земли сельскохозяйственного назначения, муниципальных районов лесостепной зоны Иркутской области, в качестве которых выделены: крестьянские (фермерские) хозяйства, индивидуальные предприниматели, не образовавшие КФХ, личные подсобные хозяйства, собственники земельных участков, собственники земельных долей, сельскохозяйственные предприятия, органы местного самоуправления (рис. 1).

При этом выявлено, что более трети земель, используемых различными хозяйствующими субъектами, находится в собственности граждан, около 60% – в государственной и муниципальной собственности, порядка 6% – в собственности юридических лиц (рис. 2).



Рис. 1. Субъектная структура пользователей земель сельскохозяйственного назначения, %



Рис. 2. Структура собственников земель сельскохозяйственного назначения, %

Обращает на себя внимание тот факт, что крупные сельскохозяйственные предприятия предпочитают арендовать землю сельскохозяйственного назначения. Зачастую, муниципалитеты сдают сельскохозяйственные угодья в аренду на максимальный срок – 49 лет.

Согласно результатам опроса количество субъектов, изъявивших желание купить землю сельскохозяйственного назначения, варьируется от 19 до 32%, а желающих арендовать землю сельскохозяйственного назначения – от 17 до 33% (табл. 1). Основными желающими приобрести землю в собственность являются крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели.

Таблица 1

Результаты исследования спроса на покупку и аренду земель сельскохозяйственного назначения в муниципальных районах лесостепной зоны Иркутской области

Муниципальный район	Количество опрошенных				
	всего	изъявивших желание купить землю с.-х. назначения		изъявивших желание арендовать землю с.-х. назначения	
		чел.	в % к опрошенным	чел.	в % к опрошенным
Аларский	27	5	19%	6	22%
Боханский	16	3	19%	5	31%
Заларинский	29	5	17%	5	17%
Зиминский	31	8	26%	4	13%
Иркутский	55	11	20%	15	27%
Куйтунский	18	4	22%	6	33%
Осинский	15	3	20%	4	27%
Тулунский	19	6	32%	4	21%
Усольский	25	8	32%	7	28%
Черемховский	21	5	24%	6	29%

Вместе с тем, имеется ряд причин, сдерживающих спрос на рынке земель сельскохозяйственного назначения (табл. 2).

Основной причиной является отсутствие необходимости в землях рассматриваемой территории, поскольку опрошенные имеют достаточно земель для осуществления своей деятельности (65%) или не планируют ее расширять (35%). Расположение земельных участков также является сдерживающим фактором для потенциальных покупателей, поскольку их удаленность центральных усадеб и мест снабжения увеличивает производственные затраты (46%). Высокая цена на участки накладывает свои ограничения на приобретение земель, причем некоторые респонденты в других причинах указали необоснованно завышенную цену на землю в районах, близких к областному центру.

Распределение ответов респондентов на вопрос «Какие причины, на Ваш взгляд, сдерживают развитие спроса на рынке земель сельскохозяйственного назначения?»

Варианты ответа	В % к общему количеству ответов опрошенных
Имею достаточно земли для осуществления своей сельскохозяйственной деятельности	65
Высокая цена	36
Не устраивает категория земель	9
Не имею средств	3
Не планирую расширять сельскохозяйственную деятельность	35
Участки удалены от центральных усадеб и мест снабжения	46
Не устраивают экологические ограничения (земля находится на особо охраняемых природных территориях)	36
Другое	18

Следует отметить, что Иркутская область, наряду с еще семью регионами, входит в группу регионов со средним уровнем экологических ограничений, характеризующимся особыми ограничениями при ведении сельскохозяйственного производства (зоны, где расположены особо охраняемые природные территории регионального и местного значения). Данный факт также сдерживает спрос (36%), поскольку довольно затруднительно вести сельскохозяйственную деятельность на таких территориях. Кроме того, среди прочих причин опрошенные указали хаотичную застройку земель, выведенных из земель сельскохозяйственного назначения в земли под индивидуальное жилищное строительство, а также неправильное оформление границ участков и ошибки в документах, подтверждающих право собственности на них.

Выводы

В работе представлен один из этапов авторского методического подхода к исследованию спроса на региональном рынке земель сельскохозяйственного назначения. В качестве объекта наблюдения выбрана лесостепная зона Иркутской области, в которую входит около 77% всех посевных площадей региона. На основе разработанной анкеты определены основные субъекты, использующие земли сельскохозяйственного назначения. Кроме того, выявлено, что большая часть исследуемых земель находится в государственной и муниципальной собственности, более трети – в собственности граждан и лишь 6% – в собственности юридических лиц. Данный факт может свидетельствовать о том, что крупным сельскохозяйственным предприятиям выгоднее брать землю в аренду на длительный срок, нежели приобретать ее. Около трети опрошенных хотели бы приобрести или взять в аренду земельные участки. Однако не могут это сделать из-за высокой цены, отсутствия денежных средств, неудачного расположения земельных участков и экологических ограничений, действующих на особо охраняемой территории региона. На наш взгляд, для развития рынка земель сельскохозяйственного назначения необходимо создание различных мер государственного регулирования и поддержки сельскохозяйственных товаропроизводителей, желающих приобрести или арендовать землю для развития аграрного производства.

Литература

1. Региональный доклад «О состоянии и использовании земель в Иркутской области» за 2023 год. Аналитическая записка за 2023. [Электронный ресурс]. URL: <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/> (дата обращения 14.04.2025).
2. Земельный кодекс Российской Федерации: ФЗ от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в ред. от 04.08.2023.) // СЗ РФ. 2001. №44. Ст. 4147.
3. Калинина Л.А., Поляков С.А. Анализ субъектно-объектной структуры земель сельскохозяйственного назначения Иркутской области // Финансовый менеджмент. 2025. № 4. С. 65-72.
4. Алексеенко Н.А., Огородникова Т.В. Проблемы информационного обеспечения использования земельных ресурсов региона (на примере Иркутской области) // Baikal Research Journal. 2024. Т. 15, № 2. С. 546-556. DOI: 10.17150/2411-6262.2024.15(2).546-556.
5. Родионова И.А., Болохонов М.А., Васильева О.А., Торопова В.В. Оценка и направления повышения инвестиционной привлекательности сельского хозяйства // Аграрный вестник Урала. 2024. Т. 24, № 3. С. 430-439. DOI: 10.32417/1997-4868-2024-24-03-430-439.

6. Липски С.А. Государственное регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения в условиях развития рыночных отношений (теория, методы, практика: российская модель конца XX – начала XXI века). М.: ЭКМОС, 2005. 162 с.
7. Кустова С.Б. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения в России // *Агроэкономика: ПСЭ*, 2018. № 3 (67). С. 249-252.
8. Петров П.А., Тяпкина М.Ф. Состояние сельскохозяйственного землепользования в Иркутской области // *Научные исследования и разработки к внедрению в АПК: Материалы международной научно-практической конференции молодых ученых*, п. Молодежный, 16–17 марта 2023 года. п. Молодежный: Иркутский государственный аграрный университет им. А.А. Ежевского, 2023. С. 208-214.
9. Система ведения сельского хозяйства Иркутской области: В 2 ч. Ч. 1. Монография / Под редакцией Я.М. Иванько, Н.Н. Дмитриева. Иркутск: ООО «Мегапринт», 2019. 319 с.
10. Государственный доклад «О состоянии и об охране окружающей среды Иркутской области в 2023 году». [Электронный ресурс]. URL: <https://irkobl.ru/sites/ecology> (дата обращения 14.04.2025).
11. Алакоз В.В. Земельная политика в сфере сельскохозяйственного землепользования и организации использования сельскохозяйственных земель. Стратегия развития сельскохозяйственного землепользования в регионах Центрально-Черноземного экономического района // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. 2023. № 5. С. 261-271.
12. Папаскири Т.В., Липски С.А., Волков С.Н. и др. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: истоки, сущность, содержание, результаты и проблемы реализации, перспективы. М.: Изд-во ГУЗ, 2023. 256 с.
13. Джабраилова Б.С. Неотложные задачи государственного регулирования рыночного оборота земли в аграрном секторе в условиях северо-запада // *Российский электронный научный журнал*. 2018. № 4 (30). С. 59-68.
14. Зайцева Я.В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения // *Экономика и предпринимательство*. 2020. № 3 (116). С. 400-402.
15. Миндрин А.С. Рынок аренды земель сельскохозяйственного назначения // *Агропродовольственная политика России*. 2015. № 9 (45). С. 27-32.
16. Никонова Г.Н., Трафимов А.Г., Джабраилова Б.С. Первоочередные задачи государственного регулирования рынка сельскохозяйственных угодий в условиях Северо-Запада Российской Федерации // *Российский электронный научный журнал*. 2016. № 3 (21). С. 140-155.
17. Плотникова Т.Е. Влияние рынка сельскохозяйственных земель на развитие сельских муниципальных образований // В сборнике: *Рациональное использование земельных ресурсов в условиях современного развития АПК. Сборник материалов Всероссийской (национальной) научно-практической конференции*. Тюмень, 2021. С. 143-147.
18. Попов А.С. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения через механизм консолидации земель // *Международный научно-производственный журнал «Экономика АПК»*. 2018. № 4 (282). С. 28-33.
19. Радчевский Н.М., Зайцева Я.В. Обоснование необходимости государственного регулирования рынка сельскохозяйственных земель // *Экономика и предпринимательство*. 2019. № 12 (113). С. 122-125.
20. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Диффрента два и новые тренды развития консолидации земель в агросфере // *Экономика: вчера, сегодня, завтра*. 2023. Т. 13. № 10-1. С. 383-396.
21. Оганесян Л.О., Федюнина Е.Н., Воробьев А.В. Теоретические подходы к формированию модели рынка прав собственности на сельскохозяйственные земли // *Бизнес. Образование. Право*. 2019. № 3 (48). С. 156-160.
22. Хлыстун В.Н. Состояние земельной политики России и направления ее совершенствования // *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2023. № 8 (263). С. 38-48.
23. Абуов К.К., Кульмаганбетова А.С. Использование земель сельскохозяйственного назначения на условиях аренды // *Проблемы агрорынка*, 2018. № 4. С. 174-179.
24. Шамин А.Е., Ребяткина Н.Е., Борисова Т.Ю. Развитие воспроизводственных процессов и рынка сельскохозяйственных земель в аграрном секторе экономики: монография. Княгинино: НГИЭУ, 2023. 252 с.