

Усольцева Галина Васильевна, практикующий оценщик,
Член Правления Самарского регионального отделения РОО

Обзор рынка земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области: итоги 2019 года

Самарская область входит в состав Приволжского федерального округа. Область расположена в юго-восточной части европейской территории России, в среднем течении р.Волга. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на востоке — с Оренбургской областью, на северо-западе — с Ульяновской областью, на юге — с Саратовской областью и Республикой Казахстан.

По состоянию на 01.01.2019 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс.га. В структуре земельного фонда преобладают земли сельскохозяйственного назначения – 4067,2 тыс.га (75,93% от общей площади земельного фонда), а также земли лесного фонда – 551,5 тыс.га (10,3%). На долю земель населенных пунктов приходится 6,72%, земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения – 1,34%, земель особо охраняемых территорий и объектов – 2,6%. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет 3,12%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.¹

Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно - исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокошения и пастбы скота.

Согласно п.2 ст.77 ЗК РФ, в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются:

- сельскохозяйственные угодья (многолетние насаждения, пашня, пастбище, сенокосы, залежь),
- земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от негативного воздействия, водными объектами (в том числе прудами, образованными водоподпорными сооружениями на водотоках и используемыми для целей осуществления прудовой аквакультуры),
- земельные участки под зданиями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

Кроме того, на землях сельхозназначения могут располагаться садовые и огородные участки, а также земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства

¹ Доклад о состоянии и использовании земель в Самарской области в 2018 году, г. Самара, 2019 г.
<https://docviewer.yandex.ru/view/31427822>

Сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 79).

Развитие вторичного рынка земель сельскохозяйственного назначения обусловлено принятием Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24.07.2002 г. Согласно статье 8, при продаже земельного участка из «земель сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 [N 113-ФЗ](#), от 31.12.2014 [N 499-ФЗ](#)).

Анализ рынка показывает, что количество публичных ofert земель сельскохозяйственного назначения на вторичном рынке Самарской области на протяжении последних 7 лет стабильно занимает небольшую долю (около 3-4% от общего объема предложений земельного рынка, без учета земельных участков под садоводство). Это объясняется как особенностями правового режима земель сельскохозяйственного назначения, ограничивающего их свободный оборот, так и определенной закрытостью данного сектора рынка. В силу возраста, инертности, проживания в удаленной сельской местности, многие сельчане, обладающие правами на земельные участки сельхозназначения или так называемые «земельные пай», не размещают предложения по продаже своих участков в Интернете или СМИ, что не позволяет получить полноценное представление о ситуации в этом секторе земельного рынка.

На цены земель сельхозназначения влияют как объективные факторы (экономическая ситуация в стране и регионе, климат, почвенное плодородие, местоположение, физические характеристики участка, и т.п.), так и субъективные. К субъективным факторам можно отнести желание продавцов продать свое имущество дороже. В данном случае формирование цены исходит от так называемой инвестиционной составляющей, т.е. возможности перевода земель в другую категорию.

Рынок земель сельскохозяйственного назначения строго структурирован и позволяет выделить следующие ценовые группы:

1) Земельные участки, предназначенные исключительно для ведения сельскохозяйственного производства (выращивания сельскохозяйственных культур, выпаса скота, сенокосения). Изначально такие участки были сформированы в результате выдела земельных долей («паев») и их объединения одним собственником. Размеры таких участков варьируют от площади, приходящейся на одну долю (5-12 га), и заканчивая тысячами гектаров. Какое-либо альтернативное использование таких участков не предполагается. Цены предложений по этой группе в 2019 году зафиксированы в интервале от 10 до 86 тыс.руб/га. Наиболее дорогие предложения зафиксированы по Волжскому и Ставропольскому районам, по небольшим участкам площадью 5-10 га.

2) Участки площадью 1-30 га, расположенные вблизи крупных транспортных развязок, на расстоянии не более 10-15 км от крупных населенных пунктов, представляют интерес для транспортных и логистических компаний. Однако покупка таких и участков и последующий перевод в земли промышленности требует больших вложений и длительных сроков реализации. Цены предложений в 2019 году зафиксированы в интервале от 175 до 2338 тыс. руб/га.

3) Участки площадью до 25 га, предназначенные для целей размещения комплексов по переработке сельхозпродукции, животноводческих комплексов, что не влечет за собой перевод земель в другую категорию, но требует смены зонирования и внесения изменений в

«Правила землепользования и застройки». Участки, расположенные в зоне Сх2, где законодательно разрешено строительство зданий и сооружений, предназначенных для хранения и переработки продукции сельскохозяйственного производства, в 2019 году предлагались к продаже по 100-300 тыс.руб./га, как и в 2018 году. Следует отметить, что участки данного ВРИ могут находиться не только на землях сельхозназначения, но и на землях населенных пунктов. Категория земель в данном случае не является фактором, определяющим стоимость. Потенциальному инвестору важнее наличие возможности подведения э/энергии и транспортная доступность.

4) Земельные участки сельхозназначения, позиционируемые продавцами как пригодные для перевода в земли населенных пунктов для целей жилой застройки. В 2019 году такие участки предлагались в очень широком диапазоне – от 105 до 2999 тыс.руб/га. Основная масса «дорогих» предложений сфокусирована в инвестиционно привлекательных районах области – Волжском, Ставропольском, Красноярском. При этом нередки случаи, когда правообладатели земельных участков не обладают информацией о невозможности изменения категории в силу ограничений, установленных Федеральным законом «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» от 21.12.2004 №172-ФЗ.

5) Сельскохозяйственные угодья небольшой площади (7-40 га), расположенные в живописных местах, вблизи водоемов или лесных массивов, предлагаемые для организации садовых некоммерческих товариществ (СНТ). Это позволяет избежать сложной процедуры перевода в земли иной категории. Интерес к этой группе предложений в последние годы резко упал по причине «перенасыщенности» рынка. Цены предложений в этом секторе земельного рынка зафиксированы на уровне 70-500 тыс.руб/га, что существенно ниже уровня прошлого года.

б) Земельные участки в составе земель общей долевой собственности (так называемые земельные пай или доли). Это по-прежнему самый дешевый сегмент рынка, средняя цена предложений 4-11 тыс.руб/га. По ряду инвестиционно-привлекательных территорий цены предложений по земельным паям составляют до 20 тыс./руб/га.

7) Земельные участки сельхозназначения, предназначенные для рыбозаведения или имеющие в составе обособленный водный объект, в 2019 году предлагались по цене от 170 до 500 тыс.руб/га.

Структура предложений земель сельхозназначения в разрезе видов предполагаемого использования представлена на рис.1.

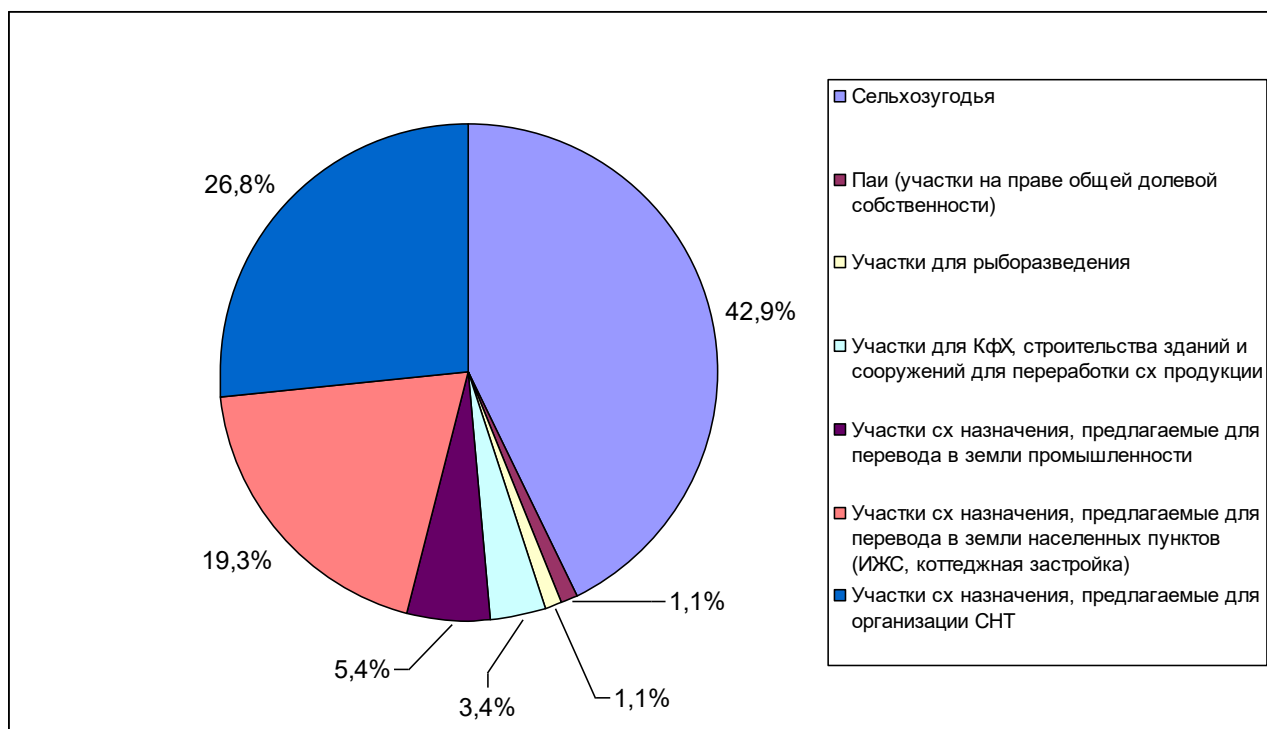


Рис.5. Структура рынка предложений ЗСХН в разрезе видов предполагаемого использования, 2019 г.

Более половины предложений рынка представлена земельными участками, в отношении которых предполагается альтернативное использование земельных участков – перевод в земли промышленности или в земли населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ.

Информация о ценах предложений предлагаемых к продаже площадей приведена ниже.

Таблица 1. Цены предложений по видам разрешенного использования, 2019 г.

№ п/п	Вид использования, предлагаемый продавцом участка	Цена предложения, руб./га	
		Мин	Макс
1	Участки с/х назначения, предназначенные для рыборазведения или имеющие в составе обособленный водный объект	170000	500000
2	Участки с/х назначения, предлагаемые для перевода в земли промышленности	175000	2338000
3	Участки с/х назначения, предлагаемые для перевода в ИЖС	105 000	2999000
4	Участки с/х назначения, предлагаемые для организации СНТ	70 000	500 000
5	Участки для ведения КФХ, для строительства зданий и сооружений по приему, хранению и переработке с/х продукции	100000	300000
6	Сельскохозяйственные угодья (пашня, пастбище) без орошения	10000	86000

7	Земельные пай (участки в общей долевой собственности, не выделенные в натуре)	4000	20000
---	-------------------------------------------------------------------------------	------	-------

Далее в настоящем аналитическом обзоре будут рассмотрены только земельные участки, относящиеся к первой группе (продуктивные сельскохозяйственные угодья, в отношении которых ни продавцами, ни потенциальными покупателями не предполагается какого-либо альтернативного использования, кроме установленного законодательно – для ведения с/х производства).

Анализ первичного рынка продаж сельскохозяйственных угодий в Самарской области

Продажа земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, осуществляется Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Самарской области, Министерством по управлению государственным имуществом и органами местного самоуправления в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Самарской области.

Изменения в законодательстве относительно изъятия неиспользуемых по назначению земель и пристальный контроль Правительства Самарской области за оборотом земель сельскохозяйственного назначения несколько приостановили активность на данном сегменте земельного рынка. В отношении земель сельскохозяйственного назначения в Самарской области существует мораторий на продажу, установленный сроком до 2020 года², в связи с чем **первичный рынок продаж не развит**. При этом в отношении земельных участков сельскохозяйственного использования, расположенных в границах населенных пунктов, такое ограничение не установлено.

Анализ первичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

На первичном рынке аренды в 2019 году через процедуру аукционов переданы в аренду 211 земельных участков, относящихся к сельскохозяйственным угодьям (пашня, пастбища, сенокосы). Распределение по муниципальным районам области представлено на рис.2.

Наибольшее количество аукционов проведено по Исаклинскому, Большечерниговскому и Сергиевскому районам. По ряду муниципальных районов (Нефтегорскому, Пестравскому, Кинельскому, Кинель-Черкасскому, Ставропольскому, Клявлинскому, Челновершинскому) аукционов по передаче сельхозугодий в аренду не проводилось.

² Закон Самарской области «О земле» №94-ГД

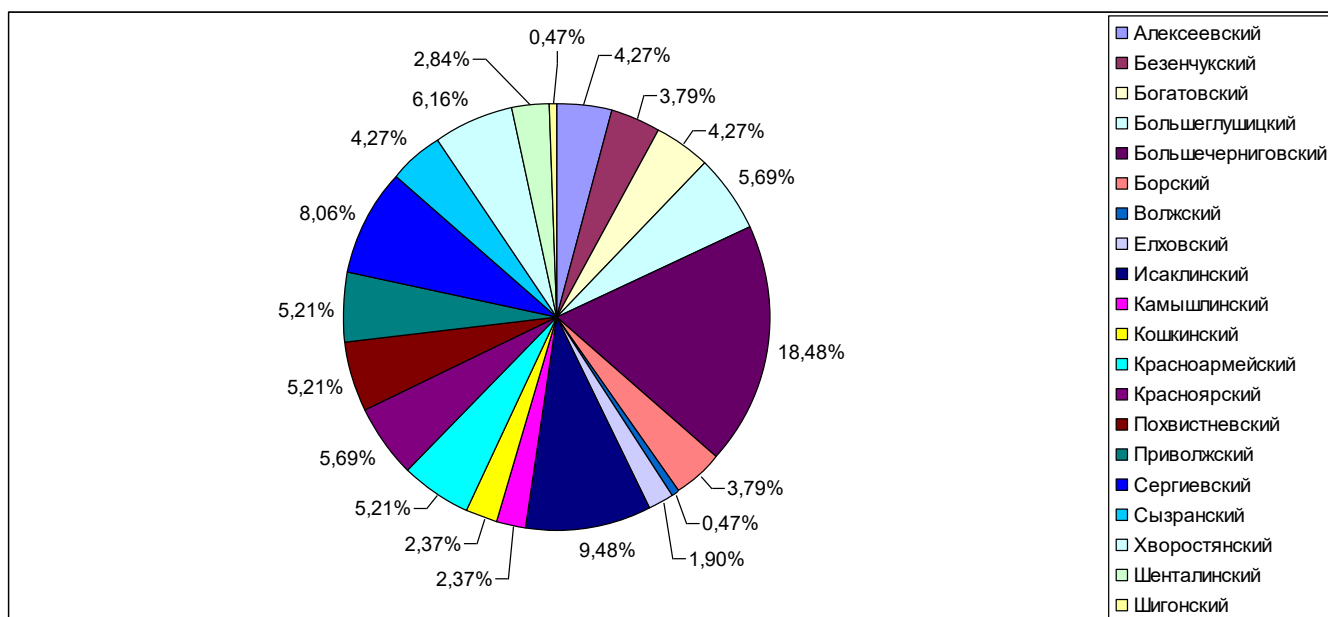


Рис.2. Распределение предложений по передаче земельных участков с/х назначения в аренду через аукционы, 2019 г.

Результаты аукционов по передаче в аренду сельскохозяйственных угодий в разрезе агроклиматических зона области представлены ниже.

Таблица 2. Арендные ставки по итогам проведения аукционов в 2019 году

№ п/п	Агроклиматическая зона	Муниципальные районы, входящие в агроклиматической зоне	Интервал, руб/га/год	Годовой размер арендной ставки, руб/га
1	Южная зона	Алексеевский, Большеглушицкий, Большечерниговский, Красноармейский, Нефтегорский, Пестравский, Хворостянский	36 - 1440	396
2	Центральная зона	Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский, Шигонский	300-4999	1242
3	Северная зона	Елховский, Иса克林ский, Камышлинский, Клявлинский, Кошкинский, Сергиевский, Челновершинский, Шенталинский.	41-3055	607

Медианное значение арендных ставок по области – 600 руб/га/год. Минимальный размер арендных ставок зафиксирован по Большеглушицкому, Большечерниговскому и Кошкинскому районам (36-68 руб/га/год). Высокие арендные ставки зафиксированы по результатам аукционов в Приволжском, Сызранском, Волжском, Шигонском районах. Как правило, они характерны для небольших земельных участков, примыкающих к водным объектам.

Анализ вторичного рынка продаж земельных участков в Самарской области

Развитие вторичного рынка земель сельскохозяйственного назначения обусловлено принятием Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24.07.2002 г. Согласно статье 8, при продаже земельного участка из «земель

сельскохозяйственного назначения субъект Российской Федерации или в случаях, установленных законом субъекта Российской Федерации, муниципальное образование имеет преимущественное право покупки такого земельного участка по цене, за которую он продается, за исключением случаев продажи с публичных торгов и случаев изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд (в ред. Федеральных законов от 07.07.2003 [N 113-ФЗ](#), от 31.12.2014 [N 499-ФЗ](#)).

По данным анализа рынка земель сельскохозяйственного назначения установлено, что в 2019 году по Самарской области экспонировалось более 300 земельных участков, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения. Распределение предложений в разрезе муниципальных районов приведено ниже. По ряду муниципальных образований предложений в открытом доступе не выявлено.

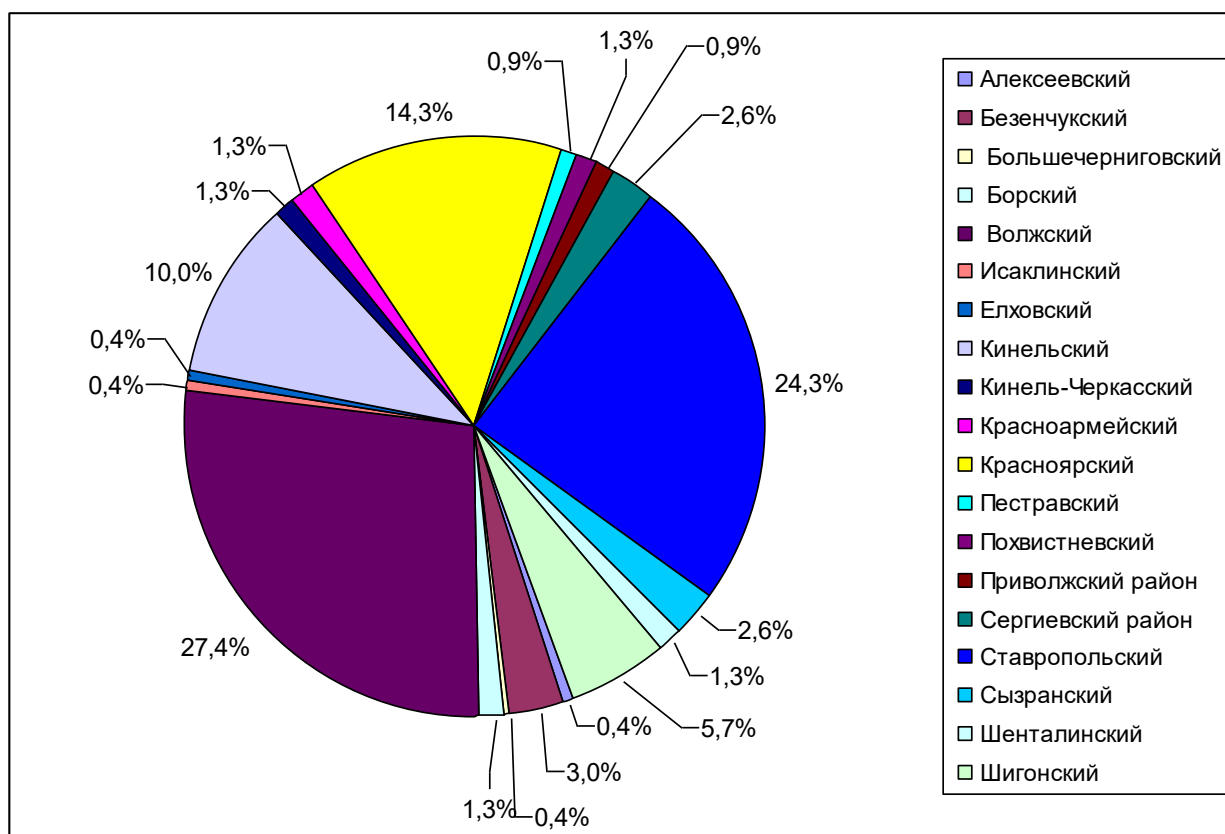


Рис.3. Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения в разрезе муниципальных образований, Самарская область, 2019 год

Наибольшее количество предложений зафиксировано в инвестиционно-привлекательных районах области: Волжском, Ставропольском, Красноярском и Кинельском. Лидерами года по числу предложений стали Волжский и Ставропольский районы, на долю которых пришлось 27,4% и 24,3% от общего объема рынка земель сельхозназначения. По Красноярскому району экспонировалось 14,3%, Кинельскому -10%. При этом основная часть предложений по данным муниципальным образованиям касается земельных участков, в отношении которых продавцами предполагается альтернативное (несельскохозяйственное) использование. Так, по Волжскому району почти в 80% предложений указывается возможность перевода в земли населенных пунктов или земли промышленности. По Ставропольскому району такая ситуация отмечается по 70% предложений, по Красноярскому – 67%, по Кинельскому -56%. В муниципальных районах области, удаленных от областного центра и Тольятти, ситуация иная. В целом по области в 2019 году на долю предложений ЗСХН, предназначенных для использования по назначению, приходилось 44% , альтернативное использование предполагается для 56% предложений.

Основная часть предложений – это участки площадью до 10 га, на долю таких предложений приходится 53% от общего числа предложений. Предложения по участкам с площадью более 500 га единичны, на их долю приходится менее 1% от общего числа предложений.

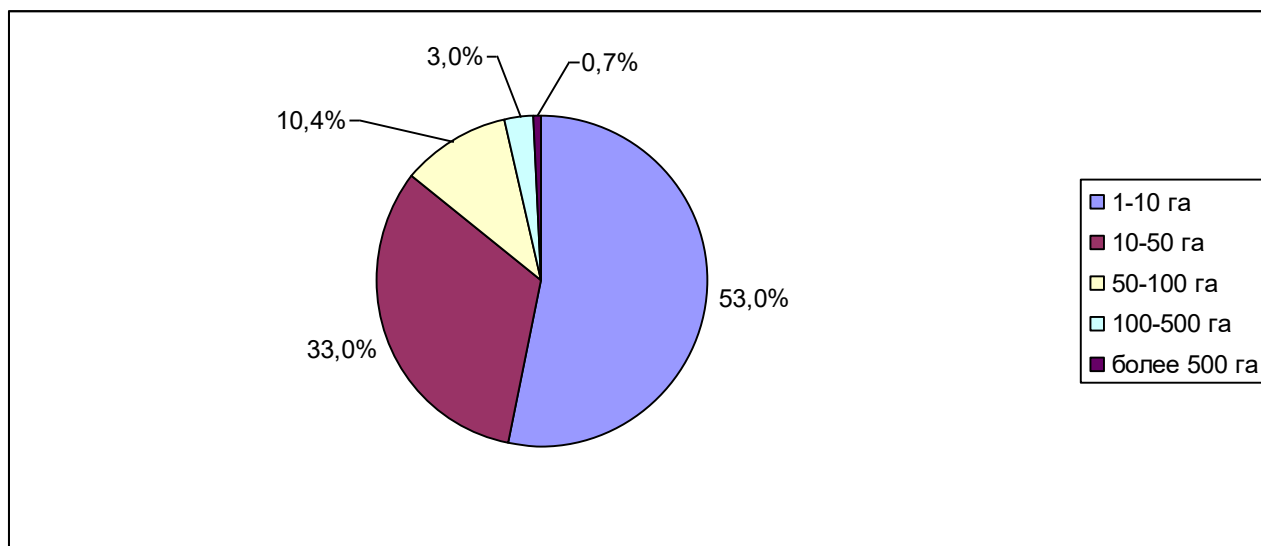


Рис.4. Структура рынка предложений по продаже земель сельхозназначения Самарской области в разрезе площадей, 2019 год

Как правило, удельная цена предложений для участков с большей площадью ниже, чем для небольших участков. Наиболее высокие цены предложений отмечаются по участкам площадью менее 10 га. (рис.5).

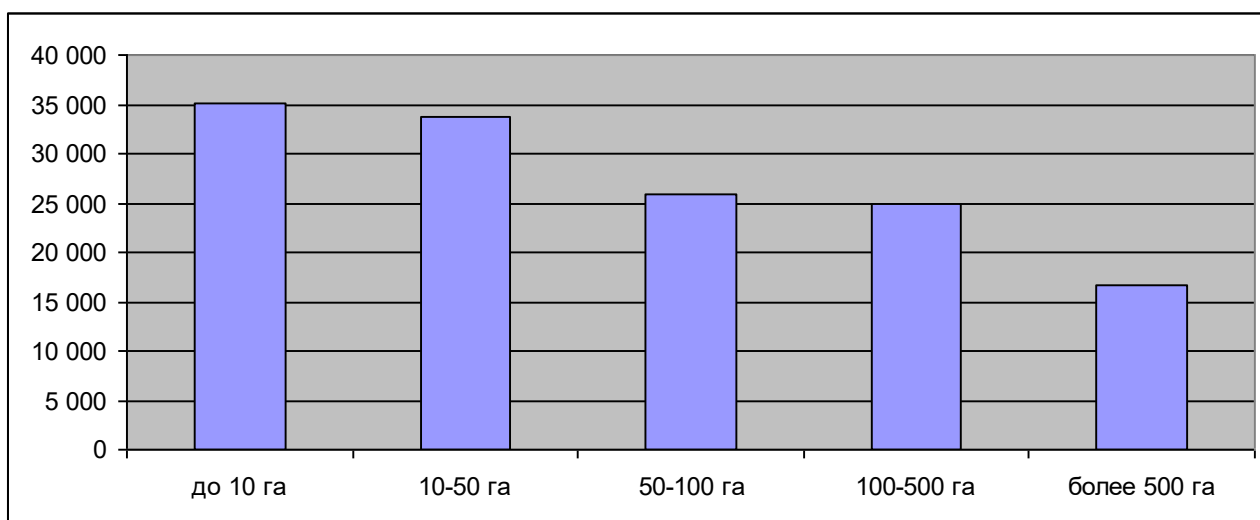


Рис. 5. Зависимость цен предложений от площади земельных участков сельхозназначения

Цены предложений по сельскохозяйственным угодьям в 2019 году по прежнему представлены в широком диапазоне, от 10 до 86 тыс.руб/га, что обусловлено как многообразием почвенных и агроклиматических условий, так и экономическими условиями (наличием спроса на с/х продукцию и рынков сбыта, удаленностью полей от пунктов приема и переработки, наличием трудовых ресурсов и т.д.). Поскольку агроклиматические условия Самарской области очень разнообразны, почвенный покров области так же отличается многообразием и разнородностью. Наиболее ценные и плодородные почвы расположены в северной части области, наименее ценные – в южной части. В пространственном отношении на территории Самарской области можно выделить южную,

центральную и северную климатические зоны, отличающиеся ценностью сельскохозяйственных земель³.

Северная зона включает территорию восьми муниципальных районов: Елховского, Искалинского, Камышлинского, Клявлинского, Кошкинского, Сергиевского, Челновершинского, Шенталинского. Это зона повышенного увлажнения со среднегодовым количеством осадков 430-550 мм и среднегодовой температурой воздуха +3°.

Биоклиматический потенциал продуктивности пашни северной зоны по зерновым культурам – 29,9 ц/га. Здесь сосредоточено 23,3% сельскохозяйственных угодий Самарской области. В 2019 году по северной зоне экспонировалось менее 4,8% от общего объема предложений сельхозугодий, диапазон цен предложений от 16 до 59 тыс. руб/га.

В состав центральной зоны входят Безенчукский, Борский, Богатовский, Волжский, Кинельский, Кинель-Черкасский, Красноярский, Похвистневский, Приволжский, Ставропольский, Сызранский и Шигонский районы. Среднегодовое количество осадков - 350-506 мм, среднегодовая температура воздуха – 4,0-4,4°. Биоклиматический потенциал продуктивности пашни центральной зоны по зерновым культурам – 24,7 ц/га. Традиционно на долю центральной зоны приходится основная часть предложений рынка. В 2019 году на долю центральной агроклиматической зоны приходилось 92,2% от общего объема рынка ЗСХН. Диапазон цен предложений очень широкий от 10 до 86 тыс.руб/га. Наиболее дорогие предложения отмечаются по небольшим участкам в инвестиционно привлекательных Волжском, Ставропольском, Красноярском районах.

Южная зона – это территория шести муниципальных районов: Алексеевского, Большеглушицкого, Большечерниговского, Красноармейского, Нефтегорского, Пестравского, Хворостянского. Среднегодовое количество осадков - 350-360 мм. Среднегодовая температура воздуха – 4,6°. Биоклиматический потенциал по урожайности зерновых культур в засушливой южной агроклиматической зоне на 35% ниже, чем в северной агроэкономической зоне (22,1 ц/га). В 2019 году по южной зоне экспонировалось всего 3% от общего объема предложений сельхозугодий. Интервал цен предложений – от 9 до 25 тыс.руб/га.

Диапазоны цен предложений по агроклиматическим зонам области для богарной (неорошаемой) пашни приведены в таблице 3.

Таблица 3. Диапазоны цен предложений по агроклиматическим зонам области для богарной пашни

№№ п/п	Агроклиматическая зона	Цены предложений, тыс.руб/га		
		Минимальные	Максимальные	Среднее по выборке ⁴
1	Северная	16	59	29
2	Центральная	9	86	29
3	Южная	9	25	15

Наиболее высокие цены предложений характерны для муниципальных районов, расположенных в центральной и северной агроклиматической зоне, вблизи крупных населенных пунктов, являющихся основными потребителями продукции сельского хозяйства.

³ Некрасов Р. В. Пространственный аспект развития АПК Самарской области. Альманах современной науки и образования, № 3 (22) 2009, стр.125-129.

⁴ Определено как среднее значение по выборке, а не как среднее между минимальным и максимальным значениями

Анализ вторичного рынка аренды земельных участков в Самарской области

Рынок аренды сельхозугодий нельзя назвать активным. Истинный объем рынка аренды по-прежнему остается закрытым, так как основная масса арендуемых сельскохозяйственных угодий – это участки из земель общей долевой собственности, которые обрабатываются на основании краткосрочных договоров аренды, во избежание процедуры регистрации договора в Росреестре. Оплата зачастую осуществляется натуральными продуктами (комбикормом, сеном, зерном) в конце сельскохозяйственного периода. Средняя арендная ставка по области сохраняется на прежнем уровне – от 500 до 1300 руб/га в год. Встречаются и более дорогие предложения – к примеру, для участков, имеющих возможность орошения и выращивания овощных культур.

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земель, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства, являются: местоположение (природно-климатический потенциал, удаленность от областного центра, от пунктов приема, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, наличие трудовых ресурсов), почвенное плодородие, наличие орошения, инвестиционная привлекательность муниципального района, близость дорог с твердым покрытием. На продуктивность сельскохозяйственных угодий влияют также рельеф и конфигурация, механический состав, степень эродированности, техническое состояние угодий, возможность орошения и т.д.

Ликвидность, скидки на торг, коэффициенты капитализации

Сроки экспозиции земель сельскохозяйственного назначения в целом выше, чем по другим секторам рынка, и составляют от 7 месяцев до двух лет. Встречаются предложения по участкам, экспонируемым и более длительный период.

Скидки на торг в этом секторе рынка значительны, на уровне 15-28%.

Доход от земель сельскохозяйственного назначения может быть получен как от аренды сельхозугодий, так и непосредственно от ведения сельскохозяйственного производства. В первом случае капитализируется доход, создаваемый арендной платой, коэффициент капитализации – на уровне 3-6%. Во втором случае, когда капитализируется величина чистого операционного дохода от ведения сельхозпроизводства, полученного за счет взаимодействия факторов «земля-труд-капитал-предпринимательская способность», коэффициент капитализации составляет 13-16%.

Выводы:

- Рынок земель сельскохозяйственного использования в целом по области сложно назвать активным, несмотря на достаточное количество предложений. Больше половины объема экспозиции представлено участками, продавцы которых предполагают альтернативное использование земель сельхозназначения – перевод в земли промышленности или населенных пунктов, размещение садоводческих товариществ и т.п.
- Цены предложений по земельным участкам, относящимся к сельскохозяйственным угодьям, в 2019 году составляли (без учета скидки на торг): по центральной агроклиматической зоне – 16-86 тыс.руб/га, по северной агроклиматической зоне – 16-59 тыс.руб/га; по южной агроклиматической зоне – 9-25 тыс.руб/га. Наиболее высокие цены характерны для сельскохозяйственных угодий, расположенных в инвестиционно привлекательных районах области (Волжском, Старопольском, Красноярском, Кинельском), вблизи пунктов приема и переработки продукции сельского хозяйства
- Средняя арендная ставка для сельхозугодий в Самарской области составляет от 500 до 1300 руб/га в год.

- Сроки экспозиции для земель сельскохозяйственного назначения составляют от 7 месяцев до 2 лет.
- Скидки на торг для земель сельскохозяйственного назначения значительные, на уровне 15-28%.
- Основные ценообразующие факторы: местоположение (агроклиматические условия, почвенное плодородие, удаленность от областного центра, от пунктов приема и переработки сельскохозяйственной продукции), вид угодий, площадь, наличие орошения, характер подъездных путей и др.).

Источники информации.

Настоящее исследование основано на материалах, размещенных в открытом доступе. Автор публикации оценивает уровень достоверности исходной информации как высокий, но не абсолютный.

В исследовании были использованы данные следующих веб-сервисов: <http://tori.gov.ru>, www.avito.ru, <http://www.volga-info.ru/>, <http://samara.barahla.net>, <http://www.dom.ru/>, <http://samarskaya-oblast.unibo.ru>, <http://www.realtymag.ru>, <http://samarskaya-obl.irr.ru>, <https://samara.move.ru>, <http://www.agroserver.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://nedvizhimost.mitula.ru>, www.agroru.com/doska, <http://samarskaya-oblast.doski.ru>, <http://www.unibo.ru>.

Благодарности:

Автор выражает признательность коллективу веб-сервиса «Земельные торги России» земторги.рф и лично Кузякину С.А. за оказанную помощь при подготовке набора данных о земельных участках, формируемых и предоставляемых из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Автор выражает особую благодарность Фомину В.Г., оказавшему неоценимую услугу в мониторинге рынка частных земель.