

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ

И.Г. Гайнутдинов, Ф.Н. Мухаметгалиев, М.М. Хисматуллин,
Н.М. Асадуллин, Ч.М. Куракова

Казанский государственный аграрный университет, Казань, Россия

Аннотация. Составляющие экономического механизма использования земли, такие как кадастровая оценка земли, земельная рента, земельный налог, арендная плата являются факторами, воздействующими на рациональное использование земель и как инструмент налогового регулирования и земельных платежей влияют на доходы сельскохозяйственных предприятий, тем самым определяя инвестиционную привлекательность территорий. На территории Республики Татарстан последние результаты государственной кадастровой оценки более чем 327 тысяч земельных участков, а также объектов капитального строительства, выполненные Центром государственной кадастровой оценки (ГБУ ЦГКО) официально опубликованы 12 января 2023 года. В результате государственной кадастровой оценки кадастровая стоимость земельных участков выросла в кратном размере — от 2-х до 529 раз. Если средняя кадастровая стоимость земельных участков категории сельскохозяйственного назначения до переоценки составляла 47207,32 рублей, то по итогам новой кадастровой оценки, она стала 249494,96 рублей, рост составил в 5,28 раз. Отклонения кадастровой стоимости земельных участков до и после проведения кадастровой оценки превышают, рекомендованные Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, которая допускается при активном рынке — на 10-20 %, а при условии неактивного рынка — на 6-30 %. По факту, кадастровая стоимость земельных участков повысилась в кратном размере, а земельный налог — в 5,3 раза. Рост фискальных земельных платежей приводит к снижению доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей и инвестиционной привлекательности сельских территорий.

Ключевые слова: земельные ресурсы, кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земельный налог, инвестиционная привлекательность

Original article

CADASTRAL VALUATION AND INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF AGRICULTURAL LAND

I.G. Gainutdinov, F.N. Mukhametgaliev, M.M. Khismatullin,
N.M. Asadullin, C.M. Kurakova

Kazan State Agricultural University, Kazan, Russia

Abstract. The components of the economic mechanism of land use, such as cadastral valuation of land, land rent, land tax, rent, are factors affecting the rational use of land and as an instrument of tax regulation and land payments affect the incomes of agricultural enterprises, thereby determining the investment attractiveness of territories. On the territory of the Republic of Tatarstan, the latest results of the state cadastral assessment of more than 327 thousand land plots, as well as capital construction projects, carried out by the Center for State Cadastral Assessment (GBU CGKO) were officially published on January 12, 2023. As a result of the state cadastral valuation, the cadastral value of land plots increased by a multiple — of 2 to 529 times. Deviations of the cadastral value of land plots before and after the cadastral assessment exceed those recommended by the Methodological Guidelines on the state cadastral assessment, which is allowed with an active market by 10-20 %, and with an inactive market by 6-30 %. In fact, the cadastral value of land has increased by a multiple of the size, and the land tax by 5.3 times. The growth of fiscal land payments leads to a decrease in the incomes of agricultural producers and the investment attractiveness of rural areas.

Keywords: land resources, cadastral valuation, cadastral value, land tax, investment attractiveness

Введение. Землепользование в Российской Федерации независимо от категорий и правовой принадлежности земельных участков, предполагает платность пользования земельными ресурсами. Так, арендаторы земельных участков выплачивают собственникам плату за аренду земель, а собственники в свою очередь налог за землю. Плата за аренду устанавливается по договоренности сторон (на вторичном рынке земель) или же по результатам аукциона (на первичном рынке земель). Величину ставки налога на землю устанавливают органы местного самоуправления, а изымаемый налог на землю в основном поступает в местный бюджет. Поэтому, местные органы власти заинтересованы в дифференциации земельных платежей, в увеличении, как ставок земельного налога, так и базы налогообложения. Базой налогообложения земельных участков является их кадастровая стоимость, являющаяся результатом проведенной государственной оценки. В любом случае, выплачиваемая арендаторам арендная плата и собственниками земельный налог относятся в состав затрат на производство продукции или выполняемых работ и услуг хозяйствующих субъектов. Повы-

шение земельных платежей, размеров арендной платы приводят к снижению доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей. Процесс проведения кадастровой оценки земельных участков, результаты которых в определенной степени предопределяют через систему земельных платежей, затратность сельскохозяйственного производства, в конечном итоге оказывает влияние на инвестиционную привлекательность сельских территорий. Обеспечение доходности сельскохозяйственных товаропроизводителей и повышение инвестиционной привлекательности аграрного бизнеса, через экономическое стимулирование хозяйствующих субъектов, является важной задачей в обеспечении устойчивости развития сельских территорий.

Объект и методы исследования. Методологической и теоретической основой исследования послужили труды преимущественно отечественных ученых (С.Н. Волков, Ю.А. Цыпкин, Г.А. Полуниин, А.Н. Квочкин, А.В. Осипова), и основаны на результатах предыдущих исследований по развитию регионального земельного кадастра и земельных отношений [4, 5, 6]. При проведении исследования применялись такие методы,

как: монографический и абстрактно-логический метод, метод сравнения, использование которых позволило дать оценку объективности кадастровой стоимости земельных участков, выявить динамику их изменения, используемые сельскохозяйственными предприятиями. Объектом исследования выступили земли категорий сельскохозяйственного назначения и промышленности, находящиеся в пользовании сельскохозяйственного предприятия, а предметом исследования — методы проведения государственной кадастровой оценки земель.

Результаты исследования. Проведение государственной кадастровой оценки земельных участков, объектов капитального строительства и других объектов недвижимости, осуществляется на основании требования федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [7]. Результаты государственной кадастровой оценки используются в основном для целей налогообложения, определения первоначальной стоимости земельных участков, размеров арендной платы, при предоставлении их из государственной и муниципальной собственности в собственность



или пользование. Ставки земельного налога устанавливаются органами местного самоуправления, исходя из Налогового кодекса РФ и применяются для определения величины земельного налога. Если ставки земельного налога не установлены местными органами, то согласно подпункту 2, пункту 1 статьи 394 Налогового кодекса РФ, на практике используются максимальные ставки, которые на земельные участки сельскохозяйственного назначения составляют 0,3 процента, а на другие категории 1,5.

Для проведения государственной кадастровой оценки в Республике Татарстан создан Центр государственной кадастровой оценки (ГБУ ЦГКО), которым данная работа по отношению к земельным участкам и объектам недвижимости проведена по состоянию на 1 января 2022 и 2023 годов, соответственно. Результаты утверждены распоряжением министерства земельных и имущественных отношений РТ № 3733-р от 2 декабря 2022 года [8]. При установлении кадастровой стоимости земельных участков всех категорий, применялись соответствующие алгоритмы, которые действуют до применения следующих новых алгоритмов расчета, которые будут возникать в ходе осуществления работ по государственной кадастровой оценке в следующем этапе. В соответствии с текущим законодательством, датой начала следующего этапа оценочных работ, соответственно, применения новых алгоритмов расчета для земельных участков, является 1 января 2027 года, а для объектов капитального строительства 1 января 2028 года. Центром государственной кадастровой оценки при определении кадастровой стоимости применены регрессионный анализ с использованием данных по рыночным сделкам из ЕГРН по всем объектам недвижимости, купля-продажа которых осуществлена за 5 лет до определения кадастровой стоимости. В основе данного метода лежит рыночный подход или метод сравнения продаж. На величину кадастровой стоимости оказывает влияние, какое у земельного участка целевое назначение исходя из принадлежности к определенной категории земель и вида разрешенного использования, а также наличие объектов недвижимости и их функциональное назначение. На величину кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения основное влияние оказывает земельная рента, то есть, та часть дохода, которая относится к конкретному земельному участку.

Если характеристики объектов недвижимости изменились, то кадастровая стоимость их будет установлена на дату изменения этих характеристик в соответствии с Федеральным законом № 237-ФЗ и приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. №П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке», которые утверждены приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226 [9].

Всего на территории Республики Татарстан государственная кадастровая оценка проведена по отношению к 327 307 земельным участкам, и результаты официально опубликованы 12 января 2023 года. По 986321 земельным участкам, оснований для пересчета кадастровой стоимости не было выявлено. Результаты государственной кадастровой оценки применяются 1 января 2024 года.

Рост кадастровой стоимости у большинства землевладельцев и владельцев объектов недвижимости вызывает недовольство. Так как, рост кадастровой стоимости земельных участков и объектов недвижимости, будет отражено в росте земельных платежей и налогов на имущество граждан и юридических лиц. По разъяснениям ГБУ ЦГКО, значительная часть обращений граждан, представителей юридических лиц по поводу завышенной кадастровой стоимости с предполагаемой ценностью объектов недвижимости и земельных участков, выраженной в денежном эквиваленте, связано расхождением сведений о характеристиках объектов недвижимости, содержащихся в ЕГРН с фактическим их использованием [10]. По заверениям сотрудников ГБУ ЦГКО, в случае обнаружения таких неточностей при уточнении характеристик земельных участков и других объектов недвижимости в ЕГРН кадастровую стоимость можно исправить, бесплатно, без оспаривания результатов государственной кадастровой оценки в суде. Используемые рыночные методы оценки, а также неточность сведений о характеристиках объектов недвижимости по разрешенным видам использования, права пользования и т.д., ставит под сомнение объективность выбранного метода государственной кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости.

Рассмотрим результаты кадастровой оценки по земельным участкам, используемым сельскохозяйственным предприятием Зеленодольского муниципального района РТ. Из-за необходимости не разглашения информации, кадастровые номера земельных участков, заменены порядковыми номерами. В табл. 1 представлены сведения о кадастровой стоимости земельных участков до 1 января 2024 года и после вступления в силу сведений о кадастровой стоимости земельных участков, установленных в 2022-2023 годы, т.е. после 1 января 2024 года.

Как видно, кадастровая стоимость земельных участков категории сельскохозяйственного назначения выросли в кратном размере — от 2-х до 529 раз. Это показывает, кардинальное различие между величиной

Таблица 1. Изменение кадастровой стоимости земель категории сельскохозяйственного назначения

Table 1. Change in the cadastral value of agricultural land

Номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		Возрастание кадастровой стоимости, %
		до 31.12.2024	с 01.01.2024	
1.	0,39	907 923,06	2 700 725,05	297
2.	10,49	303 276,60	2 411 185,39	795
3.	101,06	2 476 019,00	21 375 926,81	863
4.	105,92	1 885 376,00	18 647 957,44	989
5.	106,16	63 693,60	22 568 659,44	354 раз
6.	117,00	4 337 483,58	24 882 517,72	574
7.	119,00	5 205 845,79	25 228 374,79	485
8.	130,00	5 252 000,00	27 636 960,00	526
9.	15,52	670 464,00	3 302 516,32	493
10.	151,99	4 704 605,63	32 321 402,78	687
11.	17,43	683 197,20	3 696 480,28	541
12.	20,65	716 416,20	4 384 281,33	612
13.	20,71	975 441,00	4 402 366,12	451
14.	215,37	5 168 870,40	45 424 679,18	879
15.	220,81	8 146 599,56	46 961 972,13	576
16.	23,49	9 395,20	4 976 426,05	529 раз
17.	275,89	10 738 170,16	58 606 188,68	546
18.	3,47	98 539,48	2 111 819,03	21 раз
19.	3,85	151 218,54	2 217 506,38	14 раз
20.	34,53	828 744,00	7 054 510,64	851
21.	4,44	174 519,51	2 324 919,60	13 раз
22.	4,88	5 790 120,00	30 146 258,56	521
23.	45,13	1 679 193,80	9 599 093,43	572
24.	45,16	921 264,00	9 368 667,80	10 раз
25.	5,01	237 832,50	2 429 586,67	10 раз
26.	5,44	213 615,15	2 424 874,39	11 раз
27.	55,55	1 671 964,70	11 718 583,95	701
28.	57,50	2 144 604,53	10 548 464,49	492
29.	59,19	1 142 374,72	10 010 339,64	876
30.	6,55	218 903,60	2 418 373,57	11 раз
31.	62,94	1 844 112,70	12 761 574,58	692
32.	636,99	16 752 792,29	133 577 720,49	797
33.	7,03	5 350,00	2 368 605,12	442 раз
34.	7,16	281 336,91	2 328 911,24	828
35.	7,83	306 904,64	2 332 514,41	760
36.	789,49	35 751 718,57	167 743 085,67	469
37.	8,17	394 510,44	2 328 461,06	590
38.	12,87	505 633,80	2 757 106,60	545
39.	11,49	13 630 156,05	70 178 393,76	515
40.	1,83	2 176 634,25	11 293 024,23	519
41.	24,73	29 338 110,90	122 152 742,09	416
42.	3,36	7 040 844,72	45 703 406,47	649
43.	330,90	9 870 444,28	69 818 090,08	707
44.	0,77	19 160,08	301 614,48	15 раз
45.	1,30	31 943,10	488 965,42	15 раз
46.	118,57	4 992 003,67	13 116 875,01	263
47.	361,64	18 588 457,96	40 005 327,01	215
48.	438,90	17 950 970,94	48 551 451,26	270
Итого	4808,55	226 998 757	1 199 709 487	529
Средняя кадастровая стоимость 1 га, руб.		47 207,32	249 494,962	



кадастровой стоимости земельных участков одной и той же категории, т.е. земель сельскохозяйственного назначения до и после переоценки. Так, если средняя кадастровая стоимость одного гектара земель сельскохозяйственного назначения до переоценки составляла 47 207,32 руб., а после переоценки, она стала 249 494, 96 руб., то есть, рост составил 5,28 раз.

По нашему мнению, при определении удельного веса кадастровой стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения за основу должен быть взят метод определения земельной ренты и ее капитализация, что и не противоречит требованиям Методических указаний о государственной кадастровой оценке [9]. Как известно, земельная рента представляет из себя, часть дохода, присваиваемый собственником земли в натуральной или денежной форме, то есть экономическая форма, в которой реализуется (осуществляется) земельная собственность. Земельная рента величина стабильная, и не подвергается резким колебаниям. Соответственно, кадастровая стоимость земельных участков одной категории, также не может резко возрастать, при относительно стабильной величине земельной ренты. Корректировка кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного использования на условия рынка, также согласно Методическим указаниям, может быть осуществлена при активном рынке на 10-20%, а при условии неактивного рынка на 6-30%. А по данным кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения (табл.1), корректировка стоимости произошло в кратном размере.

Для сельскохозяйственного производства и ведения деятельности, (например для хранения материальных ценностей, размещения производственных помещений, линии электропередач, связи) используются земли, относящиеся к категории земель промышленности. Результаты государственной кадастровой оценки данной категории земель представлены в табл. 2.

Данные табл. 2 свидетельствуют о значительном увеличении кадастровой стоимости — от 3-х до 7-и раз, а общая кадастровая стоимость земельного участка выросла от 67 334 661 руб. до 357 542 802 руб.

Кадастровая стоимость земельных участков, влияет на величину земельных платежей (таблица 3). Как видим из данных таблицы 3, повышение налогооблагаемой базы в виде кадастровой стоимости, привело к значительному росту суммы земельного налога по данному предприятию. Так, по землям категории сельскохозяйственного назначения общие земельные платежи составили более 3,5 млн руб., а по категориям земель промышленности около 5,4 млн рублей. Таким образом, общее бремя по уплате земельного налога для данного сельскохозяйственного предприятия возросло с 1 691 016,19 руб., до 8 962 270,49 руб.. В расчете на один гектар земель величина земельного налога составляет 1558,65 руб., что составляет 2,5% от денежной выручки на один гектар пашни, полученной в среднем по Республике Татарстан в 2022 году (62 212 рублей по данным сводного годового отчета министерства сельского хозяйства и продовольствия РТ).

На эффективность сельскохозяйственного производства оказывают влияние как внешние, так и внутренние факторы [11, 12, 13]. Такие, как: колебание рыночных цен на продукцию сельского хозяйства и ее зависимость от спроса и предложения, цены на приобретаемые сельскохозяйственными предприятиями материально-технические ресурсы, на энергоносители, погодно-климатические условия и ряд других. В большинстве случаев все эти факторы отрицательно влияют на результативность сельскохозяйственного производства. Земельные платежи, являясь внешним фактором влияющим на эффективность аграрного бизнеса, повышая затраты производства, обуславливают рост влияния внутреннего фактора (индивидуальная себестоимость сельскохозяйственной

продукции). И в этом плане, из стимулирующей роли сельскохозяйственного производства, земельные платежи переходят в разряд обременяющих факторов. Нельзя не согласиться с тем, что процедуры осуществления государственной кадастровой оценки требуются совершенствовать с целью «формирования обоснованной с экономической точки зрения исходной базы для начисления земельных платежей за использование земель» [2] и стать основным составляющим экономического механизма устойчивого развития сельских территорий.

По данным министерства сельского хозяйства и продовольствия Республики Татарстан на оказание несвязанной поддержки в области растениеводства по республике в 2024 году выделено около 164,5 млн руб., что составляет в среднем 320-350 руб. на гектар пашни. Данная величина в 4-5 раз ниже величины земельного налога (1558,65 руб.). В целях поддержания плодородия почв в республике необходимо вносить на 1 га пашни 80 кг д.в. Раисом Республики Татарстан принято решение в 2024 году сохранить бюджетную поддержку в объеме 1,3 млрд руб. существующих условиях. Потенциал пашни республики без минерального питания позволяет сформировать 15 ц/га зерна, для получения 40 ц/га необходимо внести порядка 165 кг д.в./га минеральных удобрений. В перспективе мы должны стремиться к 150 кг д.в на 1 га для выхода на положительный баланс элементов питания. Республика Татарстан по уровню внесения минеральных удобрений на гектар пашни лишь на 25 месте среди регионов страны. При средней стоимости 70 руб./кг д.в. минеральных удобрений, величина среднего размера земельного налога, равносильно 22 кг действующего вещества минеральных удобрений. Таким образом, повышение земельных платежей не будет стимулировать сельскохозяйственные предприятия к рациональному использованию земель, а наоборот, ограничит их возможности в повышении плодородия земель, при сохраняющейся тенденции роста затрат на материально-технические ресурсы, в том числе и на минеральные удобрения. Все это в совокупности может привести дальнейшему снижению доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей и инвестиционной привлекательности аграрного бизнеса в целом.

Заключение. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и промышленности, используемые сельскохозяйственным предприятием, показали, что их кадастровая стоимость после переоценки вырос более чем в 5 раз, а по некоторым участкам 529 раза. В среднем земельные платежи по предприятию возросли 5,3 раза, а средний размер земельного налога составил 1558,65 руб. или 2,5% от денежной выручки на один гектар пашни, полученной в среднем по Республике Татарстан в 2022 году. Значительный рост кадастровой стоимости, при отсутствии факторов роста земельной ренты, вызывает необходимость выбора методов оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом величины земельной ренты. Применение рыночных доходов в государственной кадастровой оценке земельных участков, чаще приводит к не обоснованному росту величины кадастровой стоимости их и повышению земельных платежей. А это, в свою очередь, при одновременном росте затрат на производство сельскохозяйственной продукции и относительно низких ценах на них, способствует снижению доходов

Таблица 2. Изменение кадастровой стоимости земельных участков категории земель промышленности
Table 2. Change in the cadastral value of industrial land plots

Номер земельного участка	Площадь земельного участка, га	Кадастровая стоимость земельного участка, руб.		Возрастание кадастровой стоимости, %
		до 31.12.2024	с 01.01.2024	
1	1,03	1 225 654,50	8 526 985,27	696
2	1,04	955 683,96	7 293 230,19	763
3	373,02	11 414 552,76	77 562 632,05	680
4	4,08	4 840 920,00	25 204 248,96	521
5	4,46	5 285 857,50	27 520 815,96	521
6	544,35	20 026 379,49	113 229 154,80	565
7	6,33	7 505 799,00	51 107 425,05	681
8	3,17	7 386 164,94	21 611 561,00	293
9	3,73	8 693 648,70	25 486 749,50	293
Итого	941,21	67 334 661	357 542 802,8	531
Средняя кадастровая стоимость 1 га, руб.		71 540,528	379 875,694	

Таблица 3. Расчет земельного налога по категориям земель
Table 3. Calculation of land tax by land categories

Категория земель	Итоговая кадастровая стоимость земельных участков, руб.		Сумма земельного налога по действующим ставкам, руб.		Изменение суммы платежей, %
	до 31.12.2024 года	после 31.12.2024 года	до 31.12.2024 года	после 31.12.2024 года	
Земли сельскохозяйственного назначения	22 699 8757	1 199 709 487	680 996,27	3 599 128,46	528,5
Земли промышленности	67 334 661	357 542 802,8	1 010 019,92	5 363 142,03	530,9
Итого, тыс. руб.	294 327,4	1 557 252,3	1 691 016,19	8 962 270,49	529



сельскохозяйственных товаропроизводителей. Все это снижает стимулирующую роль земельных платежей. Относительно низкие размеры оказываемой сельскохозяйственным товаропроизводителям несвязанной поддержки производства продукции растениеводства в расчете на один гектар пашни, составляющей по республике от 320 до 350 рублей, повышение размера земельных платежей, при сохраняющихся ставках земельного налога, по нашему мнению, может привести к снижению инвестиционной привлекательности сельских территорий.

Список источников

1. Волков С.Н. Совершенствование землеустройства при образовании земельных участков, выделяемых в счет земельных долей // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 3. С. 208-211.
2. Цыпкин Ю.А., Камаев Р.А., Орлов С.В., Бугаев А.В., Чукин И.В. Экономический механизм рационального использования земель как основа для устойчивого развития территорий страны // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 3. С. 212-216.
3. Полунин Г.А., Квочкин А.Н., Осипова А.В. Оборот сельскохозяйственных земель в России и его влияние на устойчивость хозяйств землепользователей // Международный сельскохозяйственный журнал. 2023. № 3. С. 223-226.
4. Гайнутдинов И.Г. Организационно-экономические и правовые условия эффективного использования сельскохозяйственных земель в Республике Татарстан // Достижения науки и техники АПК. 2008. № 11. С. 8-10.
5. Шарипов С.А., Гайнутдинов И.Г., Гайнутдинова Г.Ф. Региональные особенности земельных отношений, кадастра недвижимости и землеустройства в Республике Татарстан, коллективная монография, Казань, 2011.
6. Гайнутдинов И.Г., Хисматуллин М.М., Асадуллин Н.М., Субаева А.К., Михайлова Л.В. Повышение эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения на основе совершенствования правового механизма (на примере Республики Татарстан) // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2023. Т. 18. № 1 (69). С. 102-111.
7. Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102403339>.
8. Распоряжение «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан» от 02.12.2022 № 3733-р. http://mzio.tatarstan.ru/zemli-naseleennykh-punktov-rt.htm?pub_id=3532324.htm.
9. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421) http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения 04.03.2024).

ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения 04.03.2024).

10. Определена кадастровая стоимость земельных участков на 01.01.2024. <http://cgko.tatarstan.ru> (дата обращения 05.03.2024).

11. Гайнутдинов И.Г., Мухаметгалиев Ф.Н., Хисматуллин М.М., Авхадиев Ф.Н., Александрова Н.Р. Зависимость эффективности аграрного бизнеса от внешних и внутренних факторов (на примере Республики Татарстан) // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2022. Т. 17. № 1 (65). С. 108-113.

12. Beet production efficiency and ways to increase it in case of negative market conditions in the commodity market / I. Gainutdinov, L. Mikhailova, F. Avkhadiyev, N. Asadullin // Bio web of conferences: International Scientific-Practical Conference "Agriculture and Food Security: Technology, Innovation, Markets, Human Resources" (FIES 2020), Kazan, 28-30 мая 2020 года. Kazan: EDP Sciences, 2020. P. 00108.

13. Гайнутдинов И.Г., Мухаметгалиев Ф.Н., Авхадиев Ф.Н. Вопросы совершенствования оборота земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2020. Т. 15. № 1(57). С. 105-110.

References

1. Volkov S.N. (2023). *Sovershenstvovanie zemleustroystva pri obrazovanii zemel'nykh uchastkov, vydelyaemykh v schet zemel'nykh dolei* [Improvement of land management in the formation of land plots allocated for land shares]. *Mezhdunarodnyy sel'skokozyajstvennyy zhurnal*, no. 3, pp. 208-211.
2. Tsyypkin Yu.A., Kamaev R.A., Orlov S.V., Bugaev A.V., Chuksin I.V. (2023). *Ehkonomicheskii mekhanizm ratsional'nogo ispol'zovaniya zemel' kak osnova dlya ustoychivogo razvitiya territorii strany* [The economic mechanism of rational land use as a basis for sustainable development of the country's territories]. *Mezhdunarodnyy sel'skokozyajstvennyy zhurnal*, no. 3, pp. 212-216.
3. Polunin G.A., Kvochkin A.N., Osipova A.V. (2023). *Oborot sel'skokozyajstvennykh zemel' v Rossii i ego vliyaniye na ustoychivost' khozyaistv zemlepol'zovatelei* [Agricultural land turnover in Russia and its impact on the sustainability of land user farms]. *Mezhdunarodnyy sel'skokozyajstvennyy zhurnal*, no. 3, pp. 223-226.
4. Gainutdinov I.G. (2008). *Organizatsionno-ehkonomicheskie i pravovye usloviya ehffektivnogo ispol'zovaniya sel'skokozyajstvennykh zemel' v Respublike Tatarstan* [Organizational, economic and legal conditions for the effective use of agricultural land in the Republic of Tatarstan]. *Dostizheniya nauki i tekhniki* [Achievements of science and technology of agriculture], no. 11, pp. 8-10.
5. Sharipov S.A., Gainutdinov I.G., Gainutdinova G.F. (2011). *Regionalnye osobennosti zemel'nykh otnoshenii, kadastra nedvizhimosti i zemleustroystva v Respublike Tatarstan, kollektivnaya monografiya* [Regional peculiarities of land relations, real estate cadastre and land management in the Republic of Tatarstan, collective monograph], Kazan.

6. Gainutdinov I.G., Khismatullin M.M., Asadullin N.M., Subaeva A.K., Mikhailova L.V. (2023). *Povysheniye ehffektivnosti ispol'zovaniya zemel' sel'skokozyajstvennogo naznacheniya na osnove sovershenstvovaniya pravovogo mekhanizma (na primere Respubliki Tatarstan)* [Improving the efficiency of agricultural land use based on improving the legal mechanism (using the example of the Republic of Tatarstan)]. *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of the Kazan State Agrarian University], no. 1 (69), pp. 102-111.

7. *Federal'nyi zakon ot 3 iyulya 2016 goda № 237-FZ «O gosudarstvennoi kadastrvoi otsenke»* [Federal Law No. 237-FZ dated July 3, 2016 «On State Cadastral Valuation»]. <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102403339>.

8. *Rasporyazheniye «Ob utverzhdenii rezul'tatov gosudarstvennoi kadastrvoi otsenki zemel'nykh uchastkov, raspolozhennykh na territorii Respubliki Tatarstan» ot 02.12.2022 № 3733-r* [Order «On approval of the results of the state cadastral assessment of land plots located on the territory of the Republic of Tatarstan» dated 02.12.2022 No. 3733-r]. http://mzio.tatarstan.ru/zemli-naseleennykh-punktov-rt.htm?pub_id=3532324.htm.

9. *Priraz Rosreestra ot 04.08.2021 N P/0336 «Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazaniy o gosudarstvennoi kadastrvoi otsenke»* (Zaregistrirovano v Minyuste Rossii 17.12.2021 N 66421) [Rosreestr Order dated 08/04/2021 N P/0336 «On approval of Methodological guidelines on state cadastral valuation» (Registered with the Ministry of Justice of the Russian Federation on 12/17/2021 N 66421)]. http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (04.03.2024)

10. *Opredelena kadastrvaya stoimost' zemel'nykh uchastkov na 01.01.2024*. [The cadastral value of land plots has been determined as of 01.01.2024]. <http://cgko.tatarstan.ru>. (05.03.2024)

11. Gainutdinov I.G., Mukhametgaliev F.N., Khismatullin M.M., Avkhadiyev F.N., Aleksandrova N.R. (2022). *Zavisimost' ehffektivnosti agrarnogo biznesa ot vnesnikh i vnutrennikh faktorov (na primere Respubliki Tatarstan)* [Dependence of the efficiency of agricultural business on external and internal factors (on the example of the Republic of Tatarstan)]. *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of the Kazan State Agrarian University], no. 1 (65), pp. 108-113.

12. Gainutdinov, I., Mikhailova, L., Avkhadiyev, F., Asadullin, N. (2020). Beet production efficiency and ways to increase it in case of negative market conditions in the commodity market. Bio web of conferences: International Scientific-Practical Conference «Agriculture and Food Security: Technology, Innovation, Markets, Human Resources» (FIES 2020), Kazan, May 20-30, 2020. Kazan: EDP Sciences, P. 00108.

13. Gainutdinov I.G., Mukhametgaliev F.N., Avkhadiyev F.N. (2020). *Voprosy sovershenstvovaniya oborota zemel'nykh uchastkov iz sostava zemel' sel'skokozyajstvennogo naznacheniya* [Issues of improving the turnover of land plots from agricultural lands]. *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta* [Bulletin of the Kazan State Agrarian University], no. 1 (57), pp. 105-110.

Информация об авторах:

Гайнутдинов Ильгизар Гильмутдинович, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент кафедры экономики и организации производства, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4726-3177>, ilgizar-gg@mail.ru

Мухаметгалиев Фарит Нургалевич, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой экономики и организации производства, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3377-4785>, fem59@mail.ru

Хисматуллин Марсель Мансурович, кандидат экономических наук, доцент кафедры управления государственной и муниципальной службы, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1640-9447>, marselmansurovic@mail.ru

Асадуллин Наиль Марсильевич, кандидат технических наук, доцент кафедры экономики и организации производства, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-5479-3658>, slonopotam1963@yandex.ru

Куракова Чулпан Маликовна, кандидат филологических наук, доцент кафедры управления, государственной и муниципальной службы, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6454-2210>

Information about the authors:

Ilgizar G. Gainutdinov, candidate of agricultural sciences, associate professor of economics and production organization, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-4726-3177>, ilgizar-gg@mail.ru

Farit N. Mukhametgaliev, doctor of economics sciences, professor, head of the department of economics and production organization, ORCID: <http://orcid.org/0000-0003-3377-4785>, fem59@mail.ru

Marcel M. Khismatullin, candidate of economic sciences, doctor of agricultural sciences, associate professor of the department of public and municipal service management, ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-1640-9447>, marselmansurovic@mail.ru

Nail M. Asadullin, candidate of technical sciences, associate professor of economics and production organization, ORCID: <http://orcid.org/0009-0007-5479-3658>, slonopotam1963@yandex.ru

Kurakova Chulpan Malikovna, candidate of philological sciences, associate professor of the department of management, ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-6454-2210>

