

УДК 336.64:65

*Денисова Е.С., кандидат экономических наук
доцент кафедры « Землеустройство и геодезия»
Пензенского государственного университета архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза*

*Ступникова М.С.
Студент магистратуры
1 курс, факультета «Управление территориями»
Пензенского государственного университета архитектуры и
строительства
Россия, г. Пенза*

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ОБЛАСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СУБЪЕКТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

В статье рассматривается анализ инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости на территории субъекта РФ – Пензенская область. Изучена нормативная литература регулирующая инвестиционную деятельность, а так же регламентирующую использование сельскохозяйственной недвижимости. Выявлена важность развития сельского хозяйства для экономики страны. Проведен анализ инвестиционного климата субъекта страны. Выявлены критерии определяющие уровня инвестиционной привлекательности региона. Проанализированы реализуемые проекты развития сельского хозяйства с привлечением инвестиций. Из всего выше сказанного следует, что

инвестиционная деятельность развивается на территории Российской Федерации. Однако она направлена на организацию новых проектов, освоение земель сельскохозяйственного назначения, но не используются те ресурсы, оставшиеся после развала совхозов и колхозов такие как: склады, зернохранилища и т.д. Ведь это тоже является сельскохозяйственной недвижимостью. Необходимо эффективно использовать все ресурсы сельского хозяйства.

Ключевые слова: *сельскохозяйственная недвижимость, инвестиционная деятельность, агропромышленный комплекс, земельные ресурсы.*

**Denisova E.S., Candidate of Economic Sciences
Associate Professor of the Department of Land Management and Geodesy
Penza State University of Architecture and Construction
Russia, Penza
Stupnikova M.S.
Graduate student
1 course, faculty "Territory Management"
Penza State University of Architecture and Construction
Russia, Penza**

ANALYSIS OF THE PRACTICE OF INVESTMENT ACTIVITY IN THE AGRICULTURAL ESTATE OF THE RUSSIAN FEDERATION

The article considers the analysis of investment activities in the field of agricultural real estate in the territory of the subject of the Russian Federation - Penza region. Studied regulatory literature regulating investment activities, as well as regulating the use of agricultural real estate. The importance of agricultural development for the country's economy has been revealed. The analysis of the investment climate of the subject of the country. The criteria

determining the level of investment attractiveness of the region are revealed. Analyzed ongoing projects for the development of agriculture with investment. From all the above, it follows that investment activity is developing in the territory of the Russian Federation. However, it is aimed at organizing new projects, developing agricultural lands, but they do not use the resources left after the collapse of state and collective farms, such as warehouses, granaries, etc. After all, this is also an agricultural real estate. It is necessary to effectively use all the resources of agriculture.

Keywords: agricultural real estate, investment activity, agro-industrial complex, land resources.

Постановка проблемы. Инвестиции и инвестиционная деятельность играют огромную роль в жизни не только частного бизнеса, но и страны в целом. Наличие положительных стимулов для развития данного вида деятельности в Российской Федерации является основной целью повышения эффективности государственного управления, а также положения страны на международной арене. Наряду с инвестициями, сельское хозяйство является основным видом, приносящим большую часть дохода в бюджет. Именно поэтому управление сельскохозяйственной недвижимостью, в ключе инвестиционной деятельности, является актуальной темой исследования.

Анализ последних исследований и публикаций. Вопросы эффективного использования сельскохозяйственных земель, привлечение инвестиций в аграрный сектор страны нашли свое отражение в трудах современных российских экономистов-аграрников, таких как Н.А. Адамова, Д.С. Алексанова, А.И. Алтухова, Н.А. Борхунова, Р.С. Гайсина, А.Я. Кибирова, А.И. Костяева, и т.д.. Землеустроительные аспекты инвестиционного проектирования нашли свое отражение в трудах М.П. Бурова, А.А

Варламова, В.В. Вершинина, С.Н. Волкова, В.А. Вашанова, С.А. Гальченко, С.А. Липски, П.Ф. Лойко, А.С. Миндрина, А.А. Мурашевой, и других авторов. В то же время теоретические и практические аспекты управления инвестиционной деятельностью в сельском хозяйстве в целом и в сфере сельскохозяйственной недвижимости в частности остаются дискуссионными.

Постановка задачи. Целью исследования является анализ практики эффективного использования сельскохозяйственной недвижимости с привлечением инвестиций.

Изложение основного материала исследования. Анализ практики инвестиционной деятельности в сфере управления сельскохозяйственной недвижимостью в Российской Федерации следует начать с изучения нормативной и правовой базы, а также наиболее важных терминов и понятий.

Правовые и экономические основы инвестиционной деятельности определяются Федеральным Законом РФ № 39-ФЗ от 25.02.1999 г. «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений».

Согласно ст. 11, государственное регулирование инвестиционной деятельности осуществляется органами государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. В соответствии с ней, государство должно создавать благоприятную обстановку для развития инвестиционной деятельности страны: предоставлять льготы, в том числе, налоговые, стимулировать развитие инвестиционной деятельности с помощью экономических механизмов и т.д.[1,7]. Таким образом, инвестиционная деятельность в Российской Федерации создает исключительно положительные эффекты. Как внутренние, так и внешние. Способствует выравниванию провалов рынка.

Деятельность иностранных инвесторов регулируется также Федеральным Законом РФ № 160-ФЗ от 19.07.1999 г. «Об иностранных инвестициях в РФ»[2]. Что позволяет привлекать средства в иностранной валюте, развивать различные сферы деятельности, в том числе, сельское хозяйство, а также популяризировать Россию.

Основными нормативными и правовыми актами, регулирующими отношения в области недвижимости в Российской Федерации в целом и в области земель сельскохозяйственного назначения как основной составляющей сельскохозяйственной недвижимости в частности, являются Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс (далее – ГК РФ), Земельный Кодекс (далее – ЗК РФ), а также Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», Федеральный закон «Об ипотеке (залоге) недвижимости», Федеральный закон «О землеустройстве» и другие нормативно-правовые акты.

Важно отметить, что регионы также активно занимаются привлечением инвестиций и улучшением благосостояния страны. Субъекты Российской Федерации, являющиеся реципиентами, ведя активную инвестиционную деятельность, улучшают свое положение. Также они создают дополнительные стимулы для развития, затрагивая не только экономическую, но и социальную и другие сферы жизни.

Так, например, на территории Пензенской области была разработана Инвестиционная стратегия Пензенской области (далее – инвестиционная стратегия), представляющая собой документ, определяющий на период до 2021 г. долгосрочные цели и ожидаемые результаты деятельности органов государственной власти Пензенской области, хозяйствующих субъектов по созданию благоприятного инвестиционного климата в Пензенской области. Инвестиционная стратегия является основным руководящим документом, определяющим принципы реализации инвестиционной

политики в Пензенской области, также включая земли сельскохозяйственного назначения.

В Пензенской области отраслью специализации является именно сельское хозяйство. Об этом говорит доля данной отрасли в валовом региональном продукте.

Таблица 1. Доля сельского хозяйства в валовом региональном продукте Пензенской области

	2014	2015	2016	2017
ВРП	295238,7 млн.руб.	343328,6 млн.руб.	338589,0 млн.руб.	351526,0
Сельское хозяйство	32647,2 млн.руб.	46489,8 млн.руб.	48547,6 млн.руб.	87000
Доля	11,1%	13,5%	14,3%	24,7%

Из таблицы 1 видно, что доля сельского хозяйства в ВРП субъекта с каждым годом увеличивается, что говорит о развитии данной отрасли и возможности успешного инвестирования в нее.

Основными задачами для Пензенской области, на период до 2021 года, касающиеся сельскохозяйственной недвижимости, согласно инвестиционной стратегии, являются[8]:

- создание условий для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения;
- развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения;
- повышение плодородия почв до оптимального уровня в каждой конкретной зоне.

Также, согласно рейтингу «Эксперт РА», Пензенская область имеет невысокий уровень инвестиционного климата региона (рейтинг инвестпривлекательности 3В1 «Пониженный потенциал-умеренный риск»). Тем не менее, в регионе на текущий момент реализуются крупные

инвестиционные проекты, с упором на сельское хозяйство, совокупный объем инвестиций, по которым составляет более 28,4 млрд руб.).

В таблице 2 указаны основные инвестиционные проекты Пензенской области, связанные с сельским хозяйством.

Таблица 2. Инвестиционные проекты Пензенской области по сельскому хозяйству[9].

Наименование	Этап реализации	Срок	Инвестиции
Строительство комплекса по производству грибов	Инвестиционная фаза	2018	250 000 000
Строительство завода по переработке технической конопли	Инвестиционная фаза	2020	2 000 000 000
Проект по созданию высокотехнологичного агропромышленного комплекса грибного направления в Пензенской области	Инвестиционная фаза	2019	1 250 000 000
Строительство завода по глубокой переработке пшеницы мощностью 275 тыс. тонн зерна в год	Предынвестиционная фаза	2022	18 000 000 000
Производство мяса индейки	Предынвестиционная фаза	2020	3 400 000 000
Создание тепличного хозяйства	Предынвестиционная фаза	2021	3 000 000 000
Выращивание грибов по баночной технологии	Предынвестиционная фаза	2020	2 500 000 000
Строительство комплекса промышленного производства инкубационного яйца индейки	Инвестиционная фаза	2019	1 900 000 000
Строительство зернового элеватора мощностью 150 тыс. тонн	Инвестиционная фаза	2018	1 000 000 000
Строительство элеватора в Земетчинском районе на 60 тыс. тонн хранения	Инвестиционная фаза	2018	628 400 000
Создание круглогодичного	Инвестиционная фаза	2019	280 000 000

тепличного хозяйства			
Создание тепличного хозяйства (ИП «Давыдов»)	Инвестиционная фаза	2020	275 000 000
Строительство площадки крупногабаритного хранения сахарной свеклы с принудительной системой вентиляции	Инвестиционная фаза	2018	221 000 000

Таким образом, из 46 проектов, которые реализуются на территории Пензенской области, 22 проекта затрагивают сферу сельского хозяйства. Из них, 14 проектов находятся в инвестиционной фазе. Более того, 18 проектов касаются строительства ферм, теплиц, заводов и комплексов[10]. Это означает активное использование земель, предназначенных для сельского хозяйства. А значит, существует огромная потребность в большем инвестировании и привлечении большего количества ресурсов.

Выводы из проведенного исследования. Из всего выше сказанного следует, что инвестиционная деятельность развивается на территории Российской Федерации. Однако она направлена на организацию новых проектов, освоение земель сельскохозяйственного назначения, но не используются те ресурсы, оставшиеся после развала совхозов и колхозов такие как: склады, зернохранилища и т.д. Ведь это тоже является сельскохозяйственной недвижимостью. Необходимо эффективно использовать все ресурсы сельского хозяйства.

Также важно отметить, что наиболее надежным вариантом накопления капитала и создания денежного потока является инвестирование в объекты недвижимого имущества. Недвижимость, в том числе сельскохозяйственная, представляет собой прибыльный инвестиционный инструмент, а потенциал рынка далек от насыщения. При этом инвестиции в недвижимость обладают особенностями в виде материальной формы и большей защищенности от инфляции в отличие от, например, финансовых

инвестиций. В то же время недвижимость менее ликвидная и связана с высокими издержками на создание и обслуживание.

Использованные источники:

1. Российская Федерация. Законы. Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений [Электронный ресурс]: федер. закон от 25.02.1999, № 39-ФЗ // Информационно-правовая система «Гарант»
2. Российская Федерация. Законы. Об иностранных инвестициях в Российской Федерации [Электронный ресурс]: федер. закон от 09.07.1999, № 160-ФЗ (ред. от 31.05.2018 № 122-ФЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
3. Российская Федерация. Законы. О землеустройстве [Электронный ресурс]: федер. закон от 18.06.2001, №78-ФЗ (с изм. от 31.12.2017 № 507-ФЗ) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
4. Российская Федерация. Законы. О финансовом оздоровлении сельскохозяйственных товаропроизводителей (с изм. и доп. от 21.07.2014 № 226-ФЗ) [Электронный ресурс]: федер. закон от 09.07.2002, № 83-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
5. Гриненко, С. В. Экономика недвижимости [Электронный ресурс]: конспект лекций. – Электрон. текст. дан. - Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. – Режим доступа: http://www.aup.ru/books/m94/1_1.htm.
6. Адуков, Р. Х. Управление сельским хозяйством России в условиях ВТО: возможности регулирования бюджетной поддержки [Текст]: монография / Р. Х. Адуков, А. Н. Адукова, А. Н. Простенко, Р. А. Юсуфо. – М.: ООО «НИПКЦ Восход-А», 2013. – 200 с.
7. Министерство экономического развития Российской Федерации [Электронный ресурс]: [офиц. сайт] / Минэкономразвития России. – Режим доступа: <http://economy.gov.ru/mines/main>.

8. Инвестиционный портал Пензенской области [Электронный ресурс]
Режим доступа: <http://investinpenza.com/>
9. Министерство сельского хозяйства Пензенской области. [Электронный ресурс]
Режим доступа: <http://mcx.pnzreg.ru/>
10. Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Пензенской области [Электронный ресурс]
Режим доступа: http://pnz.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/pnz/ru/.