

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2023.54.19.057

## Диффрента два и новые тренды развития консолидации земель в агросфере

**Сагайдак Александр Эрнестович**

Доктор экономических наук, профессор,  
завкафедрой организации сельскохозяйственного производства  
и отраслевой экономики,  
Государственный университет по землеустройству,  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: asagaydak2014@mail.ru

**Сагайдак Анна Алексеевна**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры организации сельскохозяйственного производства  
и отраслевой экономики,  
Государственный университет по землеустройству,  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: ann1806@mail.ru

### Аннотация

Фундаментом построения суверенитета, самообеспеченности и самодостаточности РФ в сфере продовольствия объективно выступает платформа результативной имплементации основополагающей базисной потенции реализации агропроизводства – земли. Несмотря на положительную динамику агробизнеса, которая находит свое проявление в росте результативности агросферы, очевидно, присутствуют также и отрицательные тренды, которые находят свое выражение в редукции количественных и качественных статусных характеристик наличия и фертильности агроземель, необоснованного, а зачастую и нелегитимного экспортирования их в несельскохозяйственные бизнес-процессы. В результате особая роль принадлежит оптимизации пространства сельхозземлевладения и сельхозземлепользования на фундаменте агрегации агроземель и генерации диффренты второго рода. В связи с этим целью данного исследования является анализ современных трендов агрегации сельхозземель в агробизнесе и детерминирование основных заключений относительно господдержки данного процесса, сконцентрированного на росте отдачи и окупаемости агросферы. Сделан вывод о том, что в настоящее время дальнейший рост результативности агросферы требует последовательного агрегирования сельхозугодий, сконцентрированных на оптимизацию сельхозземлевладения и сельхозземлепользования на платформе роста второй формы дифференциальной ренты.

### Для цитирования в научных исследованиях

Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Диффрента два и новые тренды развития консолидации земель в агросфере // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 10А. С. 383-396. DOI: 10.34670/AR.2023.54.19.057

**Ключевые слова**

Сельхозземли, агрегация сельхозугодий, дифференциальная земельная рента II, земельный рынок, Российская Федерация, Орловская область, Республика Калмыкия.

**Введение**

В Послании Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному собранию РФ от 21 февраля 2023 г. отмечалось: «Что касается нашего сельхозпроизводства, то в прошлом году оно показало двузначные темпы роста. Большое спасибо, низкий поклон сельхозпроизводителям. Российские аграрии собрали рекордный урожай: свыше 150 млн тонн зерна, в том числе более 100 млн тонн пшеницы. До конца сельскохозяйственного года, то есть до 30 июня 2023 года, мы сможем довести общий объём экспорта зерна до 55-60 млн тонн» [Послание Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному собранию Российской Федерации от 21 февраля 2023 г., [www](#)].

Эта задача была успешно выполнена тружениками села. Однако непрекращающееся усиление международной конфронтации, обусловленное беспрецедентным политическим и экономическим прессингом враждебных и недружественных Российской Федерации юрисдикций, все в большей степени требует незамедлительного, последовательного укрепления безопасности нашей страны для обеспечения ее суверенного права защиты своих интересов как глобальной мировой державы, в том числе и в агросфере [Указ Президента Российской Федерации от 21 января 2020 г. № 20, [www](#)].

В этой связи важнейшим аспектом реализации данного процесса выступает обеспечение самодостаточности страны в сфере генерации внутренних продресурсов на платформе роста и развития результативности отечественной агросферы.

Фундаментом построения самообеспеченности и самодостаточности Российской Федерации в сфере продовольствия, а также роста его экспортных возможностей объективно выступает платформа результативной имплементации основополагающей базисной потенции реализации агропроизводства – земли [Указ Президента Российской Федерации от 21 января 2020 г. № 20., [www](#)].

Методология, имплементированная в данном исследовании, базируется на классической экономической теории, а также на платформе аппликации экономико-статистической аналитики, применительно к динамике агроземель в РФ в целом, Орловской области и Республики Калмыкии в частности, в 1990-2021 гг.

**Основная часть**

Земли РФ в 2021 г. были исчислены как 1712,5 млн га [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., [www](#)], в том числе сельхозземли – 379,7 млн га (22,2% от общего земельного пространства) [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., [www](#)].

В структуре земель сельхозназначения в 2021 г. сельхозугодья исчислялись как всего лишь 52,1% (197,7 млн га), в том числе в обработке – 30,6% (116,2 млн га). В 2021 г. гос- и муниципальные земли исчислялись как 1579,2 млн га (92,2 %), приватизированные земли – 109,7 млн га (6,4%), а земли юрлиц – 23,6 млн га (1,4%) от общего земельного пространства.

Пространство гос- и муниципальных земель регрессировало на 0,4 млн га с 1579,6 млн га до

1579,2 млн га в 2021 г. сравнительно с 2020 г. (0,1%).

Доля гос- и муниципальных земель в общем земельном пространстве в 2021 г. не изменилась сравнительно 2020 г. В 2021 г. пространство приватизированных земель регрессировало на 0,4 млн га с 110,1 млн га до 109,7 млн га (0,4%) сравнительно 2020 г.

Доля приватизированных земель в общем пространстве земель в 2021 г. также не изменилась сравнительно 2020 г. В то же время земли юрлиц прогрессировали на 0,7 млн га в 2021 г. сравнительно с 2020 г. с 22,9 млн га до 23,6 млн га (3,0 %). Однако доля земельного пространства юрлиц в общем пространстве земель в 2021 г. не изменилась сравнительно 2020 г.

Гос- и муниципальные сельхозземли были исчислены как 251,9 млн га (66,4%), приватизированные земли – 105,1 млн га (27,7%) и земли юрлиц – 22,6 млн га (5,9%) в общем пространстве сельхозземель в 2021 г.

В 2021 г. пространство приватизированных сельхозугодий регрессировало на 0,4 млн га с 105,5 млн га до 105,1 млн га (0,4%) сравнительно с 2020 г. В 2021 г. сельхозугодия юрлиц прогрессировали на 0,7 млн га с 21,9 млн га до 22,6 млн га (3,2%) сравнительно с 2020 г.

Кроме того, в 2021 г. пространство гос- и муниципальных сельхозземель регрессировало на 1,4 млн га с 253,3 млн га до 251,9 млн га (0,6%) сравнительно с 2020 г.

В 2021 г. доля гос- и муниципальных земель в сельхозугодиях сравнительно с 2020 г. регрессировала на 0,1 п.п. с 66,5% до 66,4%. В 2021 г. доля земельного пространства юрлиц прогрессировала на 0,2 п.п. с 5,7% до 5,9% в сельхозугодиях сравнительно с 2020 г. В 2021 г. доля приватизированных земель регрессировала на 0,1 п.п. с 27,8% до 27,7% в общем земельном пространстве сельхозугодий сравнительно 2020 г.

Тем самым на федеральном уровне был выявлен тренд абсорбции приватизированных земель юрлицами. Он проявляется в том, что доминирующую роль в сельхозземлепользовании играют сельхозорганизации, а также сельхозкооперативы и другие парагосударственные производственные сельхозформирования (парастаталы).

В 2021 г. доля сельхозорганизаций в общем пространстве сельхозземлепользования парагосударственных агропредприятий (парастаталов) прогрессировала на 0,5 п. п. с 55,0% до 55,5% сравнительно с 2020 г.

В 2021 г. доля сельхозорганизаций в общем пространстве обрабатываемой земли данных агропредприятий прогрессировала на 0,5 п. п. с 60,6 до 61,1% сравнительно с 2020 г.

В то же время в 2021 г. доля сельхозкооперативов в общем пространстве сельхозземлепользования парагосударственных агроформирований (парастаталов) снизилась на 0,5 п.п. с 34,1% до 33,6% сравнительно с 2020 г.

В 2021 г. доля сельхозкооперативов в культивируемой земле парагосударственных агропредприятий (парастаталов) регрессировала на 0,5 п.п. с 29,9% до 29,4% сравнительно с 2020 г. [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., www].

В результате действует тренд редукции сельхозземлепользования сельхозкооперативов и увеличения сельхозземлепользования сельхозорганизаций, что идентифицирует дальнейший девелопмент агрегации сельхозземель.

Однако в 2021 г. в целом общее пространство земель парагосударственных агропредприятий (парастаталов) регрессировало на 542,1 тыс. га, с 113801,0 тыс. га до 113258,9 тыс. га (0,5%) сравнительно 2020 г. [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., www].

В то же время пространство земель, находящихся под обработкой парагосударственных

агропредприятий (парастаталов), регрессировало в 2021 г. на 347,7 тыс. га, с 73547,2 тыс. га до 73199,5 тыс. га (0,5%) сравнительно с 2020 г. [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., www].

Сейчас рост результативности агросферы априори является драйвером увеличения диффренты второго рода [Маркс, 1954] (интенсивной) [Рикардо, 1955-1961], которое не только возмещает регресс абсолютной земренты, но и превалирует над ее значением, и, следовательно, вызывает рост ценности земель сельскохозяйственного назначения и сельхозугодий, что особенно характерно для девелопмента сельхозвертикально интегрированных агрокомпаний холдинговой архитектуры. Одновременно здесь реализуется функция сбережения и накопления капитала, который в следующем производственном цикле может имплементироваться в качестве инвестиционного ресурса прогрессирующей репродукции в агросфере [Ефимова, 2023].

Это, в сущности, проявляется как модифицированная форма агрегации сельхозземель, поскольку последние статнаблюдения высвечивают, что среднее пространство сельхозземлевладения в лидирующей десятке агрокомпаний холдинговой архитектуры в 2022 г. сравнительно с 2021 г. прогрессировало на 9,4%, достигнув почти 646 тыс. га с волатильностью от 380 тыс. га до 1105 тыс. га (почти в 3 раза!) [Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на июль 2022 года, www].

В 2023 г. среднее земельное пространство лидирующей десятки агрокомпаний холдинговой архитектуры продолжало возрастать и было исчислено как 684,5 тыс. га (прогресс – почти 6% сравнительно 2022 г.) с волатильностью от 411 тыс. га до 1105 тыс.га. И если верхняя граница списка осталась без изменений, то нижняя подросла на 31 тыс. га в 2023 г. сравнительно с 2022 г. с 380 тыс. га до 411 тыс. га (8,2%) [ Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на август 2023 года, www].

Средняя ценность земель сельхозземлевладения в лидирующей десятке агрокомпаний холдинговой архитектуры в 2022 г. оценивалась в 70 млрд руб. с волатильностью от 40,8 млрд руб. до 152,1 млрд руб. (почти 4 раза!) [Двадцать крупнейших землевладельцев РФ-2022. Рейтинг Forbes, www].

Одновременно происходит стабилизация сельхозземлевладения лидирующей десятки агрокомпаний холдинговой архитектуры, что также характеризует достижение ими предельных и оптимальных масштабов сельхозпроизводства и лимитов аллокации и инвестирования капекса в агросферу.

Одновременно среднее пространство сельхоздомохозяйств в 2022 г. сравнительно начала 90-х годов прогрессировало в 1,8 раза [Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г., www]. В 2021 г. доля сельхоздомохозяйств в общем пространстве приватизированного сельхозземлепользования прогрессировала на 0,6 п. п. с 32,2% до 32,8% сравнительно с 2019 г. за счет агрегации сельхозземель, однако не изменилась сравнительно с 2020 г.

В 2021 г. доля сельхоздомохозяйств в общем пространстве культивируемых приватизированных сельхозземель прогрессировала на 0,5 п.п. с 40,3% до 40,8% сравнительно с 2019 г. за счет их агрегации. Однако она осталась без изменений сравнительно с 2020 г. [там же].

Вместе с тем сельхозугодия в РФ имеют тенденцию к сокращению. В 2021 г. они регрессировала на 0,5 млн га сравнительно с 1990 г. с 222,4 млн га до 221,9 млн га(0,2%) [там же].

Пространство обработки в 2021 г. регрессировало на 9,6 млн га сравнительно с 1990 г. со 132,3 млн га до 122,7 млн га (7,3%). Более того, в 2021 г. сравнительно с 1990 г. сенокосное и пастбищное пространство прогрессировало на 5,0 %, а простаивающих земель – в 16,3 раза [там же].

В 2021 г. число сельхоздомохозяйств редуцировало на 6,1% сравнительно с 1995 г. Однако среднее пространство сельхозугодий, занятых сельхоздомохозяйством, прогрессировало за счет агрегации сельхозземель. В 2021 г. оно исчислялось в 76,9 га сравнительно с 1995 г. (прогресс – 79,2%) [там же].

Аналогичные тенденции также хорошо видны и на региональном уровне, например, на Орловщине. Сельхозземли в 2021 г. исчислялись как 2035,3 тыс. га (82,6 % земельного пространства региона) [Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2021 г., www].

В 2021 г. сравнительно с 1990 г. пространство сельхозземель регрессировало на 261,3 тыс. га с 2296,6 тыс. га до 2035,3 тыс. га, или на 11,4 % [там же].

Доля сельхозземель в структуре земель региона в 2021 г. по сравнению с 1990 г. снизилась на 10,6 п.п. с 93,2% до 82,6 %. В то же время действует тренд увеличения земельного пространства поселений (около 10 раз) [там же].

В 2021 г. гос- и муниципальных земель в регионе находилось 964,8 тыс. га (39,1%) от земельного пространства региона, приватизированных – 1163,7 тыс. га (47,2%), юрлиц – 336,7 тыс. га (13,7%).

Сравнительно с 2020 г. пространство гос- и муниципальных земель в 2021 г. регрессировало на 3,0 тыс. га с 967,8 тыс. га до 964,8 тыс. га (0,3 %) приватизированных земель – на 6,1 тыс. га с 1169,8 тыс. га до 1163,7 тыс. га (0,5 %).

В то же время пространство земель юрлиц, наоборот, прогрессировало на 9,2 тыс. га с 327,5 тыс. га до 336,7 тыс. га (2,8 %).

Доля гос- и муниципальных земель в 2021 г. сравнительно с 2020 г. регрессировала на 0,2 п.п. с 39,3 % до 39,1%, приватизированной – на 0,3 п.п. с 47,5 % до 47,2%. Одновременно доля юрлиц прогрессировала на 0,5 п.п. с 13,2% до 13,7%.

В 2021 г. сравнительно с 2015 г. доля гос- и муниципальных земель регрессировала с 40,0% до 39,1% (0,9 п.п.). Кроме того, регрессировала и доля приватизированной земли с 49,4 % до 47,2% (2,2 п.п.).

В противоположность этому, в 2021 г. сравнительно с 2015 г. прогрессировала доля земель юрлиц с 10,6% до 13,7% (3,1 п.п.).

В 2021 г. гос- и муниципальных сельхозземель в регионе находилось 598,1 тыс. га (29,4%) от их генерального пространства, приватизированных – 1103,2 тыс. га (54,2%), юрлиц – 334,0 тыс. га (16,4%).

Сравнительно с 2020 г. пространство гос- и муниципальных сельхозземель в 2021 г. в регионе регрессировало на 3,4 тыс. га с 601,5 тыс. га до 598,1 тыс. га (0,6%), приватизированных земель – на 6,2 тыс. га с 1109,4 тыс. га до 1103,2 тыс. га (0,6%).

В то же время пространство земель юрлиц, наоборот, прогрессировало на 9,2 тыс. га с 324,8 тыс. га до 334,0 тыс. га (2,8%).

В структуре земсобственности в агрофере Орловщины доля гос- и муниципальных земель в 2021 г. сравнительно с 2020 г. регрессировала на 0,2 п.п. с 29,6 % до 29,4%, приватизированных – на 0,2 п.п. с 54,4 % до 54,2%. Одновременно доля земельного пространства юрлиц, наоборот, прогрессировала на 0,4 п.п. с 16,0% до 16,4%.

В 2021 г. сравнительно с 2015 г. доля гос- и муниципальных сельхозземель регрессировала с 30,3% до 29,4% (0,9 п.п.).

Кроме того, регрессировала доля приватизированных сельхозземель с 56,9% до 54,2% (2,7 п.п.). Однако в 2021 г. доминирующая доля сельхозземель в регионе продолжала находиться в приватизированном земельном пространстве (54,2%).

В противоположность этому, в 2021 г. сравнительно 2015 г. прогрессировала доля сельхозземельного пространства юрлиц с 12,8% до 16,4% (3,6 п.п.), что характеризует усиление процесса концентрации корпоративной земсобственности и агрегации сельхозземель.

Основную роль в использовании сельхозземель парагосударственных агрохозяйств (парастаталов) в регионе в 2021 г. играли сельхозорганизации (86,6%), а также сельхозкооперативы (8,9%).

Доля этих хозяйствующих субъектов в сельхозземлепользовании парагосударственных агропредприятий (парастаталов) в 2021 г. сравнительно с 2020 г. не изменилась.

В 2021 г. сравнительно 2015 г. доля сельхозорганизаций в структуре земли парагосударственных агроформирований (парастаталов) прогрессировала на 0,6 п.п. с 86,0% до 86,6% благодаря агрегированию сельхозземель.

Доля сельхозкооперативов в земельном пространстве вышеуказанных агропредприятий (парастаталов) в регионе регрессировала с 9,4% до 8,9% (0,5 п.п.) в 2021 г. сравнительно с 2015 г.

Пространство земпаев, используемое парагосударственными сельхозпредприятиями (парастаталами), регрессировало в 2021 г. сравнительно с 2015 г. с 856,3 тыс. га до 789,4 тыс. га, т.е. на 66,9 тыс. га (7,8%).

Пространство невостребованных земпаев, апплицируемых полугосударственными сельхозформированиями (парастаталами), регрессировало с 183,8 тыс. га до 153,2 тыс. га, т.е. на 30,6 тыс. га (16,6%), что свидетельствует о постепенном вовлечении их в сельхозпроизводство на базе агрегирования сельхозземель.

Если в 2015 г. доля земпаев, которые использовали сельхозорганизации, детерминировалась как 58,4%, то в 2021 г. она исчислялась как 54,6%, т.е. регрессировала на 3,8 п.п. В 2021 г. сравнительно с 2020 г. данный индикатор регрессировал с 55,1% до 54,6% (0,5 п.п.).

Одновременно доля невостребованных земпаев в землепользовании сельхозорганизаций была исчислена в 2021 г. как 9,8%, тогда как в 2015 г. она детерминировалась как 11,2%, т.е. регрессировала на 1,4 п.п.

Этот индикатор не претерпел волатильности в 2021 г. сравнительно с 2020 г. Что же касается сельхозкооперативов, то в 2015 г. доля земпаев, которые использовали данные агроформирования, была исчислена как 62,8%, в том числе невостребованных – 26,3%. В 2021 г. вышеуказанные индикаторы исчислялись соответственно как 57,8% и 19,1%.

Таким образом, в структуре землепользования сельхозкооперативов в регионе в 2021 г. сравнительно с 2015 г. доля земпаев регрессировала с 62,8% до 57,8%, т.е. на 5,0 п.п., а невостребованных – с 26,3% до 19,1%, т.е. на 7,2 п.п. [Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2021 г., [www.gov-orl.ru](http://www.gov-orl.ru)].

Изменения вышеупомянутых индикаторов в 2021 г. сравнительно 2020 г. не произошло. Данная аналитика также характеризует рост вовлеченности земпаев в хозоборот на платформе агрегирования сельхозземель.

В целом, использование сельскохозяйственных земель сельхоздомохозяйствами в 2015 г. сравнительно с 1990 г. прогрессировало на 544,5 тыс. га, или в 12,2 раз, а в 2020 г. – на 563,5 тыс. га, или в

12,6 раз.

В 2020 г. сравнительно с 2015 г. приватизированное сельхозземлепользование прогрессировало с 592,9 тыс. га до 611,9 тыс. га, т.е. на 19,0 тыс.га (3,2%) в регионе.

В сельхозземлепользовании в 2015 г. основное место занимали сельхоздомохозяйства, которые располагали 33,9% от его пространства, а также использовали 34,2% сельхозугодий и 46,6% распаханной земли.

В 2020 г. в приватизированном сельхозземлепользовании основное место также занимали сельхоздомохозяйства, располагавшие 36,4% сельхозземель и 36,7% сельхозугодий, а также 49,4 % распаханной земли. В итоге в силу агрегации агроземель доля сельхоздомохозяйств в сельхозугодиях в 2020 г. по сравнению с 2015 г. прогрессировала с 34,2% до 36,7%(2,5 п.п.), а в пахотных землях– с 46,6% до 49,4% (2,8 п.п.).

В 2021 г. в приватизированном сельхозземлепользовании доминировали сельхоздомохозяйства, занимавшие 36,4% его земельного пространства, а также апплицировали 36,7% сельхозугодий и 49,6 % пахотных земель.

Вследствие агрегирования сельхозземель доля сельхоздомохозяйств в сельхозугодиях в 2021 г. сравнительно 2015 г. прогрессировала с 34,2% до 36,7%, т.е. на 2,5 п., а в пахотных землях – с 46,6% до 49,6% (3,0 п.п.).

Доля сельхоздомохозяйств в приватизированном сельхозземлепользовании в 2021 г. сравнительно с 2015 г. прогрессировала с 33,9% до 36,4% (2,5 п.п.). Динамика этих индикаторов в 2021 г. сравнительно 2020 г. не изменилась.

Приватизированное сельхозземлепользование в 2021 г. базировалось на приватизированных землях (47,4%), а также гос- и муниципальной земле (38,9%).

В 2021 г. сравнительно с 2015 г. доля приватизированных земель в приватизированном сельхозземлепользовании прогрессировала с 39,0% до 47,4% (8,4 п.п.), а доля гос- и муниципальной земли – на 14,4 п.п. с 24,5% до 38,9%.

В 2021 г. сравнительно с 2015 г. доля гос - и муниципальной земли в землепользовании сельхоздомохозяйств регрессировала с 39,2% до 24,5% (14,7 п.п.).

Доля приватизированной земсобственности в аппликации сельхозземель сельхоздомохозяйствами регрессировала с 46,5% до 39,0% за это время, т.е. на 7,5 п.п.

В сельхозземлепользовании сельхоздомохозяйств в 2021 г. важное место занимали земпаи, доля которых был исчислена как 33,4% их земельного пространства, против 37,2% в 2015 г. [Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2021 г., www].

Тем самым доля земпаев в данном сельхозземлепользовании регрессировала в 2021 г. сравнительно 2015 г. на 3,8 п.п. Динамики данных индикаторов в 2021 г. сравнительно с 2020 г. не было выявлено.

В 2021 г. сравнительно с 1994 г. численность сельхоздомохозяйств в регионе сократилось на 25,8%, а среднее пространство сельхоздомохозяйства прогрессировало в 3,4 раза, что говорит о положительной динамике агрегации сельхозземель в агрофере Орловщины [Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2021 г., www].

Агрегирование сельхозземель в 2020-2021 гг. проводилось в регионе за счет развития рынка сельхозугодий. Интегрирование сельхозземель в 2020-2021 гг. осуществлялось в регионе на платформе их реализации и лизинга. Доля сделок реализации сельхозземель, участниками которых были юрлица, была исчислена в среднем в 2020-2021 гг. как 74,7% от всех их трансакций (по данным облуправления Росреестра).

Доля сельхозземель, которые выступили в качестве имущества трансакций, в 2020-2021 гг. в среднем равнялась 97,9% от всего пространства земель, реализованного в регионе юрлицами.

Доля ценности сельхозземель в генеральной ценности земель Орловщины, явившихся имуществом реализации юрлицами, в 2020-2021 гг. была исчислена в среднем как 67,5%.

Доля сельхозземель, которые выступили объектом лизинга в 2020-2021 гг., в среднем была исчислена как 98,8% от всего пространства земель Орловщины, арендованных юрлицами. Они подписали в 2020-2021 гг. в среднем 63,6% соглашений на лизинг сельхозземель в регионе.

Данный процесс шел бы еще быстрее, если бы не вмешательство в рыночные отношения в земельной сфере негативных внешних факторов, отличных от рыночных агентов, на что, в частности, указывает Е.Н. Быкова [Быкова, 2021].

В Калмыкии проявлялся дифференцированный от странового, а также от Орловщины, уникальный тренд прогресса пространства сельхозземель в 2010-2021 гг., что обусловлено спецификой агросферы республики.

В 2021 г. сельхозугодья здесь прогрессировали на 55,1 тыс. га (0,8%), с 6885,2 тыс. га до 6940,3 тыс. га сравнительно 2010 г. [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., www]. В Калмыкии сельхозугодья в 2021 г. были исчислены как 6940,3 тыс. га (92,9%) от генерального земельного пространства [там же]. Сравнительно с 2020 г. в 2021 г. доля данных земель прогрессировала на 0,1 п.п.

Сравнительно 2020 г. в 2021 г. пространство земель поселений регрессировало на 0,7 тыс.га с 62,4 тыс.га до 61,7 тыс. га(0,1 %). Пространство лесоземель прогрессировало на 0,7 тыс.га с 60,2 тыс.га до 60,9 тыс. га или на 1,2%.Резервные земли уменьшились на 1,9 тыс.га с 214,5 до 212,6 или на 0,9%.

Доля гос- и муниципальных земель в регионе в 2021 г. была исчислена как 78,1%, приватизированных – 21,6%, а юрлиц – 0,3% [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., www].

Сравнительно с 2020 г. доля гос - и муниципальной собственности в республике в 2021 г. регрессировала на 0,2 п.п. (с 78,3% до 78,1%), а приватизированной на – 0,1 (с 21,6% до 21,5%), а юрлиц, наоборот, прогрессировала на 0,1 п.п. (с 0,2% до 0,3%) [там же].

В агросфере региона доля гос- и муниципальных земель в 2021 г. была исчислена как 76,4%, приватизированных – 23,2%, а юридических лиц – 0,3%.

В 2021 г. сравнительно с 2020 г. доля гос- и муниципальных земель в агросфере регрессировала на 0,3 п.п. (с 76,7% до 76,4%), а приватизированных земель, наоборот, прогрессировала на 0,1 п.п. (с 23,1% до 23,2%), а также юрлиц – на 0,1 п.п. (с 0,2% до 0,3%) [там же].

Сравнительно с 2015 г. в 2021 г. доля гос- и муниципальных земель в сельхозземлях регрессировала с 78,3% до 76,4% (1,9 п.п.), приватизированных – прогрессировала с 21,6% до 23,2% (1,6 п.п.), агроземельного пространства юрлиц – прогрессировала с 0,1% до 0,3% (0,2 п.п.).

Гос- и муниципальные сельхозземли сократились в 2021 г. по сравнению с 2015 г. с 5418,8 тыс. га до 5309,3 тыс. га, т.е. на 109,5 тыс.га (2,0%). В 2021 г. сравнительно с 2020 г. пространство этих земель регрессировало с 5318,9 тыс.га до 5309,3 тыс. га, т.е. на 9,6 тыс.га (0,2%).

Однако пространство приватизированных сельхозземель в 2021 г. сравнительно с 2015 г. увеличилось с 1494,8 тыс. га до 1608,0 тыс. га, т.е. на 113,2 тыс. га, или на 7,6% [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., 2022].

В 2021 г. сравнительно с 2020 г. величина приватизированных сельхозземель прогрессировала с 1601,4 тыс.га до 1608,0 тыс. га, т.е. на 6,6 тыс.га (0,4%).

Однако доминантой развития земсобственности в регионе, а также в агросфере остаются гос- и муниципальные земли.

Главное место в сельхозземлепользовании в Калмыкии занимали в 2021 г. парагосударственные агроструктуры (парастаталы). В 2021 г. парагосударственные агрохозяйства (парастаталы) занимали 1581,2 тыс. га, или 22,8% от общей площади сельхозземель. В 2021 г. сравнительно с 2020 г. доля парагосударственных агропредприятий (парастаталов) в сельхозземлях регрессировала на 1,0 п.п. с 23,8% до 22,8%. В 2021 г. сравнительно с 2020 г. этот индикатор регрессировал на 68,5 тыс. га с 1649,7 тыс. га до 1581,2 тыс. га (4,2%).

В 2021 г. пространство сельхозземлепользования парагосударственных сельскохозформирований (парастаталов) в республике регрессировало на 453,9 тыс. га (22,3%), с 2035,1 до 1581,2 тыс. га сравнительно с 2015 г.

В 2021 г. доля данного вида сельхозземлепользования в величине сельскохозземель региона снизилась на 6,6 п.п. с 29,4% до 22,8% сравнительно 2015 г.

В 2021 г. сельхозорганизации занимали 632,9 тыс. га (9,1%) сельхозземель республики. Сравнительно с 2020 г. этот индикатор увеличился в 2021 г. на 0,6 п.п. с 8,5% до 9,1 %.

В 2021 г. доля данного сельхозземлепользования в сельскохозземлях региона регрессировала на 1,5 п.п. с 10,6% до 9,1% сравнительно с 2015 г.

В 2021 г. пространство их сельхозугодий регрессировало на 100,9 тыс. га (13,8 %), с 733,8 до 632,9 тыс. га сравнительно с 2015 г. Сравнительно с 2020 г. данный индикатор прогрессировал в рассматриваемом году на 38,2 тыс. га с 594,7 тыс. га до 632,9 тыс. га (6,4%).

Сельхозорганизации также доминировали в аппликации земпаев (94,1%), используемых парагосударственными агрохозяйствами (парастаталами) в регионе.

В 2021 г. доля земпаев, арендуемых сельхозорганизациями, была исчислена как 84,4% от земельного пространства парагосударственных агроформирований (парастаталов). Однако сравнительно с 2020 г. она снизилась на 9,7 п.п. с 94,1% до 84,4% в исследуемом году.

Доля гос- и муниципальных сельхозземель, культивируемых сельхозорганизациями, в 2021 г. была исчислена как 92,3% от их пространства, находящегося в культивации парагосударственных агроформирований (парастаталов), что на 3,9 п.п. больше 2020 г. (88,4%).

В 2021 г. доля этих сельхозземель в сельхозземлепользовании сельхозорганизаций регрессировала на 3,7 п.п. с 96,0% до 92,3% сравнительно с 2015 г.

В 2021 г. сельхозорганизации занимали 40,0% от сельхозземель, апплицируемых парагосударственными агропредприятиями (парастаталами), что на 4,0 п.п. больше сравнительно с 2015-2020 гг. (36,0%).

В 2021 г. сельхозорганизации обрабатывали 39,2% сельхозугодий и 52,7 % пахотных земель парагосударственных агроформирований (парастаталов).

Сравнительно с 2010 г. доля этих агропредприятий в 2021 г. прогрессировала с 23,3% до 39,2% по сельхозугодиям (15,9 п.п.), а по пахотным землям – на 25,9 п.п. с 26,8% до 52,7%.

Обрабатываемое ими пространство сельхозугодий прогрессировало с 464,3 тыс. га до 486,7 тыс. га, т.е. на 22,4 тыс. га (4,8%). Пространство пахотных земель сельхозорганизаций в исследуемом временном интервале прогрессировало с 48,4 тыс.га до 60,6 тыс.га, т.е. на 12,2 тыс.га (25,2%).

Сельхозкооперативы занимали 657,3 тыс. га, или 9,5%, от сельхозземель республики в 2021

г. [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., 2022]. Сравнительно с 2020 г. в 2021 г. пространство их сельхозземель регрессировало с 765,0 тыс. га до 657,3 тыс. га (107,7 тыс.га – 14,1%).

Доля сельхозземель сельхозкооперативов в величине сельхозземель региона регрессировала с 11,0% до 9,5% (1,5 п.п.). В 2021 г. пространство сельхозземель сельхозкооперативов в Калмыкии регрессировало на 322,2 тыс. га (32,9%), с 979,5 до 657,3 тыс. га сравнительно с 2015 г.

В 2021 г. доля сельхозземлепользования сельхозкооперативов в общем пространстве сельхозземель республики регрессировала на 2,6 п. п. с 12,1% до 9,5% сравнительно с 2015 г.

Доля гос- и муниципальных сельхозземель сельхозкооперативов в 2021 г. была исчислена как 96,3% против 96,9% от их пространства в 2020 г., т.е. регрессировал на 0,6 п.п.

В 2021 г. доля сельхозземель сельхозкооперативов в пространстве сельхозземлепользования в республике снизилась с 99,3% до 96,3% (3,0 п.п.) сравнительно с 2015 г.

Вместе с тем сельхозкооперативы в 2021 г. занимали 41,6% против 46,3% в 2020 г. от размера сельхозземель парагосударственных агроструктур (парастаталов) в Калмыкии. Тем самым их доля в 2021 г. регрессировала на 4,7 п.п. сравнительно с 2020 г.

В 2021 г. доля сельхозкооперативов в структуре сельхозземлепользования парагосударственных агроформирований (парастаталов) в регионе регрессировала с 48,1% до 41,6%, или на 6,5 п. п. сравнительно с 2015 г. [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., www].

Сравнительно с 2010 г. доля сельхозугодий сельхозкооперативов в структуре этих земель парагосударственных агроформирований (парастаталов) в 2021 г. регрессировала с 52,4% до 45,2% (7,2 п.п.).

Пространство этих земель регрессировало с 1047,0 тыс.га в 2010 г. до 560,3 тыс.га в 2021 г., т.е на 486,7 тыс.га (46,5%).

Сравнительно с 2010 г. доля пахотных земель сельхозкооперативов в структуре этих земель парагосударственных агроформирований (парастаталов) в 2021 г. регрессировала с 40,4% до 27,5% (12,9 п.п.).

Пространство этих земель регрессировало с 72,9 тыс. га в 2010 г. до 31,6 тыс. га в 2021 г., т. е на 41,3 тыс. га (43,3%) [там же].

Значительное место в Калмыкии в приватизированном сельхозземлепользовании занимают земпаи. Их размер в 2021 г. был исчислен как 880,6 тыс. га, или 58,4% приватизированных земель [там же].

Сравнительно с 2020 г. в 2021 г. пространство земпаев прогрессировало на 9,1 тыс. га (1,1%). Доля их в приватизированных землях регрессировала на 0,6 п.п. с 59,0% до 58,4% в исследуемом периоде.

В 2021 г. доля земпаев в приватизированном сельхозземлепользовании регрессировала на 7,0 п. п. с 26,3% до 19,3% сравнительно с 2015 г. Сравнительно с 2020 г. она, наоборот, прогрессировала с 18,6% до 19,3% (0,7 п.п.).

Сравнительно с 2010 г. доля сельхозугодий сельхоздомохозяйств в структуре этих земель приватизированного агросектора в 2021 г. прогрессировала с 62,2% до 66,2% (4,0 п.п.). Пространство этих земель прогрессировало с 1974,0 тыс.га в 2010 г. до 2798,7 тыс.га в 2021 г., т.е на 824,7 тыс.га (41,8%).

Сравнительно с 2010 г. доля пахотных земель сельхоздомохозяйств в структуре этих земель приватизированного агросектора в 2021 г. незначительно регрессировала с 36,9% до 36,4% (0,5

п.п.).

Пространство этих земель прогрессировало с 200,1 тыс.га в 2010 г. до 227,8 тыс.га в 2021 г., т.е. на 27,7 тыс.га (13,8%).

В Калмыкии в исследуемом периоде (2010-2021 гг.) также наблюдался уникальный и пролонгированный тренд прироста численности сельхоздомохозяйств, аккомпанируемый увеличением их среднего земельного пространства.

В 2021 г. численность сельхоздомохозяйств прогрессировала сравнительно с 1992 г. в 10,4 раза. В 2021 г. пространство сельхозземель сельхоздомохозяйств прогрессировало сравнительно с 1992 г. в 18,4 раза.

Среднее земельное пространство сельхоздомохозяйства в Калмыкии в 2021 г. было исчислено как 1064 га. Данный индикатор прогрессировал в 2021 г. сравнительно с 1992 г. в 1,9 раза на базе агрегации сельхозземель [Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г., www].

В 2021 г. сравнительно с 2020 г. пространство сельхоздомохозяйства регрессировало на 45 га с 1064 га до 1019 га (4,2%), что доказывает достижение данной оргформой хозяйствования оптимальных размеров сельхозземлепользования.

Данная закономерность коренным образом дифференцирована от тренда по стране, где проявляется тренд редукции численности сельхоздомохозяйств, аккомпанируемый ростом их среднего земельного пространства [Сагайдак, Сагайдак, 2021].

## Заключение

Основное резюме исследования детерминируется тем, что в настоящее время дальнейший рост результативности агросферы требует последовательного агрегирования сельхозугодий, сконцентрированных на оптимизацию пространств сельхозземлевладения и сельхозземлепользования.

Требуется сказать, что в процессе исследования был идентифицирован тренд интегрирования сельхозземсобственности на фундаменте агрегации сельхозземлевладения и сельхозземлепользования агрокорпорациями холдинговой архитектуры и сельхоздомохозяйствами.

Исследования показали, что в настоящее время происходит редукция удельного веса пространства государственной и муниципальной земли и приватизированных сельхозугодий при аккомпанируемом увеличении земельного пространства юрлиц.

В структуре сельхозземлепользования парагосударственных агроформирований (парастаталов) была детерминирована тенденция прироста удельного веса сельхозорганизаций на фундаменте редукции доли земельного пространства сельхозкооперативов.

Действует также и постоянный тренд агрегации пространства земли сельхоздомохозяйств, аккомпанируемый увеличением среднего занимаемого земельного пространства и редукцией их численности [Сагайдак, Сагайдак, 2022]. Однако в Калмыкии действует пролонгированный уникальный тренд как увеличения численности сельхоздомохозяйств, так и их среднего земельного пространства [Сагайдак, Сагайдак, 2022].

В связи с вышесказанным происходит рост генерации дифренты второго рода [Маркс, 1954] (интенсивной) [Риткардо, 1955-1961], за счет чего реализуется функция сбережения и накопления капитала, который в последующем производственном цикле может имплементироваться в качестве инвестиционного ресурса прогрессирующей репродукции в

агросфере [Ефимова, 2023].

В результате глобальности пространства сельхозугодий, а также волатильности и дифференциации статуса агроземель по количественным и качественным индикаторам между регионами страны проявление данных трендов может носить специфический характер, обусловленный особенностями ведения агробизнеса [Сагайдак, Сагайдак, 2023].

Основной итог конституируется тем обстоятельством, что сейчас объективно целесообразно имплементировать механизм и интегрированные меры господдержки процесса агрегирования сельхозземель на фундаменте девелоппмента земельного рынка, сфокусированные на рост отдачи агробизнеса от генерации дифференциальной ренты второго вида.

## Библиография

1. Быкова Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земельных ресурсов // Записки Горного института. 2021. Т. 247. С. 154-170.
2. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в РФ в 2021 г. М.: Росреестр, 2022. URL: <http://ftp.rosreestr.gov.ru>.
3. Двадцать крупнейших землевладельцев РФ-2022. Рейтинг Forbes. URL: <http://ftp.forbes.ru>.
4. Доклад о состоянии и использовании земель в Калмыкии в 2021 г. Элиста: Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Калмыкия, 2022. URL: <http://ftp.rosreestr.ru>.
5. Ефимова Г.А. Глава 7. Факторы развития земельных отношений в регионах Северо-Западного федерального округа // Белова Т.М. и др. Вопросы социально-экономического развития регионов Северо-Запада России: стратегии и реальность. СПб., 2023. С. 108-130.
6. Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на август 2023 года. URL: <http://ftp.befl.ru>.
7. Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на июль 2022 года. URL: <http://ftp.befl.ru>.
8. Маркс К. Капитал. Т. 3. Ч. 2 // Сочинения. Т. 25. Ч. 2. 2-е изд. М., 1954.
9. Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации: указ Президента Российской Федерации от 21 января 2020 г. № 20. URL: <http://www.consultant.ru>.
10. Послание Президента Российской Федерации В.В. Путина Федеральному собранию Российской Федерации от 21 февраля 2023 г. URL: <http://ftp.kremlin.ru>.
11. Региональный доклад о состоянии и использовании земель в Орловской области за 2021 г. Орел: Управление государственной регистрации, кадастра и картографии по Орловской области, 2022. URL: <http://ftp.rosreestr.ru>.
12. Рикардо Д. Сочинения. М.: Госполитиздат-Соцэкгиз, 1955-1961.
13. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Консолидация земель и рентное регулирование в сельском хозяйстве. М.: Русайнс, 2022. 133 с. URL: <http://book.ru>.
14. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Экономика и организация сельскохозяйственного производства. М.: КноРус, 2021. 418 с.
15. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Экономика и организация сельскохозяйственного производства. М.: КноРус, 2023. 378 с.

## The second form of differential land rent and new trends in the development of land consolidation in agricultural sphere

**Aleksandr E. Sagaidak**

Doctor of Economics, Professor,  
Head of the Department of organization of agricultural production  
and industrial economics,  
State University of Land Management,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: [asagaydak2014@mail.ru](mailto:asagaydak2014@mail.ru)

**Anna A. Sagaidak**

PhD in Economics,  
Associate Professor of the Department of organization of agricultural production  
and industrial economics,  
State University of Land Management,  
105064, 15 Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: ann1806@mail.ru

**Abstract**

The foundation for building sovereignty and self-sufficiency of the Russian Federation in the food sector is objectively the platform for the effective implementation of the fundamental basic factor of agricultural production – land. Despite the positive dynamics of agribusiness, which is manifested in the growth of productivity of the agricultural sector, there are obviously also negative trends, which are expressed in the reduction of quantitative and qualitative status characteristics of the availability and fertility of agricultural lands, unreasonable, and often not illegal, export of them into non-agricultural business processes. As a result, a special role belongs to the optimization of the space of agricultural land ownership and agricultural land use on the basis of aggregation of agricultural lands and generation of differential land rent of the second kind. In this regard, the main goal of this study is to analyze current trends in the aggregation of agricultural land in agribusiness and determine the main conclusions regarding state support for this process, focused on increasing the return and payback of the agricultural sector. It is concluded that currently, further growth in the productivity of the agricultural sector requires consistent aggregation of farmland, concentrated on optimizing agricultural land ownership and agricultural land use based on the second form of differential land rent.

**For citation**

Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2023) Diferentnaya forma i novye trendy razvitiya konsolidatsii zemel' v agrosfere [The second form of differential land rent and new trends in the development of land consolidation in agricultural sphere]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (10A), pp. 383-396. DOI: 10.34670/AR.2023.54.19.057

**Keywords**

Agricultural lands, agricultural land consolidation, differential land rent II, land market, Russian Federation, Oryol region, Republic of Kalmykia.

**References**

1. Bykova E.N. (2021) Otsenka negativnykh infrastrukturykh eksternaliy pri opredelenii stoimosti zemel'nykh resursov [Assessment of negative infrastructural externalities when determining the cost of land resources]. *Zapiski Gornogo instituta* [Notes of the Mining Institute], 247, pp. 154-170.
2. *Doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Kalmykii v 2021 g. Elista: Upravlenie gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii po Respublike Kalmykiya, 2022* [Report on the state and use of land in Kalmykia in 2021. Elista: Department of State Registration, Cadastre and Cartography for the Republic of Kalmykia, 2022]. Available at: <http://ftp.rosreestr.ru> [Accessed 15/10/2023].
3. *Dvadsat' krupneyshikh zemlevladel'tsev RF-2022. Reyting Forbes* [Twenty largest landowners in the Russian Federation-2022. Forbes rating]. Available at: <http://ftp.forbes.ru> [Accessed 18/10/2023].
4. Efimova G.A. (2023) Glava 7. Faktory razvitiya zemel'nykh otnosheniy v regionakh Severo-Zapadnogo federal'nogo

- okruga [Chapter 7. Factors in the development of land relations in the regions of the North-Western Federal District]. In: Belova T.M. et al. *Voprosy sotsial'no-ekonomicheskogo razvitiya regionov Severo-Zapada Rossii: strategii i real'nost'* [Issues of socio-economic development of the regions of North-West Russia: strategies and reality]. Saint Petersburg, pp. 108-130.
5. *Gosudarstvennyy (natsional'nyy) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v RF v 2021 g.* [State (national) report on the state and use of land in the Russian Federation in 2021] (2022) Moscow: Rosreestr Publ.. Available at: <http://ftp.rosreestr.gov.ru> [Accessed 15/10/2023].
  6. *Krupneyshie vladel'tsy sel'skokhozyaystvennoy zemli v Rossii na avgust 2023 goda* [The largest owners of agricultural land in Russia as of August 2023]. Available at: <http://ftp.befl.ru> [Accessed 22/10/2023].
  7. *Krupneyshie vladel'tsy sel'skokhozyaystvennoy zemli v Rossii na iyul' 2022 goda* [The largest owners of agricultural land in Russia as of July 2022]. Available at: <http://ftp.befl.ru> [Accessed 15/10/2023].
  8. Marks K. (1954) Kapital. T. 3. Ch. 2 [Capital. Vol. 3. Part 2]. In: Sochineniya. T. 25. Ch. 2 [Works. T. 25. Part 2], 2nd ed. Moscow.
  9. *Ob utverzhenii Doktriny prodovol'stvennoy bezopasnosti Rossiyskoy Federatsii: ukaz Prezidenta Rossiyskoy Federatsii ot 21 yanvarya 2020 g. № 20* [On approval of the Doctrine of Food Security of the Russian Federation: Decree of the President of the Russian Federation of January 21, 2020 No. 20]. Available at: <http://www.consultant.ru> [Accessed 19/10/2023].
  10. *Poslanie Prezidenta Rossiyskoy Federatsii V.V. Putina Federal'nomu sobraniyu Rossiyskoy Federatsii ot 21 fevralya 2023 g.* [Message from the President of the Russian Federation V.V. Putin to the Federal Assembly of the Russian Federation dated February 21, 2023]. Available at: <http://ftp.kremlin.ru> [Accessed 15/10/2023].
  11. *Regional'nyy doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Orlovskoy oblasti za 2021 g. Orel: Upravlenie gosudarstvennoy registratsii, kadastra i kartografii po Orlovskoy oblasti, 2022* [Regional report on the state and use of land in the Oryol region for 2021. Orel: Department of State Registration, Cadastre and Cartography for the Oryol Region, 2022]. Available at: <http://ftp.rosreestr.ru> [Accessed 15/10/2023].
  12. Rikardo D. (1955-1961) *Sochineniya* [Works]. Moscow: Gospolitizdat-Sotsekgiz Publ.
  13. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2022) *Konsolidatsiya zemel' i rentnoe regulirovanie v sel'skom khozyaystve* [Land consolidation and rent regulation in agriculture]. Moscow: Rusayns Publ. Available at: <http://book.ru>.
  14. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2021) *Ekonomika i organizatsiya sel'skokhozyaystvennogo proizvodstva* [Economics and organization of agricultural production]. Moscow: KnoRus Publ.
  15. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2023) *Ekonomika i organizatsiya sel'skokhozyaystvennogo proizvodstva* [Economics and organization of agricultural production]. Moscow: KnoRus Publ.