

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет  
им. Н.И. Лобачевского»

Институт экономики и предпринимательства  
Кафедра экономической теории и методологии

Отчет

о прохождении ознакомительной практики по теме:

«Рынок земли, проблемы его формирования в современной России»

Выполнил: студент 35194-ЭБ-3  
группы

\_\_\_\_\_ отделения  
направления

Профиля \_\_\_\_\_

Кузнецов \_\_\_\_\_ Данил  
Владимирович \_\_\_\_\_  
Ф.И.О. (полностью)

\_\_\_\_\_ *подпись*

Руководитель учебной практики:  
К.э.н., доцент  
Лядова Елена Владимировна

\_\_\_\_\_ *Ф.И.О.*

\_\_\_\_\_ *подпись*

Нижегород  
2021

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
**Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования**  
**«Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»**

**Рецензия на отчет по ознакомительной практике**

Студента 35194-ЭБ-3 группы

Кузнецов Данил Владимирович

*ФИО полностью*

по теме: Рынок земли, проблемы его формирования в современной России

|    | <b>Наименование требования</b>   | <b>Заключение о соответствии требованиям</b>                             |
|----|--|--|
| 1. | Соответствие содержания отчета заданию по практике   | «Соответствует»,<br>«соответствует не в полной мере», «не соответствует» |
| 2. | Анализ современного (не ранее 2017 г.) состояния дел по выбранной теме в России  | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 3. | Выявление проблем российской экономики в соответствии с выбранной темой практики   | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 4. | Предложение вариантов решения проблем по выбранной теме практики   | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 5. | Подбор и проработка источников литературы по теме практики (не менее 15 источников)  | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 6. | Актуальность источников литературы (не более 3 источников старше 2017 г.)  | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 7. | Оформление источников литературы в соответствии с требованиями ГОСТ  | «Соответствует»,<br>«соответствует не в полной мере», «не соответствует» |
| 8. | Наличие и правильность оформления сносок/ссылок из списка литературы   | «Выполнено полностью»,<br>«выполнено частично»,<br>«не выполнено»        |
| 9. | Оформление работы (титульный лист, объем работы 12-15 страниц, правильное оформление таблиц, графиков, Times New Roman 14 шрифт, 1,5 интервал, абзац 1,25, выравнивание по ширине) | «Соответствует»,<br>«соответствует не в полной мере», «не соответствует» |
|    | <b>Оценка отчета по практике</b>   |  |

Руководитель практики \_\_\_\_\_

*(подпись)*

Лядова Елена Владимировна

*ФИО*

Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Нижегородский государственный университет им. Н.И. Лобачевского»

**ИНДИВИДУАЛЬНОЕ ЗАДАНИЕ НА ОЗНАКОМИТЕЛЬНУЮ ПРАКТИКУ**

Обучающийся Кузнецов Данил Владимирович  
(фамилия, имя, отчество полностью)

Курс \_\_\_\_\_ 3 \_\_\_\_\_

Факультет/филиал/институт ИЭП \_\_\_\_\_

Форма обучения: Очная

Направление подготовки/специальность: Экономическая безопасность

Содержание задания на практику (перечень подлежащих рассмотрению вопросов):

1. Выбрать тему практики.
2. Подготовить аналитический отчет по выбранной теме. Объем отчета 12-15 стр., шрифт Times New Roman, размер шрифта 14, межстрочный интервал 1,5, текст выровнен по ширине, абзац 1,25. Размеры полей страниц: верхнее – 2 см, нижнее – 2 см, левое – 3 см, правое – 1 см.
3. Список используемых источников оформить по ГОСТ 7.1-2003 «Библиографический список. Библиографическое описание. Общие требования и правила составления». Используемые источники не старше 3-х лет, в количестве 15 наименований.
4. Фотография рабочего дня оформляется как приложение.
5. Письменный отчет по практике сдается в папке скоросшивателе.
6. Вместе с отчетом по практике сдаются заполненными индивидуально:
  - индивидуальное задание на практику;
  - рабочий график (план);
  - рецензия на отчет по практике.

---

Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель практики от  
ННГУ

\_\_\_\_\_   
подпись

Е.В.Лядова

\_\_\_\_\_   
И.О. Фамилия

**Ознакомлен:**

Обучающийся \_\_\_\_\_   
подпись

**Д.В.Кузнецов**

\_\_\_\_\_   
И.О. Фамилия

## Рабочий график (план) проведения практики

ФИО обучающегося: Кузнецов Данил Владимирович

Форма обучения: очная

Факультет/филиал/институт: ИЭП

Направление подготовки/специальность:

Экономическая безопасность

Курс: 3

Место прохождения практики кафедра экономической теории и методологии ННГУ

Руководитель практики от ННГУ к.э.н., доцент Лядова Елена Владимировна

Вид и тип практики: ознакомительная практика

Срок прохождения практики: с \_\_\_\_\_ по \_\_\_\_\_

| Дата (период)    | Содержание и планируемые результаты практики (Характеристика выполняемых работ, мероприятия, задания, поручения и пр.) |
|------------------|--|
| <u>заполнить</u> | изучение отечественных и зарубежных источников информации выбранной тематики практики                                  |
| <u>заполнить</u> | систематизация, структуризация и анализ собранной информации по выбранной теме практики                                |
| <u>заполнить</u> | формирование и обсуждение с руководителем итогового отчета   |
| <u>заполнить</u> | защита отчета по практике  |

Руководитель практики от ННГУ Лядова Елена Владимировна

(Ф.И.О.)

\_\_\_\_\_ (подпись)

## Фотография рабочего дня

Дата наблюдения: 01.09.2021

ФИО обучающегося:

Кузнецов Данил Владимирович

Форма обучения: Очная

Факультет/филиал/институт: ИЭП

Направление подготовки/специальность: Экономическая безопасность

Курс: 3

Место прохождения практики кафедра экономической теории и методологии ННГУ

**Вид и тип практики:** ознакомительная практика

### Организация рабочего места (описание рабочего места)

Рабочее место состоит из: стола, стула, компьютера и канцелярских принадлежностей. На столе находиться бумажная документация.

| № | Наименование работы                | Начало,<br>ч. мин | Конец,<br>ч. мин | Продолжи<br>тельность,<br>мин | Примечание                                     |
|---|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------------|--|
|   | Осмотр рабочего места              | 8:00              | 8:05             | 5 минут                       | Необходимо наличие всех предметов              |
|   | Прием новой документации           | 8:05              | 8:10             | 5 минут                       | Объем документации различен                    |
|   | Подготовка рабочего места к работе | 8:10              | 8:30             | 20 минут                      | Уборка, включение компьютера, программ...      |
|   | Проверка почты                     | 8:30              | 8:45             | 15 минут                      | Наличие новых писем                            |
|   | Начало работы                      | 8:45              | 10:00            | 1 час 15 минут                | Ответы на письма, подтверждения поставок ....  |
|   | Перерыв на кофе                    | 10:00             | 10:15            | 15 минут                      | Прием кофе, второй завтрак                     |
|   | Разбор и работа с документами      | 10:15             | 12:00            | 1 час 45 минут                | -  |
|   | Обед                               | 12:00             | 13:00            | 1 час                         | -  |
|   | Продолжение работы                 | 13:00             | 15:00            | 2 часа                        | Подписание документов, прием звонков           |
|   | Перерыв на кофе                    | 15:00             | 15:15            | 15 минут                      |  |
|   | Продолжение работы                 | 15:15             | 16:40            | 1 час 25 минут                |  |
|   | Завершение работы                  | 16:40             | 17:00            | 20 минут                      | Выключение компьютера, уборка, вынос мусора... |
|   | Конец рабочего дня                 | 17:00             |                  |                               |  |

ИТОГО:

9 часов \_\_\_\_\_

1. Подготовительно-заключительное время, Т п-з

20 минут \_\_\_\_\_

2. Время обслуживания рабочего места, Т орг

45 минут \_\_\_\_\_

3. Оперативное время, Т оп

6 часов 25 минут \_\_\_\_\_

4. Время перерывов в работе, Т пер:

1 час 30 минут \_\_\_\_\_

- регламентированные перерывы

1 час \_\_\_\_\_

- нерегламентированные перерывы

30 минут \_\_\_\_\_

Руководитель практики от ННГУ

\_\_\_\_\_ Лядова

Елена Владимировна

подпись

(Ф.И.О)

Обучающийся

\_\_\_\_\_ Кузнецов Данил

Владимирович

подпись

(Ф.И.О)

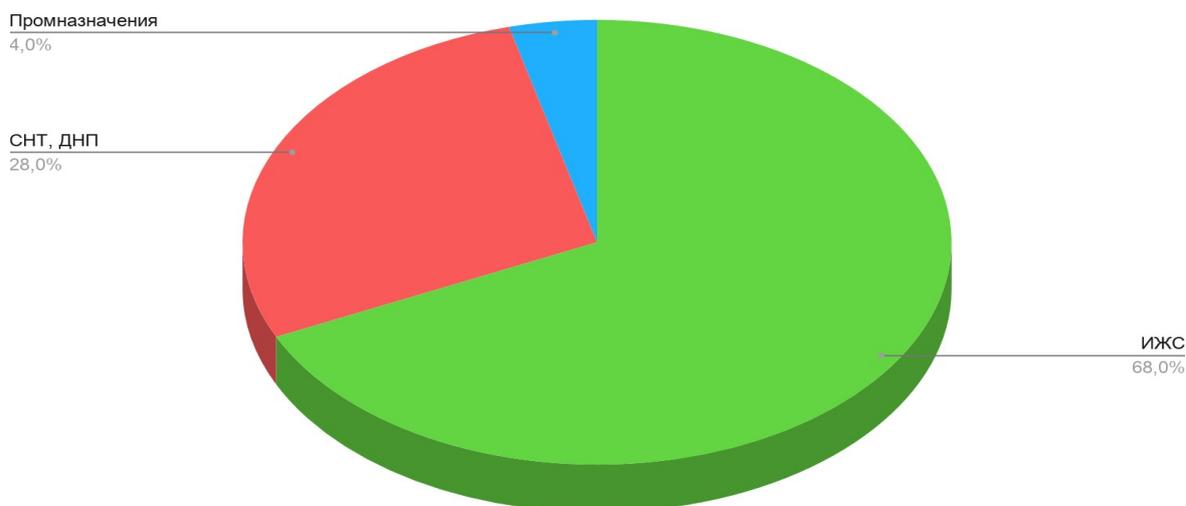
Рынок земли является очень важной частью любой страны, земля это природный ресурс, который занимает исключительное место в стране.

Россия очень большая страна по площади, ей завидуют все страны, т.к. в ней необоснованно большое количество плодородной земли.

Рынок земли обладает несколькими специфическими особенностями:

1. Земля это природный ресурс, тем не менее является объектом купли-продажи и аренды.
2. Земли делятся на плодородные и менее плодородные, но плодородие можно улучшить вложением труда, удобрений, капитала.

*График 1*



Спрос на покупку земельных участков за первый квартал 2021 года.

На 2021 год спрос на участки индивидуального жилищного строительства вырос на 43%, такие данные следуют из исследования «Авито-Недвижимость».

Повышение цен на городскую недвижимость обусловлено Covid-19.

Повышение спроса на участки (ИЖС) обусловлено повышением цен на городскую недвижимость.

Цены на участки земли незначительно увеличиваются в сравнении с 2020 годом.

*Таблица 1*

| <b>Регион</b>           | <b>Изменение спроса за год</b> | <b>Средняя цена за сотку, (III кв. 2020)</b> | <b>Изменение цены за год</b> |
|-------------------------|--------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Вся Россия</b>       | 43%                            | 39 000                                       | -3%                          |
| Республика Башкортостан | 32%                            | 39 000                                       | -5%                          |
| Волгоградская область   | 35%                            | 44 000                                       | -5%                          |
| Воронежская область     | 49%                            | 32 000                                       | -4%                          |
| Иркутская область       | 35%                            | 38 000                                       | 2%                           |
| Калининградская область | 58%                            | 44 000                                       | -2%                          |
| Краснодарский край      | 40%                            | 102 000                                      | -2%                          |
| Красноярский край       | 33%                            | 25 000                                       | -6%                          |
| Республика Крым         | 57%                            | 150 000                                      | 0%                           |
| Ленинградская область   | 118%                           | 67 000                                       | 0%                           |
| Московская область      | 119%                           | 73 000                                       | -3%                          |
| Нижегородская область   | 34%                            | 31 000                                       | -8%                          |
| Новосибирская           | 61%                            | 44 000                                       | -3%                          |

|                      |     |         |     |
|----------------------|-----|---------|-----|
| область              |     |         |     |
| Омская область       | 31% | 25 000  | -2% |
| Пермский край        | 26% | 23 000  | -4% |
| Ростовская область   | 35% | 120 000 | -8% |
| Самарская область    | 34% | 35 000  | -3% |
| Саратовская область  | 38% | 47 000  | -6% |
| Свердловская область | 27% | 26 000  | -6% |
| Республика Татарстан | 36% | 50 000  | -6% |
| Томская область      | 75% | 43 000  | -2% |
| Тюменская область    | 37% | 49 000  | 5%  |
| Республика Удмуртия  | 29% | 25 000  | -3% |
| Ульяновская область  | 26% | 32 000  | -4% |
| Челябинская область  | 23% | 25 000  | 0%  |

Рынок земли в России пока что еще слаб, это обусловлено тем, что общие земельные ресурсы ограничены и главным распорядителем является государство.

Цены на аренду находятся в ведении государства, законодательство вводит поправки, устанавливает налогообложение, кадастровые стоимости и многое другое, создаются условия не пригодные для частного ведения сельского хозяйства или капитального строительства.

На 2021 год земельный фонд РФ составляет 1709,82 млн.

На нашей территории располагаются практически все природные минералы планеты, в области влияния входит около 45 % пресной воды и около 20% морской воды, около 70% территории располагается в сейсмических районах. Но, тем не менее, эффективность самой богатой земли России остается низкой.

В нашей стране площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий составила 6033,75 тыс. га, из них пашни - 82 % (4948,25 тыс. га) а это упущенные возможности пополнить бюджет, используя эти земли. В ежегодный оборот земель сельскохозяйственного назначения, пока вовлечено не более пяти процентов земель. В настоящее время ситуация начинает меняться: земля от сельскохозяйственных организаций все-таки постепенно переходит к другим пользователям - в крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства. Перед правительством стоит дилемма: разрешить продажу земли, и увеличить вывод земель из сельскохозяйственного производства, либо пытаться развивать агропромышленный комплекс и осваивать новые земли сельскохозяйственного назначения

## Проблемы

[В нашей стране площадь неиспользуемых сельскохозяйственных угодий составила 6033,75 тыс. га, из них пашни - 82 % (4948,25 тыс. га), а это упущенные возможности пополнить бюджет, используя эти земли.]<sup>17</sup> В ежегодный оборот земель сельскохозяйственного назначения, пока вовлечено не более пяти процентов земель. В настоящее время ситуация начинает меняться: земля от сельскохозяйственных организаций все-таки постепенно переходит к другим пользователям - в крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства. Перед правительством стоит дилемма:

разрешить продажу земли, и увеличить вывод земель из сельскохозяйственного производства, либо пытаться развивать агропромышленный комплекс и осваивать новые земли сельскохозяйственного назначения. На данный момент первый вариант, менее затратный в плане денежных вложений и каких-либо усилий государства, и приносящий большую выгоду с точки зрения пользователей и меньшую для государства, выигрывает.

В заключение необходимо отметить ничтожность количества операций по залогу земель. В 2005–2007 годах на их долю приходилось от 0,02 до 0,04 процента от числа всех сделок. Развитие земельной ипотеки сдерживалось российским законодательством, в первую очередь Федеральным законом от 16 июля 1998 года «Об ипотеке (залоге недвижимости)», которым земли сельскохозяйственного назначения исключались из ипотечного оборота.

Госдума 23 января 2004 года приняла новый закон по этому поводу, вносящий поправки в предшествующий; 28 января принятый закон одобрен Советом Федерации, а с 5 февраля вступил в действие. Наиболее существенная поправка снимает прежнее ограничение в отношении земель сельскохозяйственного назначения, которые теперь также стали предметом залоговых операций с недвижимостью. Однако данная поправка не распространяется на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Другая поправка разрешает арендатору земельного участка передавать арендные права на него в залог с согласия собственника участка и в пределах срока договора аренды.

Согласно еще одной поправке, ипотека находящихся на землях сельскохозяйственного назначения зданий, строений, сооружений и других прочно связанных с землей объектов недвижимости, являющихся наряду с

ней также собственностью владельца земельного участка, допускается только с одновременной ипотекой самого земельного участка.

Можно надеяться, что указанные поправки расширят сферу действия рыночного механизма применительно к земле.

Глубокие трансформации, которые в настоящее время происходят с земельными отношениями, включая появление официального рынка земли, ее перераспределение и нерешенность еще многих научных и практических задач в этой области, требуют серьезных и всесторонних исследований в области земельных отношений и рынка земли в России, предложения на основании их анализ состоят в следующем:

- необходимо дать новую трактовку понятия абсолютной земельной ренты с объяснением этого феномена с современных теоретических позиций, основывающихся на ограниченности земельных ресурсов и низкой эластичности предложения земли как фактора производства.
- в отличие от традиционно сложившихся взглядов о необходимости существования перераспределенческого механизма дифференциальной ренты и создания равных условий производства может быть сформулирован принцип рациональности сосредоточения факторов искусственного плодородия в зонах с высоким естественным плодородием в целях оптимизации использования ресурсов и более полной реализации преимуществ дифференциальной ренты в лучших зонах.
- обоснование необходимости повышения рентабельности сельскохозяйственного производства, в том числе и за счет государственной поддержки отрасли, для создания благоприятных условий ценообразования на землю, поскольку в условиях низкорентабельного или убыточного ведения хозяйств земельная рента не может служить основой для капитализации стоимости земельной собственности.

• выявить, что современную частную собственность на землю необходимо рассматривать не как абсолютную и безусловную, а условную, ограниченную многими факторами, такими как:

- возможность покупки земли лишь реальным сельскохозяйственным производителем;

- ограничение максимальных размеров сельскохозяйственных владений;

- запрещение или максимальное ограничение вывода сельскохозяйственных земель из оборота или перевода их на другие виды использования;

- как правило, недопущение иностранных собственников сельскохозяйственных угодий;

- запрещение приобретения сельскохозяйственных угодий финансовыми институтами и юридическими лицами;

- ограничения экологического характера.

• обосновать необходимость дифференцированного подхода к крупным и мелким (крестьянским и личным подсобным) хозяйствам, которая заключается в создании различных систем налогообложения различного юридического статуса земельной собственности, признанием за ними статуса некоммерческих и семейно-трудовых хозяйств, вывода мелкой земельной собственности из хозяйственной правоответственности, с сохранением семейного характера собственности мелких хозяйств.

• доказать необходимость введения государственного регулирования рынка земли и создание институциональных основ для его функционирования в России,

- установить нормы максимальных владений и аренды

• определить возможности и ограничения ипотечного кредита в современных условиях, а именно

- высокорентабельное ведение сельскохозяйственного производства,

- наличие ценных земель;

- наличие ликвидного имущества (скот, техника и др.);

- возможности репрофилирования использования земли для других целей.

Несмотря на принятие Земельного Кодекса и других нормативных актов, в первую очередь Закона об обороте сельскохозяйственных земель, наличие значительного числа прежде всего эмпирических исследований, многое еще в этой области остается непроработанным, о чем говорит и нынешняя практика земельных отношений, ситуация с земельным рынком. Отсутствие, по существу, концепции аграрной политики (во всяком случае в ясной и четкой определенной форме), Закона о сельском хозяйстве, который разрабатывается в течение многих лет, но до сих пор еще не определены его основные важнейшие юридические и экономические принципы и установки, все это оставляет большую сферу неопределенности, служащую для всякого рода импровизаций.

Государственная отчетность показывает, что земля занята в рыночном обороте, т.е., сделки связанные с землей, предусмотрены гражданским законодательством. Однако следует обратить внимание на то, что земля, как пространственная основа для существования государства и его граждан, выступает связующим звеном в экосистеме. Поэтому она требует пристального наблюдения со стороны государства для обеспечения политической, экономической и экологической безопасности, а так же для социальной защиты, охраны исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

