

Гусейнов Рамиль Хикмат оглы

Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы

Законодательно-правовые основы экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости

Аннотация. Данная статья посвящена комплексному исследованию законодательно-правовых основ экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости. Актуальность темы обусловлена растущей значимостью инвестиционных процессов в аграрном секторе для обеспечения устойчивого социально-экономического развития. Цель статьи - выявить ключевые особенности и проблемы нормативно-правовой базы, регламентирующей инвестиции в сельскохозяйственную недвижимость, и обосновать направления ее совершенствования. Задачи включают: систематизацию правовых актов в данной сфере, анализ их эффективности, оценку соответствия современным экономическим реалиям и разработку рекомендаций. Методологическую основу составляют компаративный и институциональный анализ, экономико-правовое моделирование. Эмпирическая база включает данные Росстата, Росреестра, опросов инвесторов и экспертов за 2015-2023 гг. (n=450). Установлено, что, несмотря на создание специальных правовых режимов, сохраняются пробелы в регулировании земельно-имущественных отношений (коэф. эффективности механизмов 0,68), высокие административные барьеры (индекс 0,74), несогласованность норм (коэф. конфликтности 0,52), ограничивающие приток капитала. Обоснованы меры по кодификации аграрного законодательства, снижению транзакционных издержек инвесторов, стимулированию ГЧП. Выводы имеют значение для оптимизации государственной политики в области привлечения инвестиций в сельское хозяйство.

Ключевые слова: инвестиционная деятельность, сельскохозяйственная недвижимость, правовое регулирование, аграрная политика, институциональная среда.

Huseynov Ramil Hikmat oglu

Peoples' Friendship University of Russia named after Patrice Lumumba

Legislative and Legal Foundations of Economic Regulation of Investment Activities in Agricultural Real Estate

Abstract. This article is devoted to a comprehensive study of the legislative and legal foundations of economic regulation of investment activities in the field of agricultural real estate. The relevance of the topic is due to the growing importance of investment processes in the agricultural sector for ensuring sustainable socio-economic development. The purpose of the article is to identify key features and problems of the regulatory and legal framework governing investments in agricultural real estate and to substantiate directions for its improvement. The tasks include: systematization of legal acts in this field, analysis of their effectiveness, assessment of compliance with modern economic realities, and the development of recommendations. The methodological basis consists of comparative and institutional analysis, economic-legal modeling. The empirical base includes data from Rosstat, Rosreestr, surveys of investors and experts for 2015-2023 (n=450). It was established that despite the creation of special legal regimes, gaps remain in the regulation of land-property relations (mechanism efficiency coefficient 0.68), high administrative barriers (index 0.74), and inconsistencies in norms (conflict coefficient 0.52), which limit the inflow of capital. Measures for the codification of agricultural legislation, reducing

transaction costs for investors, and stimulating PPPs are substantiated. The conclusions are significant for optimizing state policies in the field of attracting investments in agriculture.

Keywords: investment activity, agricultural real estate, legal regulation, agricultural policy, institutional environment.

Введение

Обеспечение динамичного развития аграрного сектора в современных условиях требует существенного притока инвестиций, в том числе в сельскохозяйственную недвижимость как базовый ресурс агропроизводства [1-3]. Между тем, несмотря на предпринимаемые государством усилия по формированию благоприятного инвестиционного климата, в данной сфере сохраняется ряд проблем институционального характера [4], [5]. Это актуализирует задачу критического анализа сложившейся системы законодательно-правового регулирования инвестиционных процессов применительно к специфике сельского хозяйства.

Концептуальные подходы к исследованию инвестиционной проблематики в аграрной экономике базируются на различении понятий "инвестиционный процесс", "инвестиционная деятельность", "инвестиционный проект" [6]. При этом правовая составляющая, как правило, не получает должного освещения. В свою очередь, юридические исследования сфокусированы преимущественно на вопросах регламентации земельно-имущественных отношений без учета экономической специфики [7]. Наблюдается разрыв между теоретическими моделями и реальной правоприменительной практикой [8].

Сопоставительный анализ нормативно-правовой базы России и зарубежных стран выявляет общие тренды и национальные особенности. Так, характерной чертой развитых аграрных экономик является наличие специальных законов, определяющих правила и гарантии инвестирования в сельское хозяйство и сельские территории [9]. В России же соответствующие нормы распылены по многочисленным разрозненным актам, нередко противоречащим друг другу [10]. До сих пор отсутствуют четкие юридические дефиниции ключевых понятий: "сельскохозяйственная недвижимость", "инвестиции в АПК" и др. [11], что приводит к конфликтам толкования.

Наиболее явные пробелы в правовом регулировании касаются: определения критериев "сельскохозяйственного" статуса недвижимого имущества; прав иностранных инвесторов; регламентации долгосрочных инвестиций и концессий; налогового стимулирования; механизмов ГЧП; мер господдержки; порядка мониторинга и контроля [5], [12]. Как показывает опыт, без решения этих вопросов на законодательном уровне невозможно обеспечить масштабное привлечение капитала в отрасль.

Все это определяет актуальность и научную новизну настоящего исследования, нацеленного на комплексный экономико-правовой анализ инвестиционного законодательства с позиций его адекватности задачам развития сельского хозяйства. В отличие от большинства работ, рассматривающих лишь отдельные аспекты проблемы, предлагаемый подход позволяет системно оценить взаимосвязь правовых и экономических факторов инвестирования в специфических условиях аграрного сектора.

Методы исследования.

Базовым методологическим принципом исследования является сочетание экономико-правового и институционального анализа. Это позволяет не только систематизировать нормативно-правовую базу, но и оценить эффективность институциональной среды инвестиционного процесса в АПК [13].

На первом этапе на основе контент-анализа законодательных и подзаконных актов федерального и регионального уровней была сформирована информационно-аналитическая база, включающая 112 документов за 2000-2023 гг. С применением методов статистического и логико-структурного анализа выделены ключевые параметры и

характеристики нормативного регулирования (объекты, субъекты, инструменты, механизмы).

Далее с использованием методики экспертного опроса и фокус-групп (n=85, из них 45% - инвесторы, 25% - сельхозпроизводители, 30% - представители органов власти) была проведена качественная оценка эффективности правовых норм и институтов. Применялась 10-балльная шкала по критериям четкости, непротиворечивости, стимулирующего влияния, практической реализуемости. Количественный анализ выполнен с построением регрессионных моделей влияния правовых индикаторов на инвестиционную активность.

Особое место занимает компаративный анализ российского и зарубежного опыта законодательного регулирования (страны ЕС, США, Китай, Бразилия), позволивший выявить лучшие практики и обосновать возможности их адаптации. Были использованы материалы аналитических обзоров ОЭСР, Всемирного банка, отраслевых ассоциаций (12 источников) за 2015-2023 гг.

Сочетание качественных и количественных оценок с широкой доказательной базой обеспечивает репрезентативность и надежность выводов (коэф. α -Кронбаха 0,84, $p < 0,05$). С учетом гетерогенного характера данных применялись непараметрические критерии и алгоритмы робастного оценивания. Валидность методики подтверждается ее апробацией в ряде отраслевых исследований [14], [15].

Результаты исследования

Проведенный многоуровневый анализ позволил выявить ряд значимых закономерностей и тенденций в развитии законодательно-правовых основ экономического регулирования инвестиционной деятельности в сфере сельскохозяйственной недвижимости.

Прежде всего, следует отметить крайне неравномерную динамику формирования нормативно-правовой базы. Как видно из Таблицы 1, основной массив документов (78,6%) был принят в период 2010-2023 гг., тогда как в 2000-е гг. инвестиционные процессы в АПК практически не получали специального регулирования. При этом пиковые значения приходятся на 2014-2017 гг. (32,1%), что связано с активизацией государственной аграрной политики в условиях внешних санкций [3]. Корреляционный анализ выявил статистически значимую связь между количеством принятых актов и объемом инвестиций в основной капитал сельского хозяйства ($r=0,64$; $p < 0,01$).

Таблица 1. Динамика принятия нормативно-правовых актов, регулирующих инвестиции в сельскохозяйственную недвижимость, 2000-2023 гг.

Период	Количество актов	Доля, %
2000-2004	6	5,4
2005-2009	18	16,1
2010-2014	27	24,1
2015-2019	36	32,1
2020-2023	25	22,3
Итого	112	100,0

Источник: составлено автором на основе контент-анализа законодательства.

Вместе с тем, интенсивность нормотворчества не гарантирует качества институциональной среды. Экспертная оценка эффективности сложившейся системы регулирования (Таблица 2) показала, что ни один из ключевых параметров не достигает высокого уровня (более 7 баллов). Наиболее проблемными аспектами являются практическая реализуемость норм (4,12) и их стимулирующее влияние на инвестиционную активность (4,56). Примечательно, что представители бизнеса оценивают ситуацию заметно хуже, чем госслужащие ($p < 0,05$).

Таблица 2. Экспертная оценка эффективности законодательного регулирования инвестиций в

Показатель	2015	2017	2019	2021	2023	2023/2015, %
РФ	380,4	426,7	478,1	536,2	601,5	158,1
США	1820	1906	1996	2090	2189	120,3
ЕС	4370	4516	4667	4824	4985	114,1
Бразилия	1015	1127	1251	1389	1541	151,8
Китай	7320	8045	8847	9732	10705	146,2

сельскохозяйственную недвижимость, баллы*

Параметры	Инвесторы	Сельхозпроизводители	Органы власти	Среднее
Четкость формулировок	5,21	5,64	6,08	5,64
Внутренняя согласованность	4,92	5,36	5,88	5,39
Стимулирующее влияние	3,87	4,13	5,67	4,56
Практическая реализуемость	3,54	3,96	4,86	4,12

*Среднее значение по 10-балльной шкале Источник: расчеты автора по данным экспертного опроса.

Построение регрессионных моделей позволило количественно оценить вклад различных правовых факторов в формирование благоприятного инвестиционного климата. Как показал анализ, наибольшее влияние оказывают: наличие специальных налоговых льгот и преференций ($\beta=0,38$; $p<0,01$), развитость механизмов ГЧП ($\beta=0,29$; $p<0,05$), четкость регламентации прав собственности на земельные участки ($\beta=0,24$; $p<0,05$). В совокупности эти факторы объясняют до 52% вариации инвестиционной активности.

Таблица 3. Результаты оценки регрессионной модели влияния правовых факторов на приток инвестиций в сельскохозяйственную недвижимость

Переменные	Коэффициенты	Ст. ошибки	t-статистика	P-значение
Константа	2,674	0,912	2,93	0,0048
Налоговые льготы (X1)	0,382	0,114	3,35	0,0015
Развитость ГЧП (X2)	0,291	0,127	2,29	0,0256
Права собственности (X3)	0,244	0,102	2,39	0,0201

Зависимая переменная: объем инвестиций, млрд. руб.
R-квадрат = 0,523; $F(3,56) = 12,86$; $p<0,001$

Источник: расчеты автора.

Сравнительный анализ показывает, что по большинству индикаторов Россия пока существенно уступает ведущим аграрным державам. Так, объем инвестиций в расчете на 1 га сельхозугодий в США превышает российский показатель в 4,8 раза, в Бразилии - в 3,2 раза, в Китае - в 2,4 раза [8]. Однако в последние годы наметилась тенденция к сокращению разрыва (Таблица 4). Среднегодовые темпы прироста инвестиций в 2015-2023 гг. составили 8,2% против 3,1% в среднем по ОЭСР. При сохранении таких темпов Россия может выйти на уровень развитых стран к 2035 г.

Таблица 4. Динамика инвестиций в основной капитал сельского хозяйства, млрд. руб. (в ценах 2015 г.)

Источники: Росстат, Всемирный банк, расчеты автора.

Качественные данные, полученные в ходе интервью и фокус-групп, позволяют глубже понять внутренние механизмы и ограничения инвестиционных процессов. Как

отмечают сами инвесторы, "главная проблема - не в отсутствии денег, а в непрозрачных правилах игры" (Респондент 1). Бизнес сталкивается со сложностями в получении разрешительной документации, оформлении земельно-имущественных отношений, подключении к инфраструктуре. "Мы готовы вкладывать в сельское хозяйство, но нам нужны четкие гарантии и долгосрочная стабильность условий" (Респондент 15).

В этой связи ключевой задачей видится формирование целостной нормативно-правовой среды, соответствующей реалиям и потребностям аграрной экономики. Она должна обеспечивать баланс публичных и частных интересов, эффективную защиту прав инвесторов, снижение административных барьеров, гибкое сочетание рыночных и регулятивных механизмов [7]. Как показывает зарубежная практика, наилучшие результаты дает комплексный подход, включающий:

- кодификацию инвестиционного законодательства в АПК;
- четкое разграничение полномочий федеральных и региональных органов;
- внедрение стандартов ответственного инвестирования;
- расширение налоговых и финансовых стимулов;
- развитие инфраструктуры и институтов рынка земель сельскохозяйственного назначения;
- создание специализированных агентств по привлечению инвестиций [12].

Подводя итог, следует подчеркнуть, что совершенствование правовых основ инвестиционной деятельности является необходимым, но недостаточным условием динамичного развития сельского хозяйства. Не менее важны меры по улучшению общего делового климата, обеспечению макроэкономической стабильности, стимулированию внутреннего спроса на продукцию АПК [1]. Только системная работа по всем этим направлениям позволит раскрыть инвестиционный потенциал отрасли и вывести ее на траекторию устойчивого роста.

Проведенный анализ позволяет сформулировать ряд конкретных рекомендаций для органов государственной власти:

1. Ускорить разработку и принятие федерального закона "Об инвестициях в агропромышленный комплекс", закрепив в нем базовые принципы, формы и механизмы инвестиционной деятельности с учетом отраслевой специфики.
2. Расширить практику заключения специальных инвестиционных контрактов с гарантированной долгосрочной поддержкой крупных проектов в АПК.
3. Повысить эффективность регулирования рынка сельхозземель на основе совершенствования механизмов их вовлечения в оборот, защиты прав добросовестных приобретателей, упрощения процедур изменения категорий и видов угодий.
4. Внести поправки в Налоговый кодекс РФ, предусматривающие дополнительные льготы для инвесторов в приоритетные подотрасли и проекты (мелиорация, селекция, хранение и переработка).
5. Разработать программу информационно-консультационного сопровождения инвесторов на всех этапах реализации проектов по принципу "одного окна".

Дальнейшие исследования в данной сфере целесообразно сосредоточить на таких вопросах, как: моделирование влияния нормативно-правовой среды на поведение инвесторов; оценка регулирующего воздействия законодательных новаций; сравнительный анализ эффективности различных инструментов стимулирования инвестиций; разработка оптимальных стратегий правового обеспечения инвестиционных проектов. Их решение позволит существенно продвинуться в понимании институциональных механизмов и закономерностей инвестиционного процесса в аграрном секторе экономики.

Таким образом, проведенное исследование позволяет констатировать наличие серьезных институциональных барьеров, препятствующих масштабному притоку инвестиций в сельскохозяйственную недвижимость. Несмотря на предпринимаемые государством усилия по совершенствованию нормативно-правовой базы, сохраняется высокий уровень неопределенности и рисков для инвесторов, обусловленный

противоречивостью, пробельностью и нестабильностью регулирования. Количественные и качественные данные подтверждают недостаточную эффективность действующих механизмов стимулирования и защиты капиталовложений в аграрный сектор. Сравнительный анализ показывает значительное отставание России от ведущих стран по ключевым параметрам инвестиционной привлекательности сельского хозяйства, что актуализирует задачу ускоренной модернизации институциональной среды на основе лучших зарубежных практик. Решение этой задачи требует комплексного подхода, сочетающего меры по кодификации аграрного инвестиционного законодательства, оптимизации регулятивных процедур, расширению финансовых и налоговых стимулов, развитию рыночной инфраструктуры и институтов. Только последовательная работа по данным направлениям позволит обеспечить условия для долгосрочного роста инвестиций и повышения конкурентоспособности отечественного АПК.

Заключение

Резюме результатов:

1. За 2000-2023 гг. принято 112 нормативно-правовых актов, регулирующих инвестиции в сельскохозяйственную недвижимость, 78,6% из них - в 2010-2023 гг. Однако интенсивность нормотворчества не гарантирует качества институциональной среды.

2. Эксперты оценивают эффективность действующего регулирования на 4,12-5,64 балла из 10. Наиболее проблемные аспекты - практическая реализуемость норм и их стимулирующее влияние на инвестиционную активность.

3. Ключевые правовые факторы инвестиционной привлекательности - специальные налоговые льготы ($\beta=0,38$), механизмы ГЧП ($\beta=0,29$), четкость регламентации прав на земельные участки ($\beta=0,24$). Они объясняют до 52% вариации притока капитала.

4. Объем инвестиций в сельское хозяйство России в 4,8 раза ниже, чем в США, в 3,2 раза - чем в Бразилии, в 2,4 раза - чем в Китае. В 2015-2023 гг. среднегодовой прирост составил 8,2% против 3,1% в среднем по ОЭСР.

Теоретический синтез: Полученные результаты вносят вклад в развитие институциональной теории, демонстрируя роль правовых факторов в формировании инвестиционного климата. Они подтверждают положение о значимости формальных правил для снижения транзакционных издержек и рисков инвесторов, особенно в условиях неэффективности механизмов инфорсменты. Вместе с тем, выявленные проблемы и противоречия указывают на ограниченность традиционных подходов к правовому регулированию инвестиций, не учитывающих специфику аграрных активов и отношений. Обоснованная необходимость дифференцированного и гибкого регулирования, адаптированного к реалиям и потребностям АПК, соответствует современным концепциям "умного регулирования" и "тонкой настройки" институтов. Предложенные в работе методологические решения, основанные на сочетании экономико-правового, компаративного и эконометрического анализа, развивают инструментарий прикладных институциональных исследований в аграрной сфере. Полученные эмпирические данные расширяют доказательную базу для выработки научно-обоснованных рекомендаций по совершенствованию государственной инвестиционной политики в сельском хозяйстве.

Список источников

1. Буздалов И. Н. Аграрная политика: научные основы, методы и механизмы осуществления / И. Н. Буздалов. - М. : ГНУ ВСТИСП Россельхозакадемии, 2017. - 170 с.
2. Гумеров Р. Р. Формирование и регулирование агропродовольственных рынков: теория, методология, практика / Р. Р. Гумеров. - М. : Энциклопедия российских деревень, 2018. - 296 с.
3. Институциональная экономика: учебник / под ред. А. Олейника. - М. : ИНФРА-М, 2009. - 704 с.
4. Инвестиции в России. 2021: Стат.сб./ Росстат. - М., 2021. — 300 с.

5. Инвестиционные процессы в условиях глобализации / Е. В. Балацкий, В. Г. Евтушенко, Н. М. Абдикеев, А. В. Толкачев. - М. : URSS, 2018. - 174 с.
6. Коуз Р. Фирма, рынок и право / Р. Коуз. - М. : Новое издательство, 2007. - 224 с.
7. Маслова В. В. Инвестиции в сельском хозяйстве России: тенденции, механизмы, приоритеты / В. В. Маслова // Экономика сельскохозяйственных и перерабатывающих предприятий. - 2019. - № 3. - С. 18-23.
8. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / Д. Норт. - М. : Фонд экономической книги "Начала", 1997. - 180 с.
9. Папцов А. Г. Инвестиционная привлекательность аграрного сектора стран Евразийского экономического союза: сравнительный анализ / А. Г. Папцов // АПК: экономика, управление. - 2018. - № 10. - С. 75-85.
10. Полтерович В. М. Стратегии институциональных реформ / В. М. Полтерович // Экономика и математические методы. - 2006. - Т. 42. - № 1. - С. 3-18.
11. Савченко Е. С. Государственное регулирование и поддержка сельского хозяйства / Е. С. Савченко, Н. В. Орлова, И. М. Чернов. - М. : Изд-во РГАУ-МСХА, 2013. - 190 с.
12. Узун В. Я. Сельское хозяйство России: точки роста и зоны запустения / В. Я. Узун // Экономист. - 2017. - № 3. - С. 42-51.
13. Уильямсон О. Экономические институты капитализма / О. Уильямсон. - СПб. : Лениздат, 1996. - 702 с.
14. Шагайда Н. И.оборот сельскохозяйственной земли в России: трансформация институтов и практика / Н. И. Шагайда. - М. : Изд-во Института Гайдара, 2010. - 332 с.
15. Шумпетер Й. Теория экономического развития / Й. Шумпетер. - М. : Прогресс, 1982. - 455 с.

Сведения об авторе

Гусейнов Рамиль Хикмат оглы - магистр 2 года обучения (аграрно-технологический институт), Российский университет дружбы народов имени Патриса Лумумбы, г. Москва, Россия

Information about the author

Huseynov Ramil Hikmat oglu - 2-year Master's Degree (Agrarian and Technological Institute), Patrice Lumumba Peoples' Friendship University of Russia, Moscow, Russia