

М. В. РОГОВА*^{**,*}, Л. А. ХАВИНА*

*Институт географии им. В. Б. Сочавы СО РАН,
664033, Иркутск, ул. Улан-Баторская, 1, Россия, rogova@irigs.irk.ru, khavina@irigs.irk.ru

**Иркутский научный центр СО РАН,
664033, Иркутск, ул. Лермонтова, 134, Россия, rogova@irigs.irk.ru

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ РАЗВИТИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ В 2011–2016 ГОДАХ

Рассмотрены современные тенденции рыночного оборота земель в Иркутской области. Раскрываются методологические решения проблем картографирования данных Росреестра по сделкам купли-продажи земельных участков, осуществленным с 2011 по 2016 г. Показано, что методы визуализации сделок опираются на работы зарубежных авторов по изучению динамики земельного рынка в пригородных зонах, а также на отечественные труды по земельному обороту на примере экономических регионов России. Сделана попытка восполнить пробел отображения земельного оборота на локальном уровне, так как картографические работы с учетом динамики земельного рынка на уровне муниципальных образований в отечественной научной литературе встречаются редко. На основе наблюдений за сделками на уровне районов Иркутской области выявлены особенности, заключающиеся в существенной дифференциации цен на земельные участки, связанной со спецификой формирования рынка пригородных и городских территорий. Для корректного сравнения средних рыночных цен был применен их подсчет с помощью статистической функции — медианы. Указанный временной период наблюдения позволил выявить как локальные, так и общероссийские тенденции к структурным и качественным изменениям земельного рынка. Установлено, что земельный рынок, как и любой другой, реагирует на экономический кризис, что подтверждается общим снижением количества сделок купли-продажи за последние годы и их качественным соотношением, а площадь и частота сделок показывают тесную связь с местоположением районов по отношению к областному центру и периферии, а также к территориям экономического роста (побережье оз. Байкал).

Ключевые слова: земельный оборот, сделки купли-продажи, земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения.

M. V. ROGOVA*^{**,*} AND L. A. KHAVINA*

*V. B. Sochava Institute of Geography, Siberian Branch, Russian Academy of Sciences,
ul. Ulan-Batorskaya, 1, Irkutsk, 664033, Russia, rogova@irigs.irk.ru, khavina@irigs.irk.ru

**Irkutsk Scientific Center, Siberian Branch, Russian Academy of Sciences,
ul. Lermontova, 134, Irkutsk, 664033, Russia, rogova@irigs.irk.ru

TERRITORIAL CHARACTERISTICS OF DEVELOPMENT OF THE LAND MARKET OF IRKUTSK OBLAST DURING 2011–2016

We examine the current trends of the market turnover of lands in Irkutsk oblast. This study addresses the methodological solutions to the problem of mapping Rosreestr data on contracts for the purchase and sale of land for the period 2011–2016. It is shown that the methods of visualizing the contracts are based on publications of foreign authors on the study into the dynamics of the land market in suburban areas as well as on national studies on the land turnover using the economic regions of Russia as an example. An attempt is made to bridge the gap relating to mapping the land turnover at the local level, because the national scientific literature has only rarely addressed cartographic issues at the level of municipal formations having regard to the dynamics of the land market. Observations of such contracts at the level of districts of Irkutsk oblast revealed specific features implying a substantial differentiation of prices of land plots associated with the specific character of formation of the market of suburban and urban territories. For a correct comparison of the mean market prices we used a calculation of them by using a statistical function, the median. The aforementioned observing period showed local as well as Russia-wide tendencies toward structural and qualitative changes in the land market. It is established that the land market, as any other market, responds to an economic crisis, which is confirmed by an overall decrease of the number of purchase-and-sale contracts in recent years, and by their quantitative proportionality, while the area and frequency of contracts exhibit a close correlation with the location of the districts relative to the regional center and the periphery as well as to the territories of economic growth (Lake Baikal's shores).

Keywords: land turnover, purchase-and-sale contracts, lands of settlements, agricultural lands.

Изучение земельного рынка на региональном и локальном уровнях способствует расширению представлений о современных процессах социально-экономического развития территорий. Земельные отношения во многом определяются спецификой природных и социально-экономических условий, сложившихся в отдельных регионах. Земельному рынку присущи как сезонные, так и годовые колебания, дифференциация цен и показателей числа сделок в зависимости от географии местности, транспортной доступности, инфраструктуры, экологических условий.

Цель данной статьи состоит в выявлении территориальной специфики становления и развития земельного рынка на локальном уровне — районных образований Иркутской области, а также в анализе потенциала картографического метода в отображении основных характеристик рынка по сделкам купли-продажи земельных участков.

МАТЕРИАЛЫ И МЕТОДЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Изначально серьезной проблемой развития земельного рынка в России выступил недостаток данных об осуществляемом рыночном и вне рыночном обороте земель. К рыночным операциям относятся сделки купли-продажи частных, государственных и муниципальных земель, а также продажи прав аренды, остальные составляют вне рыночный оборот [1]. По динамике колебаний рыночных и вне рыночных сделок получают основную информацию о локальных рынках земли [2]. Сведения о сделках предоставляются ежегодным национальным докладом Росреестра «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации». Информация по муниципальным образованиям (МО) публикуется на сайте Росреестра в разделе «Мониторинг объектов недвижимости» с 2012 г. Однако пополнение этих данных территориальными подразделениями Росреестра существенно запаздывает, а иногда происходит уже после окончания отчетного периода. На примере данных по МО Иркутской области наблюдались изменения значений сделок за предыдущие годы в пределах 5–10 единиц. И хотя этот фактор не оказывает существенного влияния на градацию районов по данному показателю, его необходимо учитывать при картографировании.

Следующий важный при формировании базы данных для картографирования момент — определение временного лага наблюдений. Применительно к учету сделок в разных работах [3–5] период исследований указывается, исходя из субъективной оценки рынка, однако в ряде публикаций время возможных аналитических обобщений составляет не менее 4–5 лет. Выбор периода наблюдений для данной работы основывался на полевых исследованиях земельного рынка в сельских сообществах Иркутского Прибайкалья. Это позволило установить, что информация по объемам продаж в отдельных районах области до 2011 г., приведенная Росреестром, была явно неполной и не соответствовала полевым данным. Таким образом, определен шестилетний период наблюдений за основными показателями динамики земельного рынка — числом, площадью и стоимостью сделок купли-продажи земельных участков по МО Иркутской области с 2011 по 2016 г. Для отображения специфики земельного оборота по районам было выполнено ранжирование массива сделок купли-продажи по группам от минимального к максимальному значениям.

РЕЗУЛЬТАТЫ И ОБСУЖДЕНИЕ

Земельный рынок как саморегулирующаяся система, мотивируемая его участниками, предполагает реализацию и индивидуальных, и общественных интересов. Э. А. Крылатых рассматривает его как «часть земельного оборота, при котором установление, изменение и прекращение прав на земельный участок происходит в результате юридически оформленного договора» [6, с. 32].

В нашей работе региональный земельный рынок Иркутской области изучается на уровне муниципальных районных образований, в каждом из которых есть свои особенности его формирования. Можно отметить, что рынок земли всегда локален из-за специфических географических и рыночных условий, присущих данной местности. Это отражено также в работе О. П. Фадеевой и В. И. Нефёдкина [7], рассматривающих образование локальных рынков на уровне сельских районов и поселений.

Факторы территориальной дифференциации обуславливают необходимость географического подхода в исследованиях земельного рынка. В определении, которое предлагает П. О. Черномаз [8], рынок для географа — это территория, которую нужно разделить на пространственные сегменты, различающиеся условиями сбыта товаров и услуг. Схожей формулировки придерживается С. А. Гуров [9]: географический подход сегментации предполагает выделение частей геопространства, характери-

зующихся пространственными различиями экономических, социальных, демографических и других критериев, имеющих отношение к рынку.

Следуя общероссийской тенденции, в региональном земельном обороте участвуют в основном земли двух категорий — земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения, которые составляют основу формирования рынка.

По данным Росреестра [10], в Иркутской области в 2015 г. площадь земель сельскохозяйственного назначения составляла 2885,1 тыс. га, а населенных пунктов — 400,5 тыс. га (7-е и 1-е место среди регионов Сибирского федерального округа в данных категориях земель соответственно). По соотношению площадей основная доля по субъектам РФ приходится на земли сельскохозяйственного назначения, однако для получения представления о пространственной дифференциации земельного оборота более целесообразно применение показателей сделок в категории земель населенных пунктов, поскольку они являются наиболее ликвидной частью земельного рынка и представлены во всех без исключения районах Иркутской области.

Зачастую осуществляется перевод земель данных двух категорий в соответствии с региональными потребностями в их использовании. Так, для расширения и строительства населенных пунктов из состава земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области было выделено 3,3 тыс. га (4-е место среди субъектов РФ после Московской области — 11,1 тыс. га, Краснодарского края — 5,4 тыс. га и Нижегородской области — 4,4 тыс. га).

Проблема перераспределения неиспользуемых сельскохозяйственных земель, по разным причинам утративших свою социально-экономическую привлекательность, характерна для большинства регионов России [11, 12], а также стран Восточной Европы [4, 5, 13]. В отличие от специфики формирования земельного рынка в странах постсоциализма с состоявшимся переходом к рынку, в России его функционирование основано на достаточно жестком государственном регулировании, что, во-первых, препятствует переходу земли к наиболее эффективным хозяйствующим субъектам, а во-вторых, не позволяет сформироваться классическому рыночному механизму перераспределения земель. В результате, по словам П. В. Кухтина [14], цены на рассматриваемые сельскохозяйственные земли определяются не как дисконтируемая сумма доходов от них, а исходя из стоимости земель в условиях предполагаемой эксплуатации и, как следствие, перевода их в другую категорию. То же отмечают Г. Н. Никонова и Б. С. Джабраилова [15] на примере субъектов Северо-Западного федерального округа РФ, где спрос на участки земель сельскохозяйственного назначения растет не для целей аграрного производства, а для перевода земель в другие категории. Возможность строительства жилья для круглогодичного проживания на землях, предназначенных для садоводства и огородничества, также определяет процесс перевода земель сельскохозяйственного назначения и в Иркутской области.

Несмотря на большую площадь земель сельскохозяйственного назначения, земельный оборот в данной категории отличается стабильной динамикой только в нескольких районах. По данным Росреестра [10], за весь рассматриваемый период в Иркутской области можно выделить только четыре района с относительно высоким количеством сделок на землях сельскохозяйственного назначения (Ангарский, Иркутский, Усольский, Шелеховский). Это районы, тяготеющие к областному центру и крупным городам, где эти земли предоставлены для ведения гражданами садоводства и огородничества, чему благоприятствует фактор их местоположения [16, 17].

Например, в Ангарском районе на этот вид разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения приходится 97 % от общего числа сделок и 84 % от их площади. В Усольском районе по площади этих земель выделяются две крупные сделки в 2012 г. (597,65 тыс. м²) и в 2013 г. (50 тыс. м²) под крестьянско-фермерское хозяйство (КФХ). За счет этих двух участков за рассматриваемый шестилетний период времени земли под КФХ составляют наибольшую долю всех приобретаемых земель сельскохозяйственного назначения, что само по себе неплохо, поскольку укрупнение сделок и повышение концентрации земель в пределах территории свидетельствуют о расширении сельскохозяйственного производства. В целом тяготение заключенных сделок на землях сельскохозяйственного назначения к крупным городам фактически отражает принцип рентабельности сельхозпредприятий в непосредственной близости от крупных городов-потребителей, вокруг которых и формируется главным образом рынок земли как в Иркутской области, так и в целом по России. Однако большинство сделок по категории земель сельскохозяйственного назначения приходится, как и в первом случае, на земли под садоводческие объединения. Данный факт объясняет значительный прирост числа сделок в категории земель сельскохозяйственного назначения за последние годы по сравнению с землями населенных пунктов (табл. 1).

Земли населенных пунктов не отличаются стабильностью прироста сделок купли-продажи. Ангарский район и вовсе демонстрирует отрицательную динамику в последние два года. В остальных

Таблица 1

Динамика сделок купли-продажи земель сельхозназначения и земель населенных пунктов в районах зоны территориального влияния областного центра — г. Иркутска, ед.

Районы	Годы					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<i>Число сделок на землях сельхозназначения</i>						
Иркутский	187	200	193	269	298	457
Усольский	10	11	26	66	171	502
Шелеховский	88	35	33	85	89	256
Ангарский	1	4	7	29	51	91
<i>Число сделок на землях населенных пунктов</i>						
Иркутский	941	1292	1114	1435	1139	1292
Усольский	383	650	384	371	252	403
Шелеховский	132	243	116	201	194	261
Ангарский	37	52	59	74	48	45

рассматриваемых районах наблюдается незначительный прирост в 2016 г. Максимальные показатели наблюдаются в Иркутском районе, который примыкает к областному центру и, следовательно, отличается более интенсивным расширением пригородной зоны. В целом пригородные зоны крупных городов области характеризуются высоким количеством сделок, что подтверждают данные по 10 городским округам, где за исследуемый период насчитывается 11 650 сделок в категории земель населенных пунктов и 41 — в категории земель сельхозназначения. Таким образом, практически все земли сельхозназначения в пределах городских округов переведены в земли населенных пунктов с возможностью их застройки.

Наибольшей частотой сделок по районам Иркутской области отличаются земли населенных пунктов, анализ этой информации позволяет выявить принципы дифференциации районов по основным характеристикам сделок (табл. 2).

Общие данные по сделкам позволяют судить о масштабах современного процесса субурбанизации в областном центре и крупных городах Иркутской области. Отечественных региональных исследований по данной проблематике крайне мало, как это отмечает в своей работе по разрастанию пригородов в г. Улан-Удэ А. С. Бреславский [18]. За основу вычислений данных к картограммам была использована методика польских авторов [5], где средняя площадь участка/сделки по районным МО высчитывается путем деления общего показателя площади на количество сделок. В зависимости от полученных величин районы Иркутской области разделены на пять групп. Минимальные значения — у группы северных удаленных районов (Бодайбинский, Киренский, Мамско-Чуйский), что объясняется незначительным числом продаж земель. Максимальные средние площади сделок наблюдаются в районах, характеризующихся наличием крупных промышленных предприятий (Усть-Кутский, Тулунский), а также в районах с небольшим, но стабильным приростом числа сделок для ведения личного подсобного хозяйства (Баяндаевский, Жигаловский). Для большинства районов области характерна средняя площадь участков от 1000 до 2000 и от 2000 до 3000 м². В эти две наиболее многочисленные группы входят центральные районы области и МО с крупными районными центрами, характеризующиеся относительной стабильностью прироста числа сделок (рис. 1).

Сделки купли-продажи обнаруживают корреляцию с численностью населения по районным МО, ее коэффициент на начало 2016 г. составляет 0,22. М. А. Казьмин [3] также отмечает тесную корреляцию с численностью населения на уровне субъектов РФ на территориях вокруг крупных городов, где в среднем за год совершалось более 30 тыс. сделок купли-продажи земельных участков в основном для селитебных и сельскохозяйственных целей. Коэффициенты корреляции числа сделок с покупательной способностью и с заработной платой населения районов Иркутской области невелики и составляют –0,11 и –0,21 соответственно. Это говорит о том, что влияние процессов агломерации вблизи крупных городов на земельный оборот гораздо выше, чем фактора платежеспособности населения.

Большие площади земель выкупаются населением для ведения личного подсобного хозяйства, а также индивидуальной жилой застройки. По данным Росреестра [10], Иркутская область в 2015 г. с показателем в 264 тыс. заявок на получение земельных участков для строительства индивидуального жилья занимала 6-е место среди субъектов РФ после Краснодарского края (454,3 тыс.), Московской

Таблица 2

Характеристики сделок на землях населенных пунктов в районах Иркутской области с 2011 по 2016 г.

Район	Сделки, общее число	Общая рыночная стоимость, тыс. руб.	Общая площадь, тыс. м ²	Средняя площадь участка/сделки, м ²	Средняя рыночная цена участка/сделки, руб./м ²	Медиана рыночной цены участка/сделки, руб./м ²
Аларский	1128	460 942,1	3109,7	2756,8	148,2	199,7
Ангарский	315	302 248,4	408,3	1296,3	740,1	512,8
Балаганский	135	45 473,5	218,8	1621,2	207,7	208,3
Баяндаевский	418	172 018,1	2096,8	5016,3	82,0	90,3
Бодайбинский	5	2040,3	4,8	960	425,0	35,3
Боханский	1208	849 501,3	2432,6	2013,7	349,2	145,9
Братский	828	734 587,8	1622,6	1959,7	452,6	255,0
Жигаловский	156	565 544,1	482,1	3090,1	1173,1	357,2
Заларинский	895	260 076,8	2372,7	2651,1	109,6	47,8
Зиминский	621	308 151,1	1593,3	2565,7	193,4	188,7
Иркутский	7213	17 190 037,1	10 902,8	1511,5	1576,6	876,1
Казачинско-Ленский	233	255 637,4	428,9	1841,1	595,9	551,4
Катангский	65	22 682,1	76,6	1179,6	295,8	221,2
Качугский	422	128 667,4	880,3	2086,1	146,1	118,8
Киренский	92	54 160,6	86,1	936,7	628,4	263,8
Куйтунский	1191	618 519,8	2793,3	2345,3	221,4	278,6
Мамско-Чуйский	6	6,0	6,2	1037	0,9	0,9
Нижнеилимский	184	346 075,0	256,7	1395,4	1347,8	475,5
Нижнеудинский	543	144 923,2	1012,1	1864,0	143,1	52,6
Нукутский	495	247 873,1	1102,1	2226,5	224,8	302,1
Ольхонский	277	215 368,3	406,7	1468,3	529,5	366,7
Осинский	805	260 036,7	1730,3	2149,5	150,2	161,8
Слюдянский	1340	1 365 291,8	1403,3	1047,2	972,8	599,8
Тайшетский	1078	521 117,7	2236,3	2074,5	233,0	232,9
Тулунский	1718	617 997,8	5580,2	3248,1	110,7	116,8
Усольский	2443	1 250 081,4	4150,1	1698,8	301,2	291,6
Усть-Илимский	142	94 002,4	187,2	1318,4	502,1	379,6
Усть-Кутский	53	263 392,9	5011,1	1422,6*	52,5	273,8
Усть-Удинский	296	122 701,5	585,3	1977,5	209,6	234,2
Черемховский	2069	944 146,7	5498,4	2657,5	171,7	179,6
Чунский	418	258 367,7	643,5	1539,5	401,4	385,7
Шелеховский	1147	2 218 521,3	1341,7	1169,7	1653,4	593,8
Эхирит-Булагатский	1439	687 052,2	2897,9	2013,8	237,1	288,6
Итого...	29378	31 527 245	63 560,3	157 269,0	14 588,3	9288,0

*Район с исключением сделок, выступающих за границы среднего ряда.

(433,8), Ростовской (339), Кемеровской (320,8), Свердловской (306,6 тыс.) областей. Наиболее значительное число граждан, наделенных земельными участками для дачного строительства, отмечалось по большей части также в вышеназванных субъектах. Такая высокая потребность в дачных земельных участках определяет характер земельного оборота в частном секторе [19].

Высокие цены на земельные участки (свыше 600–800 руб./м²) наблюдаются в Иркутском, Ангарском, Шелеховском, Слюдянском районах, что объясняется повышенным спросом на земли, тяготеющие к областному центру. Казачинско-Ленский и Нижнеилимский районы хотя и не характеризуются высокими значениями прироста сделок, но отличаются повышенными ценами на земли от других удаленных от центра районов области. Это объясняется методикой подсчета средних цен, на которые влияют как раз небольшие площади сделок. Расчет средних рыночных цен с учетом значений общей стоимости сделок и их площади представлен в табл. 2. Однако, на наш взгляд, для картографического отображения дифференциации показателей земельного оборота больше подходит подсчет

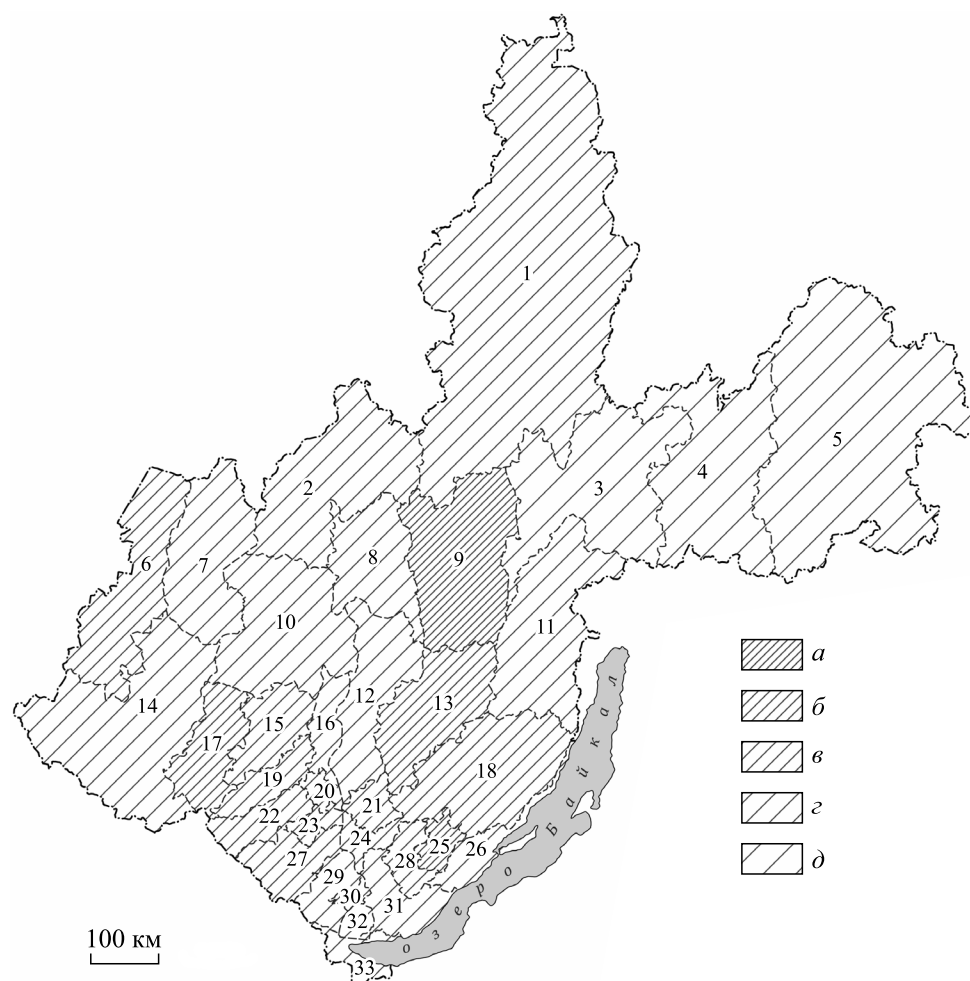


Рис. 1. Средняя площадь участка/сделки на землях населенных пунктов по районам Иркутской области, м² (карта составлена Д. А. Галёсом).

a — 4000 и выше, *б* — 3000–4000, *в* — 2000–3000; *г* — 1000–2000, *д* — 0–1000. Районы: 1 — Катангский, 2 — Усть-Илимский, 3 — Киренский, 4 — Мамско-Чуйский, 5 — Бодайбинский, 6 — Тайшетский, 7 — Чунский, 8 — Нижнеилимский, 9 — Усть-Кутский, 10 — Братский, 11 — Казачинско-Ленский, 12 — Усть-Удинский, 13 — Жигаловский, 14 — Нижнеудинский, 15 — Куйтунский, 16 — Балаганский, 17 — Тулунский, 18 — Качугский, 19 — Зиминский, 20 — Нукутский, 21 — Осинский, 22 — Заларинский, 23 — Аларский, 24 — Боханский, 25 — Баяндаевский, 26 — Ольхонский, 27 — Черемховский, 28 — Эхирит-Булагатский, 29 — Усольский, 30 — Ангарский, 31 — Иркутский, 32 — Шелеховский, 33 — Слюдянский.

медианы средних значений. Согласно определению, медиана характеризует середину всего ряда наблюдений и является его вспомогательной характеристикой [20]. При весьма широком ценовом разбросе она позволяет сглаживать аномальные значения цен, что способствует ее применению при разработке методики учета неформального сектора, необходимость которой, по мнению В. М. Симчеры [21], очевидна (рис. 2).

В целом при наблюдаемой неоднородности рынка земель анализ показателей земельного оборота на примере районов Иркутской области выявил активное воздействие рыночных факторов: с увеличением площади земли ее рыночная цена снижается. Это демонстрируют, в частности, такие районы области, как Тулунский, Черемховский, Тайшетский, где стоимость участка земель населенных пунктов площадью до 1000 м² 150–500 тыс. руб., а свыше 5000 м² — от 300–350 тыс. руб.

Высокие цены фиксируются на территориях со значительным спросом на земли категорий, пригодных для строительства индивидуального жилья и объектов рекреации, в частности в районах, имеющих выход к побережью оз. Байкал (Иркутский, Ольхонский, Слюдянский). Несмотря на их периферийное положение, зачастую стоимость земельных участков здесь выше, чем в областном

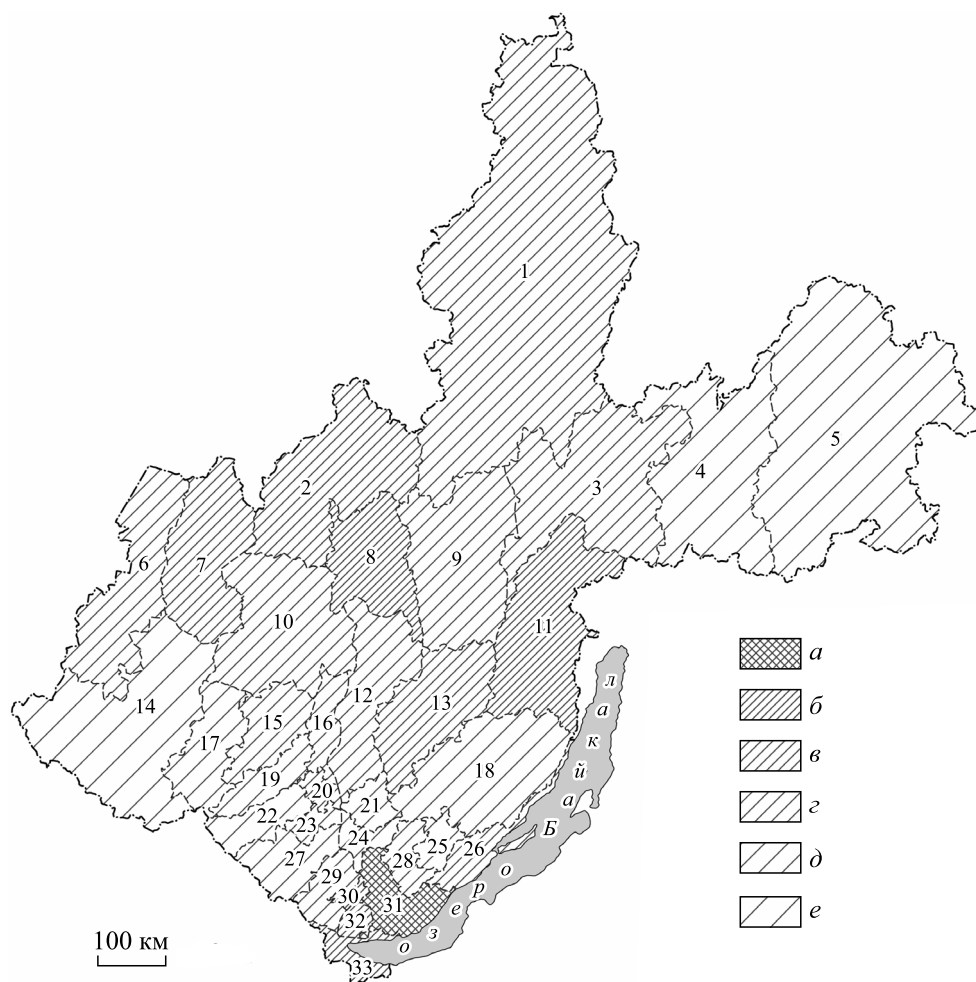


Рис. 2. Медиана рыночной цены участка/сделки на землях населенных пунктов по районам Иркутской области, руб./м² (карта составлена Д. А. Галёсом).

а — 600 и выше, *б* — 400–600, *в* — 300–400, *г* — 200–300, *д* — 100–200, *е* — 0–100. 1–33 — см. рис. 1.

центре. По информации агентств недвижимости, средние цены в пгт Листвянка Иркутского района в разные годы рассматриваемого периода составляют от 60 до 100 тыс. руб./м², максимальные — до 1 млн руб./м² и выше [22].

Данные по средним рыночным ценам не всегда позволяют сделать вывод о соответствии статистики Росреестра реальным ценам рассматриваемых категорий земель. Тем не менее примененный в исследовании подсчет их медианного значения отражает принцип их связи с местоположением районов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате систематизации и картографирования информации по характеристике современного земельного рынка Иркутской области можно сделать вывод о том, что его состояние обусловлено общеэкономической ситуацией и процессами агломерации.

Рента по местоположению определяет востребованность земельных участков пригородных и городских территорий и рост продаж на рынке земель от периферии к центру. Это подтверждают данные средних площадей сделок с минимальными показателями до 1000 м² в северных удаленных территориях области с преобладающими процессами эмиграции населения и свыше 2000 м² — в районах с более выгодным экономико-географическим положением, а также с высокой концентрацией населения в крупных городах.

В целом динамика земельного рынка за рассматриваемый период актуализирует роль географического ресурса, что проявляется в усилении двух тенденций: рост рыночных сделок за счет земель поселений и земель сельхозназначения в направлении разрастания пригородов в крупных городах области (Иркутск, Ангарск, Шелехов, Усолье-Сибирское) по линиям уже существующих транспортных маршрутов; трансформация сельских и городских сообществ, заключающаяся в видоизменении облика поселений и многочисленных примерах перевода дачного жилья в городское.

Особенность земельного рынка Иркутской области — искажение центр-периферийного вектора в формировании цен из-за влияния трех районов (Иркутский, Слюдянский, Ольхонский), чьи территории выходят к побережью основного объекта развития туристско-рекреационного потенциала области — оз. Байкал.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федонина Е. Н., Оганесян Л. О., Воробьев А. В. Динамика развития локальных рынков сельскохозяйственных земель // Аграр. науч. журн. — 2016. — № 8. — С. 90–94.
2. Оганесян Л. О., Федонина Е. Н. Дуальный подход к исследованию механизма рынка земли // Вестн. Волгogr. ун-та. Сер. 3. Экон. Экол. — 2015. — № 3 (32). — С. 27–37.
3. Казьмин М. А. Земельный оборот в постсоветской России: территориальные особенности формирования и развития // Региональные исследования. — 2014. — № 4 (46). — С. 110–125.
4. Cimpoies D. Piata de Vanzare-cumparare ca Mijloc de Consolidare a Terenurilor Agricole // Stiinta agricola. — 2010. — N 2. — P. 93–100.
5. Glebocki B., Perdal R. Transactions in Land in the Suburban Zone of Bydgoszcz over the Years 2007–2010 // Quaestiones geographicae. — 2013. — N 32 (4). — P. 103–116.
6. Крылатых Э. А. Становление и развитие системы регулирования земельных отношений // Проблемы прогнозирования. — 1997. — № 1. — С. 32–35.
7. Фадеева О. П., Нефедкин В. И. Локальные рынки земли: от виртуальных к реальным // ЭКО. — 2017. — № 6. — С. 83–101.
8. Черномаз П. О. Маркетингова географія: теоретико-методологічні основи: Автореф. дис. ... канд. геогр. наук. — Київ, 2000. — 20 с.
9. Гуров С. А. Теоретико-методологические основы общественно-географического изучения территориальных систем рынков жилой недвижимости // Социально-экономическая география: Вестн. Ассоциации российских географов-обществоведов. — 2016. — № 5. — С. 190–201.
10. Государственный (национальный) доклад «О состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2015 году». — М.: Росреестр, 2016. — 202 с.
11. Чибилёв А. А. Картографический анализ образования неиспользуемых земель в степной зоне Российской Федерации // Геогр. вестн. Экономическая, социальная и политическая география. — 2016. — № 2 (37). — С. 40–48.
12. Лещук Е. Г. Структурный анализ рыночного оборота земель в Курганской области // Сиб. вестн. сельхоз. науки. — 2007. — № 3. — С. 111–113.
13. Vajuga T. Updated indicators regarding the land market in Republic of Moldova // Theoretical and Scientific Journal. — 2015. — N 1. — P. 44–48.
14. Кухтин П. В. Формирование и функционирование регионального рынка земли // Интернет-журнал «Науковедение». — 2014. — Вып. 4 (23). — С. 1–17.
15. Никонова Г. Н., Джабраилова Б. С. Развитие рынка земель сельскохозяйственного назначения в условиях северо-запада Российской Федерации // Рос. электрон. науч. журн. — 2016. — № 3 (21). — С. 4–17.
16. Мосунов В. П., Никульников Ю. С., Сысоев А. А. Территориальные структуры нового освоения. — Новосибирск: Наука, 1990. — 153 с.
17. Сысоева Н. М. Развитие потребительской среды региона. — Новосибирск: Изд-во СО РАН, 2004. — 189 с.
18. Бреславский А. С. Современное общество: территориально-поселенческий аспект // Мир России. — 2016. — № 1. — С. 79–102.
19. Шукшин Р. И., Шатова А. В. Направления и масштабы земельного оборота в России // Вестн. Алт. аграр. ун-та. — 2009. — № 7 (57). — С. 83–88.
20. Лакин Г. Ф. Биометрия: Учебное пособие для университетов и педагогических институтов. — М.: Высшая школа, 1973. — 343 с.
21. Симчера В. М. Развитие экономики России за 100 лет: 1900–2000. Исторические ряды, вековые тренды, периодические циклы. — М.: Экономика, 2007. — 683 с.
22. Рогова М. В. Теневая экономика на локальных рынках земель: крах или перспективы реформы собственности // Региональная экономика: теория и практика. — 2014. — № 20. — С. 17–26.

Поступила в редакцию 4 августа 2017 г.