

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ И ПРАВОВЫЕ РИСКИ АДМИНИСТРАТИВНОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБОРОТА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ. ЧАСТЬ 2

Михаил Алексеевич СМИРНОВ

кандидат географических наук,
Национальный институт системных исследований проблем предпринимательства (НИСИПП),
Москва, Российская Федерация
mikhail-a-smirnov@yandex.ru
ORCID: отсутствует
SPIN-код: 9071-0328

История статьи:

Получена 26.06.2018
Получена в доработанном виде 10.07.2018
Одобрена 24.07.2018
Доступна онлайн 15.08.2018

УДК 338.22

JEL: H50, P23, Q13

Ключевые слова:

административное регулирование, сельскохозяйственные угодья, правовой риск, плодородие

Аннотация

Предмет. Особенности административного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации и влияние правовых взаимоотношений на инвестиционную привлекательность владения земельными участками, возвращения их в оборот, а также использования при производстве сельскохозяйственной продукции.

Цели. Исследование основных проблем регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения и оценка деятельности административных органов с точки зрения инвестиционных перспектив возвращения в оборот заброшенных земель.

Методология. Используются методы сравнительного анализа, экспертных интервью.

Результаты. Рассмотрены проблемы взаимоотношений собственников земельных участков и административных органов, показаны недостатки и ограничения действующего законодательства. Показано, как административная деятельность становится одним из факторов экономической политики.

Выводы. Сфера земельных отношений характеризуется высокой волатильностью норм, неясными долгосрочными задачами государства, а также возрастающими ограничениями в отношении прав собственников земельных участков. Развитие рыночных отношений в значительной мере заторможено. Сложившаяся ситуация характеризуется крайне высокой уязвимостью собственников земельных участков от действий административного органа, что ограничивает потенциал возвращения в оборот заброшенных земель. Необходима актуализация земельного законодательства, повышение роли и ответственности органов исполнительной власти за состояние и рациональное использование земельных ресурсов России.

© Издательский дом ФИНАНСЫ и КРЕДИТ, 2018

Для цитирования: Смирнов М.А. Инвестиционные и правовые риски административного регулирования оборота сельскохозяйственных земель. Часть 2 // Региональная экономика: теория и практика. – 2018. – Т. 16, № 8. – С. 1457 – 1466.

<https://doi.org/10.24891/re.16.8.1457>

Текущая ситуация в сфере регулирования оборота сельскохозяйственных земель характеризуется высокой волатильностью норм, неясными долгосрочными задачами государства, а также возрастающими ограничениями в отношении прав собственников земельных участков, что создает условия для высокой уязвимости собственников от действий административных органов. Административная деятельность

становится одним из факторов экономической политики, повышая транзакционные издержки предпринимателей, ухудшая экономические показатели бизнес-проектов.

В статье [1] были рассмотрены некоторые причины выбытия сельскохозяйственных земель из оборота, а также проанализированы часто встречающиеся проблемы взаимоотношений собственников земельных участков и административных органов при

оценке целевого характера использования земель сельскохозяйственного назначения.

В данной статье делается попытка проанализировать истоки явных и скрытых конфликтов между собственниками земельных участков, использующими рыночную логику, и муниципальными и государственными органами, работающими по-прежнему в административной логике, хотя уже и не командной. И именно в этом клубке правовых и экономических взаимоотношений заключается главный риск для собственников земельных ресурсов. Цели государства в этой сфере недостаточно четко сформулированы, что, казалось бы, исключает директивные подходы, но, с другой стороны, полномочия надзорных органов не ограничены должным образом и могут использоваться как в пользу собственников земельных участков, так и против них.

На примерах судебных разбирательств показаны различные ситуации, когда административный орган пытается требовать не только соблюдения формальных норм использования земельного участка в сельскохозяйственных целях, но и выставлять претензии относительно форм и результатов такого использования, что нельзя не рассматривать как серьезное ограничение основного права собственника – права распоряжаться своим имуществом. Такие действия могут серьезно дисконтировать стоимость этого имущества, а значит, переступают грань рутинной надзорной работы.

Можно констатировать, что при переходе от советской административной концепции регулирования земельных отношений к рыночным возникла затянувшаяся пауза. С одной стороны, существуют рыночные отношения, могут осуществляться купля-продажа, аренда, залог земельных участков сельскохозяйственного назначения. С другой, процессы приватизации, по сути, приостановлены, оборот земель требует существенных издержек и согласований с органами государственной власти, права и обязанности собственников земельных

участков и надзорных органов определены неполно и противоречиво.

Как отмечает В.Н. Хлыстун, по состоянию на начало 2012 г. 34% сельскохозяйственных земель находились в частной собственности, но последние 6 лет эта доля растет в среднем менее чем на 0,5 % в год. Более половины всех земель сельскохозяйственного назначения находится в государственной и муниципальной собственности, большие площади занимают опытные хозяйства НИИ и вузов, государственные племенные, семеноводческие, элитные хозяйства, подсобные хозяйства Министерства обороны РФ, Газпрома, нефтяных компаний. Другая проблема — почти пятая часть приватизированных земель в стране (более 24 млн га) являются бесхозными. Это доли, которыми их хозяева не распорядились¹.

Ю.Г. Жариков справедливо указывает, что сложившаяся с советских времен административно-правовая концепция регулирования земельных отношений наделяет административные органы правом предписывать пользователям земли выгодные для государства правила поведения, но это было выгодно не столько государству, сколько чиновникам госаппарата [2, 3]. С.А. Липски отмечает, что за 10 лет в закон об обороте сельскохозяйственных земель 15 раз вносились разного рода изменения [4].

Замечание Е.Ф. Сабурова справедливо и в отношении рынка сельскохозяйственных земель. Он отмечает, что формализованные институты свободного общества и рыночной экономики законодательно у нас прописаны, но не забыты и прежние правовые нормы. Эти нормы не действуют, но остались в виде предпочтений рудиментарного характера, превратились в неформальные институты. Институциональное поле для «экономических игр» зыбкое и рыхлое [5].

По мнению Е.А. Галиновской, роль земельного законодательства должна была проявиться в предупреждении и ликвидации «провалов» рынка земли, обеспечении

¹ Хлыстун В.Н. Земельные отношения в российском агросекторе // Отечественные записки. 2012. № 6. С. 78–84.

земельными ресурсами менее защищенных участников земельного рынка и тех субъектов, которые по своей социальной роли или статусу участниками рынка не являются [6].

Но сейчас именно административные органы создают «провалы» на рынке. Существующие правовые основы и механизмы регулирования земельных отношений формируют условия для крайне высокой уязвимости собственников земельных участков от действий административного органа. Среди них – выбор административным органом более серьезных санкций в отношении собственника, если такая альтернатива возникает (например, между статьями 8.7 и 8.8 п. 2 Кодекса об административных правонарушениях), «повторное наказание» в виде повышения налоговой ставки, привлечение к ответственности за каждый земельный участок вне зависимости от логики их совместного хозяйственного использования, привлечение к ответственности за нарушения, совершенные предыдущими собственниками, привлечение к ответственности за нарушения, связанные с общим состоянием местной экосистемы, повлиять на которое индивидуальный собственник не способен [1].

Позиции хозяйствующих субъектов оказываются незащищенными от субъективных выводов административного органа, которые могут распространяться в том числе на такие сугубо предпринимательские аспекты использования земельных участков, как внесение минеральных удобрений или проведение агрохимических исследований почвы, что явно противоречит духу и нормам гражданского права.

Так, например, как следует из материалов дела № А32-41941/2015 Арбитражного суда Краснодарского края, в ходе проверки установлено, что предприниматель выращивал сельскохозяйственную продукцию способами, не обеспечивающими воспроизводство плодородия земель, а именно: не осуществлялось сохранение и повышение плодородия земель посредством проведения агротехнических и агрохимических мероприятий; отсутствовал проект

применения минеральных удобрений на основе агрохимического обследования земель; не выполнялся расчет потребности культур в питательных элементах, согласно выносу из почвы и внесения требуемого количества удобрений; на земельном участке не вносились минеральные и органические удобрения в течение 5 лет; не велось чередование сельскохозяйственных культур. Урожайность озимой пшеницы по годам составила: в 2012 г. – 31 ц/га, в 2013 г. – 30 ц/га, в 2014 г. – 28 ц/га, что ниже среднекраевого уровня и свидетельствует об ухудшении плодородия почвы.

При этом административным органом не принимаются во внимание различия почв и погодно-климатических условий на территории края, предпринимательские риски при покупке (отказе от покупки) семенного материала, минеральных удобрений, проведении (непроведении) агротехнических мероприятий, которые при благоприятном стечении обстоятельств обеспечивают прибыль предпринимателя, а при неблагоприятных – убыток.

В сфере земельных отношений крайне остро проявляется расхождение норм гражданского и земельного права, хотя, как отмечает Е.А. Галиновская, способы обеспечения прав и исполнения обязанностей оказываются сходными или идентичными при вхождении лиц в любые имущественные отношения. Общие нормы гражданского законодательства составляют основу обеспечения единого согласованного оборота всех видов имущества, помимо земли [6].

В рассматриваемом деле из представленных заявителем результатов анализа почвы, по мнению административного органа, следует, что исследование проведено не в полном объеме. Также, по мнению административного органа, представленные заявителем договоры купли-продажи средств защиты растений и товарные накладные не могут подтверждать использования приобретенных средств в хозяйственной деятельности.

В данном случае позицию административного органа защищает Закон Краснодарского края

от 07.06.2004 № 725-КЗ «Об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края» (такие нормативные акты приняты не во всех регионах России, но и там, где они приняты, формулировки не всегда достаточно конкретны). Ст. 7 закона установлено, что собственники и пользователи земельных участков обязаны осуществлять агрохимическое и эколого-токсикологическое обследование не реже одного раза в пять лет на богаре и не реже одного раза в три года на орошаемых участках земель, составлять агрохимический паспорт на земельные участки.

В материалах дела № А12- 25140/2015 Арбитражного суда Волгоградской области административный орган приходит к выводу, что собственник делает невозможным проведение учета показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения. В то же время региональный закон об обеспечении плодородия земель сельскохозяйственного назначения не содержит конкретных обязательств собственников по предоставлению информации о состоянии земельных участков.

Федеральный закон от 16.07.1998 №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» говорит, что собственники и пользователи земельных участков имеют право проводить агротехнические, агрохимические, мелиоративные и иные мероприятия по воспроизводству плодородия земель, а также получать от органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации информацию о состоянии плодородия почв на своих земельных участках и динамике изменения его состояния. Таким образом, учет показателей состояния плодородия земель сельскохозяйственного назначения является прерогативой уполномоченных государственных органов.

Порядок проведения административного обследования объектов земельных отношений предусмотрен постановлением Правительства

Российской Федерации от 18.03.2015 № 251. Пунктом 2 указанного Порядка, предусмотрено, что обследование объектов земельных отношений проводится на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых информационных ресурсах, информации, документах по землеустройству, полученной в ходе осуществления государственного мониторинга земель, а также дистанционными и другими методами. Таким образом, и здесь не зафиксирована обязанность именно собственника обеспечивать уполномоченные государственные органы информацией о состоянии земельного участка. Наоборот, упоминаются лишь данные из государственных и муниципальных источников.

Методические указания по проведению комплексного мониторинга плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения также отдают приоритет в исследовании почв государственным организациям, указывая, что появляются современные требования к содержанию и качеству таких исследований².

А.В. Линкина, М.И. Лопырев отмечают, что сегодня сельхозпроизводителю часто приходится корректировать соотношение площадей посевов сельскохозяйственных культур, отклоняясь от классического севооборота из-за изменений климатических и рыночных условий, трудностей в реализации продукции. По их мнению, на каждой территории необходимо проектирование севооборотов с акцентом на «адаптивном» размещении сельскохозяйственных культур, с более глубоким учетом потенциала природных факторов агроландшафта [7, 8]. Проектирование обеспечит рациональное землепользование и положительный экологический эффект, однако, как отмечают авторы, собственнику приходится добиваться еще и экономического эффекта, что и ведет к проблемам с севооборотом даже в крупных хозяйствах, обрабатывающих плодородные земли, не говоря уже о малых хозяйствах,

² Методические указания по проведению комплексного мониторинга плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения. М.: ФГНУ «Росинформагротех», 2003. 240 с.

участки которых расположены на малопродуктивных землях.

Балансирование интересов экологии и экономики могло бы взять на себя государство или региональные объединения производителей – например, осуществляя долгосрочное планирование объемов производства, сбыта и переработки продукции. Однако такая задача на повестке не стоит. Вместо этого собственников земельных участков вынуждают проводить исследования состояния почвенного покрова, что не всегда имеет хозяйственный смысл, но может создавать дополнительные проблемы.

В материалах дела № А32-13242/2015 Арбитражного суда Краснодарского края административный орган указывает на отсутствие привязки к конкретному участку при заключении хозяйствующим субъектом договора на проведение комплексного агрохимического исследования земель. Вторая претензия – применение отдельных химических препаратов при выращивании плодовых культур без обоснования дозы и эколого-токсикологического обследования почв. При этом судом не рассматривается отсутствие претензий к качеству продукции при декларации ее соответствия существующим нормам. Таким образом, возникает система дублирующего контроля за производством продукции, не предусматривающая, однако, никакой ответственности административного органа, если вдруг недоброкачественная продукция попадет к потребителю.

В деле № А68-10087/2015, рассмотренном Арбитражным судом Тульской области, административный орган обвинил собственника в снижении плодородия почвы на основании двух протоколов испытаний, показавших отрицательную динамику массовой доли гумуса в почве. При этом административным органом не рассматривались такие факторы, как расположение земельного участка, рельеф местности, состояние соседних участков, которые могли оказать большее влияние на плодородие спорного участка, чем действия или бездействие конкретного собственника.

Единого регламента, определяющего взаимоотношения собственника и надзорных органов, не существует. Фраза о том, что незнание законов не освобождает от ответственности, будет звучать довольно кощунственно, так как нормативные акты, регулирующие земельные отношения, допускают различные толкования, а часть отношений регулируется ненормативными актами, о существовании которых собственник узнает только после возбуждения административного дела.

Агрессивные действия административных органов, по сути, не преследуют никакой долгосрочной цели. Штрафные санкции снижают привлекательность ведения сельскохозяйственного бизнеса (особенно в случае ввода заброшенных земель), формируют риски владения земельными активами и ухудшают общий инвестиционный климат в отрасли. Все стороны понимают, что финальная процедура, предусмотренная законодательством – изъятие земель – скорее всего, использована не будет. У государства нет ресурсов, чтобы выкупить участки у собственников даже с большим дисконтом, причем в случае изъятия участков без компенсации собственнику проблема возвращения их в оборот остается, а найти нового собственника для проблемных участков довольно сложно без предоставления ему каких-либо льгот, что также требует ресурсов.

Как считает Ю.А. Умеренко, механизмы изъятия земельных участков показали свою неэффективность. Ситуация осложняется тем, что прекращение прав на землю по данному основанию осуществляется только в судебном порядке. На практике это занимает продолжительное время, и в итоге соответствующие земельные участки приходят в непригодное для дальнейшего использования состояние [9]. Поэтому, несмотря на остановку приватизации, в сторону национализации земельных ресурсов маятник тоже не качнулся. В сфере земельных отношений назрела необходимость новой реформы.

С.А. Липски полагает, что вероятным результатом будущих реформ может быть

замена категорий земель институтом их функционального зонирования, предполагающим разработку специфических для каждой зоны сельскохозяйственных регламентов, где можно, например, указать на недопустимость выращивания пропашных культур в эрозионно опасных зонах, сформулировать ограничения по возведению различных объектов.

Для того чтобы подготовить и реализовать реформу в сфере земельных отношений, в-первых, необходимо правильно определить цели земельной и, шире, аграрной политики.

Во-вторых, если цели будут определены, придется откровенно признать факторы, повлиявшие на забрасывание сельскохозяйственных угодий (урожайность или агроэкологическая пригодность, удаленность от населенных пунктов и рынков сбыта и демография, снижение численности и старение населения, низкие доходы и нехватка квалифицированных трудовых ресурсов) и подробно рассмотренные в работах [11–14]³.

Справедливо отмечено, что необходимость рекультивации должна определяться не только производственной необходимостью, но и агроэкологической целесообразностью, так как в советский период объем пашни на отдельных территориях уже превышал экологически обоснованные нормы [10–12, 13]. Кроме того, ввод новых земельных угодий, не обеспеченный техническими и кадровыми ресурсами, обернется напрасными тратами ресурсов и для собственника, и для государства⁴. Как писал А.Н. Энгельгардт, «в восемь лет хозяйства я выкорчевал восемьдесят десятин березовых зарослей и

³ Шевцов В.Г., Сизов О.А., Лавров А.В. База данных «Выбывание пашни России из активного сельскохозяйственного оборота в связи с изменениями количественно-возрастных характеристик тракторного парка (за период с 1990 по 2010 год)». В кн.: Модернизация сельскохозяйственного производства на базе информационных машинных технологий и автоматизированных систем: Сб. докл. XII Междунар. науч.-техн. конф. Ч. 2. М.: ВИМ. 2012. с. 98–106

⁴ Смирнов М.А. Требования к планированию и реализации инвестиционных проектов в АПК с использованием государственных субсидий. В кн.: Инновационное развитие отраслей АПК: угрозы и новые возможности. Сборник трудов по материалам международной научно-практической конференции. М., 2017. С. 294–298.

разделал на поля и пастбища, и конца этой чистке нет» [15].

Сейчас экономические меры государства по стимулированию ввода заброшенных земель направлены часто на тех же собственников, которые допустили вывод земель из оборота. При этом государство не замечает, что не хватает тракторов, трудовых ресурсов для обработки даже существующих угодий. В настоящий момент нет открытой информации об эффективности уже предпринятых мер по возвращению в оборот заброшенных сельскохозяйственных угодий.

В-третьих, нужно признать, что индивидуальный собственник не в состоянии самостоятельно обеспечить реализацию всех противоречивых требований земельного законодательства. Необходимо искать такие формы взаимодействия государства и землепользователей, которые бы решали задачи рационального использования земельных ресурсов.

Требуется более детальное разграничение полномочий и зон ответственности между собственником земельного участка и государством, совершенствование порядка изъятия земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием, включая уточнение основания для изъятия и полномочий органов государственной власти и местного самоуправления. Необходимо воссоздать единую государственную систему мониторинга, консультирования (без поддержки со стороны государства и научного сообщества собственники не смогут эффективно управлять развитием земельных участков) и контроля за состоянием земельных ресурсов.

В-четвертых, для того чтобы повысить инвестиционную привлекательность сельскохозяйственных земель и обеспечить более надежные гарантии прав собственников, необходимо сближение норм земельного и гражданского законодательства, повышение роли и ответственности органов исполнительной власти за состояние и рациональное использование земельных ресурсов России.

Список литературы

1. Смирнов М.А. Инвестиционные и правовые риски административного регулирования оборота сельскохозяйственных земель. Часть 1 // Региональная экономика: теория и практика. 2018. Т. 16. Вып. 6. С. 1052–1064. URL: <https://doi.org/10.24891/re.16.6.1052>
2. Жариков Ю.Г. Формирование и развитие научной школы земельного права // Журнал российского права. 2015. № 9. С. 93–102. URL: <http://jrnprnorma.ru/articles/article-1429.pdf?1533283171>
3. Жариков Ю.Г. Разграничение властных (суверенных) и хозяйственных полномочий органов государства в земельных правоотношениях: теория, история и практика // Журнал российского права. 2017. № 1. С. 139–149. URL: <https://doi.org/10.12737/23714>
4. Липски С.А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России. Журнал российского права. 2014. № 4. С. 12–19. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovye-aspekty-oborota-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-v-postsovetskoy-rossii>
5. Сабуров Е.Ф. Гуманитарная экономика. М.: Новое литературное обозрение. 2012. 416 с.
6. Галиновская Е.А. Земельное законодательство: особенности формирования и развития // Журнал российского права. 2009. № 11. С. 14–25. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/zemelnoe-zakonodatelstvo-osobennosti-formirovaniya-i-razvitiya>
7. Линкина А.В., Лопырев М.И., Недикова Е.В. Влияние соотношения средостабилизирующих и дестабилизирующих земельных угодий на пороγουстойчивость агроландшафтов и плодородие почв // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2016. № 2. С. 60–65. URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2016/07/60-65.pdf>
8. Линкина А.В., Лопырев М.И. Особенности проектирования системы севооборотов в агроландшафтах на современном этапе // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. 2015. № 3. С. 253–256. URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2015/10/253-256.pdf>
9. Умеренко Ю.А. Перспективы развития земельного законодательства в свете принятия Основ государственной политики использования земельного фонда Российской Федерации на 2012–2017 годы // Современное право. 2012. № 12. С. 65–72.
10. Романенко Г.А. Агроэкологическое состояние и перспективы использования земель России, выбывших из активного сельскохозяйственного оборота. М.: Росинформагротех, 2008. 64 с.
11. Кряжков В.М., Шевцов В.Г., Гурылев Г.С., Лавров А.В. Тенденции развития рынка сельскохозяйственных тракторов России по мощностной структуре и объему реализации с 2008 по 2013 годы // Вестник ВНИИМЖ. 2014. № 3. С. 54–57. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/tendentsii-razvitiya-rynka-selskohozyaystvennyh-traktorov-rossii-po-moschnostnoy-strukture-i-obemu-realizatsii-s-2008-po-2013-gody>
12. Лачуга Ю.Ф., Кряжков В.М., Шевцов В.Г. Тракторный парк – базовый ресурс механизированного сельхозпроизводства // Сельскохозяйственные машины и технологии. 2012. № 6. С. 4–11.

13. Мейфруа П., Шерхорн Ф., Прищепов А.В. и др. Движущие факторы, ограничения и компромиссы, связанные с возвращением в оборот заброшенных пахотных земель в России, Украине и Казахстане // *Пространственная экономика*. 2016. № 2. С. 55–103.
URL: <https://doi.org/10.14530/se.2016.2.055-103>
14. Амелин А.В., Казьмин В.М., Лысенко Н.Н. и др. Агрохимическое и фитосанитарное состояние полей, выведенных из сельскохозяйственного оборота Орловской области // *Плодородие*. 2013. № 6. С. 7–8. URL: <http://www.plodorodie-j.ru/journal/2013-2/2013-6/obshhie-voprosy-agrohimii2/2013-6-7-8.html>
15. Энгельгардт А.Н. Из деревни. 12 писем, 1872–1887. М.: Мысль, 1987. 639 с.

Информация о конфликте интересов

Я, автор данной статьи, со всей ответственностью заявляю о частичном и полном отсутствии фактического или потенциального конфликта интересов с какой бы то ни было третьей стороной, который может возникнуть вследствие публикации данной статьи. Настоящее заявление относится к проведению научной работы, сбору и обработке данных, написанию и подготовке статьи, принятию решения о публикации рукописи.

INVESTMENT AND LEGAL RISK OF ADMINISTRATIVE CONTROL OF AGRICULTURAL LAND TRANSACTIONS. PART 2

Mikhail A. SMIRNOV

National Institute for System Study of Entrepreneurship (NISSE), Moscow, Russian Federation
mikhail-a-smirnov@yandex.ru
ORCID: not available

Article history:

Received 26 June 2018
Received in revised form
10 July 2018
Accepted 24 July 2018
Available online
15 August 2018

JEL classification: H50, Q13,
P23

Keywords: administrative
regulation, agricultural land,
administrative authority, legal
risk, fertility

Abstract

Subject This article discusses the peculiarities of administrative regulation of turnover of agricultural lands in the Russian Federation and the impact of legal relationships on the investment attractiveness of land ownership.

Objectives The article aims to investigate the main problems of regulation of agricultural land turnover and assess the activity of administrative bodies in terms of investment prospects of abandoned land recirculation.

Methods For the study, I used the method of comparative analysis of the materials of Arbitration court sessions, supplemented by expert interviews.

Results The article considers the problems of relations between owners of land plots and administrative bodies. It shows shortcomings and restrictions of the current legislation, how administrative activity becomes one of the factors of economic policy.

Conclusions The article stresses the necessary to update the land legislation, increase the role and responsibility of the executive authorities for the state and rational use of land resources of Russia. The conclusions drawn can be used to improve the current activities of the federal and regional authorities.

© Publishing house FINANCE and CREDIT, 2018

Please cite this article as: Smirnov M.A. Investment and Legal Risk of Administrative Control of Agricultural Land Transactions. Part 2. *Regional Economics: Theory and Practice*, 2018, vol. 16, iss. 8, pp. 1457–1466.
<https://doi.org/10.24891/re.16.8.1457>

References

1. Smirnov M.A. [Investment and legal risk of administrative control of agricultural land transactions. Part 1]. *Regional'naya ekonomika: teoriya i praktika = Regional Economics: Theory and Practice*, 2018, vol. 16, iss. 6, pp. 1052–1064. (In Russ.)
URL: <https://doi.org/10.24891/re.16.6.1052>
2. Zharikov Yu.G. [Building-up and development of the scientific school of land law]. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*, 2015, iss. 9, pp. 93–102.
URL: <http://jrnorma.ru/articles/article-1429.pdf?1533283171> (In Russ.)
3. Zharikov Yu.G. [Separation of public (sovereign) and economic powers of the State bodies in land relations: theory, history and practice]. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*, 2017, iss. 1, pp. 139–149. (In Russ.) URL: <https://doi.org/10.12737/23714>
4. Lipski S.A. [Legal aspects of turnover of agricultural lands in post-Soviet Russia]. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*, 2014, iss. 4, pp. 12–19.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/pravovye-aspekty-oborota-zemel-selskohozyaystvennogo-naznacheniya-v-postsovetsoy-rossii> (In Russ.)
5. Saburov E.F. *Gumanitarnaya ekonomika* [The humanitarian economy]. Moscow, Novoe literaturnoe obozrenie Publ., 2012, 416 p.

6. Galinovskaya E.A. [Land legislation: features of formation and development]. *Zhurnal rossiiskogo prava = Journal of Russian Law*, 2009, iss. 11, pp. 14–25.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/zemelnoe-zakonodatelstvo-osobennosti-formirovaniya-i-razvitiya> (In Russ.)
7. Linkina A.V., Lopyrev M.I., Nedikova E.V. [Environment-stabilizing and destabilizing lands ratio influence on threshold resistance of agrolandscapes and soil fertility]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University*, 2016, no. 2, pp. 60–65. URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2016/07/60-65.pdf> (In Russ.)
8. Linkina A.V., Lopyrev M.I. [Peculiarities of designing crop rotation systems in modern agricultural landscapes]. *Vestnik Voronezhskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta = Vestnik of Voronezh State Agrarian University*, 2015, no. 3, pp. 253–256.
URL: <http://vestnik.vsau.ru/wp-content/uploads/2015/10/253-256.pdf> (In Russ.)
9. Umerenko Yu.A. [Prospects of development of the land law in the light of acceptance of bases of a State policy of use of land fund of the Russian Federation for 2012–2017]. *Sovremennoe pravo = Modern Law*, 2012, no. 12, pp. 65–72. (In Russ.)
10. Romanenko G.A. *Agroekologicheskoe sostoyanie i perspektivy ispol'zovaniya zemel' Rossii, vybyvshikh iz aktivnogo sel'skokhozyaistvennogo oborota* [Agroecological state and the prospects of use of retirement lands of Russia]. Moscow, Rosinformagrotekh Publ., 2008, 64 p.
11. Kryazhkov V.M., Shevtsov V.G., Gurylev G.S., Lavrov A.V. [Tendencies of development of the agricultural tractors market of Russia by capacity structure and volume of realization from 2008 till 2013]. *Vestnik VNIIMZh = Journal of VNIIMZH*, 2014, no. 3, pp. 54–57.
URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/tendentsii-razvitiya-rynka-selskohozyaystvennykh-traktorov-rossii-po-moschnostnoy-strukture-i-obemu-realizatsii-s-2008-po-2013-gody> (In Russ.)
12. Lachuga Yu.F., Kryazhkov V.M., Shevtsov V.G. [Tractor park is the basic resource of mechanized agricultural production]. *Sel'skokhozyaistvennyye mashiny i tekhnologii = Agricultural Machinery and Technology*, 2012, no. 6, pp. 4–11. (In Russ.)
13. Meyfroidt P., Schierhorn F., Prishchepov A.V. et al. [Drivers, constraints and trade-offs associated with recultivating abandoned cropland in Russia, Ukraine and Kazakhstan]. *Prostranstvennaya ekonomika = Spatial Economics*, 2016, no. 2, pp. 55–103.
URL: <https://doi.org/10.14530/se.2016.2.055-103> (In Russ.)
14. Amelin A.V., Kaz'min V.M., Lysenko N.N. et al. [Agrochemical and phytosanitary state of fields removed from agricultural production in the Orel oblast]. *Plodorodie*, 2013, no. 6, pp. 7–8.
URL: <http://plodorodie-j.ru/journal/2013-2/2013-6/obshhie-voprosy-agrohimii/2013-6-7-8.html> (In Russ.)
15. Engel'gardt A.N. *Iz derevni: 12 pisem. 1872–1887* [From the village: 12 letters. 1872–1887]. Moscow, Mysl' Publ., 1987, 639 p.

Conflict-of-interest notification

I, the author of this article, bindingly and explicitly declare of the partial and total lack of actual or potential conflict of interest with any other third party whatsoever, which may arise as a result of the publication of this article. This statement relates to the study, data collection and interpretation, writing and preparation of the article, and the decision to submit the manuscript for publication.