

УДК 332.5 (571.53)

М.В. Рогова

## ***Экономико-географические особенности ценообразования на локальных земельных рынках Байкальского региона***

ФГБУН «Институт географии СО РАН им. В.Б. Сочавы»,  
г. Иркутск, Российская Федерация  
e-mail: rogoва@irigs.irk.ru

**Аннотация.** В статье рассматриваются особенности формирования локальных земельных рынков в муниципальных образованиях Байкальского региона и теоретические подходы к оценке стоимости земли. Показана дифференциация в формировании цен на земельные участки в зависимости от экономико-географического положения районов и городов (центральные, приграничные, выходящие к побережью оз. Байкал, периферийные удаленные). Выявлена связь цен на земли с демографическими показателями населения муниципальных образований. Приведены примеры воздействия внешнеэкономического фактора на внутренний земельный рынок.

**Ключевые слова:** локальные земельные рынки, ценообразование, демографические и миграционные показатели, теневые практики

### **Введение**

Развитие земельного рынка в Байкальском регионе имеет свои локальные особенности, связанные с экономико-географическим положением и внешнеэкономическими связями. Региональная и внутрирегиональная специфика отражается и на функциональном использовании земель, и на формировании спроса и цен на земельные участки. Цены на земли могут служить типологической характеристикой муниципальных образований Байкальского региона по интенсивности земельного оборота. Целью данного исследования является выявление пространственных особенностей ценообразования на рынках земли в муниципальных образованиях региона и определение связи этих особенностей с другими явлениями общества (процессами урбанизации и дезурбанизации, миграции населения, а также формирования теневых практик рынка).

Особую сложность для изучения процессов формирования локальных земельных рынков представляют удаленные от центра страны регионы, одним из которых является Байкальский регион, включающий в себя три крупных субъекта РФ (Иркутская область, Республика Бурятия и Забайкальский край). Они характеризуются большими расстояниями муниципальных образований от центров субъектов и резкой межмуниципальной дифференциацией уровня участия в земельном обороте, характера и способов использования земли на локальных рынках.

### **Изученность проблемы**

Пространственные закономерности в распределении цен на локальных земельных рынках в значительной мере согласуются с особенностями экономико-географического положения соответствующих муниципальных образований.

Механизм оценочной стоимости земель зависит, как правило, от следующих условий:

1) от определенной совокупности экономико-географических и природно-климатических особенностей субъекта, что фактически определяет ренту по местоположению;

2) от целесообразности использования земель по назначению в случае конкретного землепользователя. Данный фактор как раз должен быть определяющим, например, при сделках продажи земли или аренды зарубежным инвесторам.

Целевое использование земель составляет особенности земельных рынков, где перевод земель одной категории и вида разрешенного использования в другие связан с функционированием неформальных институтов, что фактически является отдельным фактором формирования цены на землю.

Подходы к оценке стоимости земли зависят прежде всего от экономической целесообразности использования земельного участка. Так, проводя кадастровую оценку системы объектов земельно-имущественного комплекса, С.А. Александров, а затем В.Ф. и Д.В. Могила утверждают [1, 2], что экологическое состояние объекта стоит лишь на 4 месте, тогда как первые позиции занимают такие ценообразующие факторы, как развитие инфраструктуры и благоустройство территории; местоположение; инженерно-геологические условия. В качестве примера приводится стоимость земель в центральной части города, где состояние окружающей среды отличается наименьшей комфортностью, а уровень цен на земельные участки высокий. Однако это сравнение существенно отличается от условий сельской местности, где решающим фактором в оценке земли могут быть сложившиеся неформальные сети. В зарубежных исследованиях также актуально изучение факторов, оказывающих влияние на стоимость земли, поскольку это определяет практики введения налога. Примером может быть работа по пригородам Юго-Восточной Англии Р. Cheshire, где раскрыта существенная дифференциация в распределении цен на земли от периферии к центру [3], а также исследование рынков сельскохозяйственных земель в Турции, где анализируются тенденции роста цен на участки на границе сельской и городской местностей [4].

На уровне поселений легче всего рассчитать ренту, поскольку проще локализовать совокупность всех факторов и условий, влияющих на стоимостную оценку земель. Унифицированной методики определения земельной ренты не существует. Одним из первых в 1991 г. был реализован так называемый фискальный подход, когда цена на землю равнялась 200-кратному увеличению ставки земельного налога. Как отмечает Э.Ю. Щипанов [5], при таком подходе связь между земельными платежами и рентой не предполагалась, хотя все земельные платежи являются производными от нее. Ставки определяли законодатели субъектов, а с 1997 г. такую возможность получили органы местного самоуправления [6]. В результате чиновники на всех уровнях имеют возможность распоряжения земельными ресурсами, что фактически определило административный, а не рыночный характер процесса купли-продажи земли на начальном этапе формирования рынка.

Позднее в ходе проведения государственных кадастровых работ под оценкой земли стали понимать ее кадастровую стоимость, которая определяется в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15 февраля 2007 г.

№ 39, где предусмотрены 16 видов использования земель населенных пунктов. Однако стоимость земель может определяться и путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости [7]. Данный факт рождает дискуссии среди приверженцев институционального подхода к оценке земли, требующих большей унификации в оценке ренты, и сторонников экономико-географического подхода, которые главным фактором, определяющим ценность земельного участка, считают его местоположение. Теоретические разработки по оценке ренты местоположения достаточно широко представлены в работах В.И. Ресина и Ю.С. Попкова по оценочным слоям территории на основе транспортной доступности и местоположения участков на оси центр-периферия [8], а также И. Абанкиной и др. по зонированию земель внутри городского пространства [9].

Фактически любая методика расчетов ренты может быть применена для населенного пункта с явно выраженным фактором местоположения, который влияет на дифференциацию цен. Сложности возникают при определении дохода от использования земель не по прямому назначению. Это наиболее актуально для пригородных зон региональных и районных центров, где под строительные нужды осуществляется перевод участков земель сельхозназначения в иную категорию. Кроме того, характерной особенностью исследуемого региона является использование земельных участков, во-первых, на побережье оз. Байкал, где земли бывших сельскохозяйственных угодий по большей части применяются под строительство объектов туризма и рекреации; во вторых, в приграничных и трансграничных районах, где на конечную стоимость земель оказывают влияние факторы внешнеэкономического взаимодействия.

Таким образом, оценка ренты по местоположению является наиболее продуктивной на уровне конкретных населенных пунктов. На уровне территориальных образований более высокого порядка оценка земли будет затруднена большим объемом данных и разностью географических факторов. На данном уровне будут больше востребованы расчеты, определяющие направление вектора роста цен, и поиск статистических связей между показателями, сопровождающими процесс формирования земельного рынка.

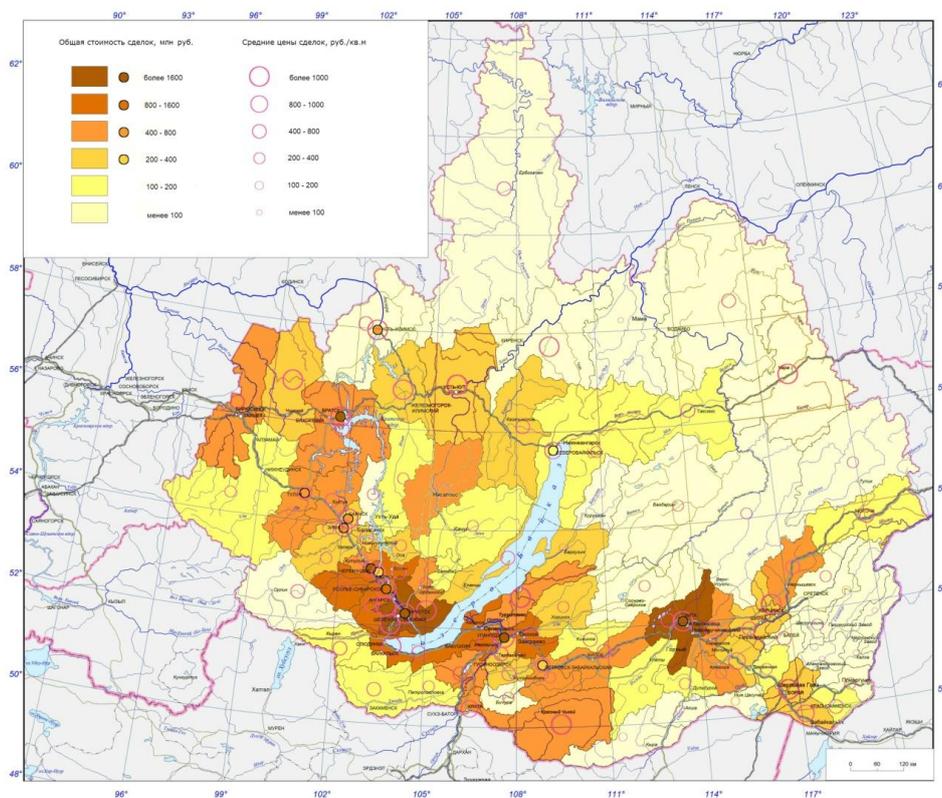
### **Материалы и методы**

В работе использованы информационные источники из базы данных мониторинга объектов недвижимости Росреестра и регионального агентства недвижимости «Инвест 38» по общей стоимости и средним ценам на земельные участки. Для картографирования применена классификация городских и районных муниципальных образований по средним ценам и общей стоимости сделок в категории земель населенных пунктов. В качестве инструмента дифференциации территории по уровню участия в земельном обороте были выбраны статистические методы, в частности, расчет парных коэффициентов корреляции между средними ценами на земельные участки и демографическими и миграционными показателями населения муниципальных образований Байкальского региона.

### **Результаты и их обсуждение**

Данными Росреестра по общей стоимости и средним ценам на земельные участки можно воспользоваться в качестве инструмента дифференциации

муниципальных образований. Предварительно проведена классификация муниципальных образований по группам от минимального к максимальному значениям средних цен и выполнены расчеты общей стоимости, исходя из средних цен и площади сделок (Рис. 1).



**Рис. 1.** Общая стоимость и средние цены сделок в категории земель населенных пунктов в муниципальных образованиях Байкальского региона (2011–2016 гг.), млн руб. и руб./м<sup>2</sup>. Составитель карты: Ц.Б. Дашипов

Максимальные значения цен характерны главным образом для региональных центров и районов в зоне их территориального влияния, где наблюдается повышенная интенсивность земельного оборота. Для удаленных от региональных центров районов полупериферии и периферии, наоборот, характерны низкие цены сделок и низкий спрос на них в условиях постоянного миграционного оттока населения. Отличительной чертой регионального земельного рынка является наличие высоких средних цен и значительной общей стоимости участков в районах Иркутской области и Республики Бурятия, выходящих к побережью оз. Байкал — главного рекреационного объекта региона, а также в приграничных и трансграничных районах Республики Бурятия и Забайкальского края.

Для определения степени взаимосвязи ценовых показателей землеоборота с демографическими и миграционными показателями были проведены расчеты парных коэффициентов корреляции между группами характеристик А и Б муниципальных образований, где группа А была представлена средними ценами за сделки в категории земель населенных пунктов, а группа Б — численностью, плотностью, миграционным приростом/убылью населения, а также расстоянием от регионального центра до центров муниципальных образований (Табл. 1).

Таблица 1.

**Коэффициенты корреляции между характеристиками групп А и Б муниципальных образований Байкальского региона и входящих в него субъектов РФ**

А) Средняя цена сделки в категории земель населенных пунктов за 2011–2016 гг.	Б) Демографические, миграционные и дистанционные показатели			
	численность населения на 01.01.2016 г. (чел.)	плотность населения на 01.01.2016 г. (чел./км <sup>2</sup> )	миграционный прирост /убыль населения за 2015 г. (чел.)	расстояние от регионального центра до центров муниципальных образований (км)
Байкальский регион в целом (руб./м <sup>2</sup> )	0,69	0,69	0,11	-0,11
Иркутская область (руб./м <sup>2</sup> )	0,91	0,84	0,12	-0,19
Республика Бурятия (руб./м <sup>2</sup> )	0,89	0,89	0,20	-0,22
Забайкальский край (руб./м <sup>2</sup> )	0,09	0,04	0,12	0,12

Составлено автором

Согласно полученным величинам коэффициентов корреляции, высокой оказалась теснота связи между средней ценой сделки и демографическими показателями населения по Иркутской области и Республике Бурятия (0,8–0,9), переходной — от средней к высокой — в целом по Байкальскому региону (почти 0,7). Остальные коэффициенты корреляции (между ценой сделки и миграционными и дистанционными показателями) демонстрируют слабую связь, что подтверждает ведущую роль только демографических показателей в увеличении интенсивности земельного оборота. Рост демографических показателей населения обуславливает активность земельного оборота, что в свою очередь определяет рост спроса на рынке земель. При этом максимальные средние цены характерны для региональных центров и крупных городов Байкальского региона (Табл. 2).

Самая высокая плотность населения наблюдается в Иркутске, где соответственно и наиболее высока численность. При этом в Иркутске средняя цена сделки в 2015 г. почти в 3 раза выше, чем в Чите, и в 2 раза выше, чем в Улан-Удэ. Увеличение периода наблюдений за средними ценами с 2011 г. по 2016 г. усиливает разницу в ценах за счет большого количества сделок с высокой стоимостью в 2016 г. в Иркутске, что объясняется его ведущим положением в качестве центра внутрирегиональной миграции. Средние цены здесь за рассматриваемый период увеличились в 4,5 раза, тогда как в республиканском и краевом центрах средние цены изменились незначительно.

Теснота силы положительной связи между средней ценой сделок на землях населенных пунктов за 2011–2016 гг. и плотностью населения по муниципальным образованиям Байкальского региона за 2015 г. достаточно высока (0,69). Это соотношение имеет существенную дифференциацию: в городах, где наблюдается фактически одинаковая плотность населения (Братск и Зима), разница в стоимости сделки по данным за 2015 г. была более чем в 2 раза. Это объясняется не только разницей в численности населения, а, следовательно, разным спросом на земельные участки, но и местоположением. Территория г. Братска и Братского района относится к местности, приравненной к районам Крайнего Севера, где цены на земельные участки в целом отличаются высокими значениями. В Иркутской области высокие средние цены на земельные участки фиксируются также в Киренском — 1 258,3 руб./м<sup>2</sup>, Нижнеилимском — 1 441,1 руб./м<sup>2</sup> и Чунском районе — 1 193,3 руб./м<sup>2</sup> (который хотя и не приравнен к районам Крайнего Севера, но находится на той же широте, что и Братский район). Необходимо отметить, что сделки с повышенными значениями средних цен за

последние 6 лет наблюдаемого периода сосредоточены только в районных центрах (г. Киренск, г. Железногорск-Илимский, пгт Чунский). В остальных поселениях данных районов цены не превышают среднего уровня, что свидетельствует о концентрации населения в районных центрах. Однако повышенные цены на участки в северных районах области не являются показателем роста численности населения, так как эти города характеризуются высокими значениями миграционной убыли.

Таблица 2.

**Характеристики земельного оборота, демографические и миграционные показатели по городским округам Байкальского региона**

Городские округа, города	Среднее число сделок за 2011–2016 гг., ед.	Средняя цена за 2011–2016 гг., руб./м <sup>2</sup>	Средняя цена в 2015 г., руб./м <sup>2</sup>	Численность населения на 01.01.2016 г., чел.	Плотность населения на 01.01.2016 г., чел./км <sup>2</sup>	Миграционный прирост/убыль за 2015 г., чел.
1	2	3	4	5	6	7
Ангарское городское МО	185	2581	703	238900	207	-791
МО г. Братска	14	5260	1395	234147	547	-1765
МО г. Зимы	129	887	612	31283	591	-200
г. Иркутск	773	47491	10506	623424	2226	477
г. Саянск	10	5210	1103	38957	472	34
г. Свирск	75	606	542	13127	586	-35
г. Тулун	190	715	633	41987	314	-150
МО г. Усолье-Сибирское	269	1014	1115	78569	1061	-689
г. Усть-Илимск	44	2176	1608	82820	365	-328
г. Черемхово	302	819	1168	51338	448	-26
г. Улан-Удэ	824	5230	5041	430600	1141	398
г. Северо-байкальск	71	995	492	23900	216	-265
г. Чита	268	3514	3731	343511	643	2148
г. Петровск-Забайкальский	145	484	670	16803	392	-275

*Составлено автором по данным Портала Росреестра и статданным муниципальных образований Иркутской области, Республики Бурятия и Забайкальского края*

В Иркутской области и Республике Бурятия высокие цены на земельные участки наблюдаются не только в крупных городах и центрах субъектов, но и в районах, выходящих к побережью крупнейшего рекреационного объекта региона — оз. Байкал. Для этой группы районов характерны сделки на территориях земель населенных пунктов и сельхозназначения, в том числе для строительства туристических объектов на побережье озера. Соответственно цены на земельные участки здесь будут повышены. Хотя для территорий развития туризма характерно увеличение численности и плотности населения, оно носит сезонный, а не постоянный характер. Под застройку, как правило, попадают земли бывших совхозов и колхозов, когда-то «паями» переданных в руки их бывших участников, и использовавшихся впоследствии с разной ликвидностью (переходили в собственность к компании-застройщику или сдавались в аренду фермерским хозяйствам) [10]. Возможность получения дохода от бывшего колхозного имущества К.В. Григоричев обозначает как «постколхозную» ренту [11, с. 124].

По характеру и способу получения постколхозной ренты К.В. Григоричев выделяет основные группы населения: занятые в неформальном лесопользовании;

участники трудовой маятниковой миграции (сочетающие занятость в городе и ведение небольшого домашнего хозяйства); сотрудники локальных администраций (муниципалитетов нижнего уровня). Последние используют властный ресурс в распоряжении земельными участками, применяя, в том числе, неформальные практики передачи бывших колхозных паев собственнику. Следствием этих процессов является формирование не только высоких цен на земельные участки, но и широкого ценового разброса на локальном рынке. К примеру, высокая разница в ценах на участки, фиксируемая региональным агентством недвижимости «Инвест 38», наблюдается как в по населенным пунктам побережья оз. Байкал (от 13,7 тыс. руб./сот. — в Тугайском зал. до 420,2 тыс. руб./сот. — в садоводстве «Байкал»), так и внутри поселений (от 15,0 до 860,0 тыс. руб./сот. в пос. Листвянка в зависимости от расположения участка) [12].

Теснота корреляционной связи между средними ценами и расстоянием до центров субъектов является слабой, причем для районов Забайкальского края коэффициент корреляции положительный. Слабая связь не представляет интерес для оценки воздействия данного фактора на ценообразование, однако это и является региональной особенностью земельного рынка, где направление роста интенсивности земельного оборота от периферии к центру искажается наличием оз. Байкал, на побережье которого, как и в региональном центре, наблюдаются высокие средние цены на земельные участки. Между тем связь между ценами на земельные участки и расстоянием от районных центров до центров субъектов все же присутствует. К примеру, цены на земли в Баргузинском районе Республики Бурятия существенно ниже, чем в других районах Бурятии (Кабанский и Прибайкальский), также имеющих выход к побережью озера. Это объясняется меньшим расстоянием последних до республиканского центра — г. Улан-Удэ, и, следовательно, более высокой транспортной доступностью.

Выявлена также группа приграничных и трансграничных районов с повышенными показателями средних цен на сделки. Заметно, что в некоторых районах средняя цена за участки растет пропорционально расстоянию от регионального центра. Особенно это характерно для таких удаленных районов Забайкальского края, как Каларский, (4 601,2 руб./м<sup>2</sup>), Борзинский (1 030,8 руб./м<sup>2</sup>), Забайкальский (869,7 руб./м<sup>2</sup>), а также для Кяхтинского района Республики Бурятия (821,8 руб./м<sup>2</sup>). Характерное повышение цен на земельные участки, и увеличение спроса для этих районов с высоким показателем миграционной убыли населения не является показателем роста интенсивности земельного оборота. В ряде случаев это практики очередного получения постколхозной ренты и развития теневых секторов внутренней локальной экономики, на которую в приграничных районах существенное влияние оказывает фактор внешнеэкономического взаимодействия. Тем не менее заметный рост числа сделок и средних цен на территориях, граничащих с Монголией и Китаем, может говорить о повышенном интересе к земле со стороны зарубежных инвесторов. Или, как упоминают в своем исследовании Б.Ц. Дымчикова и Ц.Д. Гончиков [13], о притоке внешних мигрантов, который увеличился за последние годы. Об использовании приграничных районов юго-восточного Забайкалья как ресурсной базы для китайских бизнесменов упоминают также М.С. Новикова и А.Н. Новиков [14, 15]. В целом можно сделать вывод, что если вблизи объектов недвижимости есть транспортная инфраструктура и инженерные коммуникации, то, скорее всего речь идет о продаже участков под сельскохозяйственное или иное производство.

Для Иркутской области более характерно развитие сельскохозяйственного производства в пригороде областного центра, территория которого традиционно окружена большими площадями сельскохозяйственных угодий. В частности, как

практика получения постколхозной ренты, в пригородных районах характерна продажа и аренда земельных участков под тепличные хозяйства. Фактически сложившаяся многолетняя схема передачи в аренду земель бывших коллективных хозяйств определила характер и практики ведения сельского хозяйства в выращивании овощеводческих тепличных культур с участием внешних мигрантов — рабочих из Китая.

Воздействие внешнего фактора на земельный рынок и фактически на рынок сельхозпродукции обусловлено институциональными издержками. В частности, категории земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения могут использоваться под организацию личных подсобных хозяйств, на которых в свою очередь возможно сельскохозяйственное производство. Контроль за соблюдением экологических норм в агрохозяйствах возложен на органы Россельхознадзора, который согласно Положению о государственном земельном надзоре от 2015 г., имеет право проверять участки, предназначенные только под сельскохозяйственное производство. Это допущение в законодательстве позволяет вести практически бесконтрольную деятельность, допускающую экологические нарушения, на участках под личное подсобное хозяйство, на которых, по большей части, сосредоточено производство тепличных культур.

Оценка масштабов влияния внешнего фактора на внутренний земельный рынок затруднена отсутствием данных реального числа подконтрольных Россельхознадзору хозяйств, занимающихся выращиванием и сбытом агропродукции на широкий потребительский рынок. Таким образом, к институциональным издержкам добавляются теневые практики рынка, что, в конечном счете, приводит не только к искажению информации о развитии локальных земельных рынков, но и что самое важное, к экологическим потерям и утрате ценности обширных участков земель.

### **Выводы**

В результатах исследования выявлено соответствие ценообразования на локальных земельных рынках особенностям экономико-географического положения муниципальных образований Байкальского региона. Установлены города и районы с повышенным спросом на земельные участки: региональные центры и зоны их влияния; районы, выходящие к побережью оз. Байкал; приграничные и трансграничные районы. Определена высокая и средняя теснота связи демографических показателей с ценами на земельные участки в муниципальных образованиях Иркутской области и Республики Бурятия. Раскрыты региональные особенности «постколхозной» ренты, как способа получения дохода в зависимости от типа использования земли, в том числе в тепличных агрохозяйствах.

*Исследование выполнено при финансовой поддержке РФФИ в рамках проекта № 18-45-030039 «Постагрогенные степные ландшафты Республики Бурятия: потенциал, поиск компромиссов между сельскохозяйственным развитием и функционированием экосистем, социально-экономические и экологические последствия использования»*

### **Литература**

1. Александров С.А. Эколого-экономический механизм формирования рынка земельных ресурсов в условиях города: на примере города Ростов-на-Дону: дисс... экон. наук. Ростов н/Д., 2008. 172 с.

2. Могила В.Ф., Могила Д.В. Оценка экологической составляющей в системе объектов земельно-имущественного комплекса // Имущественные отношения в РФ. 2012. № 10 (133). С. 60–64
3. Cheshire P. Urban land markets and policy failures. Land Use Futures discussion papers, Foresight, Department for Business Innovation and Skills, London, UK. 2009. URL: <http://eprints.lse.ac.uk/30837/> – дата обращения: 04.09.2018.
4. Market failure and land concentration, Working paper, Levy Economics Institute, No. 575, Levy Economics Institute of Bard College, Annandale-on-Hudson, NY. 2009. P. 40.
5. Щипанов Э.Ю. Земельная рента в современной системе распределения доходов // Экономический вестник Ростовского государственного университета. 2008. Т. 6. №1. С. 10–15..
6. Город и деревня в Европейской России: сто лет перемен: монографический сборник. М.: ОГИ, 2001 (Серия ОГИ/Полит.ру). 560 с.
7. Власов А.Д. Основные направления совершенствования кадастровой оценки земель поселений // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2008. С. 68–70.
8. Ресин В.И., Попков Ю.С. Развитие больших городов в условиях переходной экономики (системный подход). М.: Эдиториал УРСС, 2000. 328 с.
9. Абанкина И., Высоковский А., Трутнев Э. Развитие рынка недвижимости и оценка стоимости земли // Вопросы экономики. 1994. №10. С. 90–100.
10. Рогова М.В. Мифы приватизации в России и реальность локальных рынков земли // Вопросы экономики. 2014. №10. С. 147–158.
11. Григоричев К.В. «Полугородские фермеры» и «китайцы-огородники»: постколхозная рента в неформальной экономике пригорода // Сибирские исторические исследования. 2017. №1. С. 119–137.
12. Земельные участки на Байкале // Инвест38. [Электронный ресурс]. Режим доступа: [http://invest38.ru/lands/places?field\\_towns\\_1](http://invest38.ru/lands/places?field_towns_1) – дата обращения: 11.11.2016.
13. Дымчикова Б.Ц., Гончиков Ц.Д. Международная миграция населения Республики Бурятия // Устойчивое развитие в Восточной Азии: актуальные эколого-географические и социально-экономические проблемы: материалы междунар. науч.-практ. конф. (науч. ред. Ц.Д. Гончиков). Улан-Удэ: Издательство БГУ, 2018. С. 83–86
14. Новиков А.Н., Новикова М.С. Региональные особенности приграничного положения // Ученые записки Казанского госуниверситета. Серия Естественные науки. 2008, Том 150. Кн. 3. Казань: Изд-во КГУ, 2008. С. 229–240.
15. Новикова М.С. Эколого-географическое положение приграничных территорий (на примере юго-восточного Забайкалья) // Молодежь и наука Забайкалья: материалы III молодежной научной конференции. Чита: Изд-во ЗабГУ, 2013. С.100–102.

**M.V. Rogova**

---

***Economical and geographical features of pricing on local land markets of the Baikal region***

---

V.B. Sochava Institute of Geography SB RAS, Irkutsk, Russian Federation  
e-mail: [rogova@irigs.irk.ru](mailto:rogova@irigs.irk.ru)

**Annotation.** *The paper focuses on the features of forming local land markets of the Baikal region at the municipal level and theoretical approaches to the valuation of land. Differentiation in pricing of land plots depending on the economic and geographical location of districts and cities (central, border, bordering Lake Baikal,*

*peripheral distant territories) is shown. The connection of land prices with demographic indicators of the population of municipalities is revealed. Examples of the impact of the external economic factor on the domestic land market are given.*

**Keywords:** *local land markets, pricing, demographic and migration indicators, shadow practices*

### **References**

1. Aleksandrov S.A. Ekologo-ekonomicheskiy mekhanizm formirovaniya rynka zemel'nykh resursov v usloviyakh goroda: na primere goroda Rostov-na-Donu: diss... ekon. nauk. Rostov n/D., 2008. 172 s. (in Russian).
2. Mogila V.F., Mogila D.V. Otsenka ekologicheskoy soctavlyayushchey v sisteme ob'yektov zemel'no-imushchestvennogo kompleksa // Imushchestvennyye otnosheniya v RF. 2012. № 10 (133). S. 60-64. (in Russian).
3. Cheshire P. Urban land markets and policy failures. Land Use Futures discussion papers, Foresight, Department for Business Innovation and Skills, London, UK. 2009. URL: <http://eprints.lse.ac.uk/30837/> – date of the application 04.09.2018. .
4. Market failure and land concentration, Working paper, Levy Economics Institute, No. 575, Levy Economics Institute of Bard College, Annandale-on-Hudson, NY. 2009. P. 40.
5. Shchipanov E.Yu. Zemel'naya renta v sovremennoy sisteme raspredeleniya dokhodov // Ekonomicheskiy vestnik Rostovskogo gosudarstvennogo universiteta. 2008. T.6. №1. S. 10-15. (in Russian).
6. Gorod i derevnya v Yevropeyskoy Rossii: sto let peremen: monograficheskiy sbornik. M.: OGI, 2001 (Seriya OGI/Polit.ru). 560 s. (in Russian).
7. Vlasov A.D. Osnovnyye napravleniya sovershenstvovaniya kadaстровой otsenki zemel' poseleniy // Imushchestvennyye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii. 2008. S. 68–70. (in Russian).
8. Resin V.I., Popkov Yu.S. Razvitiye bol'shikh gorodov v usloviyakh perekhodnoy ekonomiki (sistemnyy podkhod). M.: Editorial URSS, 2000. 328 s. (in Russian).
9. Abankina I., Vysokovskiy A., Trutnev E. Razvitiye rynka nedvizhimosti i otsenka stoimosti zemli // Voprosy ekonomiki. 1994. №10. S. 90–100. (in Russian).
10. Rogova M.V. Mify privatizatsii v Rossii i real'nost' lokal'nykh rynkov zemli // Voprosy ekonomiki. 2014. № 10. S. 147–158. (in Russian).
11. Grigorichev K.V. «Polugorodskiye fermery» i «kitaytsy-ogorodniki»: postkolkhoznaya renta v neformal'noy ekonomike prigoroda // Sibirskiye istoricheskiye issledovaniya. 2017. № 1. S. 119–137. (in Russian).
12. Zemel'nyye uchastki na Baykale // Invest38. URL: [http://invest38.ru/lands/places?field\\_towns\\_1](http://invest38.ru/lands/places?field_towns_1) – data obrashcheniya: 11.11.2016. (in Russian)
13. Dymchikova B.Ts., Gonchikov Ts. D. Mezhdunarodnaya migratsiya naseleniya Respubliki Buryatiya // Ustoychivoye razvitiye v Vostochnoy Azii: aktual'nyye ekologo-geograficheskiye i sotsial'no-ekonomicheskiye problemy: materialy mezhdunar. nauch.-prakt. konf. (nauch. red. Ts. D. Gonchikov). Ulan-Ude: Izdatel'stvo BGU, 2018. S. 83–86. (in Russian).
14. Novikov A.N., Novikova M.S. Regional'nyye osobennosti prigranichnogo polozheniya // Uchenyye zapiski Kazanskogo gosuniversiteta. Seriya Yestestvennyye nauki. 2008, Tom 150. Kn. 3. Kazan': Izd-vo KGU, 2008. S. 229–240. (in Russian).
15. Novikova M.S. Ekologo-geograficheskoye polozheniye prigranichnykh territoriy (na primere yugo-vostochnogo Zabaykal'ya) // Molodezh' i nauka Zabaykal'ya: materialy III molodezhnoy nauchnoy konferentsii. Chita: Izd-vo ZabGU, 2013. S.100–102. (in Russian).

*Поступила в редакцию 05.12.2019 г.*