

УДК 33

DOI: 10.34670/AR.2023.96.11.024

## Консолидация сельскохозяйственных земель и инновационно-инвестиционное проектирование в землеустройстве

**Сагайдак Александр Эрнестович**

Доктор экономических наук, профессор,  
завкафедрой экономики и организации  
сельскохозяйственного производства,  
Государственный университет по землеустройству,  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: asagaydak2014@mail.ru

**Сагайдак Анна Алексеевна**

Кандидат экономических наук,  
доцент кафедры экономики и организации  
сельскохозяйственного производства,  
Государственный университет по землеустройству,  
105064, Российская Федерация, Москва, ул. Казакова, 15;  
e-mail: ann1806@mail.ru

### Аннотация

Поиск путей для выхода из глобального аграрного и продовольственного кризиса, гармонизация межстрановых экономических взаимосвязей и взаимоотношений в агросфере объективно коррелируют с внутренней проблематикой, вызовами, обусловленными дальнейшей инкорпорацией земельных отношений и интеграцией массивов аграрных земель в сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры и частных домохозяйствах, сфокусированных на рост результатов агробизнеса. Интеграция земельных отношений и земельных массивов в агросфере явилась одним из важнейших драйверов роста результативности и создания условий формирования устойчивости роста и развития отечественного агробизнеса путем оптимизации масштабов сельхозпроизводства. Однако данный процесс развивается в агросфере стихийно, что, зачастую, ведет к нарушению прав мелких частных домохозяйств на землю, а также негативным экономическим, экологическим и социальным последствиям. В связи с этим важное значение приобретает имплементация инвестиционного проектирования в землеустройстве, базирующегося на принципах и методологии инвестиционного проектного анализа.

### Для цитирования в научных исследованиях

Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Консолидация сельскохозяйственных земель и инновационно-инвестиционное проектирование в землеустройстве // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2023. Том 13. № 1А. С. 224-234. DOI: 10.34670/AR.2023.96.11.024

**Ключевые слова**

Сельхозземли, земельная собственность, консолидация сельхозземель, земельный рынок, инвестиционное проектирование в землеустройстве, инновационно-инвестиционный землеустроительный проект, рентное регулирование.

**Введение**

Президент Российской Федерации В.В. Путин на совещании, посвященном вопросам сельского хозяйства 27 сентября 2022 г., отметил: «Запад провоцирует глобальный продовольственный кризис. В этих условиях в рамках нашей стратегии развития сельского хозяйства мы должны обеспечить свою продовольственную безопасность, снижать зависимость от импортных поставок, в том числе оборудования, техники, семян» [Битва за урожай, www].

Достижение этой цели невозможно без повышения эффективности и рационального использования, а также охраны земель в агросфере, что нашло свое отражение в Доктрине продовольственной безопасности Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации В.В. Путина от 21 января 2020 г. № 20, в которой развиты основные положения Стратегии национальной безопасности Российской Федерации применительно к агробизнесу.

**Методология**

Методология статьи заключается в исследовании трендов развития землевладения и землепользования сельхозкорпораций агрохолдинговой архитектуры и частных домохозяйств в период с начала 90-х годов, которые заключаются в инкорпорация земельных отношений и интеграции земельных угодий в агросфере, что явилось одной из важнейших причин повышения результативности аграрного сектора в последние годы. Однако объективный процесс укрупнения и объединения земельных массивов в агробизнесе во многом идет хаотично и, зачастую, приводит к негативным социально-экономическим последствиям. В связи с этим для дальнейшего повышения эффективности сельхозпроизводства предлагается аппликация метода инвестиционного проектирования в землеустройстве с целью обеспечения системного развития процесса консолидации сельхозугодий с учетом всего комплекса факторов, связанных с его имплементацией.

**Результаты**

Поиск путей для выхода из глобального аграрного и продовольственного кризисов, гармонизация межстрановых экономических взаимосвязей и взаимоотношений в агросфере объективно коррелируют с внутренней проблематикой, вызовами, обусловленными дальнейшей инкорпорацией земельных отношений и интеграцией массивов аграрных земель в сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры и частных домохозяйствах, сфокусированных на рост результатов функционирования агробизнеса.

Вышеуказанный процесс, по сути, является модифицированной формой консолидации сельхозземель, поскольку последние статистические наблюдения показывают, что средняя площадь землевладения в десяти крупнейших сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры в России в июле 2022 г. относительно мая 2021 г. возросла на 9,4% достигнув

почти 646 тыс. га с дифференциацией от 380 тыс. га до 1105 тыс. га или более чем в 2,9 раза [Крупнейшие владельцы..., www] (Таблица 1).

**Таблица 1 - Землевладение десяти крупнейших сельхозкорпораций агрохолдинговой архитектуры в Российской Федерации в 2022 г.**

№ п/п	Сельхозкорпорация	Площадь, тыс.га	В % к итогу
1	Мираторг	1105	17,1
2	Продимекс+Агрокультура	900	13,9
3	Агрокомплекс	818	12,7
4	Русагро	643	10,0
5	ГК ЭкоНива	630	9,8
6	Степь+РЗ Агро	578	9,0
7	БИО-ТОН	500	7,7
8	Группа Агроинвест	451	7,0
9	Авангард-Агро	448	6,9
10	Василина	380	5,9
	Итого	6453	100,0

В таблице 2 представлены данные о стоимости сельхозугодий в десяти крупнейших сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры в нашей стране по состоянию на 30 марта 2022 г. [20 крупнейших землевладельцев..., www]. Из таблицы 2 следует, что средняя стоимость земель сельхозземлевладения в десяти крупнейших сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры в России в марте 2022 г. достигла почти 70 млрд.руб с дифференциацией от 40,8 млрд. руб. до 152,1 млрд. руб или более чем в 3,7 раза [там же].

**Таблица 2 - Стоимость земель в десяти крупнейших сельхозкорпорациях агрохолдинговой архитектуры в Российской Федерации в 2022 г.**

№ п/п	Сельхозкорпорация	Стоимость земли, млрд. руб	В % к итогу
1	Агрокомплекс им. Н.И. Ткачева	152,1	21,8
2	Продимекс	94,3	13,5
3	Мираторг	77,1	11,0
4	Степь	73,9	10,6
5	Концерн «Покровский»	67,8	9,7
6	Русагро	59,8	8,6
7	Авангард-Агро	46,8	6,7
8	ЭкоНива-АПК	44,3	6,3
9	Волго-Дон Агроинвест	42	6,0
10	ГАП «Ресурс»	40,8	5,8
	Итого	698,9	100,0

Одновременно средняя величина частных домохозяйств в 2022 г. относительно начала 90-х годов возросла в 1,8 раза [Государственный..., 2022].

Инкорпорация земельных отношений и интеграция земельных угодий в агросфере явилась одним из важнейших драйверов роста результативности и создания условий формирования устойчивости роста и развития отечественного агробизнеса путем оптимизации масштабов сельхозпроизводства; редукции транзакционных и транспортных издержек, связанных с дальнотемельем; элиминирования мелкоконтурности, вклиниваний и вкрапливаний в земельные участки; ликвидации чересполосицы на основе обеспечения верификации и

транспарентности прав землевладения и землепользования и т.д.

Однако данный процесс развивается в агросфере стихийно, что, зачастую, ведет к нарушению прав мелких частных домохозяйств на землю, а также негативным экономическим, экологическим и социальным последствиям.

Процесс инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий непосредственно коррелирует и интерактирует с земельной собственностью в агросфере.

Земельная собственность является базисом инкорпорации земельных отношений, которые формируются их субъектами в процессе расширенной репродукции в агросфере по поводу сельхозугодий как объектов землевладения и землепользования в агробизнесе.

Квинтэссенция земельной собственности в агросфере как исторической, философской и экономической категории состоит в формировании корзины прав на сельхозугодья, когда отдельные ее элементы, выступают одновременно в качестве единичного, особенного (связующего звена), детерминирующего траекторию направленности развития всей системы-общего в рамках законов диалектики.

При этом в рамках единства комплекса прав собственности на землю в агросфере могут иметь место противоречия и конфликты между отдельными компонентами корзины, например, правами землевладения и землепользования.

Развитие процесса инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий в количественном отношении объективно приводит к качественным изменениям, которые выражаются в улучшении состояния и повышении плодородия сельхозземель, а также в росте результативности агросферы.

В то же самое время развитие новых форм ведения агробизнеса, в частности, сельхозкорпораций агрохолдинговой архитектуры объективно приводит к отрицанию старых, отживших, а также неконкурентоспособных форм его функционирования.

Процесс инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий в агросфере детерминируются, на наш взгляд, нижеследующими критериями:

- результативность расширенного репродукционного процесса;
- устойчивость функционирования агробизнеса;
- капиталосберегающая аппликация основных ограниченных факторов реализации расширенного репродукционного процесса;
- оптимизация отраслевой, а также пространственной организации и структуры агробизнеса;
- развитие и логистическое обеспечение экспортных возможностей отечественной агросферы в целях ликвидации мирового продовольственного кризиса и гармонизации межстрановых агропромышленных взаимоотношений;
- декарбонизация аграрного сектора и противодействие глобальному изменению климата;
- рост уровня жизни аграрного населения, сокращение разрыва в качестве жизни между жителями агросферы и высокоурбанизированными кластерами.

Стартовыми позициями для запуска процесса инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий в агросфере, по нашему мнению, являются нижеследующие базовые принципы:

- экономическая мотивация при элиминировании потенциальной возможности насильственного, внеэкономического воздействия;
- полная открытость, ясность целей и задач реализации;

- необходимость достижения высоких конечных результатов;
- детерминирование и гармонизация мотиваций заинтересованных сторон;
- оптимизация времени и затрат имплементации процесса;
- адаптация к местным условиям и факторам, определяющим локализацию землевладения и землепользования, землеустройство и системы ведения агробизнеса;
- использование механизма маркетинга в социальных сетях (SMM) для проведения PR-компаний, сфокусированной на необходимость обеспечения общественной и государственной поддержки.

Основополагающим постулатом, характеризующим необходимость имплементации вышеуказанного процесса, является господдержка. В современных условиях ведения агробизнеса важнейшую роль призвана сыграть разработка и внедрение госпрограммы, сфокусированной на имплементацию консервации сельхозземель с целью репродукции их плодородия по причине практически повсеместного отказа сельхозпредприятий от внутрихозяйственного землеустройства, землеустроительного проектирования на перспективу, а также системы полевых, специальных и кормовых севооборотов.

С теоретической точки зрения, процесс инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий в агросфере может быть реализован в качестве насильственной, принудительной консолидации, так и добровольной путем поощрения развития рынка сельхозземель, выступающего к качеству механизма, соединяющего рыночных агентов: продавца и покупателя сельхозугодий и формирующего их равновесную цену, являющуюся результатом интеракции факторов спроса и предложения.

При этом рынок сельхозугодий определенно носит неоптимальный характер, что обусловлено воздействием отрицательных экстерналий на конкуренцию, отсутствием чистой конкурентной среды в нем, что выражается в отрицательной корреляции между числом рыночных агентов, осуществляющих трансакции аграрных земель между собой; недостатке транспарентной информации, характеризующей сделки реализации, аренды и ипотеки в агросфере; локализацией трансакций на местном уровне; неэластичностью спроса и предложения на землю как товар.

При этом отрицательными экстерналиями на вышеуказанном рынке выступают, в частности: законодательно-правовые ограничения на оборот земель в агросфере, препятствующие формированию свободной цены угодий; требование госрегистрации сделок; неоптимальная эксплуатация аграрных земель; неправомерное изъятие их для несельскохозяйственных целей; поллюции внешней среды; карбонизация агросферы; глобальное изменение климата и т.д.

В конечном итоге все это результируется в том, что характерными чертами данного рынка выступают: ограниченность местными рамками; незначительность числа сделок, как и по площади, а также по стоимости; жесткое вмешательство государства, базирующееся на детерминировании таргетирования сроков и оборота товара-земли в агросфере.

Процесс инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий в агросфере, по сути, выступает в качестве 3D- общественно-экономической парадигмы, отражающей комплексное, пространственное развитие агросферы, формирующей стимулы повышения ее результативности, роста и развития за счет увеличения масштабов функционирования агробизнеса и сокращения его накладных расходов [Сагайдак, 2021].

В контексте этого весьма актуальным является инвестиционное проектирование в землеустройстве, базирующееся на принципах и методологии инвестиционного проектного

анализа [Сагайдак, 2023].

Практическая реализация этого осуществляется на основе имплементации инновационно-инвестиционного землеустроительного проекта консолидации сельхозземель (далее – ИИЗПКЗ), выступающего в качестве взаимосвязанного и взаимообусловленного механизма, направленного на генерацию чистой текущей стоимости на базе достижения капиталосберегающего устойчивого роста и развития агросферы как закономерного итога инкорпорации земельных отношений и интеграции земельных угодий, ограниченных факторами наличия собственного и привлеченного основного и оборотного капиталов, а также временем имплементации.

Воплощение ИИЗПКЗ в жизнь ограничивается строгими временными рамками, определяющими появление его на свет, начиная от зарождения замысла до практической реализации, которые могут конституироваться под влиянием интервалов проведения и объемов выполнения необходимых работ в землеустройстве.

Продолжительность цикла ИИЗПКЗ, следовательно, идентифицирует ставку дисконтирования, используемую для детерминирования критериев финансово-экономической результативности данного проекта.

С теоретической точки зрения создание дизайна ИИЗПКЗ предполагает конституирование следующих компонентов:

- детерминирование целей и задач проекта, их взаимозависимости и соподчиненности на основе иерархического подхода;
- формирование логической базы проекта исходя из аппликации методологии LF (Logical Framework) и построения матрицы LFM (Logical Framework Matrix);
- планирование основных показателей проекта;
- анализ интересов сторон, участвующих и заинтересованных в результатах проекта;
- формирование структуры землеустроительных работ;
- определение ответственности сторон, участвующих и заинтересованных в результатах проекта на платформе PERT (time and cost);
- построение графиков имплементации проекта в системе GERT;
- формирование бюджета проекта и определение источников финансирования его затрат.

Цикл реализации ИИЗПКЗ непосредственно состоит из этапов дизайна и имплементации. Этап дизайна ИИЗПКЗ, в свою очередь, включает следующие стадии: детерминирование идентификационных целей (главной и вспомогательных) и задач проекта; feasibility study (prefeasibility study and final feasibility study) на базе осуществления комплексного и всестороннего анализа проекта; детализации дизайна проекта; проведения независимой и объективной экспертизы ИИЗПКЗ.

Этап имплементации ИИЗПКЗ состоит из стадий: совместных переговоров заемщика и PIU (Project Implementation Unit) с коммерческой или государственной кредитной организацией (банком) или структурой по поводу выделения кредита (ссуды) для финансирования данного инновационно-инвестиционного проекта; подписания кредитного соглашения между кредитором и заемщиком; фактической имплементации вышеуказанного проекта; супервайзинга проекта на основе имплементации систем контроля PERT и JERT; выполнения и рекапитуляции проекта [Сагайдак, 2022].

Проанализируем содержание стадий ИИЗПКЗ. Конституирование идеи и целей данного проекта осуществляется путем детерминирования концептуальной платформы, основной и

вспомогательных целей и субординирующих задач проекта, сфокусированному на достижение максимальной генерации финансовой и экономической чистой текущей стоимости при условии обеспечении устойчивого роста и развитии агросферы.

Имплементация ИИЗПКЗ неизбежно станет драйвером генерации рентных доходов, роста цен земельных массивов как результата повышения результативности агробизнеса.

Концептуальная платформа ИИЗПКЗ должна основываться на маркетинговом анализе незанятых позиций в агробизнесе, сфокусированного на реализации стратегии проникновения на аграрные рынки путем генерации такого товара (товарной группы), способствующей максимизации значения чистой текущей стоимости [Sagaydak, Agricultural Land Consolidation in Russia..., 2022].

В то же время достижение цели максимизации величины финансовой чистой текущей стоимости должно сопровождаться адекватным ростом окупаемости затрат и рентабельности в агросфере и не конфликтовать с региональными и общенациональными потенциальными возможностями получения экономических выгод.

Сущность ИИЗПКЗ детерминируется в конституировании в аппликации целевой функции и ограничений его реализации на базе модели «input-output».

На данной платформе реализуется главная, фундаментальная цель ИИЗПКЗ, отражающая его концептуальную парадигму. Исходя из главной цели ИИЗПКЗ, далее последовательно обосновываются вспомогательные цели, конкретизирующие квинтэссенцию данного индикатора.

После этого детерминируется перечень работ ИИЗПКЗ, позволяющий имплементировать его вспомогательные цели, и, вследствие этого, в результате, обеспечить достижение его главной цели.

Формирование парадигмы ИИЗПКЗ объективно предполагает разработку методологии и методики его реализации, проведение его анализа и оценки результативности проектов, что предполагает отбор информационного обеспечения, исследование трендов, накопления эмпирических данных, характеризующих процесс объединения земель, а также оптимизации землевладения и землепользования.

В связи с этим основной целью такого ИИЗПКЗ является создание стимулов для реализации данного, фокус которого должен быть направлен на реализацию роста результативности агросферы.

Вследствие этого технико-технологическая аналитика ИИЗПКЗ должна быть сконцентрирована на имплементацию видов деятельности, которые поощряют ликвидацию мозаики в землевладении и землепользовании, устраняют вклинивания, вкрапливания, чересполосицу, способствуют совершенствованию размеров, конфигурации и контурности участков сельхозугодий, стимулируют рост 3D-инфраструктуры в агросфере.

Анализ институциональной платформы ИИЗПКЗ базируется на отборе внешних потенциальных инвесторов, которые могут реализовать процесс имплементации данного проекта, базируясь на своем предназначении в качестве хозяйственного субъекта.

Выгоду при этом могут получать частные домохозяйства, мелкие и средние сельхозтоваропроизводители, сельхозкорпорации агрохолдинговой архитектуры, финансовые институты и посредники, а также донорские организации и т.д.

Анализ показателей финансовой результативности данного проекта формируется на базе идентификации и сопоставления соотношения его затрат и выгод, а также индикаторов прибыльности ИИЗПКЗ для вышеуказанных выгодополучателей, детерминируемых с учетом

изменения стоимости денег во времени.

Необходимо подчеркнуть, что с ростом массивов землепользования, возделываемых в агросфере, результативность ее функционирования повышается путем относительной редукции накладных затрат. Оптимальная эффективность агробизнеса проявляется только тогда, когда размер вышеуказанных затрат минимизируется.

Однако прогрессирующий рост размеров землевладения и землепользования неизбежно ведет к редукции результативности агросферы за счет относительного роста накладных расходов, а также снижения качества менеджмента.

В результате остро встает вопрос о результативности ИИПЗКЗ. На наш взгляд, ее следует осуществлять на платформе аналитики размера затрат и выгод агросферы, базируясь на детерминировании индикаторов результативности с учетом изменения фактора стоимости денег в долгосрочном периоде.

При этом идентификацию стоимости сельхозугодий в рамках проведения анализа финансовой результативности ИИЗПКЗ следует осуществлять на базе равновесных рыночных цен, а также земельной ренты.

Важнейшей исходной предпосылкой для имплементации анализа затрат-выгод ИИЗПКЗ выступает является использование единой методологии для идентификации показателей затрат, выгод, а также других индикаторов финансовой результативности на платформе GAAP. Все это, несомненно, будет способствовать генерации доходности и абсорбции внешних источников инвестирования в агросфере.

Анализ экономических индикаторов результативности ИИЗПКЗ заключающийся в конституировании его региональной и народнохозяйственной отдачи, следует осуществлять на базисе соответствующих затрат и выгод.

Необходимо подчеркнуть, данные издержки и показатели доходности ИИЗПКЗ следует оценивать на базе цен-субститутов, отличающихся по своей природе от действующих фактических цен реализации товаров.

При этом значение индикатора экономического срока окупаемости ИИЗПКЗ в противоположность соответствующему финансовому показателю, необходимо рассчитывать как дисконтированную величину, что подразумевает увеличение интервала распределения срока отдачи инвестиций.

В ходе анализа результативных экономических показателей ИИЗПКЗ стоимость угодий в агросфере будет определять экономическая земельная рента, детерминирующая наличие ограниченности и дефицита земель как фактора производства в аграрном секторе.

Анализ показателей экологической результативности ИИЗПКЗ происходит путем оценки и мониторинга внешней среды проекта на платформе имплементации рыночных и нерыночных способов учета его воздействия на биоценоз.

Анализ индикаторов социальной организации ИИЗПКЗ конституируется на платформе оценки его воздействия социально-культурный и демографический аспекты функционирования, в т.ч. исторический, культурный, национальный, религиозный, возрастной и гендерный компоненты.

## Заключение

В итоге необходимо подчеркнуть, что консолидация земель выступает в качестве базиса для функционирования репродукционного процесса в агросфере прогрессивными темпами, что создает потенции для роста его результативности путем редукции накладных расходов и



поощрения внешних инвесторов за вложение своих финансовых ресурсов в аграрный сектор.

В связи с этим возникает объективная и настоятельная необходимость имплементировать разносторонние средства для оказания господдержки и поощрения консолидации сельхозземель на платформе развития земельного рынка в агросфере на основе внедрения и расширения аукционной торговли сельхозугодьями, нацеленное на дальнейший рост результативности агробизнеса.

Вследствие этого особое значение имеет совершенствование рентного регулирования рентообразования в агросфере на базе формирования равновесных цен сельхозземель, а также улучшения функционирования земельного налога, арендных платежей, сельхозипотеки и т.д.

## Библиография

1. 20 крупнейших землевладельцев России-2022. Рейтинг Forbes. URL: <http://ftp.forbes.ru>
2. Битва за урожай. URL: <http://ftp.kommersant.ru>
3. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2021 г. М.: Росреестр, 2022.
4. Доктрина продовольственной безопасности Российской Федерации.
5. Крупнейшие владельцы сельскохозяйственной земли в России на июль 2022 года. URL: <http://ftp.befl.ru>
6. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Консолидация земель и рентное регулирование в сельском хозяйстве. М.: Русайнс, 2022. 134 с.
7. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Экономика и организация сельскохозяйственного производства. М.: КноРус, 2021. 418 с.
8. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Экономика и организация сельскохозяйственного производства. Практикум. М.: КноРус, 2023. 378 с.
9. Стратегия национальной безопасности Российской Федерации.
10. Указ Президента Российской Федерации от 21 января 2020 года № 20 «Об утверждении Доктрины продовольственной безопасности Российской Федерации».
11. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002 № 101-ФЗ.
12. Sagaydak A.E., Sagaydak A.A. Agricultural Land Consolidation in Russia. Experience and challenges. Scholar's Press, 2022. 74 p.
13. Sagaydak A.E., Sagaydak A.A. Agricultural Land Consolidation vs. Land Fragmentation in Russia // International Journal of Engineering and Geosciences. 2022. № 2. P.128-141.

## **Agricultural land consolidation and innovative-investment project analysis in land use planning**

**Aleksandr E. Sagaidak**

Doctor of Economics, Professor of Economics,  
Head of the Department of Economics  
and Organization of Agricultural Production,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15, Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: [asagaydak2014@mail.ru](mailto:asagaydak2014@mail.ru)

**Anna A. Sagaidak**

PhD in Economics,  
Associate Professor of Department  
of Agricultural Economics and Farm Management,  
State University of Land Use Planning,  
105064, 15, Kazakova str., Moscow, Russian Federation;  
e-mail: ann1806@mail.ru

**Abstract**

The search for ways out of the global agrarian and food crisis, the harmonization of cross-country economic relationships and relationships in the agricultural sphere objectively correlate with internal problems, challenges caused by the further integration of incorporation of land relations and integration of agricultural land plots in agricultural corporations of agrarian holding architectonics and private households focused on the growth of agribusiness results. As a result, it should be emphasized that land consolidation acts as a basis for the functioning of the reproductive process in the agricultural sector at a progressive pace, which creates potential for increasing its effectiveness by reducing overhead costs and encouraging external investors to invest their financial resources in the agricultural sector. The incorporation of land relations and integration of land plots in the agricultural sphere were the most important drivers of productivity growth and the creation of conditions for the formation of sustainable growth and development of domestic agribusiness by optimizing the scale of agricultural production. However, this process develops spontaneously in the agricultural sphere, which often leads to violation of the rights of small private households to land, as well as negative economic, environmental and social consequences. In this regard, the implementation of investment design in land use planning, based on the principles and methodology of investment project analysis, is of great importance.

**For citation**

Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2023) Konsolidatsiya sel'skokhozyaistvennykh zemel' i innovatsionno-investitsionnoe proektirovanie v zemleustroistve [Agricultural land consolidation and innovative-investment project analysis in land use planning]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 13 (1A), pp. 224-234. DOI: 10.34670/AR.2023.96.11.024

**Keywords**

Agricultural lands, land ownership, land consolidation, land market, land use planning project analysis, land use planning innovative and investment project, rent regulation.

**References**

1. *20 krupneishikh zemlevladel'tsev Rossii-2022. Reiting Forbes* [20 largest landowners in Russia-2022. Forbes rating]. Available at: <http://ftp.forbes.ru> [Accessed 12/12/2022]
2. *Bitva za urozhai* [Battle for the harvest]. Available at: <http://ftp.kommersant.ru> [Accessed 12/12/2022]
3. *Doktrina prodovol'stvennoi bezopasnosti Rossiiskoi Federatsii* [Doctrine of food security of the Russian Federation].
4. *Federal'nyi zakon «Ob oborote zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya» ot 24.07.2002 № 101-FZ* [Federal Law No. 101-FZ dated July 24, 2002 “On the turnover of agricultural land”].
5. (2022) *Gosudarstvennyi (natsional'nyi) doklad o sostoyanii i ispol'zovanii zemel' v Rossiiskoi Federatsii v 2021 g.* [State (national) report on the state and use of land in the Russian Federation in 2021]. Moscow: Rosreestr Publ.

6. *Krupneishie vladel'tsy sel'skokhozyaistvennoi zemli v Rossii na iyul' 2022 goda* [The largest owners of agricultural land in Russia as of July 2022]. Available at: <http://ftp.befl.ru> [Accessed 12/12/2022]
7. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2021) *Ekonomika i organizatsiya sel'skokhozyaistvennogo proizvodstva* [Economics and organization of agricultural production]. Moscow: KnoRus Publ.
8. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2023) *Ekonomika i organizatsiya sel'skokhozyaistvennogo proizvodstva. Praktikum* [Economics and organization of agricultural production. Workshop]. Moscow: KnoRus Publ.
9. Sagaidak A.E., Sagaidak A.A. (2022) *Konsolidatsiya zemel' i rentnoe regulirovanie v sel'skom khozyaistve* [Land consolidation and rent regulation in agriculture]. Moscow: Rusains Publ.
10. Sagaydak A.E., Sagaydak A.A. (2022) *Agricultural Land Consolidation in Russia. Experience and challenges*. Scholar's Press.
11. Sagaydak A.E., Sagaydak A.A. (2022) Agricultural Land Consolidation vs. Land Fragmentation in Russia. *International Journal of Engineering and Geosciences*, 2, pp.128-141.
12. *Strategiya natsional'noi bezopasnosti Rossiiskoi Federatsii* [National Security Strategy of the Russian Federation].
13. *Ukaz Prezidenta Rossiiskoi Federatsii ot 21 yanvarya 2020 goda № 20 «Ob utverzhdenii Doktriny prodovol'stvennoi bezopasnosti Rossiiskoi Federatsii»* [Decree of the President of the Russian Federation of January 21, 2020 No. 20 "On Approval of the Food Security Doctrine of the Russian Federation"]].