

Научная статья

Original article

УДК 332.365

doi: 10.55186/2413046X_2022_7_10_584

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ В СИБИРСКОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ
CADASTRAL ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND IN THE SIBERIAN
FEDERAL DISTRICT**



Мамонтова Софья Анатольевна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, E-mail: sophie_mamontova@mail.ru

Колпакова Ольга Павловна, кандидат сельскохозяйственных наук, доцент, доцент кафедры землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, E-mail: olakolpakova@mail.ru

Ковалева Юлия Петровна, кандидат биологических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастров ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, E-mail: yulyakovaleva@yandex.ru

Иванова Ольга Игоревна, кандидат географических наук, доцент, заведующий кафедрой природообустройства ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, E-mail: ivolga49@yandex.ru

Mamontova Sofya Anatolievna, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Kolpakova Olga Pavlovna, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Kovaleva Yulia Petrovna, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Ivanova Olga Igorevna, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

Аннотация. В статье приведены результаты анализа средних удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в некоторых регионах Сибирского федерального округа. Кроме того, находящиеся в процессе согласования результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сопоставлены с предыдущем туром кадастровой оценки. Проанализирована процедура определения кадастровой стоимости земельных участков, относящихся к сегменту «Сельскохозяйственное использование», в каждом из анализируемых регионов, выявлены особенности применения методических указаний по государственной кадастровой оценке. Сделаны предложения по совершенствованию методики государственной кадастровой оценки земель, относящихся к сегменту «Сельскохозяйственное использование».

Abstract. The article presents the results of the analysis of the average specific indicators of the cadastral value of agricultural land in some regions of the Siberian Federal District. In addition, the results of the cadastral valuation of agricultural land which are in the process of being coordinated are compared with the previous round of cadastral valuation. The procedure for determining the cadastral value of land plots belonging to the segment «Agricultural use» in each of the analyzed regions was analyzed, the features of the application of methodological guidelines for the state cadastral valuation were identified. Proposals were made to improve the methods of state cadastral valuation of lands belonging to the segment «Agricultural use».

Ключевые слова: кадастровая оценка, Сибирский федеральный округ, земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственное использование, удельный показатель кадастровой стоимости, урожайность

Keywords: cadastral valuation, Siberian Federal District, agricultural land, agricultural use, specific indicator of cadastral value, productivity

Введение. Среди всех процессов определения кадастровой стоимости земель различных категорий определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения – один из наиболее важных, так как эти

земельные участки и их плодородные свойства являются основой продовольственной безопасности страны. Целью данного исследования является сравнительный анализ методов и результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в некоторых регионах Сибирского федерального округа.

Методы исследования. Метод сравнительного анализа был использован в исследовании отчетов об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в регионах Сибирского федерального округа. При изучении научных статей по тематике определения кадастровой стоимости, а также методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения были применены методы анализа и синтеза.

Ход исследования. В Российской Федерации на данный момент проводится четвертый тур кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [1].

В Алтайском крае государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения (земли пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, коммуникациями) проводилась в 2019 году [2]. На территории Омской области кадастровая стоимость была определена на 01.01.2020 года. На территории Новосибирской области кадастровая оценка проводилась на основании Приказа Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 3442 от 15.08.2019 г «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков из категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенных на территории Новосибирской области» в 2019 году [3].

Проект отчета об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Красноярском крае находится на октябрь 2022 года на стадии согласования. До этого работы по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Красноярском крае осуществлялось ООО АКГ «ЭКФАРД» (г. Новосибирск) на основании государственного контракта №2012.6124 от 07.02.2012г [4].

На рисунке 1 представлены средние показатели УПКС сегмента «Сельскохозяйственное использование» перечисленных выше регионов Сибирского Федерального округа, кадастровая оценка которых проводилась согласно Федеральному закону № 237 «О государственной кадастровой оценке» (для Красноярского края с целью сравнения приведены также данные 2012 года).

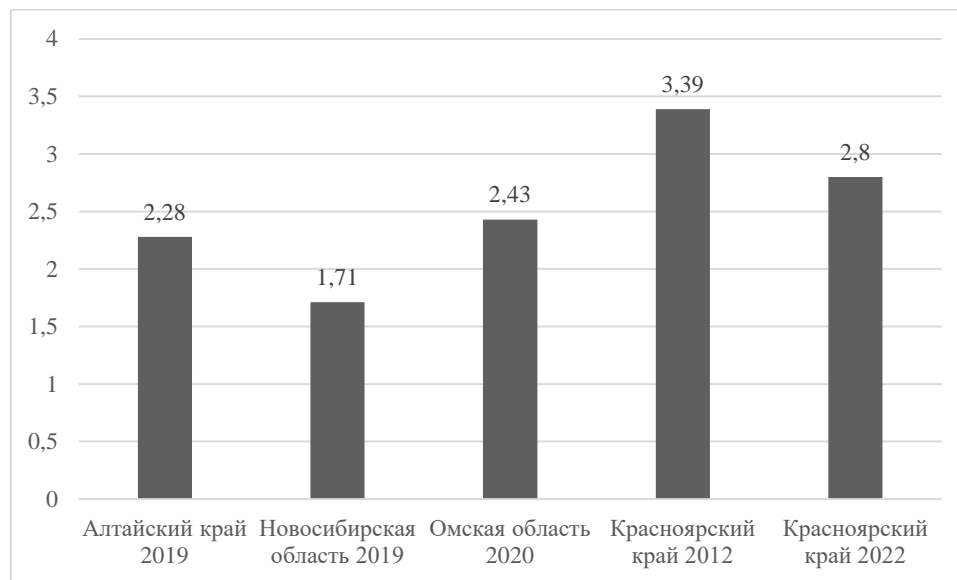


Рисунок 1. Средние УПКС земель сельскохозяйственного назначения (сельскохозяйственного использования) в регионах Сибирского федерального округа

Как видно из рисунка, удельный показатель кадастровой стоимости, действующий на текущий момент в Красноярском крае и определенный в 2012 году, в 1,5-2 раза превышает показатели других регионов, которые достаточно однородны. Сегмент «Сельскохозяйственное использование» является основным и наиболее важным в категории земель сельскохозяйственного назначения, к нему относится большинство земельных участков данной категории. Поэтому завышение результатов кадастровой оценки земель данной группы оказывает негативное влияние на пользователей земельных участков.

Нами был проведен сравнительный анализ отчетов об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в анализируемых регионах.

Согласно методике государственной кадастровой оценки, кадастровая стоимость земель сегмента «Сельскохозяйственное использование» определяется

методом капитализации дохода от земельных участков. В таблице 1 приведены значения и способы определения коэффициента капитализации в анализируемых регионах Сибирского Федерального округа.

Таблица 1. Определение коэффициента капитализации

Регион	Значение и способ определения коэффициента капитализации
Республика Алтай 2019	Безрисковая ставка дохода - 8,88 %. Премия за риски (среднее значение) - 8,47%. Премия за риск ведения сельского хозяйства составляет - 8,59%. Итого ставка капитализации составляет 17,47%.
Омская область 2020	Для расчета ставки капитализации, были взяты Согласно справочнику усредненные значения коэффициента капитализации «Земельные участки под пашню» - 13,2%, «Земельные участки под кормовые угодья» - 12,5%.
Новосибирская область 2019	В рамках сравнительного подхода коэффициент капитализации не рассчитывался
Красноярский край 2012	Коэффициент капитализации, рассчитанный методом кумулятивного построения, В качестве нормы дохода по безрисковым вложениям было отдано предпочтение доходности ГКО-ОФЗ равной на дату оценки в 8,15% в год, $R_6=8,15\%$. Оценщики определили экспертно поправку на риск на уровне $R_1=5\%$. Поправка на низкую ликвидность $R_2=5\%$. Поправка на инвестиционный менеджмент $R_3=5\%$. Таким образом, $СД=8,15+5+5+5=23,15\%$.
Красноярский край 2022	

В Новосибирской области коэффициент капитализации не была рассчитан, так как определение кадастровой стоимости земель сегмента «Сельскохозяйственное использование» проводилось с применением сравнительного подхода.

Определение нормативной урожайности сельскохозяйственных культур заключается в дифференциации базовой (зональной) урожайности по бонитету плодородия разновидностей почв, т.е. по свойствам почв в соответствии с Методическими указаниями. В таблице 2 приведено сравнение рассчитанной урожайности в анализируемых регионах Сибирского Федерального округа.

Таблица 2. Сравнение нормативной урожайности

Регион	Значение нормативной урожайности
Республика Алтай 2019	Значения по зерновым от 0,84 до 32,5 ц/га
Омская область 2020	Нормативна урожайность по зерновым от 8,6 до 30,28 ц/га
Новосибирская область 2019	В рамках сравнительного подхода нормативная урожайность не определялась
Красноярский край 2012	По группам районов Пшеница яровая 19,46-19,70 ц/га Рожь озимая 25,29-25,61 ц/га Ячмень яровой 30,11-30,49 ц/га Овес 19,58-19,83 ц/га.
Красноярский край 2022	В отчете не приведены

Для земельных участков Алтайского края, Омской области и Красноярского края в 2022 году расчет нормативной урожайности был рассчитан по одной формуле:

$$U_n = 33,2 \times \frac{AP}{10} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \quad (1)$$

где U_n – нормативная урожайность для почвенной разновидности

АП величина местного агроэкологического потенциала для зерновых культур (по Карманову И.И.);

10 – базовое значение величины АП;

33,2 – нормативная урожайность зерновых культур на эталонной почве;

K_1 – поправочный коэффициент на содержание гумуса в пахотном слое;

K_2 – поправочный коэффициент на мощность гумусового горизонта;

K_3 – поправочный коэффициент на содержание физической глины в пахотном слое;

K_4 - поправочный коэффициент на негативные свойства почв.

На территории Красноярского края в 2012 году нормативная урожайность рассчитывалась по формуле:

$$y = \frac{1000 \times (W + P \times 0,7)}{K_B \times (100 - B_C)} \quad (2)$$

где: Y – величина возможной урожайности, т/га

W – запас продуктивной влаги в почве весной, мм

P – сумма осадков за вегетационный период, мм

0,7 – коэффициент использования осадков

K_3 – коэффициент водопотребления, испаряемое растениями и почвой для образования 1 т сырой массы товарного урожая, м³/т

B_c – стандартная влажность, %

Запас продуктивной влаги в почве определяется по формуле:

$$W = 0,1 - d - h - (B - B_3) \quad (3)$$

где:

W – запас продуктивной влаги. мм;

0,1 – коэффициент перевода водяного слоя;

d – объемная масса почвы, г/см³.;

h – мощность слоя почвы, см;

B – влажность почвы, %;

B_3 , влажность завядания, %.

Из проведенного анализа мы сделали вывод, что в текущем туре кадастровой оценки большинство исполнителей использует формулу (1). В предыдущем же туре использовались разные формулы и подходы. Это объясняет значительную разницу показателей в соседних регионах.

Выводы и предложения: В методическом обеспечении определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения до сих пор отмечается значительное количество недостатков [5-10].

В результате проведенного анализа можно сделать следующие выводы: наиболее выдающимся на наш взгляд является тот факт, что в 2020 году сельскохозяйственные угодья в Новосибирской области оценены методом сравнения продаж (с использованием эталонных земельных участков). По нашему мнению, такой подход к оценке земель сельскохозяйственного назначения (за исключением садоводческих объединений) недопустим, так как он не учитывает плодородие земельных участков, а следовательно обесценивает сельскохозяйственные земли. Результат применения сравнительного подхода

иллюстрируется удельными показателями кадастровой стоимости, которые в результате оценки уменьшились в 18 районах Новосибирской области из 31 [3, 4].

С другой стороны, неадекватная оценка плодородия сельскохозяйственных земель приводит к завышению показателей кадастровой стоимости. Примером могут служить показатели кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Красноярском крае. Действующая оценка проводилась в 2012 году, однако полученные результаты превышают показатели соседних более плодородных регионов, а также показатели самого края, находящиеся на стадии согласования, в 1,5-2 раза. Таким образом, сельскохозяйственные товаропроизводители Красноярского края уже десятый год облагаются завышенными земельным налогом и арендной платой.

Одним из условий получения адекватных и сопоставимых показателей кадастровой стоимости земель любой категории является наличие и грамотное применение единых методических указаний.

Как показывает анализ, в рамках действующей методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения оценщики применяют очень разные методы. Например, в большинстве анализированных отчетов для расчета ставки капитализации применяется метод кумулятивного построения, в Омской области в 2020 году она не рассчитана, а взята справочно. Число учитываемых оценщиками рисков также значительно отличается, хотя речь идет об одном виде использования земель и соседних регионах.

На наш взгляд, наибольшее влияние на результаты определения кадастровой стоимости оказывает расчет урожайности сельскохозяйственных культур. Отсутствие методически закрепленного механизма ее расчета позволяет оценщикам применять формулы на свое усмотрение, следствием чего и является расхождение результатов кадастровой оценки. Следует отметить, что в текущем туре многими оценщиками применяется формула:

$$У_{Н} = 33,2 \times АП/10 \times К1 \times К2 \times К3 \times К4$$

Данная формула позволяет дифференцировать показатели нормативной урожайности для каждой почвы, а также учесть агроэкологический потенциал

территории. В Красноярском крае в 2012 году применялась иная методика расчета урожайности, в следствие чего показатели были слабо дифференцированы и оказались завышены в сравнении с другими регионами.

Описанные выше проблемы на наш взгляд необходимо решать с помощью совершенствования нормативно-правовой и методической основы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по следующим направлениям:

1. Методически закрепить (путем внесения изменений с приказ Минэкономразвития от 12 мая 2017 года № 226) не просто общую схему определения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а конкретные механизмы расчета урожайности, коэффициента капитализации и иных показателей;

2. Запретить применение сравнительного подхода к определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, как не учитывающего плодородные свойства таких земель и в виду их значительной дифференциации и неразвитого оборота.

3. Внести в перечень полномочий бюджетных учреждений (ст 7 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ) полномочия по совершенствованию методического обеспечения государственной кадастровой оценки и разработать механизм внутриведомственного и межведомственного взаимодействия по данному вопросу.

По нашему мнению, реализация указанных мероприятий приведет к совершенствованию методической основы государственной кадастровой оценки и получению достоверных и справедливых результатов.

Список источников

1. Мамонтова С. А. Учет прибыли предпринимателя в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения // Московский экономический журнал. – 2020. – № 6. – С. 6.
2. Соврикова Е.М. Проблемы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного

назначения в Республике Алтай // Аграрная наука - сельскому хозяйству: Сборник материалов XV Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах, Барнаул, 12–13 марта 2020 года. – Барнаул: Алтайский государственный аграрный университет, 2020. – С. 405-407.

3. Комиссаров А.В., Репотецкая М.Ю., Арутюнов Д.В. Анализ кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2021. – № 2. – С. 120-127.

4. Фонд данных государственной кадастровой оценки земель. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (дата обращения: 22.10.2022)

5. Бадмаева С.Э., Лидяева Н.Е. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края // Мелиорация и водное хозяйство: Материалы Всероссийской научно-практической конференции (Шумаковские чтения) с международным участием. - 2018. - С. 6-9.

6. Вдовина В.О., Тарбаев В.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения // Управление объектами недвижимости и развитием территорий : Сборник статей IV Международной научно-практической конференции, Саратов, 20 января 2021 года. – Саратов: ФГБОУ ВО Саратовский ГАУ, 2021. – С. 8-10.

7. Гранина Н.И. Современные проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Иркутской области // Почвы в биосфере. Сборник материалов Всероссийской научной конференции с международным участием, посвященной 50-летию Института почвоведения и агрохимии СО РАН. 2018. С. 371-374.

8. Жуков В.Д., Шеуджен З.Р., Сидоренко М.В. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики Материалы VIII Международной научно-практической конференции. 2018. С. 143-149.

9. Ибрагимов Л.Г., Сафиуллин И.Н., Амирова Э.Ф. Основные проблемы проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Республики Татарстан // Вестник Казанского государственного аграрного университета. 2018. Т. 13. № 3 (50). С. 116-121.

10. Сапожников П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2019. - № 12 (219). - С. 111-115.

References

1. Mamontova S. A. Uchet priby`li predprinimatel'ya v kadastronoy ochenke zemel` sel`skokhozyajstvennogo naznacheniya // Moskovskij e`konomicheskij zhurnal. – 2020. – № 6. – S. 6.

2. Sovrikova E.M. Problemy` kadastronoy ochenki zemel` sel`skokhozyajstvennogo naznacheniya v Respublike Altaj // Agrarnaya nauka - sel`skomu khozyajstvu: Sbornik materialov XV Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferencii. V 2-x knigax, Barnaul, 12–13 marta 2020 goda. – Barnaul: Altajskij gosudarstvenny`j agrarny`j universitet, 2020. – S. 405-407.

3. Komissarov A.V., Repoteczkaya M.Yu., Arutyunov D.V. Analiz kadastronoy ochenki zemel`ny`x uchastkov v sostave zemel` sel`skokhozyajstvennogo naznacheniya na territorii Novosibirskoj oblasti // Regulirovanie zemel`no-imushhestvenny`x otnoshenij v Rossii: pravovoe i geoprostranstvennoe obespechenie, ocenka nedvizhimosti, e`kologiya, texnologicheskie resheniya. – 2021. – № 2. – S. 120-127.

4. Fond danny`x gosudarstvennoj kadastronoy ochenki zemel`. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (data obrashheniya: 22.10.2022)

5. Badmaeva S.E`., Lidyaeva N.E. Kadastronaya ocenka zemel` sel`skokhozyajstvennogo naznacheniya Krasnoyarskogo kraja // Melioraciya i vodnoe khozyajstvo: Materialy` Vserossijskoj nauchno-prakticheskoy konferencii (Shumakovskie chteniya) s mezhdunarodny`m uchastiem. 2018. S. 6-9.

6. Vdovina V.O., Tarbaev V.A. Kadastronaya ocenka zemel` sel`skokhozyajstvennogo naznacheniya // Upravlenie ob``ektami nedvizhimosti i razvitiem territorij : Sbornik

statej IV Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii, Saratov, 20 yanvary 2021 goda. – Saratov: FGBOU VO Saratovskij GAU, 2021. – S. 8-10.

7. Granina N.I. Sovremennyye problemy gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki zemel' sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya v Irkutskoj oblasti // Pochvy v biosfere. Sbornik materialov Vserossijskoj nauchnoj konferencii s mezhdunarodny'm uchastiem, posvyashhennoj 50-letiyu Instituta pochvovedeniya i agroximii SO RAN. 2018. S. 371-374.

8. Zhukov V.D., Sheudzhen Z.R., Sidorenko M.V. Problemnyye voprosy gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki zemel' sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya na Kubani // Investicii, stroitel'stvo, nedvizhimost' kak material'nyj bazis modernizacii i innovacionnogo razvitiya ekonomiki Materialy VIII Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii. 2018. S. 143-149.

9. Ibragimov L.G., Safiullin I.N., Amirova E.F. Osnovnyye problemy provedeniya kadastrovoj ocenki zemel' sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya na primere Respubliki Tatarstan // Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. 2018. T. 13. № 3 (50). S. 116-121.

10. Sapozhnikov P.M. Osnovnyye problemy pri provedenii gosudarstvennoj kadastrovoj ocenki zemel' sel'skoxozyajstvennogo naznacheniya // Imushhestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii. 2019. № 12 (219). S. 111-115.

Для цитирования: Мамонтова С.А., Колпакова О.П., Ковалева Ю.П., Иванова О.И. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в Сибирском федеральном округе // Московский экономический журнал. 2022. № 10. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2022-20/>

© Мамонтова С.А., Колпакова О.П., Ковалева Ю.П., Иванова О.И., 2022.

Московский экономический журнал, 2022, № 10.