

Научная статья

Original article

УДК 332.74:349.418

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_9_368

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХО-
ЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ЮЖНЫХ РАЙОНОВ КРАСНОЯР-
СКОГО КРАЯ**

**CADASTRAL ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND PLOTS IN
THE SOUTHERN REGIONS OF THE KRASNOYARSK TERRITORY**



Бадмаева Софья Эрдыниевна, доктор биологических наук, зав. кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск, s.bad55@mail.ru

Потылицын Даниил Николаевич, аспирант ФГБОУ ВО «Красноярский государственный университет», Россия, г. Красноярск

Badmaeva Sofia Erdinieвна, doctor of biological sciences, head of the department of cadastre of built-up territories and geoinformation technologies, Federal State Educational Institution of Higher Education «Krasnoyarsk state agrarian university», Russia, Krasnoyarsk, s.bad55@mail.ru

Potylitsyn Daniil Nikolaevich, PhD student, Krasnoyarsk State University, Krasnoyarsk, Russia

Аннотация. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения (ГКОЗ СХ) – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату в целях создания налоговой базы и других платежей за землю.

На территории Российской Федерации кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится относительно недавно. Первый оценочный тур проводился в 2001 – 2002 годах, второй – 2006 – 2007 и третий – 2011 – 2013 годах. Методическое обеспечение осуществлялось едиными методическими указаниями, утверждённые федеральными ведомствами.

В данной статье представлены результаты кадастровой стоимости земельных участков по видам использования, проведённые на территории трех муниципальных образований, расположенных в южных районах Красноярского края. Удельные показатели кадастровой стоимости для данных земельных участков определены в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.09.2010г. №445) [1].

Abstract. The State cadastral valuation of agricultural lands (GKOZ CX) is a set of legal, administrative and technical measures aimed at establishing the cadastral value of land plots as of a certain date in order to create a tax base and other payments for land.

On the territory of the Russian Federation, the cadastral valuation of agricultural land is carried out relatively recently. The first evaluation tour was conducted in 2001 - 2002, the second in 2006 – 2007 and the third in 2011 – 2013. Methodological support was provided by unified methodological guidelines approved by federal agencies.

This article presents the results of the cadastral value of land plots by type of use, conducted on the territory of three municipalities located in the southern regions of the Krasnoyarsk Territory. The specific indicators of cadastral value for these land plots are determined in accordance with the Methodological Guidelines for the state cadastral assessment of agricultural land (approved by Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated 09/20/2010 No. 445) [1].

Ключевые слова: оценка, кадастровая стоимость, земельные участки, муниципальные образования, группы, виды использования, удельные показатели, результаты

Keywords: valuation, cadastral value, land plots, municipalities, groups, types of use, specific indicators, results

Земельные ресурсы в сельскохозяйственном производстве играют важнейшую роль для обеспечения продовольственной безопасности страны. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, вовлеченные в денежно – товарный оборот и внесенные в единый государственный реестр недвижимости должны иметь кадастровую стоимость, которая является основой для взимания земельного налога. Вопросы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сталкиваются с рядом проблем методологического характера, о чем свидетельствуют исследования [2-5]. В последние годы методические указания по кадастровой оценке земель претерпевают значительные поправки. Авторами [6] проанализированы существующие методические положения государственной кадастровой оценки земельных участков земель сельскохозяйственного назначения. Методические указания, разработанные и утвержденные в разные годы имеют как положительные стороны, так и недостатки. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, в частности сельскохозяйственных угодий должно основываться на учете тех факторов, которые обеспечивают плодородие данного типа почв и как следствие, продуктивность сельскохозяйственных культур. Необходимо усовершенствовать методические подходы к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

На территории Красноярского края была проведена кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения согласно Методическим указаниям [1]. Для расчета кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения был проведен анализ сведений, характеризующих

состояние рынка, группировка объектов оценки, построена модель оценки для каждой группы объектов оценки.

Объектами исследований явились земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Каратузского, Краснотуранского и Курагинского муниципального образования Красноярского края. Данные территории располагаются в южной части края в разных частях Минусинской котловины. Почвенный покров сельскохозяйственных угодий представлен плодородными почвами – черноземами выщелоченными, обыкновенными и оподзолёнными. Особенно плодородными являются почвы на территории Каратузского района, которые вкупе с климатическими условиями позволяют выращивать в открытом грунте томаты, перец, арбузы, дыни, груши и др.

Были определены количество земельных участков по муниципальным образованиям в разрезе групп видов использования (табл.1).

Таблица – Количество земельных участков по МО в разрезе групп видов использования

Наименование	Количество земельных участков по группам видов использования						
	По всем группам	1 ВИ	2ВИ	3ВИ	4ВИ	5ВИ	6ВИ
Каратузский	1 523	1 507	-	15	-	-	1
Курагинский	2 141	2 125	-	12	4	-	-
Краснотуранский	1 824	1 808	-	15	1	-	-

В муниципальных образования не установлены наличие земельных участков, относящиеся ко второй и пятой группе видов использования (земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних

насаждений, ягодников, чая, винограда, риса; и земли, сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности соответственно).

Подавляющее большинство земельных участков представлены землями пригодными под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, отнесенный, к первой группе видов использования определялся доходным подходом, и были установлены следующие показатели (рис.1).

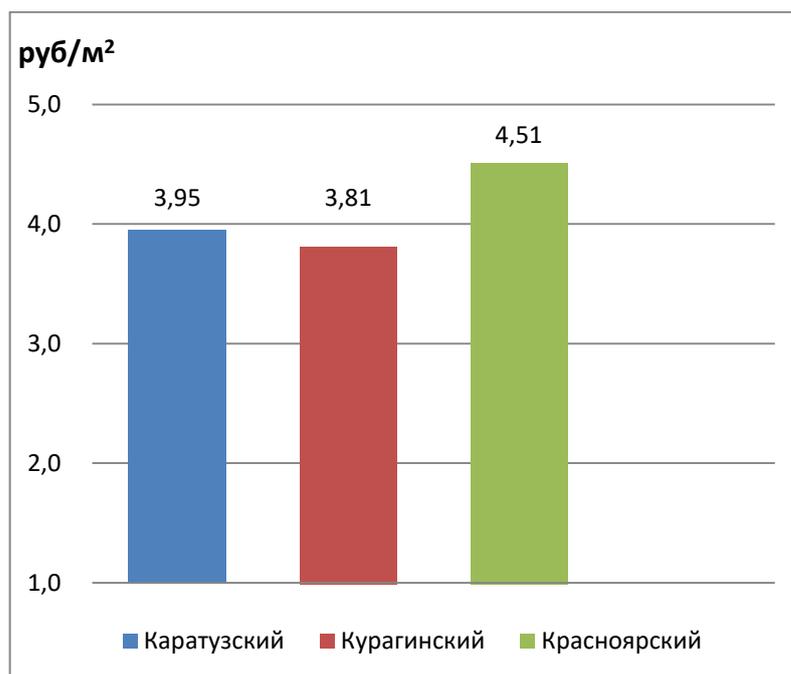


Рисунок 1 – УПКС земельных участков, отнесенных к 1 группе видов использования

Удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, отнесенный, к третьей группе видов использования определялся сравнительным подходом и были установлены следующие показатели (рис.2).



Рисунок 2 – УПКС земельных участков, отнесенных к 3 группе видов использования

На территории двух муниципальных образований – Курагинского и Краснотуранского – выявлены земельные участки, отнесенные к четвертой группе видов использования - земли, сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности. Удельные показатели кадастровой стоимости составляют соответственно – 10,90 и 11,04 руб./м².

В Каратузском муниципальном образовании выделен один земельный участок, отнесенный к 6 группе видов использования и удельный показатель кадастровой стоимости определен в 1,47 руб./м². Это прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками.

Определение кадастровой стоимости, проведенный в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (утвержденные Приказом Министерства экономического развития РФ от 20.09.2010г. №445) показало вышеуказанные показатели.

Список источников

1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: утв. Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445 - [Электронный ресурс]. - Режим доступа: www.consultant.ru (дата обращения 23.09.2024).
2. Грибовский С.В. К вопросу о качестве кадастровой оценки объектов недвижимости для целей налогообложения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 9(216). – С. 24-29.
3. Сапожников П.М., Рыбальский Н.Г. Двадцатилетие кадастровой оценки земель в России - основные проблемы и трудности. // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2019. № 4(160). – С. 93-97.
4. Пешков В.В., Москалева Н.В. Эволюция методических подходов к государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в аспекте проблем развития предпринимательской деятельности // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2020. Т. 10. № 2(33). – С. 188-197. DOI: 710 10.21285/22272917-2020-2-188-197.
5. Быкова Е.Н., Баникевич Т.Д., Рагузин И.И. Современные особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения//Инженерный вестник Дона. 2022. – № 6.(электронный ресурс).
6. Махт В.А., Гилева Л.Н. Анализ методических положений по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения//International agricultural Journal. 2022. – № 6. (электронный ресурс).

References

1. Methodological guidelines for the state cadastral assessment of agricultural land: approved By Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 09/20/2010 No. 445 - [Electronic resource]. - Access mode: www.consultant.ru (date of appeal 09/23/2024).

2. Gribovsky S.V. On the issue of the quality of cadastral valuation of real estate objects for tax purposes // Property relations in the Russian Federation. 2019. No. 9(216). pp. 24-29.
3. Sapozhnikov P.M., Rybalsky N.G. The twentieth anniversary of the cadastral valuation of lands in Russia - the main problems and difficulties. // Use and protection of natural resources in Russia. 2019. No. 4(160). pp. 93-97.
4. Peshkov V.V., Moskaleva N.V. Evolution of methodological approaches to the state cadastral assessment of agricultural lands in the aspect of problems of business development // News of universities. Investment. Construction. Realty. 2020. Vol. 10. No. 2(33). pp. 188-197, DOI: 710 10.21285/22272917-2020-2-188-197.
5. Bykova E.N., Banikevich T.D., Raguzin I.I. Modern features of cadastral valuation of agricultural lands//Engineering Bulletin of the Don. – 2022. No.
6. Makht V.A., Gileva L.N. Analysis of methodological provisions on improving the cadastral valuation of agricultural land//International agricultural Journal. – 2022. No. 6.

© Бадмаева С.Э., Потылицын Д.Н., 2024. Московский экономический журнал, 2024, № 9.