

ЭКОНОМИКА

ECONOMY

УДК 332.62

Оккель С.А., канд. экон. наук, доцент ДВГУПС, г. Хабаровск

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с нормативно-правовыми актами. Действующее законодательство не содержит определения кадастровой стоимости. Качество земель определяют две составляющие: плодородие и местоположение.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ, РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬ, НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ, КАЧЕСТВО ЗЕМЕЛЬ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ

UDC 332.62

Okkel S.A., Cand.Econ.Sci., Associate Professor,

Far-Eastern State Communication Lines University, Khabarovsk

THE ASSESSMENT OF THE CADASTRAL VALUE OF THE AGRICULTURAL LANDS

The assessment of the cadastral value of the agricultural lands is carried out in accordance with normative legal documents. The existing legislation does not contain the assessment of the cadastral value. The quality of the lands is determined by two elements: fertility and location.

KEY WORDS: AGRICULTURAL LANDS, CADASTRAL VALUE OF THE LANDS, MARKET VALUE OF THE LANDS, THE MOST EFFICIENT USE, LANDS QUALITY, LANDS LOCATION

Оценка земель сельскохозяйственного назначения имеет в нашей стране большую историю. Развитие и проведение земельно-оценочных работ было связано с работами по созданию земельного кадастра и направлено на получение неких усредненных показателей, характеризующих различия в качестве земель сельскохозяйственного назначения. Кадастровые оценки должны были обеспечить соизмеримость производственных результатов в зависимости от качества земель при разных способах использования.

Поэтому при разработке методов экономической оценки земель в составе земельного кадастра предлагались методологии, направленные на выявление, прежде всего, рентного дохода, обусловленного лучшим качеством и лучшим местоположением земельных участков по

сравнению с худшими. Этот доход назывался дифференциальным и должен был изыматься в доход государства в виде земельных налогов или иных платежей за пользование земельными ресурсами. Поскольку стоимостные показатели устанавливались применительно к крупным таксономическим единицам и рассчитывались на основе усредненных показателей затрат и продуктивности, они носили относительный характер и могли быть использованы в основном лишь для сравнения сельскохозяйственных земель по субъектам Российской Федерации, административным районам, крупным хозяйствам. Полученные стоимостные показатели носили синтетический характер и по своему содержанию представляли шкалы или ранги качественной оценки земель,

выраженные не в балльной, а стоимостной форме.

Земли сельскохозяйственного назначения составляют наиболее важную часть земельного фонда государства и подлежат особой охране. К ним относятся ценные земли, обладающие плодородным слоем – почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Так или иначе, централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве. Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 году земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру. В связи с этим в настоящее время оценка сельскохозяйственных земель становится все более актуальной.

По действующему в нашей стране законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель поселений выделяют зоны сельскохозяйственного использования, которые, также как и земли сельскохозяйственного назначения, предназначены для ведения сельского хозяйства. Если генеральными планами развития поселений не предусмотрено изменение вида использования таких земель, то они оцениваются как сельскохозяйственные угодья, а связанное с ними имущество – как сельскохозяйственное.

Следует отметить, что, в соответствии с существующим законодательством, земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на земли, занятые сельскохозяйственными угодьями; на земли,

занятые внутрихозяйственными дорогами и коммуникациями; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Важно подчеркнуть, что к сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями. В составе сельскохозяйственных угодий в целях оценки также могут выделяться поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и другие.

Важно подчеркнуть, что оценка земель сельскохозяйственного назначения необходима при покупке или продаже, кредитовании под залог, принятии управленческих и инвестиционных решений, ущербе, нанесенном сельскохозяйственной земле, внесении земель данной категории в качестве вклада в уставный капитал, а также при постановке сельскохозяйственной земли на баланс предприятия и проведении кадастровой оценки.

Так, например, при принятии инвестиционного решения в отношении вариантов дальнейшего использования необходимо провести оценку сельскохозяйственной земли, которая базируется на анализе наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование сельскохозяйственной земли является основополагающей предпосылкой при определении ее рыночной стоимости. При определении наиболее эффективного использования сельскохозяйственной земли определяется наиболее вероятное использование, удовлетворяющее четырем критериям: физической возможности, юридической правомочности, экономической целесообразности и максимальной эффективности.

Так или иначе, суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика, исходя из анализа состояния рынка недвижимости на момент оценки, сложившихся рыночных условий. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование оцениваемой сельскохозяйственной земли, то есть то, которому соответствует максимальная ее стоимость. При этом под максимальной стоимостью, которой следует достичь, понимается ее рыночная стоимость. Результат анализа наиболее эффективного способа использования сельскохозяйственной земли может быть следствием расчетов ее рыночной стоимости при рассмотрении различных способов использования. Такие расчеты основываются на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном использовании при минимальных трудозатратах оценщик анализирует юридически допустимые и типичные для окружения оцениваемой сельскохозяйственной земли способы использования.

Следует сказать, что рыночная и кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения зависит от ценности объекта, которая, в свою очередь, обусловлена способностью и возможностью объекта удовлетворять определенные потребности и обеспечивать права и преимущества собственника в результате владения этим объектом. Совокупностью этих факторов с учетом затрат на создание или приобретение объекта определяется стоимость данного объекта.

В целом кадастровая стоимость определяется как публичный эквивалент реальной стоимости участка. По сути, кадастровая стоимость должна хотя бы примерно соответствовать его рыночной стоимости. Однако это чаще всего не так. Дело в том, что кадастровая оценка земельных участков производится массово, без учета каких-либо индивидуальных

особенностей того или иного земельного участка. В результате получается, что кадастровая стоимость отражает лишь некие усредненные данные массовой оценки. Получаемые в итоге цифры в большинстве случаев далеки от реальной стоимости того или иного земельного участка на рынке недвижимости. Чаще всего при этом кадастровая стоимость оказывается существенно выше рыночной, то есть продать конкретный земельный участок за сумму, равную его кадастровой стоимости, попросту невозможно.

Особенно остро проблема несоответствия кадастровой стоимости участка его рыночной цене встала в 2013 году. С 2013 года была установлена новая кадастровая стоимость участков, которая оказалась еще выше прежней. Этот факт был встречен горячим неодобрением со стороны как частных землевладельцев, так и бизнес-структур. Ведь вместе с ней возросли и суммы начисления земельного налога, а также стоимость аренды земель, находящихся в государственной собственности.

Важно подчеркнуть, что в соответствии с Земельным Кодексом Российской Федерации использование земли является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. В соответствии со статьей 66 Земельного Кодекса РФ для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, когда рыночная стоимость земельного участка определена.

Действующее законодательство не содержит определения кадастровой стоимости, утвержденного на законодательном уровне. Системный анализ нормативных, правовых актов, определяющий порядок ее установления позволяет сделать вывод, что кадастровая стоимость земельных участков, отнесенных к категории разрешенного использования «для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их

функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов» - это установленная с помощью построенной на основании статистического анализа рыночной информации о земельных участках математической модели предполагаемая рыночная стоимость земельных участков.

В общем, кадастровая стоимость – это альтернатива рыночной оценке, когда невозможно в установленный срок произвести справедливую рыночную оценку сразу очень большого перечня объектов, что связано с большим количеством объектов, а также отсутствием достоверной рыночной информации для некоторых категорий участков из-за неразвитости рынка или по другим причинам. Именно тогда государство прибегает к кадастровой оценке.

Методы массовой оценки основываются на правильной группировке земельных участков в соответствии с их характеристиками, отобранными для производства выборки.

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316. Правила определяют порядок проведения государственной кадастровой оценки земель всех категорий на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. Организация проведения государственной кадастровой оценки земель осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости и его территориальными органами. Для проведения указанных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд». Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Федерального агентства ка-

дастра объектов недвижимости утверждают результаты государственной кадастровой оценки земель.

При проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сохранилась тенденция получать некий агрегированный показатель качества угодий в разрезе крупных территориальных единиц и в современной методологии, разработанной Росземкадастром и закрепленной в соответствующих методических документах.

Так или иначе, стоимостные характеристики, полученные на основании данной методики являются нормативным показателем, устанавливающим в административном порядке интегральные стоимостные характеристики, позволяющие получить представление об относительной ценности земель сельскохозяйственного назначения в разрезе субъектов Российской Федерации, административных районов и хозяйств для использования их в дальнейшем в качестве базы для налогообложения.

Земля, являясь одним из объектов природы, обладает особыми свойствами, которые могут быть оценены через сравнение их по определенным оценочным показателям. Свойства земель, используемые, например, для посадки и выращивания лесов, отличны от свойств земель, используемых для размещения производства растениеводческой продукции. Поэтому методические подходы к оценке земель различного целевого назначения будут отличаться.

Данные оценки земель необходимы для выявления резервов в использовании земель, осуществления государственного контроля за их использованием и охраной, для размещения и развития сельскохозяйственного производства по регионам и конкретным предприятиям, для установления земельного налога, арендной платы за землю, рыночной цены, государственного регулирования объектов недвижимости. Соответственно, для правильного научно-обоснованного решения указанных вопросов необходимо изучение, обследование и проведение специальной оценочной работы по определению каче-

ства земли. В свою очередь, качество земель определяют две составляющие: плодородие и местоположение.

Соответственно, естественное плодородие образуется в результате длительного процесса, протекающего в определенных природно-климатических условиях. Происходит накопление питательных веществ, причем их количество различно и зависит от конкретных условий. В одних местах питательные вещества легко усваиваются растениями, в других – они не могут быть усвоены и из-за отсутствия других природных факторов. Например, при отсутствии влаги не могут быть использованы запасы питательных веществ в почве. Поэтому такое плодородие называется потенциальным. Искусственное же плодородие создается трудом человека путем воздействия на землю. Экономическое плодородие создается только путем вложения в землю затрат живого и овеществленного труда.

Плодородие почвы может быть определено через урожайность сельскохозяйственных культур с единицы площади и через отношение произведенной продукции на единицу площади к затратам живого и овеществленного труда.

Также на качество земельных участков, кроме плодородия, оказывает большое влияние местоположение. В свою очередь, местоположение земельных участков характеризуется такими показателями, как расстояние от них до города, сельских населенных пунктов, крупность населенных пунктов, наличие транспортных и инженерных коммуникаций, наличие пунктов переработки и реализации продукции, баз снабжения предприятий удобрениями и сельскохозяйственной техникой и ряд других.

Существенное значение на качество земельных участков оказывают пространственно-технологические условия, которые также можно отнести к характеристикам местоположения. К таким условиям относят удобство подъезда к полям и другим используемым участкам, размер земельного участка, его конфигурация, раздробленность, чересполосица, дальность, вкрапливание.

Для комплексного количественного определения роли этих показателей применяется земельно-кадастровое действие «оценка земель». Цель оценки земель – определить их плодородие и местоположение по показателям, которые характеризуют качество земельных участков. Оценка земель по плодородию складывается из бонитировки почв и экономической оценки.

В целом бонитировка почв – сравнительная оценка естественного плодородия почв, их группировка по природным диагностическим свойствам, влияющим на урожайность сельскохозяйственных культур, при сопоставимых уровнях агротехники и интенсивности земледелия. Результаты бонитировки почв показывают относительную пригодность почв по основным факторам естественного плодородия для возделывания сельскохозяйственных культур.

Объектом бонитировки почв являются почвенные разновидности, выделенные в агропроизводственные группы. Предметом бонитировки почв является естественное плодородие почв или их агропроизводственных групп. Критерием бонитировки почв являются их природные диагностические свойства, оказывающие существенное влияние на урожайность сельскохозяйственных культур. К таким природно-диагностическим свойствам в, частности, относят мощность гумусового горизонта и его содержание, механический состав, наличие азота, фосфора, калия, кислотность или щелочность и другие.

Следует сказать, что объектом экономической оценки земли являются участки, используемые в различных отраслях народного хозяйства. Неиспользуемые земли могут быть оценены под различные виды потенциального использования. Предметом экономической оценки земли является экономическое плодородие и местоположение земельных участков. Критерием экономической оценки земли является величина продукции, отнесенной к равновеликим затратам, вложенным в участки различного плодородия и местоположения.

Важно отметить, что в отличие от кадастровой, оценка рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения проводится в целях совершения сделки с конкретным земельным участком.

Поэтому использовать кадастровую стоимость для определения рыночной стоимости конкретных земельных участков или имущественных комплексов, а также прав на них не представляется возможным. Это связано и с отсутствием использования в расчетах принципа наиболее эффективного использования, и с применением неких агрегированных стоимостных показателей затрат и цен.

Так, при проведении рыночных оценок можно использовать информацию и отдельные оценочные показатели, содержащиеся в земельном кадастре, например, показатели балла бонитета почв. Данный показатель является интегральным показателем плодородия почв по их группам или разновидностям.

Так или иначе, растущее использование основных сельскохозяйственных земель под участки для жилищного строительства и для других неzemледельческих целей привело к необходимости регулирования землепользования. Основными средствами регулирования являются кадастровая оценка земли и налогообложение земель как объектов недвижимости, эффективное и хозяйственное использование с соблюдением экологических требований. При этом рациональное землепользование в условиях рыночных отношений предполагает улучшение и сохранение продуктивности не только сельскохозяйственных угодий, но и вообще всех земельных ресурсов страны независимо от форм собственности и организации производства. Необходимым экономическим условием и экологическим требованием повышения эффективности использования земли, сохранения и увеличения ее плодородия является всестороннее изучение, качественная характеристика, количественная и стоимостная оценка земли, как средства производства. Поэтому объективная необходимость кадастровой оценки земельных угодий непосред-

ственно обусловлена тем положением, которое занимает земля как естественная основа материального производства, той ролью, которую играет земля в процессе вне зависимости от какой-либо определенной формы общения. В сельском хозяйстве земля функционирует как средство труда и производства.

Таким образом, основная задача проводимой в аграрном секторе России земельной реформы заключается в повышении эффективности сельскохозяйственного производства путем реформирования отношений собственности на земли сельскохозяйственного назначения и создания условий для их эффективного оборота. Большую роль в решении данной задачи играет определение кадастровой и рыночной стоимости сельскохозяйственных земель.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации: основной закон: с изменениями, внесенными Законом Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 года №6-ФКЗ; от 30.12.2008 года №7-ФКЗ / Российская газета. – 31.12.08. - №267.
2. Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков: распоряжение :утверждены распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 года №1102-р / Стройинформ. – август 2008 года . - №8.
3. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) : приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256, зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 22.08.2007 года, регистрационный номер №10040 / Российская газета. – 04.09.2007. - №194.
4. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ: утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 № 255; зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 23.08.07 г. Номер № 10045 / Российская газета. – 04.09.2007. - № 194.
5. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ: зарегистрировано в Министерстве юстиции Российской Федерации 20.07.07 рег. Номер № 10009 / Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. – 03.09.2007. - № 36.
6. О государственном земельном кадастре : федер. закон: принят 2 февраля 2000 г. № 28-ФЗ (с изм. 22.08.04, 30.06 и 04.12.2006) / Российская газета. – 10.01.2000 г. - № 5.

7. О недрах : федер. закон: Ведомости съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ от 16.04.1992 г. № 16 ст.834. (с изм. от 01 дек. 2007 г., 29 апреля, 14, 18, 23 июля 2008 г.) / Российская газета. – 05.05.1992 г. - № 102.

8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон: принят Гос. Думой 26 июня 2002 г. № 101-ФЗ (с изм. 05 февраля 2007 г., 13 мая 2008 г.) / Российская газета. – 27.07.2002 г. - № 137.

9. Об оценочной деятельности : федер. закон : принят 16 июля 1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 14 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 27 июля 2006 г., 5 февраля 2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

10. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства РФ: принято 08 апреля 2000 г. № 316 (с изменениями от 11.04,

12.12.2006 г., 17.09.2007 г.) / Собр. Законодательства РФ. - 2000. - № 16. – ст. 1709.

11. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков : распоряжение: принято 6 марта 2002 г. № 568-р (в ред. Распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г.) / Собр. Законодательства РФ. – 2001. - №29. – ст.3026.

12. Горемыкин, В.А. Современный земельный рынок России: Практическое пособие/ В.А. Горемыкин. – М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2004. – 624 с.

13. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – М.: Финансы и статистика, 2010. – 725 с.

14. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.- 2-е изд., перераб. и доп. – М.: КНОРУС, 2012. – 224 с.