

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ

КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**РАЗВИТИЕ И СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ПОДХОДОВ К
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001514
Кухарук Сергея Александровича

Научный руководитель
д.б.н., профессор
Смирнова Л.Г.

Рецензент
начальник отдела определения
кадастровой стоимости
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Белгородской области
Калюжный Р.Н.

БЕЛГОРОД 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

	стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА	4
ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1. СОВРЕМЕННОЕ МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ПРАКТИКА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	10
1.1. Ретроспективный анализ методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в РФ	10
1.2. Практика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в субъектах России	15
ГЛАВА 2. НЕКОТОРЫЕ ПОДХОДЫ К МОДЕРНИЗАЦИИ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ.	27
2.1. Предложения Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области по совершенствованию методики ГКО земель сельскохозяйственного назначения	27
2.2. Массовая кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в соответствии ФСО № 4	29
2.3. Разработка базовой модели шкалы дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий субъекта РФ	40
ГЛАВА 3. СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ИХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ	46
3.1. Общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения как категории земельного фонда области	46
3.2. Туры проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области	50
3.3. Динамика поступлений денежных средств от сбора земельного	

налога, арендной платы и продажи земельных участков в разрезе районов Белгородской области	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	67
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	70
ПРИЛОЖЕНИЕ	73

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 № 136 (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

2. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

3. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.06.2016) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

4. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

5. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Минэкономразвития России от 01.07.2005 № 145 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

6. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

7. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков: постановление Правительства Российской Федерации от 07.02.2008 № 52 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

8. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

9. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда: приказ Минэкономразвития России от 21.02.2011 № 53 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

10. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

11. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков: приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

12. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

13. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

14. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»: приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

15. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)»: приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

16. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)»: приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

17. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Министерства экономического развития России от 20.09.2010 г. № 445 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

18. Российская Федерация. Минимущество. Распоряжения. Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков: распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-Р (ред. от 31.07.2002) // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

19. Технические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные правлением НП «Кадастр оценка», протокол заседания правления от 27.12.2010 г. № 2. // Режим доступа: <http://rosnedv.rosreestr.ru>.

ВВЕДЕНИЕ

Объемы земельно-оценочных работ и их значимость имеют постоянный тренд к росту. В особенности это проявляется при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в сфере активного использования [26].

Государственная кадастровая оценка земель – важнейшее звено экономического механизма регулирования земельных отношений по поводу законодательно установленной платности использования земель в форме земельного налога. Он относится к категории местных налогов. Однако порядок проведения ГКОЗ регулируется федеральными нормативно-правовыми и нормативно-методическими актами.

Методология кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения объективно вытекает из их природного состояния, функционирования как объекта и средства хозяйственной деятельности согласно виду разрешенного использования. Обусловленные этими факторами методические подходы, способы и порядок проведения кадастровой оценки земель зафиксированы в Федеральном стандарте оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», поэтому для кадастровых оценщиков соблюдение данного стандарта не только формальная обязательность, но и методическая необходимость [15].

Актуальность исследования. В настоящее время у практикующих оценщиков нет методики обеспечения объективной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а, следовательно, необходима разработка новой усовершенствованной методической базы.

Объектом данного исследования являются земли сельскохозяйственного назначения.

Предметом исследований выступают подходы к государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Цель магистерской диссертации заключается в проведении анализа приемов совершенствования кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Для достижения поставленной цели решались следующие **задачи**:

- изучить современное состояние методической основы массовой оценки земель сельскохозяйственного назначения;
- охарактеризовать подходы к модернизации методического обеспечения государственной кадастровой оценки земель данной категории;
- проанализировать состояние земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области, туры и применимость результатов их государственной кадастровой оценки.

Материалы исследования: источники литературы; нормативно-правовые документы; Доклады о состоянии и использовании земель в Белгородской области за период с 2004 по 2016 г.г.; сведения, размещенные на официальном сайте Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области (раздел: «Кадастровая оценка и налогообложение»); материалы Фонда данных государственной кадастровой оценки Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра).

Методы исследования: метод анализа данных, сравнительный метод, анализ учебной и научной литературы, анализ нормативных документов.

Научная новизна заключается в том, что проведен комплексный анализ современных подходов к модернизации технологии проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Практическая значимость работы. Результаты, полученные в диссертационной работе, имеют определенное теоретическое и практическое значение в процессе актуализации кадастровой и рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях получения более обоснованного инструмента регулирования земельных отношений при налогообложении и

аренде земельных участков, а также результаты исследований могут быть использованы в учебном процессе.

Структура и объем магистерской диссертации. Данная магистерская диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованных источников, 3 таблиц, 9 рисунков и приложения. Выпускная квалификационная работа изложена на 78 страницах, включая приложение.

ГЛАВА 1. СОВРЕМЕННОЕ МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ПРАКТИКА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1.1 Ретроспективный анализ методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в РФ

С 2017 года вступил в силу федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ, реализация которого предполагает повышение требований к оценщикам бюджетных учреждений и как следствие повышение качества работ по государственной кадастровой оценке недвижимости [НПБ 2].

Кроме того, разработаны и утверждены «Методические указания о государственной кадастровой оценке» (Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016 № 358) [НПБ 4].

Общие требования к порядку определения кадастровой стоимости объектов недвижимости установлены Федеральным стандартом оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», который утвержден приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508.

В целом государственная кадастровая оценка недвижимости включает в себя совокупность следующих мероприятий, отраженных на рис. 1.1.

В Российской Федерации проведено три тура повсеместной государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по единым методическим документам, утвержденным уполномоченными федеральными ведомствами.

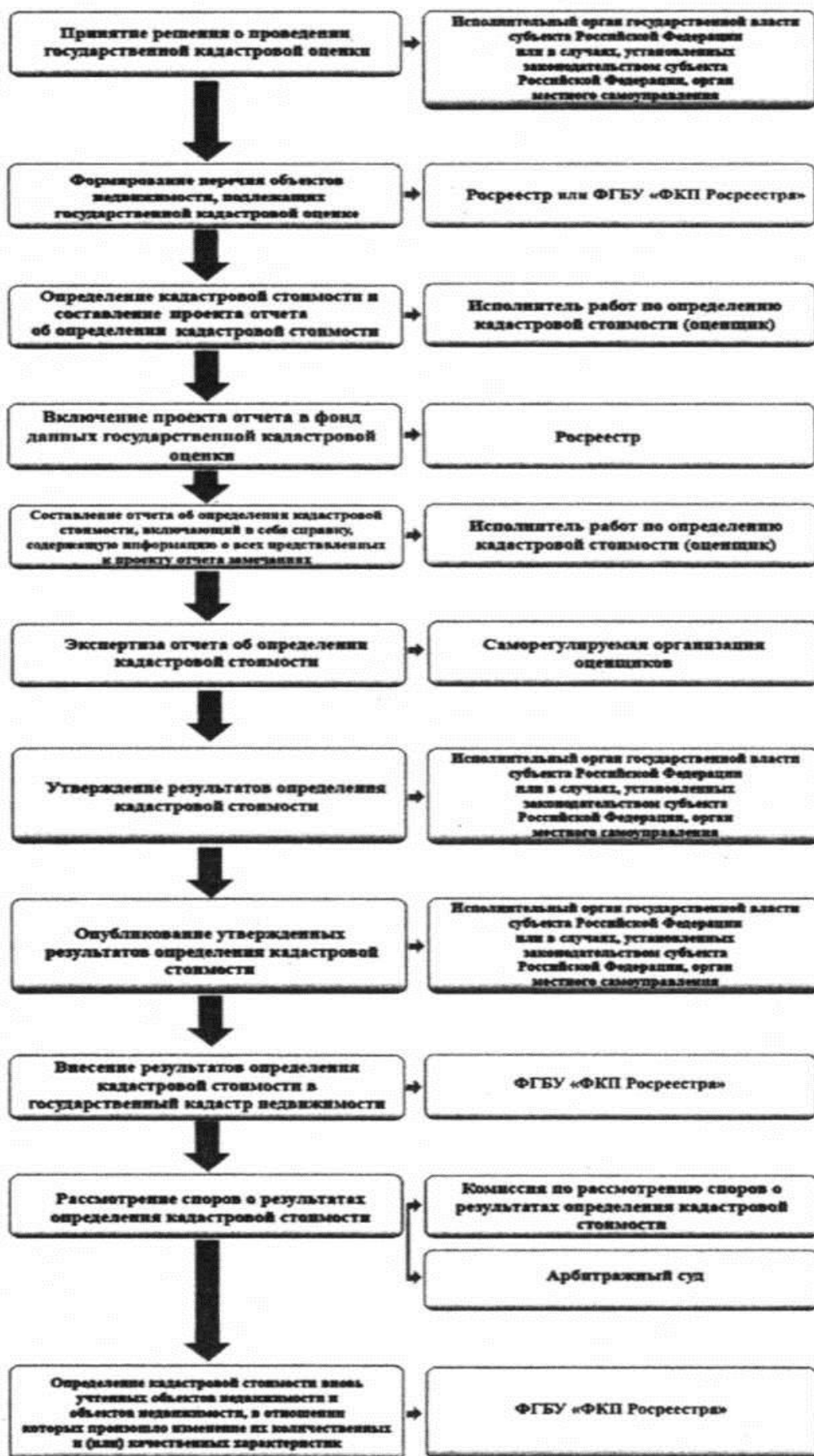


Рис. 1.1. Порядок проведения государственной кадастровой оценки [28]

Первый тур оценки прошел в 2001 г. на основе утвержденных в 2000 г. Госкомземом России: Методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации, Правил государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации, Технических указаний по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте Российской Федерации, разработанных в 2000 г. Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий земельных участков были утверждены по установленному в те годы порядку Законодательными собраниями субъектов РФ.

Согласно методическим документам доведенные до субъектов РФ базовые нормативы для расчета земельной ренты дифференцировались по плодородию почв сельскохозяйственных угодий земельных участков [1]. Кадастровая стоимость определялась путем капитализации земельной ренты по единому для всех субъектов РФ нормативу за 33 года, т.е. по коэффициенту 0,03.

Реализация единых методики и технологии государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ) обеспечивалась организационными процедурами проведения, информационной обеспеченностью оценки, обучением исполнителей работ и программным сопровождением Федерального кадастрового центра (ФКЦ) «Земля». Работы по государственной кадастровой оценке земель выполнялись в субъектах РФ местными государственными предприятиями системы «Гипрозем». Они обладали необходимой информацией для оценки плодородия земель – материалами почвенных обследований и штатом почвоведов. (Менее устойчивые во времени свойства почв точно актуализируются сейчас бюджетными учреждениями агрохимической службы текущими агрохимическими обследованиями земель) [8].

Методическое единообразие оценки обеспечивалось не только единой технологией, но и обязательной для всех программой автоматизации

процесса оценки. Этим облегчался также анализ ее результатов. На семинарских занятиях исполнители и представители заказчика работ (по 3-5 человек из субъектов РФ) на конкретных материалах и объектах оценки обучались порядку подготовки исходной информации, пользованию программой автоматизации бонитировки почв и расчета показателей кадастровой стоимости сельхозугодий земельных участков. Методическое сопровождение включало также анализ результатов оценки для заказчика работ и Госкомзема.

Методическое сопровождение ГКОЗ в форме консультационной помощи исполнителям работ осуществлялось ФКЦ «Земля» в субъектах РФ. Особое внимание уделялось бонитировке почв. Предприятия-исполнители впервые осваивали технологию бонитировки почв по разновидностям. В большинстве субъектов Федерации европейской части России методическое сопровождение практики осуществлял Росземпроект. Плодородие земель рекомендовалось оценивать на основе ранее разработанных, далеко несовершенных шкал бонитировки групп почв, что значительно снижало объективность оценки. Кроме того, это приводило к дополнительным затратам по отнесению разновидностей в границах земельных участков к одной из групп почв. Уже тогда подтвердилась необходимость повсеместной оценки земель на основе бонитировки разновидностей почв.

Процедуры, методическое обеспечение и сопровождение первого тура оценки земель сохраняют свою актуальность в связи со сложившейся в последние годы неэффективно практикой ГКОЗ и предстоящим созданием в субъектах РФ государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке объектов недвижимости (ГБУКОН) в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» [НПБ 2].

Второй тур проведен в 2006-2007 гг. по утвержденным Минэкономразвития в 2005 г. Методическим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения с определением кадастровой стоимости всех видов земель и

земельных участков сельскохозяйственного назначения. Методика и технология оценки сельскохозяйственных угодий предыдущего тура ГКОЗ не претерпели изменений. Соответственно в практике применялись технические указания и программа автоматизации первого тура оценки. Программой (на основе средних по субъекту РФ базовых нормативов ГКОЗ) без субъективных ошибок обеспечивалась дифференциация показателей земельной ренты и кадастровой стоимости по плодородию почв сельскохозяйственных угодий земельных участков [НПБ 15]. Объективность оценки полностью зависела от объективности оценки плодородия сельхозугодий земельных участков.

Однако, важнейшее условие объективности кадастровой оценки – по оценке качества и плодородия сельскохозяйственных угодий земельных участков – было выполнено в недостаточной степени, т.к. при конкурсном отборе исполнителя работ в субъектах РФ одним из основных критериев была наименьшая заявленная стоимость выполнения работ по оценке в десятки раз возросшего, после первого тура, количества объектов оценки.

Третий тур выполнен в 2011-2012 гг. и в последующие годы по практически нереализуемым Методическим указаниям, утвержденным Минэкономразвития России в 2010 г. [НПБ 17]. Важно, что эти указания были утверждены без их согласования с Минсельхозом России, без производственной и надлежащей авторской апробаций. В процессе их разработки были лишь арифметические расчеты по отдельным, невзаимосвязанным частям методики. Указания представляют не вполне профессиональный перечень рекомендуемых земельно-оценочных действий по отвлеченному от реальности механическому конструированию величин кадастровой стоимости земельных участков, приведших к искажениям показателей оценки. Методические указания (2010 г.) противоречат федеральному стандарту оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)». Эти документы готовились и утверждались одновременно, с разницей в один месяц. Нарушено важнейшее требование стандарта об определении

кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий земельных участков на основе единой в субъекте РФ шкалы-модели функциональной зависимости стоимости от плодородия почв.

Методические указания ориентированы на расчетное конструирование экономических условий и показателей формирования кадастровой стоимости индивидуально по каждому земельному участку. При этом не может быть реализовано ни одно из десяти земельно-оценочных действий. Предложена громоздкая, практически невозможная, нетехнологичная система расчетов, неизбежно приводящая к субъективизму [15]. Поэтому не было технических указаний и программы автоматизации оценки земель.

Пояснения к Методическим указаниям с запозданием рекомендованы к практическому применению саморегулируемой организацией оценщиков (СРОО) НП «Кадастр-оценка», опубликованы в сборнике документов по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения [НПБ 19].

1.2 Практика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в субъектах России

Методика кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения определяется видом их разрешенного использования и видами земель в их составе. Однако Методическими указаниями 2010 г. не предусмотрено требуемое ФСО № 4 «группирование объектов оценки, имеющих схожие характеристики» для выбора подхода оценки земельных участков и разработки моделей их кадастровой стоимости при массовой кадастровой оценке земель. В Указаниях существует лишь один тип земельных участков, в которых могут быть сельскохозяйственные угодья и другие виды земель, неизвестных практике по площади и способам оценки. Основное внимание уделено перечню практически нереализуемых земельно-оценочных действий по оценке сельскохозяйственных угодий [15].

В Методических указаниях дан громоздкий способ расчета земельной ренты и кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в границах каждого из десятков тысяч в субъекте РФ земельных участков. Согласно пояснениям к Методическим указаниям удельный показатель земельной ренты в разрезе почвенных разновидностей земельного участка рассчитывается по формуле:

$$\text{УПЗР} = \text{ВД} - \text{Звозд} - \text{Зплод} - \text{ПП}, \quad (1)$$

где УПЗР – удельный показатель земельной ренты, руб./га;

ВД – удельный валовой доход, руб./га;

Звозд – удельные затраты на возделывание и уборку продукции сельскохозяйственных культур, руб./га;

Зплод – удельные затраты на поддержание плодородия почв, руб./га;

ПП – прибыль предпринимателя, руб./га.

Валовой доход (ВД, руб./га) определяется по каждой почвенной разновидности земельного участка в следующей последовательности оценочных действий:

- производится расчет нормативной урожайности оценочных культур, возможных к выращиванию в субъекте РФ;
- определение рыночной цены для каждой сельскохозяйственной культуры;
- расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур;
- расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота из допустимых чередований культур на каждой почвенной разновидности в субъекте РФ. (Для последующего отбора лучшего севооборота).

В расчетах валового дохода, затрат и земельной ренты вся площадь сельскохозяйственных угодий земельных участков рассматривается как пашня. Не даны критерии отнесения малопродуктивных земель (почв) для сенокосно-пастбищного использования [22].

Нормативная урожайность рассчитывается в трехкратной множественности – по каждой возможной к выращиванию культуре, на каждой разновидности почв в каждом земельном участке. Урожайность зерновых культур вычисляют по формуле:

$$У_n = 33,2 \times 1,4 \times А_п / 10,0 \times K_1 \cdot K_2 \times K_3 \cdot K_4, \quad (2)$$

где $У_n$ – нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

$А_п$ – величина местного агроклиматического потенциала в агроклиматической подзоне в субъекте РФ;

10,0 – базовое значение величины $А_п$;

33,2 – нормативная урожайность (ц/га) зерновых культур на эталонной почве, соответствующая нормам зональных технологий при базовом значении $А_п$ (10,0);

1,4 – коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания культур;

$K_1...K_4$ – поправочные коэффициенты на содержание гумуса в пахотном слое, мощность гумусового горизонта, содержание физической глины в пахотном слое и на негативные свойства почв.

Единые для всей России величина урожайности 33,2 ц/га и коэффициент 1,4 являются условными, не имеют обоснования. Многолетняя урожайность зерновых повышается в среднем по стране при использовании экономически необоснованного норматива в 1,7 раза, в отдельных субъектах РФ – до 2,5 (с учетом АП) без указания на производственные ресурсы ее обеспечения. Каковы должны быть при этом затраты на возделывание культур, оценщику неизвестно: затраты проектируются произвольно. Условная базовая урожайность в 46,5 (33,2x1,4) дифференцируется величинами АП по субъектам РФ и оценочным зонам.

По рекомендуемому оценщикам агроклиматическому зонированию территории России величина АП составляет, например, в подтаежной зоне – 5,1, а в степной – 4,3, т.е. с разницей в 1,2 раза. В таком соотношении находится благоприятность произрастания сеяных и луговых трав по

условиям почвенного и атмосферного увлажнения земель. Однако условия произрастания более теплолюбивых зерновых культур – в обратном соотношении. Поэтому, по данным экспериментальных расчетов, нормативная урожайность зерновых в подтаежной зоне нелогично выше, чем в степной черноземной зоне, на 22%.

Причина противоположного соотношения показателей АП и урожайности зерновых культур в рассматриваемых зонах, прежде всего, в том, что в формуле (2) в неразрешимом противоречии находятся урожайная значимость качества и эффективного плодородия почв. Из-за различий в теплообеспеченности земель, при одинаковых, например, гумусированности, гранулометрическом составе и других признаках качества почв, урожайность зерновых культур на единицу почвенного ресурса всегда будет намного ниже в подтаежной зоне. Однако проблема в гораздо худших оценках. Зерно здесь плохо вызревает и почти полностью фуражного назначения, реализуется через низкорентабельную или убыточную продукцию животноводства. В степной зоне, наоборот, почвенно-климатические условия способствуют производству товарного зерна (до 80% товарности) высокорентабельных твердых сортов, ценных и сильных кондиций. По этим условиям показатели экономического плодородия земель (почв) будут различаться многократно. Формулой (2) перечисленные факторы и условия не учитываются. Также Методическими указаниями природно-сельскохозяйственное зонирование территории субъектов РФ не предусмотрено.

Оценщику также непонятно, как он должен пользоваться коэффициентом 1,4 пересчета урожайности на ее уровень при интенсивной технологии возделывания зерновых культур, если они почти повсеместно сейчас не возделываются по интенсивной технологии или возделывают только на доле посевной площади, на каких землях (почвах) и по какой степени интенсивности.

Единый для всех регионов России базовый норматив урожайности зерновых культур на уровне 46,5 ц/га, откорректированный по местным

показателям АП, далее дифференцируется по разновидностям почв индивидуальными, некорректно установленными для них коэффициентами К1...К4. Рекомендован простейший способ бонитировки почв. В пояснениях к Методическим указаниям эти коэффициенты определяются по недопустимо единым для всех почвенно-климатических зон страны шкалам [НПБ 5].

Для определения коэффициентов к нормативной урожайности на негативные свойства почв (К4) рекомендовано 18 вспомогательных таблиц с учетом использования каждой почвы земельного участка под различные полевые культуры. К тому же, пользоваться таблицами оценщики должны вручную, что при невероятной громоздкости системы расчетов совершенно невозможно. В редких попытках расчета урожайности только по трем основным свойствам нормативная урожайность на черноземовидных гидроморфных и засоленных почвах оказывалась выше, чем на автоморфных черноземах. Как оценщики определяли нормативную урожайность культур – остается открытым вопросом.

Следует вернуться к необоснованно отвергнутой, десятилетиями применявшейся в России, бонитировке почв, к определению нормативной урожайности путем дифференциации среднемноголетней урожайности культур в субъекте РФ (оценочной зоне) по баллам бонитета разновидностей почв. Практикой ГКОЗ в 2000-2010 гг. подтверждена технология и автоматизация процесса разработки шкал бонитировки почв.

Рыночную цену продукции всех проектируемых культур рекомендуется принять на уровне фактических цен в субъекте РФ. В среднем по России примерно только на 20% площади сельхозугодий производится товарное зерно и другая реализуемая продукция. На остальной – нетоварное (фуражное) зерно, продукция кормовых культур и угодий, не имеющая цены реализации. Оценщики вынуждены оценивать ее по условным нормативам, чаще в размере 0,5 цены товарного зерна в расчете на кормовую единицу кормов. Такая условность экономически не оправдана. Например, в

климатически неблагоприятных зонах очень мало товарного зерна. Оно здесь низкого качества и по рентабельности обычно не выше эффективности кормов, реализуемых через продукцию животноводства, т.е. цена реализации зерна и кормов практически одинакова. В других зонах практически трудно найти регион, где рентабельность зерна была бы в 2 раза выше рентабельности животноводства.

На следующей стадии расчета валового дохода (ВД, руб./га) оценщик должен рассчитать выход валового дохода с каждой сельскохозяйственной культуры по каждой разновидности почв как произведение нормативной урожайности и цены реализации продукции. Далее из набора оценочных культур по каждой почве проектируются возможные в регионе схемы севооборотов, проводится расчет выхода валового дохода на единицу площади каждого севооборота [14].

Затраты на возделывание сельскохозяйственных культур проектируются на основе технологических карт, совершенно независимо от уровня нормативной урожайности. Оценщику также не обязательно знать, на сколько нормативная урожайность и затраты отличаются от их фактического уровня в субъекте РФ. Используются сборники типовых технологических карт, далеких от местных условий, но для оценщика они обязательны, так как в отчете должны быть. Затраты проектируются и применяются одинаковыми, например, на черноземах, солонцах или других непригодных под пашню землях.

Оценщику неизвестно, какого уровня должны быть проектируемые затраты. В поисках приемлемых затрат их проектируют обычно в несколько этапов. Первоначальный «стартовый» уровень по данным технологических карт впоследствии корректируется, вынужденно снижается по сравнению с их расчетным уровнем, как показано в последующем анализе методики, обычно в 2–3 раза, при повышении урожайности – в 1,5-2 раза. Затраты уменьшаются после обязательного применения разного рода рисков при проектировании коэффициента капитализации земельной ренты и

проектируемого оценщиком уровня кадастровой стоимости земель в субъекте РФ [7].

Удельные затраты на единицу площади каждого возможного севооборота (Звозд, руб/га) оценщик должен был определять исходя из предварительно проектируемых удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур, их набора и чередования в вариантах севооборотов. В последующем эти расчетные затраты кратно снижались при установлении субъективного уровня кадастровой стоимости земель. В отчетах оценщиков требовалось подтвердить выполнение этих расчетов.

Затраты на поддержание плодородия почв (Зплод, руб./га) в формуле (1) должны рассчитываться по всем почвам и для каждого проектируемого варианта севооборотов внесением в почву расчетного объема перегноя. Оценщик должен исходить из предположения, что хозяйства вносят в почву не весь имеющийся перегной, не в должном объеме, не в те почвы и проектировать поэтому иное. Он не должен думать о том, где брать перегной в большинстве зернопроизводящим фермерам, почему при этом не повышается урожайность, но из-за этих дополнительных затрат снижается земельная рента. Хорошо лишь то, что оценщикам не дали методики расчета этих затрат. Однако это их не оправдывало. Официальные указания обязательны к выполнению. Поэтому оценщики обычно утверждали в отчетах, что затраты на поддержание плодородия почв учтены в технологических картах. Этого было тоже достаточно для СРОО.

Примером парадокса в Методических указаниях 2010 г. может также служить применение в формуле (1) величины *прибыли предпринимателя* (ПП). Согласно классической теории земельной ренты дифференциальная рента исчисляется относительно ее уровня на худших землях при минимальной рентабельности производства продукции [НПБ 3]. В Указаниях дифференциальная земельная рента на землях разного плодородия определяется относительно средней в субъекте РФ рентабельности производства, доходности земель. При таком ее исчислении образуется

полярная рента, когда сумма положительных и отрицательных ее значений равна «0», т.е. ренты нет. Однако оценщики ее находят увеличением фактической урожайности культур в 1,5-2 раза при одновременном снижении затрат в 2-3 раза и отбором варианта проектируемых севооборотов с наибольшим выходом дохода (ренты).

При ГКОЗ в 2001-2010 гг. применялся единый по всей России коэффициент капитализации земельной ренты в размере 0,03. Теперь же каждому оценщику разрешено обосновать норматив капитализации ренты в субъекте РФ. При его обосновании исходной величиной должна служить ставка доходности к погашению государственных ценных бумаг. Далее оценщикам рекомендуется корректировать, увеличивать эту ставку доходности на экспертные риски, «связанные с инвестированием капитала в приобретение земельных участков, в т.ч. природно-климатические, земледельческие, локальные» [6].

Для расчета общей величины рисков оценщики использовали таблицу рисков. В таблице дан перечень 27 рисков. Например, при десяти степенях рисков таблица образует собой 270 клеток, где построчно в одной из 10 клеток оценщик должен поставить крестик в зависимости от понимаемой им степени риска. При их максимальных степенях, т.е. размещении всех крестиков в десятой колонке таблицы, коэффициент капитализации земельной ренты мог быть увеличен до 0,35. Однако, по сложившемуся в оценочном сообществе мнению, оценщикам ограничен коэффициент только в интервале 0,12-0,15, т.е. в 4-5 раз больше коэффициента 0,03, применявшегося в 2001-2010 гг. Оценщики нейтрализовывали завышенный норматив капитализации кратным завышением ренты при таком же снижении уровня затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и этим подтверждали, что в сфере рисков нет никакой экономики [16].

Манипулируя коэффициентом капитализации земельной ренты, затратами, подбором лучших севооборотов и другими действиями, оценщик доводил результативные показатели кадастровой стоимости земель до

приемлемого уровня. Но всегда с бездоказательными результатами. Учитывая, что при ГКОЗ в 2006 г. повсеместно применялся единый коэффициент капитализации земельной ренты (0,03), трудно объяснить повышение кадастровой стоимости земель при их оценке в 2011–2012 гг., например, в среднем по Красноярскому краю в 3,7 раза. Еще больше расхождений в уровнях оценки земель по территории субъектов РФ.

При методических несоответствиях происходило искажение кадастровых стоимостей земельных участков. В свое оправдание оценщики могли лишь утверждать: так получилось, следуя официальным Методическим указаниям; правильность оценки подтверждена экспертным заключением СРОО.

В условиях методической необеспеченности работ по оценке земель каждый оценщик применял свою методику и технологию оценки, исходя из собственных представлений о кадастровой оценке земель и соизмеряя свои действия с доступными в Интернете отчетами других оценщиков. Для получения положительного экспертного заключения СРОО от оценщика требовалось утверждение в отчете о том, что отдельные земельно-оценочные действия и работа в целом выполнены в соответствии с Методическими указаниями. Для СРОО это было достаточно формальным основанием для положительного экспертного заключения о соответствии отчета Методическим указаниям. Таким образом, результаты оценки земельных участков оказались весьма сомнительны.

СРОО частично может оправдывать лишь то, что они, несвободны от Минэкономразвития, не могли вместе с оценщиками подтверждать непригодность Методических указаний. Заказчик работ по оценке земель в субъекте РФ тоже не имел формального права отклонять отчет исполнителя, подтвержденный положительным экспертным заключением СРОО. Ему оставалось лишь утверждать результаты ГКОЗ и рекомендовать исполнительной власти муниципальных образований применять к

показателям кадастровой стоимости земельных участков поправочные коэффициенты.

Созданная положительными экспертными заключениями СРОО иллюзия методического благополучия была известна работникам Минэкономразвития, но не давала формального основания для исправления или полной замены практически неприменимых Методических указаний.

Из-за искажений кадастровых стоимостей за последние годы резко выросли случаи обращений граждан и юридических лиц в суды и властные инстанции, что стало предметом озабоченности Верховного суда и органов исполнительной власти на федеральном и региональных уровнях.

Главной проблемой в оценочных работах остается дефицит информационного обеспечения, который на уровне субъектов Федерации близких по составу почв и качеству земель, приводит к различным налоговым базам [26].

Поскольку кадастровый учет услуга платная, то территории бедных хозяйств на кадастровый учет до настоящего времени не поставлены, т.е. не все сельскохозяйственные земли вообще учтены. В результате выделения паев, членам колхозов и совхозов, с 90-х годов, кадастровый участок стал зачастую являться фрагментом поля. В целом, это привело к тому, что кадастровый участок может содержать в пределах одного землепользования как сельскохозяйственные земли, так и несельскохозяйственные земли. В других случаях однородно обрабатываемый участок, юридически может оказаться разделен на части. Эти особенности кадастрового деления страны сильно затрудняют учет земельного и почвенного покрова. Хуже того, деградация земель вплоть до утраты ими плодородных свойств и вывода из сельскохозяйственного оборота, чаще всего, вообще не фиксируется в кадастре.

При оценке качества сельскохозяйственных земель должны быть учтены свойства почвенного покрова, на котором находится кадастровый участок. Но почвенная карта в системах кадастрового учета не существует.

Следовательно, кадастровый участок оценивается целиком, признавая этим его однородность [21].

Почвенный покров мало связан с границами кадастровых участков, т.к. почва является зеркалом ландшафта, а не землеустройства. Трансформация почвенного покрова происходит согласно ландшафтными законам с учетом антропогенного воздействия. Сложно представить, что трансформация, обусловленная свойствами ландшафта, будет происходить исключительно в границах кадастрового участка, который на большей части пахотной территории России имеет прямоугольные формы. В свою очередь собственник земельного участка может потребовать изменения его конфигурации, если утрата плодородия произошла до такой степени, что делает бессмысленным его эксплуатацию. Т.е. действие собственника, а, следовательно, и кадастровой службы, обусловлено стоимостью кадастровой услуги и величиной налога на землю. Фактически собственник стремится снизить количество земли, которую может обработать, но связан стоимостью переопределения границ участка [12].

Создание системы ретроспективного мониторинга почвенно-земельного покрова, позволило разработать карту динамики землепользования. Сравнение этой карты с кадастровой картой показало, что карта кадастрового учета не отражает реальной эксплуатации земель. Так, большинство переувлажненных богарных земель, сформировавшихся (мочаров) и формирующихся с 1950-х годов, в настоящее время утратили признаки сельскохозяйственных земель и не эксплуатируются, но стоят на кадастровом учете как сельскохозяйственные земли. С другой стороны земли западин юга России обрабатываются с ростом количества засушливых лет, но числятся в кадастре, как залуженные непахотные земли. В обоих случаях контура земель, отличающихся по способу эксплуатации от их учета в кадастре, не совпадают с границами кадастровых участков. Т.е. совместить кадастр с реальным землепользованием невозможно простым изменением записи в базе данных для кадастрового учета [26].

В настоящее время на сельскохозяйственных землях интенсивно идут различные почвенные процессы (заболачивание, оподзоливание, подкисление, засоление, эрозия, дефляция и т.д.), которые приводят к фактической смене типов землепользования, что не находит отражения при кадастровом учете. Это ведет к все большему расхождению между реальным количеством земель, используемых в сельском хозяйстве или пригодных для его ведения, и данными кадастрового учета.

ГЛАВА 2. НЕКОТОРЫЕ ПОДХОДЫ К МОДЕРНИЗАЦИИ МЕТОДИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Предложения Департамента имущественных и земельных отношений Белгородской области по совершенствованию методики ГКО земель сельскохозяйственного назначения

В настоящее время фактически отсутствует приемлемое методическое обеспечение ГКОЗ сельскохозяйственного назначения.

Для улучшения ситуации, в частности, во исполнение поручения Правительства РФ по итогам ежегодного доклада Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей от 5 октября 2015 г. № АД-П11-6761 (п. 3) Минэкономразвития России, Минсельхозу России совместно с органами исполнительной власти субъектов РФ было предписано проработать вопрос о внесении изменений в Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445, и Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 г. № 145, позволяющих приблизить кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения к ее текущей рыночной стоимости с учетом фактического плодородия почвы, рельефа местности, транспортной доступности, удаленности от рынков сбыта и иных факторов [НПБ 18].

Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области в Минсельхоз России представил предложения по совершенствованию методики проведения государственной кадастровой

оценки земель сельскохозяйственного назначения: «Одним из нововведений Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 года № 445, по сравнению с прошлыми методическими рекомендациями является справедливый переход при соответствующих расчетах к определению в разрезе почвенных разновидностей нормативной (потенциальной) урожайности сельскохозяйственных культур. Согласно установленному порядку данный показатель в ходе земельно-оценочных работ рассчитывается с учетом поправочных коэффициентов, в том числе коэффициента пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания, равного 1,4. При этом указанные поправочные коэффициенты (на содержание гумуса и физической глины в пахотном слое, негативные свойства почв и т.д.), как правило, в общей формуле расчета нормативной урожайности фактически имеют понижающее значения. Таким образом, результаты расчетов кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, отнесенных согласно положениям Методических указаний к 1 группе земель, могут максимально отличаться от результатов предыдущих туров оценки в 1,4 раза. Учитывая установленные законодательством об оценочной деятельности сроки принятия решений о проведении очередной государственной кадастровой оценки (до пяти лет), а также затраты на досрочное проведение оценочных работ и фактические темпы инфляции, считаем не объективными определенные действующим правовым регулированием ограничения по увеличению значений кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с предыдущими турами оценки».

2.2. Массовая кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в соответствии ФСО № 4

Приведем современные разработки авторского коллектива ФГБОУ ВО «Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина», подготовившего «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (2016 г.) [15].

Они рекомендуют для массовой практики методику и технологию оценки, успешно реализованные оценщиками при ГКОЗ в трех субъектах РФ. Правомерность ее применения объяснялась СРОО «Кадастр-оценка» тем, что она обеспечивает более объективную оценку кадастровой стоимости земельных участков и соответствует ФСО № 4. Ценно, что этот вариант методики в форме методических рекомендаций сопровождается техническими указаниями.

Подход (сравнительный, доходный или затратный) и способы оценки каждого земельного участка зависят от вида разрешенного использования и видов земель в его составе [НПБ 14]. По причине разнообразия земельных участков по данным признакам и их количественной множественности в субъектах РФ для применения по отношению к ним одного из подходов и способов оценки в ФСО № 4 рекомендовано «группирование объектов оценки, имеющих схожие характеристики».

При массовой кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения целесообразно распределение земельных участков по двум основным группам:

1) используемые под сельскохозяйственные угодья – земли, пригодные под пашню, сенокос, пастбище и многолетние насаждения;

2) земельные участки без сельскохозяйственных угодий в их составе. Общая по данному признаку группа земельных участков подразделяется на отдельные группы (подгруппы) вида разрешенного использования, обусловленные различиями методических подходов и способов оценки.

Группировка земельных участков проводится на основе:

а) информации о видах разрешенного использования, содержащейся в перечне земельных участков, подлежащих ГКО, передаваемом заказчиком работ исполнителю;

б) дополнительной информации об объектах оценки, имеющейся в распоряжении органов исполнительной власти, других достоверных источников, характеризующих вид разрешенного использования земельных участков и описание осуществляемой на них хозяйственной деятельности;

в) Классификатора видов разрешенного использования земельных участков [НПБ 11].

После вступления в силу приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 по вновь образованным земельным участкам в соответствии с Классификатором определяют вид разрешенного использования и код числового обозначения участка. Предлагаемая группировка земельных участков и их кодов на основе Классификатора приведена ниже.

Для государственной кадастровой оценки на основе Перечня земельные участки группируются по группам видов разрешенного использования следующим образом:

Первая группа – земельные участки, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством сельскохозяйственной продукции и ведением личного подсобного хозяйства на полевых участках (коды 1.2-1.6; 1.14 и 1.16; 1.8-1.12) [10].

Вторая группа – земельные участки без сельскохозяйственных угодий в их составе, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности предприятий по производству продукции животноводства (коды 1.8–1.11).

Третья группа – земельные участки, предназначенные для размещения зданий, сооружений, используемых для производства, хранения,

первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции (код 1.15).

Четвертая группа – земельные участки, предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности предприятий рыбоводства (код 1.13).

Пятая группа – земельные участки, предназначенные под питомники для выращивания и реализации подростка деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян, размещения сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства (код 1.17).

Шестая группа – земельные участки, предназначенные для размещения машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства (код 1.18).

Важнейшие этапы подготовки исходной информации для кадастровой оценки земель – определение состава и площади видов земель (угодий) в границах земельных участков первой группы и оценка плодородия почв сельскохозяйственных угодий.

При кадастровой оценке земельных участков, отграниченных в природе, их общая площадь, по данным Государственного кадастра недвижимости (ГКН), подразделяется на две группы видов земель – сельскохозяйственные угодья (фактически используемые и пригодные под сельскохозяйственные угодья без коренных мелиораций) и земли, непригодные под сельскохозяйственные угодья без коренных мелиораций, оцениваемые по минимальной кадастровой стоимости. Площадь земель, пригодных под сельскохозяйственные угодья в составе отграниченных или не отграниченных в природе земельных участков, определяется по материалам обследований и оценки плодородия почв. Площадь земель, занятых

внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, полезными лесными насаждениями, строениями, сооружениями, расположенными за чертой населенных пунктов, включается в площадь сельскохозяйственных угодий как взаимно функционирующая.

Суммарная площадь видов земель, непригодных под сельскохозяйственные угодья, определяется как разность между общей площадью земельного участка, по данным ГКН, и площадью земель, пригодных под сельскохозяйственные угодья.

Площадь земельных участков второй группы не подразделяется на виды земель (угодья).

Качество сельскохозяйственных угодий земельных участков первой группы характеризуют по составу, площади и бонитету плодородия разновидностей почв в соответствии с Техническими указаниями. Показатель плодородия сельхозугодий земельного участка определяется как средневзвешенная величина из площадей и баллов бонитета разновидностей почв по данным шкалы бонитировки почв субъекта РФ.

В связи с соподчиненностью оценки плодородия почв кадастровой оценке земель бонитировка свойств почв в шкале бонитировки проведена по принципу коррелятивной связи баллов бонитета с урожайностью зерновых культур. Поэтому применение иных способов создания шкалы сравнительного природного плодородия почв несовместимо с разработкой модели кадастровой стоимости земель.

После 1995 г. почти повсеместно прекращены почвенные обследования. Однако это не проблема для оценки плодородия почв благодаря данным предыдущих почвенных и текущих агрохимических обследований земель. Гранулометрический состав почв устойчив столетиями. Генезис, родовые признаки и мощность гумусированного горизонта также десятилетиями достаточно устойчивы. Менее устойчивые во времени гумусированность почв, кислотность и другие отрицательные свойства, которые фиксируются агрохимическими обследованиями земель.

Необходима лишь практически пригодная методика объективного обобщения этой информации в показателях бонитета почвенного плодородия. По современному уровню урожайности культур плодородие земель определяется при дифференциации их среднемноголетней урожайности в субъекте РФ по баллам бонитета почв.

Согласно ФСО № 4 при массовой ГКОЗ выбор методического подхода и способов определения кадастровой стоимости групп земельных участков обосновывается их видом разрешенного использования и наличием исходной информации. Сельскохозяйственные угодья первой группы земельных участков трудно (практически невозможно) оценивать сравнительным подходом на основе рыночной информации. Рынок сельскохозяйственных земель не развит, ограничен. Причина еще и в том, что в числе информации о купле-продаже участков сельскохозяйственных угодий лишь небольшая ее часть относится к сделкам для последующего сельскохозяйственного использования. К тому же, по актам сделок неизвестно плодородие участков. Это почти исключает возможность объективной оценки их кадастровой стоимости. Цены сделок с участками сельхозугодий для их несельскохозяйственного использования (строительство жилья, коттеджей, объектов промышленности) обычно многократно выше, чем для сельскохозяйственного.

Массовая кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий земельных участков первой группы необходима и возможна доходным подходом на основе капитализации земельной ренты с построением моделей (шкал) земельной ренты [НПБ 12]. При этом в субъекте РФ (при природно-сельскохозяйственной зональности его территории в оценочных зонах) разрабатывается два типа моделей функциональной зависимости ренты от плодородия почв и удаленности земельных участков от пунктов реализации продукции. Разработка моделей шкал обеспечена общностью рентообразующего фактора земельных участков – плодородия почв.

Оно предопределяет земельную ренту влиянием:

- непосредственно на урожайность сельскохозяйственных культур;
- косвенно на структуру использования земель под сельскохозяйственные культуры и угодья;
- как фактор затрат на возделывание сельскохозяйственных культур; от уровня урожайности зависят затраты на уборку, внутрхозяйственную перевозку, доработку и хранение продукции;
- на долю ренты, обусловленной местоположением земель, через объемы и затраты реализации – на внехозяйственные перевозки товарной продукции.

Земельные участки второй группы (земельные участки без сельскохозяйственных угодий в их составе) не имеют такой общности ценообразующего фактора для разработки моделей кадастровой стоимости доходным подходом. Поэтому их оценивают сравнительным подходом в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [НПБ 4].

В процессе разработки шкалы-модели земельной ренты по плодородию почв моделированием средние в субъекте РФ (зоне) базовые нормативы урожайности культур, затраты на их возделывание и структура использования земель под сельскохозяйственные культуры и угодья дифференцируются по бонитету плодородия почв. При этом земельная рента сельскохозяйственных угодий всех земельных участков с одинаковым бонитетом плодородия соответствует одинаковому нормативному уровню и структуре использования земель. Авторы предлагают методику и технологию подготовки исходной информации при моделировании шкалы земельной ренты по плодородию почв и местоположению земель [15].

Сельскохозяйственные угодья оцениваются как ресурс производства дохода в форме земельной ренты при нормативных уровне и структуре использования, соответствующих их плодородию. Следуя ФСО № 4, земельная рента сельскохозяйственных угодий земельного участка определяется при подстановке в модель (шкалу) балла бонитета почв

сельхозугодий земельного участка. Это означает, что по всем земельным участкам сельхозугодий одинакового качества устанавливается одинаковая величина земельной ренты, независимо от фактической специализации и производства на них различных культур. При таком использовании земель их собственники имеют разные предпринимательские доходы, платят разный подоходный налог при одинаковом земельном налоге. Аналогично в земельную ренту нельзя включать предпринимательский, и в т.ч. рационализаторский доход, обусловленный, например, орошением посевов или внесением в почву большего, чем у других, количества минеральных удобрений.

Земельная рента – центральный компонент методики кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий доходным подходом [НПБ 13]. Поэтому квалифицированный оценщик не должен лишь механически определять ренту. Ему следует также владеть понятием, теоретическими основами причин и условий ее образования и сущностью как экономической категории.

Земельная рента – важнейшая экономическая категория землепользования и земельных отношений. Рентой принято называть регулярно получаемый доход, обусловленный устойчивыми во времени природными или экономическими условиями его образования или дополнительный доход с земель относительно лучшего качества и местоположения, не требующий от его получателя предпринимательской деятельности.

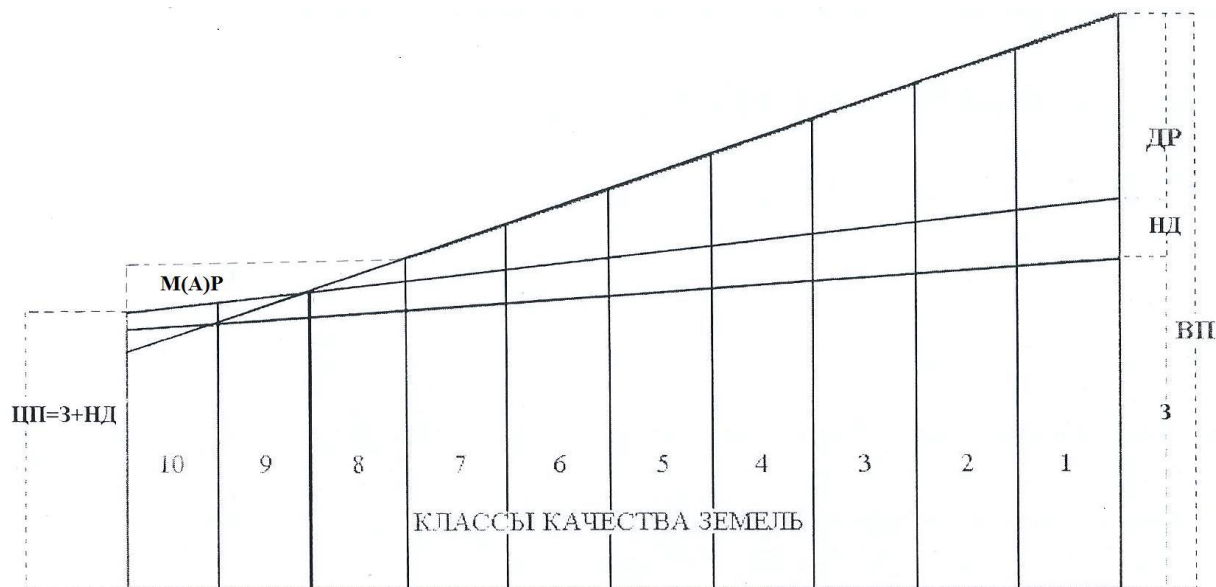
Основными причинами образования и условиями присвоения земельной ренты являются:

- пространственная ограниченность продуктивных площадей сельскохозяйственных угодий;
- право собственности на землю и присвоения ренты при использовании земли собственником или сдачи земельного участка в аренду;

– различия земельных участков по качеству и местоположению, обуславливающие дифференциальную земельную ренту I.

Дифференциальная рента по качеству земель формируется относительно худших, безрентных земель, объективно «самоопределяющихся» причинами и экономическими условиями ее образования.

Для лучшего восприятия экономического механизма формирования земельной ренты приведем его схематическое изображение на рисунке 2.1. Почвы, сельхозугодья земельных участков субъекта РФ условно подразделены на 10 классов качества. Худшие, безрентные земли зафиксированы жирной линией между землями 8-го и 9-го классов. Земли с 1-го по 8-й классы – рентоносные, 9-го и 10-го классов – наихудшие из используемых земель, производство продукции на них низкорентабельно или убыточно; в расчетах рента отрицательная.



$$ДР = ВП - (З + НД) = ВП - ЦП$$

ВП – валовая продукция

З – затраты

НД – норматив доходности

ЦП – цена производства

ДР – дифференциальная рента

М(А)Р – минимальная (абсолютная) рента

Рис. 2.1. Схема формирования дифференциальной земельной ренты [15].

Граница худших земель может перемещаться на земли более лучшего или худшего качества в зависимости от развития технологии земледелия, снижения (повышения) себестоимости продукции, т.е. цены ее производства.

По мере расширения площадей продуктивных земель за счет освоения земель более низкого качества повышается себестоимость продукции, цена ее производства (затраты плюс минимально необходимый доход). Пределом освоения земель более худшего качества является допустимая цена производства продукции, предельная цена предложения, оплачиваемая потребителем. Таким образом, цена реализации продукции с худших земель определяет уровень цены продукции со всех земель региона. Благодаря этой единой цене на относительно лучших землях образуется рента [27].

При современном уровне развития сельского хозяйства, эффективности земледелия, по массовым наблюдениям, предельной ценой производства – общественно необходимыми затратами на худших землях являются затраты при рентабельности земледелия в 5%. В методических документах 2000 г. данный норматив был утвержден единым для всех субъектов РФ в размере 7% рентабельности производства на худших землях. За последние десятилетия при замене государственных закупочных цен рыночными резко сократилась рентабельность растениеводства. Учитывая вышеизложенное, а также сложившийся практический опыт, данный норматив установлен авторами экспертно в размере 5% (норматив не следует дифференцировать по субъектам РФ) [15]. Это привело бы к повсеместному выравниванию уровней земельной ренты и кадастровой стоимости земель.

С применением минимально необходимого дохода в размере 5% от затрат производства 5% чистого дохода на рентоносных землях из земельной ренты исключаются, земельным налогом не облагаются.

По отношению к безрентным худшим землям и наихудшим из используемых земель должна применяться единая минимальная земельная рента (абсолютная рента, не дифференцируемая по качеству земель) и

соответственно в едином размере их кадастровая стоимость. Изымаемая часть минимальной ренты в форме земельного налога – плата за право собственности на землю, за право распоряжения и получения выгоды при продаже или предоставления земель в аренду для несельскохозяйственных нужд. Кроме того, следует учесть, что эти земли являются объектами затрат государства при их государственном кадастровом учете, разного рода обследованиях и административного управления территориями [5].

Удельный показатель минимальной земельной ренты рекомендуется установить в размере 1% от среднего в субъекте РФ (оценочной зоне) удельного показателя валового дохода сельскохозяйственных угодий [НПБ 10]. В методических документах 2000 г. данный норматив был утвержден и применялся в едином размере для всех субъектов РФ. Одинаковым, например, для условий Краснодарского края и регионов таежных зон. Поэтому его целесообразно дифференцировать применительно к местным природно-экономическим условиям. Тогда на худших землях расчетно образуется земельная рента. В графическом представлении на рисунке минимальная рента могла бы быть на землях 8–10-го классов качества земель до ее уровня на границе с 7-м классом (рис.2.1).

По отношению к рентоносным землям абсолютная земельная рента не применяется, т.к. при их сельскохозяйственном использовании право собственности и связанная с этим выгода уже реализованы правом распоряжения для сельскохозяйственного использования, правом на продукцию и присвоения ренты.

Исключительно важным при ГКОЗ сельскохозяйственного назначения является процесс капитализации земельной ренты, обоснование и применение норматива ее капитализации. В 2000 г. утвержден и в течение 10 лет повсеместно применялся норматив капитализации, равный 33 годам, что равнозначно коэффициенту 0,03. Методическими указаниями 2010 г. этот норматив необоснованно заменен произвольной величиной, на усмотрение оценщика, при увеличении реальной ренты в 4-5 раз.

Кадастровому оценщику, не владеющему основами экономики, фискальной и бюджетной политикой региона, нельзя поручать обоснование или произвольный выбор норматива капитализации земельной ренты. Его задача – обеспечить объективную дифференциацию кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по плодородию почв, экономическим факторам ренты и местоположению земель.

Норматив капитализации земельной ренты должен быть единым по всем субъектам РФ подобно централизованно установленным нормативам уплаты, например, подоходного и других налогов, или налога с заработной платы [25]. В качестве норматива капитализации земельной ренты авторы рекомендуют применявшийся при первых двух турах ГКОЗ коэффициент капитализации в размере 0,03. При таком нормативе и, например, земельной ренте в 1000 руб./га с изъятием 0,3% кадастровой стоимости в форме земельного налога налог составит 100 руб./га ($1000 : 0,03 \cdot 0,003 = 100$), т.е. изымается 10% земельной ренты – сверх нормативного дохода. С учетом необлагаемого налогом минимально необходимого дохода исходя из 5% рентабельности изымается 5% чистого дохода.

Объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки разрешенного сельскохозяйственного использования, кроме земельных участков в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений. Кадастровой оценке подлежат земельные участки, учтенные (зарегистрированные) в ЕГРП.

Перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке, предоставляется Исполнителю работ Заказчиком оценки. Перечень составляется Заказчиком работ с участием Исполнителя оценки в порядке, установленном Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке [НПБ 4].

Определение кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой – шестой группам видов разрешенного использования, осуществляется в следующем порядке:

- определение удельных показателей кадастровой стоимости;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Показатели оценки земельных участков обобщаются по муниципальным районам, земельно-оценочным зонам (при зональности территории субъекта Российской Федерации) и по субъекту Российской Федерации в целом.

2.3. Разработка базовой модели шкалы дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий субъекта РФ

В общем виде проведение кадастровой оценки земель подразделяется на два основных этапа – подготовку исходной информации и кадастровую оценку земель – определение кадастровой стоимости земельных участков. Подготовительная часть с наибольшим объемом работ включает оценку качества и плодородия почв субъекта РФ и сельскохозяйственных угодий земельных участков, сбор и первичное обобщение статистической, бухгалтерской и иной информации.

Оценка качества, плодородия (бонитировка) почв и земельных участков проводится в соответствии с Техническими указаниями 2000 г. в уточненной редакции и программой автоматизации оценки, применявшимися при ГКО сельскохозяйственных угодий в 2001-2010 гг. По мнению авторов, бонитировку почв – разработку каталога и шкалы бонитировки почв субъекта РФ на основе имеющихся материалов ранее проведенных почвенных и текущих агрохимических обследований земель нельзя поручать кадастровым оценщикам, не владеющими знаниями почвоведения и особенностей почв региона. Эта работа требует привлечения почвоведов или на субподряде местных государственных учреждений агрохимической службы.

Оценка плодородия почв (земель) – наиболее ответственная часть работ по кадастровой оценке земель. От нее зависит главное в кадастровой

оценке – объективная дифференциация кадастровой стоимости земельных участков.

Для разработки базовых нормативов на дату ГКОЗ многолетняя статистическая, бухгалтерская информация о производстве и реализации сельскохозяйственной продукции за 5-7 лет, об урожайности зерновых культур за 20 лет собирается на уровне муниципальных образований и обобщается в целом по субъекту РФ (оценочным зонам). Информация анализируется, принимается в качестве базовой с учетом инфляции и погодных условий отдельных лет в соответствии с Техническими указаниями.

Кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий земельных участков определяется на основе шкалы функциональной зависимости кадастровой стоимости сельхозугодий от бонитета почв в баллах плодородия.

Порядок разработки базовой модели шкалы дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий субъекта РФ и шкалы земельной ренты проиллюстрирован табл. 1-7 приложения.

Основу всех табличных расчетов составляет характеристика качества сельскохозяйственных угодий объектов оценки субъекта РФ по классам качества, бонитету их плодородия, занимаемой площади и распределение площади сельхозугодий по пригодности под пашню и кормовые угодья. Методика распределения площадей сельхозугодий по их пригодности под пашню и кормовые угодья дана в Технических указаниях, где она совмещена с определением площади земель, пригодных под сельскохозяйственные угодья, в границах бывших хозяйств для кадастровой оценки современных земельных участков, не отграниченных в натуре [24].

Модель структуры использования сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ (зоне) в табл. 1 (приложение) формируется автоматизировано исходя из принципов:

– на лучших землях (почвах) первого класса качества структура площадей посевов и чистого пара проектируется исходя из их использования в сложившейся системе земледелия и севооборотов;

– объектами моделирования являются сельскохозяйственные культуры, занимающие в общей площади посевов более 5%, высокоинтенсивные культуры – более 3 %;

– по мере снижения качества земель снижается доля зерновых и других, требовательных к почве культур, чистого пара, повышается доля многолетних трав и других экстенсивных культур;

– по результатам моделирования сохраняется средняя (базовая) в субъекте РФ (зоне) структура площадей посевов и чистого пара.

Площади посевов, чистого пара и кормовых угодий в табл. 2 (приложение) определяют исходя из площади земель классов и структуры их использования в табл. 1.

Площадь посева зерновых культур подразделяется на их площадь под товарное и фуражное зерно исходя из товарности зерна в субъекте РФ (зоне). Например, из общего объема валового сбора зерна хозяйствами реализовано и использовано на семена 65%, на фураж – 35% зерна. Соответственно распределяется общая площадь зерновых культур на расчетные площади посевов, используемых для производства товарного и фуражного зерна.

Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур и кормовых угодий (табл. 3) (приложение) определяется путем дифференциации базовой урожайности зерновых и однолетних трав – пропорционально баллам плодородия почв; урожайность других биологических групп культур – по приводимым в Технических указаниях алгоритмам расчета. По результатам дифференциации урожайности по классам качества земель сохраняются их базовые величины.

Нормативные затраты на возделывание культур в табл. 4 (приложение) определяются дифференцированием базовых затрат по классам качества земель по уравнениям регрессии их зависимости в субъекте РФ

(зоне) от урожайности не только как фактора затрат. (Регрессия затрат определяется по средним в муниципальных районах показателям урожайности и затрат на их возделывание). Зависимость затрат от урожайности проявляется в двух формах – непосредственно и косвенно. В первом случае от уровня урожайности зависят затраты на уборку, транспортировку, доработку и хранение продукции. Косвенное, второго рода влияние урожайности на затраты проявляется в том, что при более высокой или низкой урожайности соответственно обусловлены возможности хозяйств на интенсификацию земледелия, выше или ниже затраты на возделывание культур [23].

Важно, что в дифференциации базовых затрат, представленной в Технических указаниях 2000 г., дается очень незначительное различие по зависимости от урожайности, это приводит к чрезмерной дифференциации земельной ренты и кадастровой стоимости земельных участков. Например, в Технических указаниях 2000 г. – в шкале дифференциального рентного дохода сельскохозяйственных угодий по плодородию почв в интервале 60–95 баллов бонитета почв затраты (руб./га) различаются лишь на 9%. В результате рентный доход в этом интервале плодородия почв различается в 4 раза.

Расчет валового дохода сельскохозяйственных угодий с классов качества земель (табл. 5) (приложение) проводится отдельно, по его выходу с 1 гектара площади товарных и кормовых культур и угодий. Доход с 1 га зерновых и других товарных культур определяется умножением показателя их нормативной урожайности на базовую рыночную цену продукции на дату ГКОЗ. Цену реализации кормов устанавливают исходя из нормативной себестоимости 1 ц кормовых единиц и средней за последние 5 лет рентабельности животноводства в субъекте РФ (зоне). Средневзвешенный показатель нормативной себестоимости 1 ц кормовых единиц в классах качества земель определяется автоматизированно по данным о нормативной урожайности и площади посева под фуражное зерно, кормовые культуры,

угодья в предыдущих расчетах (таблицах). Результативным показателем является средневзвешенная величина продуктивности класса земель по выходу валовой продукции.

Базовая модель шкалы дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий субъекта РФ (зоны) в табл. 6 (приложение) формируется по данным предыдущих расчетов валового дохода и затрат на производство продукции в классах земель. Цена производства равна затратам, увеличенным по коэффициенту 1,05. Земельная рента рассчитывается как разность между выходом валовой продукции и ценой ее производства.

Модель шкалы земельной ренты служит базовой основой для определения функциональной зависимости ренты от бонитета плодородия почв в трех формах выражения – математической модели ренты, табличной и графической. Качество базовой модели проверяется ее наложением на классы качества земель – вычислением по ним в среднем по субъекту РФ удельного показателя земельной ренты и его сопоставлением с исходным базовым уровнем дифференциальной земельной ренты сельскохозяйственных угодий.

Дифференциальная земельная рента сельскохозяйственных угодий каждого земельного участка определяется по баллу бонитета почв угодий участка и математической модели ренты. Выполняется основное требование ФСО № 4 – определение кадастровой стоимости объектов оценки на основе модели кадастровой стоимости, исключаются ошибки определения ренты земельных участков [3].

Шкалу дифференциальной земельной ренты по плодородию почв по примеру табл. 7 (приложение) (можно по каждому баллу плодородия), а также графическое изображение зависимости земельной ренты от бонитета почв рекомендуется оформлять для наглядного самоконтроля, проверки самого себя (исполнителя) и заказчика работ на корректность выполненных расчетов по определению дифференциальной земельной ренты.

Удельные показатели общей земельной ренты и кадастровой стоимости земельных участков первой группы определяются в соответствии с Методическими рекомендациями [15].

В интересах наиболее полной, объективной оценки качества и плодородия почв и земельных участков целесообразно допустить проведение подготовительной работы в год, предшествующий определению на ее основе кадастровой стоимости земельных участков.

ГЛАВА 3. СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ И ИХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

3.1. Общая характеристика земель сельскохозяйственного назначения как категории земельного фонда области

В соответствии с данными государственной статистической отчетности площадь земельного фонда Белгородской области на 1 января 2017 года составила 2713,4 тыс. га (рис. 3.1).

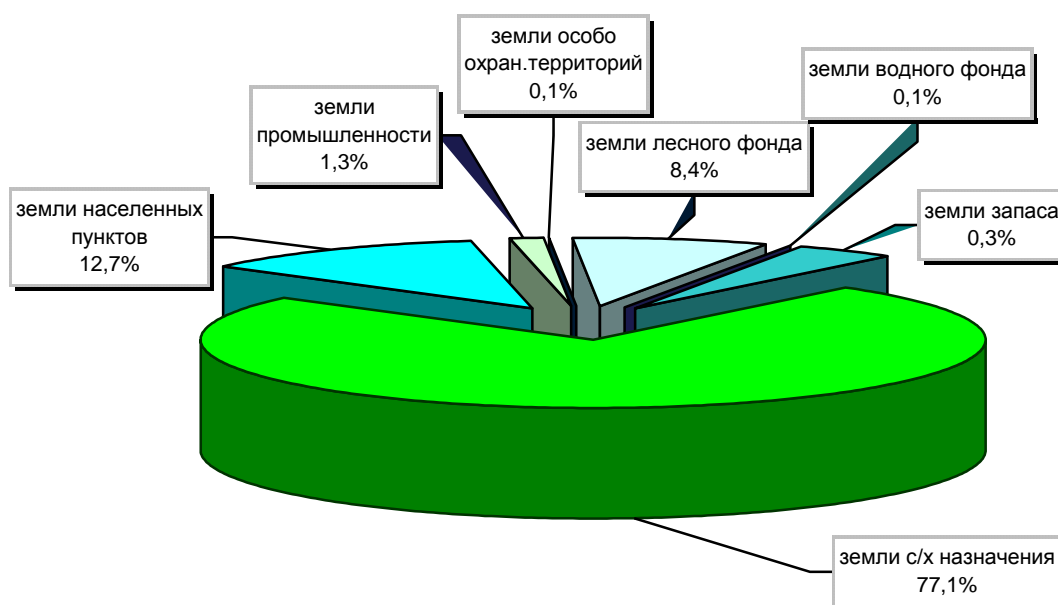


Рис. 3.1. Распределение земельного фонда Белгородской области по категориям по состоянию на 1 января 2017 г. [9].

Большая часть территории области занята землями сельскохозяйственного назначения, площадь которых составляет 2091,5 тыс. га (77,1%). В сравнении с предшествующим годом площадь категории земель в составе земельного фонда области уменьшилась на 1,5 тыс. га (табл.3.1), за счет перевода 1,3 тыс. га в земли населенных пунктов, 0,1 тыс. га – в земли промышленности и иного специального назначения под строительство и

расширение промышленных предприятий и объектов , 0,1 тыс. га - в земли особо охраняемых территорий и объектов в целях приведения в соответствие с требованиями действующего законодательства правового статуса земельных участков, в границах которых расположены объекты культурного наследия (курганские памятники и скифские захоронения) и сохранения территорий, обладающих природными рекреационными ресурсами.

Таблица 3.1

Распределение земельного фонда области по категориям (тыс. га)

№ п/п	Категории земель	Г о д ы		Изменения 2016 г. к 2015 г.
		2016 г.	2015 г.	
1.	Земли сельскохозяйственного назначения	2091,5	2093,0	-1,5
2.	Земли населенных пунктов	345,0	343,7	1,3
3.	Земли промышленности и иного специального назначения	37,0	36,9	0,1
4.	Земли особо охраняемых территорий и объектов	2,7	2,6	0,1
5.	Земли лесного фонда	227,7	227,7	-
6.	Земли водного фонда	2,2	2,2	-
7.	Земли запаса	7,3	7,3	-
	И Т О Г О:	2713,4	2713,4	-

К данной категории отнесены земли, предоставленные различным сельскохозяйственным предприятиям и организациям. Это сельскохозяйственные предприятия с различными формами хозяйствования: 22 сельскохозяйственных производственных кооператива, включая колхозы, 413 акционерных обществ, обществ с ограниченной ответственностью, агрофирм, 25 государственных и муниципальных унитарных сельскохозяйственных предприятий, 16 подсобных хозяйств промышленных предприятий, 21 научно-исследовательских и учебных учреждений и заведений, 312 прочих сельскохозяйственных предприятий, 1341 крестьянских (фермерских) хозяйств (КФХ).

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения вошли земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в

ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. Это коллективное садоводство и огородничество, земли, используемые гражданами для сенокошения и выпаса скота, а также земельные участки, предоставленные для расширения личных подсобных хозяйств до 1,2 га за чертой населенных пунктов.

В общую площадь категории земель вошли площади, занятые земельными долями, собственники которых использовали земли, не вступая в правоотношения с другими юридическими и физическими лицами и без оформления права собственности на земельный участок, выделенный в счет земельной доли.

В составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают сельскохозяйственные угодья, площадь которых составляет 1897,0 тыс. га (90,7%), лесные земли, покрытые и непокрытые лесами, занимают – 10,2 тыс. га (0,5 %), земли под лесными насаждениями, не входящими в лесной фонд составляют 73,3 тыс. га (3,5%). Доля земель, занятых водными объектами, в том числе: болотами, составляет 35,9 тыс. га (1,7%), дорогами – 19,0 тыс. га (0,9%), под постройками – 12,5 тыс. га (0,6%), нарушенными землями - 0,6 тыс. га (0,1%), прочими землями – 42,3 тыс. га (2,0%) (табл. 3.2).

В течение 2016 года в составе земель сельскохозяйственного назначения продолжал формироваться фонд перераспределения земель. За отчетный период общая площадь земель, не предоставленных в использование и включенных в состав земель фонда перераспределения, увеличилась на 5,1 тыс. га и составила 241,7 тыс. га. Увеличение общей площади земель фонда перераспределения, в значительной степени вызвано прекращением деятельности юридических лиц в связи с их ликвидацией по решению суда. В результате чего в фонд перераспределения было зачислено 6,6 тыс. га. При этом отмечалось сокращение пахотных земель (на 1,5 тыс. га) вследствие их предоставления для сельскохозяйственного использования.

Таблица 3.2

**Распределение земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области по угодьям
на 1 января 2017 года (тыс. га)**

общая площадь	сельскохозяйственн ые угодья		земли, находящиеся в стадии мелиоративного строительства и восстановления плодородия	лесны е земли	лесные насаждения не входящие в лесной фонд	болот а	под водными объектам и	площади , улицы, переулки , проезды, дороги, прогоны, парки, бульвар ы	земли застройки	нарушенны е земли	проч ие земл и
	всего	из них: пашни									
2091,5	1897,0	1508,0	0,7	10,2	73,3	17,4	18,5	19,0	12,5	0,6	42,3

Основная доля сельскохозяйственных угодий сосредоточена в категории земель сельскохозяйственного назначения – 1897,0 тыс. га, или 88,8% от общей площади сельхозугодий области.

Наибольшее количество прочих земель приходится на земли сельскохозяйственного назначения – 42,3 тыс. га (69,8%). В составе этих земель овражно-балочная сеть занимает 19,3 тыс. га, густота которой в границах области колеблется в пределах 0,8 - 1,5 км/кв. Также здесь учитываются земельные участки с меловыми и глинистыми обнажениями, пески, оползни, свалки, полигоны отходов и т. д.

Из 1197,9 тыс. га земель области, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, 1049,1 тыс. га (87,6%) являются землями сельскохозяйственного назначения. На долю земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в собственности граждан, приходится 709,4 тыс. га (33,9%) и, соответственно, находящихся в собственности юридических лиц – 339,7 тыс. га (16,2%). Кроме этого, 1042,4 тыс. га (49,8%) земель сельскохозяйственного назначения находятся в государственной и муниципальной собственности, из которых 8,9 тыс. га находятся в собственности Российской Федерации.

3.2. Туры проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области

Проведение работ по государственной кадастровой оценке является необходимым мероприятием для реализации положений налогового законодательства, предусматривающего исчисление налоговой базы на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости [2].

Государственная кадастровая оценка земель проводится на территории Белгородской области для целей налогообложения и иных установленных законом целей в соответствии с постановлением Правительства Российской

Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [НПБ 6].

Результаты государственной кадастровой оценки земель могут использоваться не только для целей налогообложения земель, но и для иных целей, в том числе для:

- установления стоимостной базы для расчета арендной платы за земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;
- установления минимальной выкупной цены в случаях изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- установления стоимости земельного участка при совершении гражданами и юридическими лицами ипотечных сделок;
- установления стартовой цены земельного участка в случаях его продажи на аукционах и конкурсах;
- информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг;
- принятия эффективных градостроительных и инвестиционных решений;
- осуществления эффективного управления земельными ресурсами и недвижимостью в целом [4].

Согласно Правилам проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 [НПБ 8], заказчиком государственной кадастровой оценки земель в Белгородской области являлось Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Белгородской области.

В целях внедрения экономических методов управления земельными ресурсами, повышения на этой основе эффективности использования земель главой администрации области принято постановление от 24 января 2000 года № 43 «О проведении кадастровой оценки земель на территории Белгородской области».

В Белгородской области в течение 1971-1989 г.г. выполнены четыре тура бонитировки почв и экономической оценки сельскохозяйственных угодий. Кроме того, в 1989-1992 г.г. проведена внутрихозяйственная оценка земель. В процессе выполнения этих работ накоплен большой опыт массовой оценки земель, собран и обработан обширный материал (создана база данных), характеризующий земельные угодья по комплексу показателей (почвенных, экономических, климатических), влияющих на продуктивность земель и на затраты в производстве растениеводческой продукции.

Данные почвенных обследований, материалы IV тура земельно-оценочных работ, внутрихозяйственной (1989-1992 г.г.) и кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий 1999-2000 г.г. явились базовыми при выполнении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственных угодий по хозяйствам области.

Кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий области выполнена в два основных этапа.

Первый этап (межрегиональная оценка земель) - оценка сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов РФ и разработка базовых нормативов для проведения кадастровой оценки в субъектах РФ.

Второй этап – кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий в области по административным районам и землевладениям, землепользователям. Второй этап выполнен в области путем дифференциации базовых оценочных показателей, установленных на 1 этапе работ, по объектам кадастровой оценки земель.

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий утверждены постановлением главы администрации Белгородской области от 13 сентября 2003 года № 364.

По результатам проведенной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий и земель сельхозназначения были сделаны следующие выводы. Качество сельскохозяйственных угодий на территории области характеризуется большой неоднородностью. В областном списке

почв представлено около 301 почвенной разновидности, которые объединены в 52 оценочные группы. Неоднородность почвенного покрова области нашла отражение в величине почвенного балла, так как в основе расчета балла бонитета заложены природные признаки почв. В среднем по области кадастровая стоимость одного гектара сельскохозяйственных угодий составляет 20119 рублей за гектар. Кадастровая стоимость 1 га земель сельскохозяйственного назначения по Белгородской области составила 19029 руб./га.

Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения зависит от структуры земель сельскохозяйственного назначения. Чем больше в районе площадь земель, не принадлежащих к сельскохозяйственным угодьям, тем больше разница в кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий и земель сельхозназначения.

С 1 января 2006 года исчисление земельного налога стало осуществляться на основе кадастровой стоимости земельных участков.

Работа по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области была выполнена и утверждена постановлением правительства Белгородской области от 23 ноября 2005 года № 232-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области».

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения очередного тура утверждены постановлением правительства Белгородской области от 24 декабря 2007 года № 319-пп.

В целях обеспечения возможности обжалования результатов государственной кадастровой оценки во внесудебном порядке, законодательством предусматривается создание соответствующей комиссии на территории каждого субъекта Российской Федерации [НПБ 7]. Приказом Росреестра от 26.10.2012 № П/495 создана комиссия по рассмотрению споров

о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Белгородской области и утвержден ее состав. Усредненные значения изменений ставок в результате обжалования кадастровой стоимости показаны на рисунке 3.2.

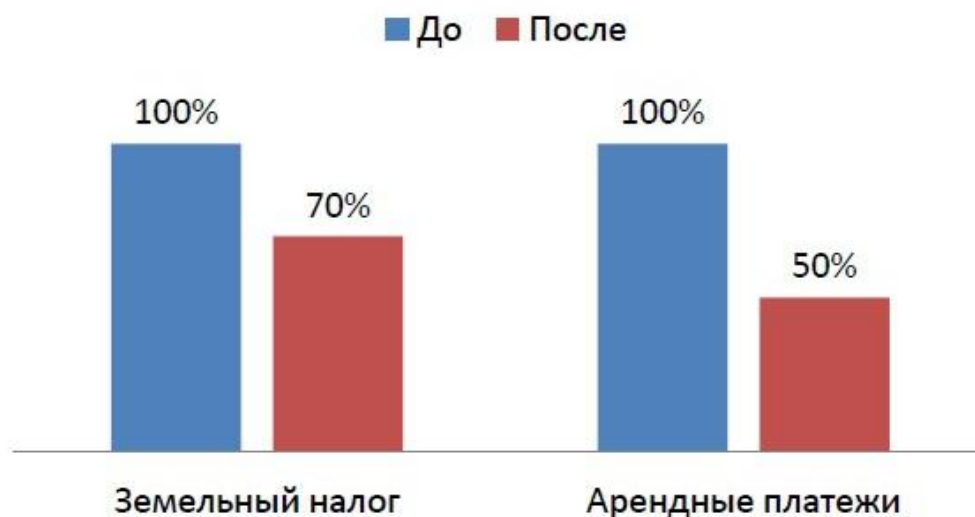


Рис. 3.2. Изменение ставок в результате обжалования кадастровой стоимости

Результаты выполненных работ по актуализации данных утверждены постановлением Правительства Белгородской области от 25.11.2013 № 483-пп «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области».

Сравнение результатов государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения (2013 г.) и результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (2007 г.) в разрезе муниципальных образований показало рост показателей кадастровой стоимости земель.

В основном во всех районах Белгородской области по 1 группе земель сельскохозяйственного назначения наблюдается увеличение кадастровой стоимости от 1,15 до 2,07 раза, в среднем по области в 1,4 раза. Изменения УПКСЗ объясняется новыми методическими подходами к определению кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к 1 группе земель

сельскохозяйственного назначения, использования нормативной урожайности вместо баллов бонитета.

ГКОЗ сельскохозяйственного назначения по 3 группе базируется на реальных рыночных ценах на объекты недвижимости. Диапазон полученных значений УПКСЗ от 6,89 до 26,85 руб/кв.м. в зависимости от расположения объектов оценки. По сравнению с прошлым туром оценки увеличение кадастровой стоимости земельных участков составило в среднем в 2,79 раза. Это связано с тем, что в прошлой оценке УПКС данной группы приравнивался к УПКСЗ 1 группы в составе бывшего хозяйства и не зависел вообще от рыночной оценки, а зависел от плодородия почв, входящих в структуру почвенного покрова бывших хозяйств.

По четвертой группе кадастровая стоимость земельных участков определялась на основе проведенной рыночной оценки каждого объекта [НПБ 17]. Диапазон полученных значений УПКСЗ от 5,85 руб/кв.м. до 43,00 руб/кв.м. Средневзвешенное значение УПКСЗ по Белгородской области составило 17,58 руб/кв.м. В прошлом туре оценки данная группа оценивалась по удельному показателю кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в границах муниципального района, т.е. зависела в основном от плодородия почв входящих в структуру почвенного покрова района. Различия в методических подходах к оценке данной группы привело к увеличению УПКС в среднем по Белгородской области в 4,65 раза.

Актуальные материалы по оценке земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области представлены в отчете 31-СОД-2014 от 02.06.2014 года; заказчиком работ был Департамент имущественных и земельных отношений Белгородской области. Эти данные содержатся в Фонде данных государственной кадастровой оценки на официальном сайте Росреестра [НПБ 9].

На основании распоряжений Правительства Белгородской области от 29.12.2015 № 691-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории

Белгородской области» в 2016 году планировалось проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан).

В 2016 году в ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» поступил запрос на формирование перечня объектов недвижимости (земельных участков), подлежащих государственной кадастровой оценке, по которым подготовлена информация в установленный «Порядком...»? срок с использованием стандартных средств автоматизированной информационной системы, используемой при ведении государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН) в отношении земельных участков с категорией земель «земли сельскохозяйственного назначения», расположенных на территории Белгородской области, по состоянию на 01.01.2016 в количестве 154783 объектов недвижимости.

Однако, в соответствии со статьей 18 (...приостановить действие статей 24.12-24.17 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации») Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» работы по государственной кадастровой оценке данной категории земель на территории Белгородской области проведены не были [9].

Периоды применения для налогообложения и иных предусмотренных законом целей нормативных правовых актов Белгородской области по утверждению результатов государственной кадастровой оценки земель отражены на рисунке 3.3.

Государственная кадастровая оценка земель, их актуализация и корректировка осуществляются как постоянно действующая система

мероприятий, обеспечивающих оперативное обновление информации о стоимости земель на территории Белгородской области.

Годы	2006 - 2008	2009 - 2013	2014 - 2017
земли сельскохозяйственного назначения			

Рис. 3.3. Периоды применения для налогообложения правовых актов Белгородской области по утверждению результатов ГКО земель

Принято постановление Правительства области от 5 июня 2017 года № 205-пп «О реализации на территории Белгородской области Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Постановлением установлена дата перехода к проведению на территории Белгородской области государственной кадастровой оценки объектов недвижимости в соответствии с новым федеральным законом с 5 июня 2017 года.

3.3. Динамика поступлений денежных средств от сбора земельного налога, арендной платы и продажи земельных участков в разрезе районов Белгородской области

В соответствии с введением Земельного кодекса Российской Федерации и Налогового кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности является платным. Формами платы являются: земельный налог, арендная плата, кадастровая стоимость [НПБ 1].

Земельным налогом облагаются собственники земли, землевладельцы и землепользователи. Арендная плата взимается за государственные и муниципальные земли, переданные в аренду [11].

Правовую основу для установления и взимания платежей за землю составляют Налоговый кодекс Российской Федерации и нормативные правовые акты Белгородской области.

Средства от земельного налога и арендной платы за землю поступали в областной и местные бюджеты, из них по землям сельскохозяйственных угодий на долю местных бюджетов приходилось 90 процентов, областного бюджета - 10 процентов; по землям поселений в местные бюджеты - 50 процентов, областной бюджет – 50 процентов; за другие земли- 100% в местные бюджеты области.

В 2004 году общая сумма земельных платежей по данным Управления МНС РФ по Белгородской области, поступивших в бюджеты всех уровней, составила 1010478 млн. рублей, из них 744365 тыс. рублей или (73,7%) - земельный налог и 266112,9 тыс. руб. или (26,3%) - арендная плата (рис. 3.4).

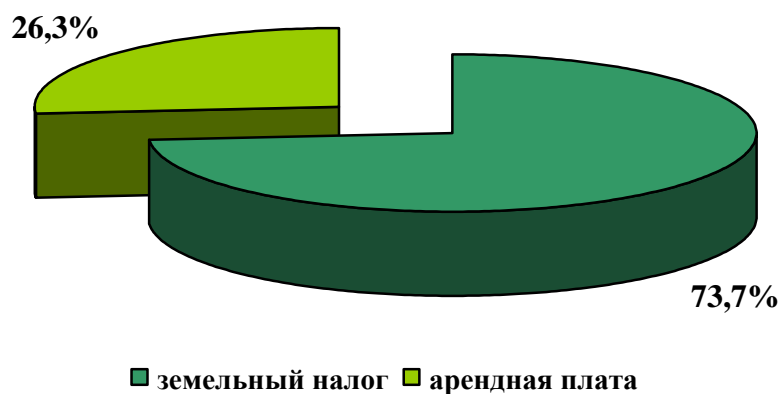


Рис. 3.4. Структура земельных платежей (2004 г.)

Доля средств, собранных в виде земельного налога и арендной платы за земли городских поселений и поступивших в бюджеты всех уровней, составила 79,3% (801244 тыс. рублей), за земли сельскохозяйственного назначения – 8,2% (82891 тыс. рублей), и другие земли – 12,5% (126164 тыс. рублей) (рис. 3.5).

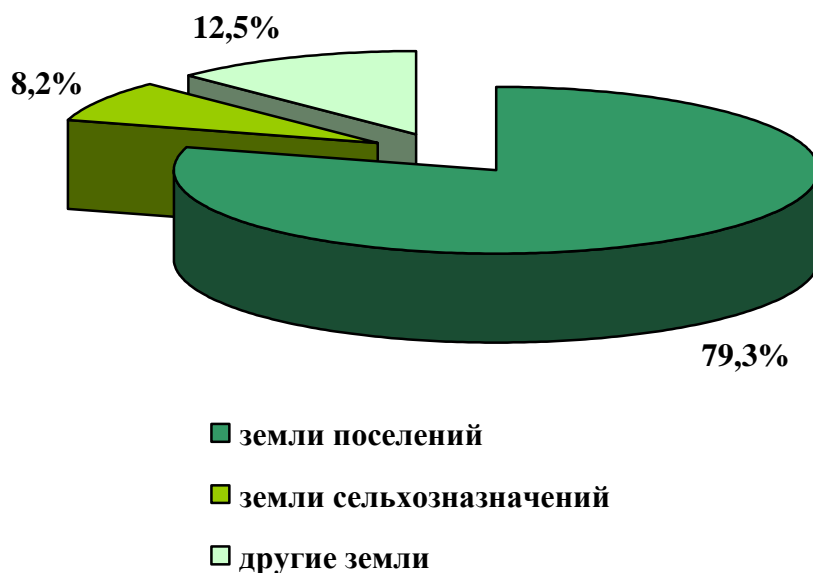


Рис. 3.5. Структура земельных платежей по землям различных категорий (2004 г)

С 01.01.2006 году Белгородская область перешла на более современный принцип налогообложения. База по исчислению земельного налога на основе кадастровой стоимости земельных участков (оценочные описи) передавались в Федеральную налоговую службу Российской Федерации по Белгородской области.

Так в 2007 году средства от земельного налога поступали в местные бюджеты районов и городов области в размере – 100%. Или на сумму – 1 974 914 тыс. рублей.

Арендная плата за землю поступала в областной и местные бюджеты, на долю местных бюджетов приходилось 80 процентов, областного бюджета - 20 процентов.

Результаты работ по внедрению новой системы по сбору земельного налога показаны в таблице 3.3.

Таблица 3.3

Сведения о сборах земельного налога и арендной платы по районам Белгородской области в 2007

№ п.п	Наименование районов	Поступило земельного налога за 2006 год	Поступления земельного налога за 2007 год	Процентное соотношение поступления земельного налога, 2007 г к 2006г. %	Аренда земли до разграничения собственности	Аренда земли после разграничения собственности	Продажа земельных участков
1	Алексеевский	16183	20974	129,6	22326	12	2286
2	Белгородский	10548	14513	137,5	21153	10	7206
3	Борисовский	6605	6236	94,4	4399		1214
4	Валуйский	19637	17653	89,8	22381	2	3742
5	Вейделевский	3639	4136	113,7	3130		233
6	Волоконовский	15920	18357	115,3	4790		1402
7	Грайворонский	1711	2744	160,3	1244		1023
8	Губкинский	136884	212314	155,1	35520		8753
9	Ивнянский	1664	3632	218,3	6359		664
10	Корочанский	3538	3799	107,4	1822	415	2876
11	Красненский	1390	1239	89,1	1237		459
12	Красногвардейский	2277	2784	122,3	3530		394
13	Краснояружский	382	1150	301	4026	19	374
14	Новооскольский	7852	8780	111,8	10784		2635
15	Прохоровский	5399	7132	132,1	5085		1880
16	Ракитянский	3811	6907	181,2	4792	34	2530
17	Ровеньский	3076	3304	107,4	1637		537
18	Старооскольский	609638	801817	131,5	63239		89489
19	Чернянский	16818	20571	122,3	2515		750
20	Шебекинский	29160	33554	115	15744	30	14636
21	Яковлевский	12174	14442	118,6	10807		7484
22	г. Белгород	562525	768876	136,7	289710		144368
	ИТОГО	1470831	1 974 914	134,3	536230	522	294935
	Областной бюджет	0	0		139175	89110	112764
	ВСЕГО	1470831	0	134,3	675405	89632	407699

Росту сбора платежей за землю способствует полный учет собственников и пользователей земли, осуществляемый на основе кадастра как источника информации для Единого реестра налогоплательщиков в части земельного налога.

В 2013 году сумма земельного налога по данным департамента финансов и бюджетной политики Белгородской области и Управления ФНС РФ по Белгородской области, поступивших в бюджеты всех уровней, составила 3 251 281 тыс. рублей, что на 575 980 тыс. рублей больше по сравнению с 2012 годом. Арендная плата в общих сборах платежей за землю составила 1 525 437 тыс. рублей или более 27%.

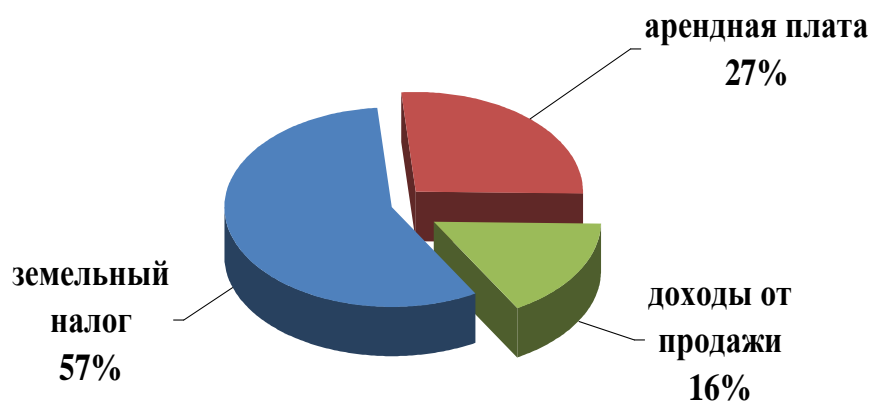


Рис. 3.6. Структура земельных платежей (2013 г)

Доходы консолидированного бюджета области (в части собственных налоговых и неналоговых поступлений) в 2013 году составили – 54 127 309 тыс. рублей, в том числе доходы от использования земельных участков всего – 5 707 938 тыс. руб., из них:

земельный налог – 3 251 281 тыс. руб.;

арендная плата за землю – 1 525 437 тыс. руб.;

доходы от продажи земельных участков – 931 220 тыс. руб.

Доля доходов в процентном отношении от использования земельных участков во всех доходах консолидированного бюджета области в 2013 году составила 10.5 %.

Доля средств, собранных в виде земельного налога и арендной платы за земли городских, сельских населенных пунктов, поступивших в бюджеты всех уровней, в процентном соотношении примерно осталась на уровне прошлых лет и составила 80%, за земли сельскохозяйственного назначения - 10%, и другие земли—10% (рис.3.5).

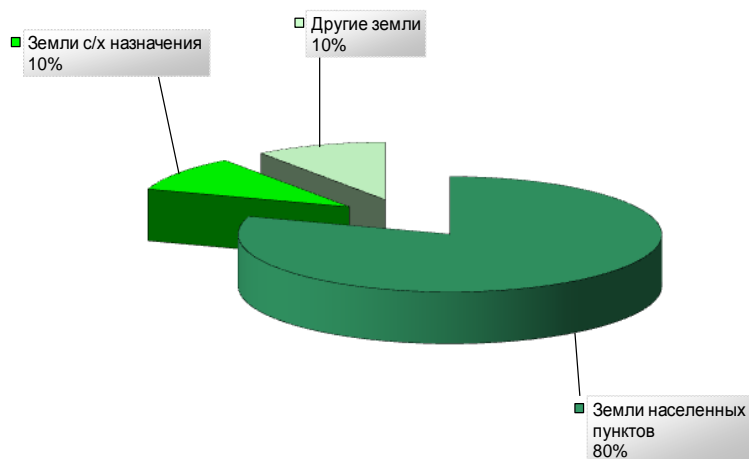


Рис. 3.7. Структура земельных платежей по землям различных категорий (2013 г)

Действующая в России система налогообложения земель складывалась в условиях становления земельного рынка, поэтому ставки земельного налога, устанавливаемые законодательно, не всегда отражали реальную стоимость земель.

Результаты работ по внедрению новых систем по сбору земельного налога показаны в таблице 3.4.

Таблица 3.4

Сведения о поступлениях денежных средств от сбора земельного налога, арендной платы и продажи земельных участков в разрезе районов Белгородской области на 1 января 2014 года

№ п.п	Наименование районов	Поступления земельного налога за 2012 год, (тыс. руб.)	Поступления земельного налога за 2013 год, (тыс. руб.)	2013 г к 2012г. +; -(тыс. руб.)	Аренда земли (тыс. руб.)	Продажа земельных участков (тыс. р.)
1	Алексеевский	38 146	53 818	15 672	16 769	16 671
2	Белгородский	49 220	62 953	13 733	48 048	78 686
3	Борисовский	12 690	18 033	5 343	7 751	2 186
4	Валуйский	32 505	44 650	12 145	23 336	19 011
5	Вейделевский	8 798	9 236	438	9 481	1 701
6	Волоконовский	24 052	30 064	6 012	6 889	1 848
7	Грайворонский	15 375	027	-3348	3 637	2 112
8	Губкинский	413 346	469 532	56 186	119 738	319 919
9	Ивнянский	4 798	5 910	1 112	16 093	1 229
10	Корочанский	10 355	12 752	2 397	9 703	1 121
11	Красненский	2 811	3 406	595	3 169	377
12	Красногвардейский	7 647	9 088	1 441	5 269	2 439
13	Краснояржский	2 573	2 727	154	10 840	1 051
14	Новооскольский	17 794	25 364	7 570	11 989	11 164
15	Прохоровский	8 123	13 122	4 999	13 389	2 856
16	Ракитянский	15 013	19 378	4 365	7 974	6 785
17	Ровеньский	8 423	9 171	748	2 410	1 015
18	Старооскольский	888 290	1 265 863	377 573	168 375	209 594
19	Чернянский	16 002	24 622	8 620	22 553	2 377
20	Шебекинский	49 937	70 415	20 478	44 072	4 669
21	Яковлевский	22 908	38 480	15 572	30 472	35 385
22	г. Белгород	1 026 495	1 050 670	24 175	389 010	61 700
	Итого	2 675 301	3 251 281	575 980	970 967	783 896
	Областной бюджет	0	0		554 470	147 324
	Всего	2 675 301	3 251 281	575 980	1 525 437	931 220

С учетом исчисления земельного налога исходя из кадастровой стоимости земельных участков, определение и своевременная актуализация которой на территории области осуществляется в установленном порядке поступления земельного налога в 2013 году увеличились по сравнению с уровнем 2012 года более чем на 575 млн. рублей.

Росту сбора платежей за землю способствует также полный учет земельных участков, осуществляемый на основе государственного кадастра недвижимости как источника информации для единого реестра налогоплательщиков в части земельного налога. При этом отпадает необходимость в дополнительной и трудоемкой работе по составлению списков плательщиков земельного налога и арендной платы [18].

В результате реализации современной концепции земельных преобразований существенные перемены произошли на землях сельскохозяйственного назначения области. На территориях бывших колхозов, совхозов и других сельскохозяйственных землепользований образованы новые формирования: акционеров, собственников, холдингов, арендаторов, фермеров, кооператоров и других землепользователей и землевладельцев.

В связи с реформированием, разукрупнением многих бывших сельскохозяйственных предприятий и созданием сети новых землепользований и землевладений с частной, общей долевой и общей совместной собственностью на землю, в условиях отсутствия в агропромышленном комплексе плановой системы, в области создана принципиально новая обстановка по использованию и повышению их продуктивности.

Анализ использования земель сельскохозяйственного назначения, занятых в области для производства сельскохозяйственной продукции, за последние годы свидетельствует о том, что намеченные и проведенные в области в соответствии с федеральной концепцией земельные преобразования, их перераспределение, организационное реформирование

колхозов и совхозов, создание крестьянских (фермерских) хозяйств, а также недостаточная помощь со стороны государства экономического и финансового характера по стимулированию и поддержке отечественного товаропроизводителя, не позволяют в полной мере преодолеть спад производства и кризисные явления в сельском хозяйстве [20].

Для реализации аграрной реформы нужен действенный экономический механизм, обеспечивающий совершенствование ценовой, кредитной и налоговой политики, позволяющей осуществление целевых программ в аграрном комплексе. Необходима государственная поддержка всех форм собственности и хозяйствования на земле с целью повышения доходности и конкурентоспособности сельскохозяйственных товаропроизводителей на уровне, достаточном для расширенного воспроизводства продукции и плодородия почв, рационального использования земли и других ресурсов [17].

В связи с тем, что бывшие землепользования на землях сельхозпредприятий претерпели существенные территориальные изменения, необходимы повсеместное проведение внутрихозяйственного землеустройства, переоценка земельного фонда с учетом реальных рыночных условий. Из-за несовершенной ценовой политики у большинства сельскохозяйственных землепользователей нет собственных средств на проведение указанных работ, а также на осуществление достаточных мер по росту продуктивности земель, поэтому на государственном уровне эти проблемы требуют своего разрешения.

Применительно к условиям области необходимо более активно проводить работы по проектированию и внедрению в каждом хозяйстве почвозащитной системы земледелия, добиться восстановления и освоения научно обоснованных севооборотов и внутрихозяйственной организации территории вновь образованных сельскохозяйственных предприятий.

Главным направлением земельной реформы является повсеместное улучшение использования и охраны земель, достижение более высоких

конечных результатов, а поэтому необходимы повышение на всех уровнях государственного влияния и контроля, продуманная система их финансовой поддержки. Назрела неотложная необходимость внедрить повсеместно мониторинг земель.

В этой связи следовало бы пересмотреть и саму систему финансирования земельных преобразований, придать главным ее направлениям государственный статус и финансировать не по остаточному принципу, а выделять средства от поступления земельного налога в объемах, необходимых для выполнения работ по землеустройству, мониторингу земель и утвержденных целевых программ [13].

Грамотное использование результатов государственной кадастровой оценки земель позволяет создавать механизмы, обеспечивающие качественное проведение рациональной инвестиционной и налоговой политики, повышать эффективность управления земельными ресурсами, вовлекать землю в хозяйственно-экономический оборот.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценка земель и установление обусловленной платы за землю – одна из основных задач государственного управления земельными ресурсами. На стадии выбора и обоснования проектных решений такая оценка является важнейшим экономическим инструментом управления с целью рационального использования земельных ресурсов, а также механизмом создания цивилизованной системы налогообложения и ценообразования, играет важную роль при составлении имущественных договоров относительно земель и права их аренды на вторичном рынке.

Земля является уникальным и незаменимым природным ресурсом. Поэтому она всегда находится в центре интересов человеческого общества, которые «группируются» вокруг распределения, перераспределения, использования и восстановления ее полезных потребительских свойств, норм и правил владения и пользования.

При введении в России частной собственности на землю и платного землепользования, развитии рынка земли и реформирование системы налогообложения земельных участков изменились требования к кадастровой оценке земель. Теперь ее главная задача декларируется как экономический анализ спроса и предложения земельных участков для определенного функционального использования и прогноза вероятной цены предложения участков на рынке земли, обоснования налогообложения.

В Российской Федерации проведено три тура повсеместной государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по единым методическим документам.

Первый тур касался оценки сельскохозяйственных угодий.

Во втором туре проводилась оценка кадастровой стоимости всех видов земель и земельных участков сельскохозяйственного назначения, а не только

угодий. При этом методика и технология оценки сельскохозяйственных угодий предыдущего тура не изменились.

Третий тур оценки был самым неудачным, утвержденные в 2010 году новые Методические указания было практически нереально выполнить оценщикам. Эти указания были утверждены без их согласования с Минсельхозом России, без производственной и авторской апробации, а также они противоречат федеральному стандарту оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

Таким образом, в настоящее время у практикующих оценщиков нет методики обеспечения объективной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а, следовательно, необходима разработка новой усовершенствованной методической базы.

Процедуры, методическое обеспечение и сопровождение первого тура оценки земель сохраняют свою актуальность в связи со сложившейся в последние годы неэффективно практикой ГКОЗ и предстоящим созданием в субъектах РФ государственных бюджетных учреждений по кадастровой оценке объектов недвижимости (ГБУКОН) в соответствии с Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке», вступившим в силу с 2017 года.

По изучению вопросов, связанных с состоянием земель сельскохозяйственного назначения в Белгородской области, турами и применимостью результатов их кадастровой оценки следует отметить, что:

- данная категория земель в нашей области самая большая по площади и составляет на начало этого года 77,1 %;

- кроме того она очень важна для Белгородской области с развитым агропромышленным комплексом;

- земли сельскохозяйственного назначения в нашей области оценивались в три тура, но при этом еще проводилась текущая актуализация (обновление) данных кадастровой оценки;

- земельные платежи в виде земельного налога и арендной платы в общей структуре платежей составляли от 8,2 до 10,0 %, уступая только платежам по землям населенных пунктов Белгородской области.

Проанализировав приемы совершенствования кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения можно сделать следующие выводы:

1. Для оценки кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий необходимо разработать в каждом субъекте России шкалу базовой модели функциональной зависимости стоимости от плодородия почв, причем единую для всего субъекта.

2. С целью эффективного применения Методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, следует сопровождать ее техническими указаниями и программами автоматизации оценки земель.

3. Снизить дефицит информационного обеспечения в оценочных работах, который на уровне субъектов России для близких по составу почв и качеству земель, приводит к различным налоговым базам.

4. Разработку каталога и шкалы бонитировки почв субъекта РФ на основе имеющихся материалов ранее проведенных почвенных и текущих агрохимических обследований земель нельзя поручать кадастровым оценщикам, не владеющими знаниями почвоведения и особенностей почв региона. Эта работа требует привлечения почвоведов или на субподряде местных государственных учреждений агрохимической службы.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Боброва, Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: / Н.П. Боброва – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2004. – 198 с.
2. Боголюбов, С.А. Все о земельных отношениях / С.А. Боголюбов, Е.А. Галиновская, Е.Л. Минина, В.В. Устюкова. – Москва: Проспект, 2010. – 656 с.
3. Василенко, С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реформирования земельных отношений в России / С.С. Василенко. – М.: Экономика, 2006. – 63 с.
4. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Государственная регистрация, учет и оценка земель: Т. 4 / А.А. Варламов, С.А. Гальченко. – М.: КолосС, 2006. – С. 167–171.
5. Варламов, А.А. Земельный кадастр: Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А. А. Варламов, А.В. Севостьянов. – Москва: КолосС, 2006. – С. 85-88.
6. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации. – М.: НП «Кадастр-оценка». 2012. – 78 с.
7. Грибовский, С.В. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков / С.В. Грибовский, О.Е. Медведева, П.В. Касьянов. – М.: АРМО, 2002. – 95 с.
8. Григорьева, В.В. Оценка объектов недвижимости / В.В. Григорьева. – М.: ИНФРА, 2015. – 78 с.
9. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2016 год. – Режим доступа: <http://to31.rosreestr.ru>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
10. Доклад о состоянии и использовании земель сельскохозяйственного назначения, Минсельхоз РФ за 2015г. – Режим доступа:

<http://mcx.ru/documents/19760.133.htm>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

11. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2010, – С. 34-37.

12. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – С. 276-279.

13. Кухтин, П.В. Управление земельными ресурсами / П.В. Кухтин, А.А. Левов, В.Ю. Морозов. – С-Пб.: Питер, 2006. – 384 с.

14. Ламерт, Д.А. Особенности проведения кадастровой оценки в России / Д.А. Ламерт // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – №3. – С. 21-23.

15. Махт, В.А. Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения / В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева. – Омск: ЛИТЕРА, 2016. – 48 с.

16. Медведева, О.Е. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: «Имущественные отношения в Российской Федерации» / О.Е. Медведева. – М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2014. – 128 с.

17. Основы оценки стоимости имущества: учебник / под ред. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2011. – 272 с.

18. Озеров, Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта / Е.С. Озеров. – СПб: СПбГПУ, 2004. – 389 с.

19. Оценка недвижимости / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2005. – С. 356–367.

20. Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества / О. Е. Медведева. – М.: Междунар. акад. оценки и консалтинга, 2015. – 128 с.

21. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров. – М.: Из-во «КНОРУС», 2008. – С.44–50.

22. Румянцев, Ф.П. Оценка земли / Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин. – Нижний Новгород. – 2003. – 190 с.
23. Сапожников, П.М. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и пути их решения / П.М. Сапожников, С.И. Носов. – Режим доступа: <http://www.kadastr-osenkanp.ru/aktualnie.php>. – Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
24. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2013. – 178 с.
25. Темпман, Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ-ДИАНА, 2006 – 463 с.
26. Тезисы докладов VII съезда Общества почвоведов им. В.В. Докучаева и Всероссийской с зарубежным участием научной конференции Белгород, 15–22 августа 2016 г. Часть II. С. 240-241
27. Цыпкин, Ю.А. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий / Ю.А. Цыпкин. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000 – 120 с.
28. Энциклопедия кадастрового инженера. Учебное пособие / под общ. ред. М.И. Петрушиной, А.Г. Овчинниковой. – М.: Кадастр недвижимости, 2015. – С. 166-179.

