

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО МЕХАНИЗМА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Александр Александрович Харитонов¹, кандидат экономических наук, доцент, зав. кафедрой земельного кадастра

Марина Александровна Жукова², ведущий инженер

Евгений Васильевич Панин¹, старший преподаватель кафедры земельного кадастра

Виктория Васильевна Марынич¹, магистрант кафедры земельного кадастра

¹Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

²Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Воронежской области

DOI: 10.17238/issn2071-2243.2016.1.265

В процессе анализа теории и практики рыночной оценки земель сельскохозяйственного назначения было выявлено, что основным методом формирования наиболее вероятной цены продажи земельного участка, отнесенного к землям сельскохозяйственного назначения, является метод сравнения рыночных продаж. На основании проведенного анализа рыночной стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Центрально-Черноземного региона установлено, что рыночная цена одного гектара данной категории земель варьирует от 12 500 до 47 000 рублей. Причем колебания удельной рыночной стоимости сельскохозяйственных земель весьма существенны как по областям Центрального Черноземья, так и в пределах каждой области. В настоящее время не существует нормативной базы, позволяющей на расчетной основе дифференцировать рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от уровня плодородия и пространственно-технологических характеристик земельных участков относительно сложившейся средней цены продаж в земельно-оценочном районе. При расчете рыночной стоимости таких земельных массивов необходимо применять поправочные коэффициенты. Значение коэффициента должно опираться на отношение максимальной удельной рыночной стоимости земель в оценочном районе к ее минимальному значению. За единицу принимается среднее значение удельной рыночной стоимости по рассматриваемому региону. Предлагаемая нормативная база позволит оперативно и с достаточной степенью точности дифференцировать удельную рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от уровня плодородия и пространственно-технологических свойств объектов землеустройства уже на стадии их формирования. В статье приводится группировка земельных участков, характеризующая благоприятность их функционирования.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: земельные отношения, земли сельскохозяйственного назначения, балл бонитета, технологические свойства, рыночная стоимость.

The analysis of theory and practice of market evaluation of agricultural lands has revealed that the primary method of forming the most probable selling price of a land plot classified as lands used for agricultural purposes is the method of market sales comparison. Based on the performed analysis of market value of land plots within the category of lands used for agricultural purposes in the Central Chernozem region it was found that the market price of one hectare of land of such a category ranges from 12,500 to 47,000 RUB. In this context fluctuations of specific market value of agricultural lands are rather significant, both among the oblasts of the Central Chernozem region and within each oblast. Currently there is no regulatory framework that would allow differentiating the market value of agricultural lands depending on the level of fertility and spacial technological characteristics of land plots in relation to the current average selling price within the land evaluation area. When calculating the market value of such land areas, the correction factors must be applied. The value of factor should be based on the ratio of the maximum specific market value of lands in the evaluated district to the minimum value. An average specific market value in the region of interest is counted as one unit. The proposed regulatory framework will allow a quick and reliable differentiation of specific market value of agricultural lands according to their fertility level and technological and spacial properties of land objects already at the stage of their formation. The authors provide land plots grouping characterizing their favorable functioning.

KEY WORDS: land relations, lands used for agricultural purposes, land quality score, technological properties, market price.

Формирование объектов земельных отношений осуществляется в процессе межевания земель. Землеустроительные действия, связанные с межеванием земель, заключаются в установлении границ объектов землеустройства. Технология указанной процедуры достаточно хорошо отлажена, а нюансы, возникающие при осуществлении землеустроительных работ, подробно изложены в нормативных актах и специальной литературе [3-7].

Вместе с тем при проведении работ по межеванию земель не учитываются экономические аспекты функционирования сформированных объектов недвижимости, а ведь именно в процессе межевания формируются пространственно-технологические свойства объектов (в нашем случае земельных участков, являющихся объектами землеустройства), которые, в конечном счете, и определяют конкурентную привлекательность сформированных объектов [9].

Наиболее существенными показателями, характеризующими состояние и использование земельных участков, являются следующие:

- структура почвенных разновидностей;
- качество почв, отображаемое оценочными баллами по естественному и экономическому плодородию;
- мелиоративное состояние земель;
- технологические свойства сформированных участков, их удаленность от населенных пунктов, производственных центров и транспортных коммуникаций [2, 10].

Почвенный покров является главным свойством земель сельскохозяйственного назначения. Показателем качества земель в этом аспекте являются оценочные баллы по естественному плодородию. Технологические свойства, включающие характеристику земельных участков по размерам, рельефу, конфигурации, энергоемкости, исходят из требований производительного использования современной сельскохозяйственной техники. Удаленность земельных участков от населенных пунктов, производственных центров и транспортных коммуникаций характеризует их пространственное положение [1].

Перечисленные выше параметры характеризуют земельные участки с разных сторон и используются при решении различных задач. Для комплексной оценки формируемых в процессе межевания свойств объектов нужны обобщающие показатели, характеризующие условия благоприятности их функционирования. Такой учет сопряжен с определенными проблемами. Плодородные по производительной способности участки могут характеризоваться неудовлетворительными технологическими свойствами и, наоборот, участки с высокой оценкой естественных и технологических свойств могут иметь неудобное пространственное расположение.

Учет и оценка названных факторов заключаются в выявлении интегрального показателя, позволяющего дифференцировать стоимостные характеристики земельных участков. В основу расчета таких показателей предлагается положить принцип, суть которого заключается в группировке земельных участков по условиям благоприятности выполнения полевых механизированных работ, по качеству земель, по удаленности участка от населенного пункта, по условиям транспортной доступности.

Группировка земель по технологическим свойствам осуществляется по четырем градационным группам. Первая группа включает участки, отнесенные к первой и второй нормировочным группам, выявляемым в процессе паспортизации земель [8]; вторая группа включает участки, отнесенные к третьей и четвертой нормировочным группам; третья – к пятой и шестой нормировочным группам; четвертая группа включает участки, отнесенные к нормировочным группам с седьмой по двенадцатую.

Группировка участков по качеству земель, характеризующему баллами бонитета, включает пять градаций с интервалом в 20 баллов.

Группировка участков по транспортной доступности, характеризуемой удаленностью земельных участков от дорог с твердым покрытием, включает четыре градации с интервалом 2 километра, а по удаленности от населенных пунктов – семь градаций с интервалом 1 километр.

На основании проведенного нами анализа рыночной стоимости земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения Центрально-Черноземного региона выявлено, что рыночная цена одного гектара данной категории земель варьирует от 47 000 до 12 500 рублей. Причем колебания удельной рыночной стоимости сельскохозяйственных земель весьма существенны как по областям Центрального Черноземья, так и в пределах каждой области. Проверка информации на достоверность позволила исключить из анализа не подчиняющиеся закону нормального распределения значения удельных величин рыночной стоимости земельных участков. В результате отбраковки недостоверных с точки зрения статистического анализа данных максимальное значение удельной рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения составило 39 750 рублей, а минимальное – 13 250 рублей. Средняя амплитуда варьирования удельной рыночной стоимости земель данной категории составила 26 500 рублей. Таким образом, коэффициент, отображающий превышение максимальной удельной рыночной стоимости по отношению к минимальному значению, составляет 3,0. Если за единицу принять среднее значение удельной рыночной стоимости по рассматриваемому региону, то максимальное значение поправочного коэффициента составит 1,5, а минимальное значение коэффициента – 0,5. Анализ зависимости рыночной стоимости объектов от уровня плодородия и пространственно-технологических свойств земельных участков, формируемых на землях сельскохозяйственного назначения, позволил при построении шкалы поправочных коэффициентов выбрать шаг изменения значений коэффициентов в размере 0,05.

Шкала поправочных коэффициентов, характеризующих благоприятность функционирования земельных участков, представлена в таблице.

**Коэффициенты, характеризующие благоприятность функционирования земельных участков
(в сокращении)**

Удаленность, км		Нормировочные группы, определяемые в процессе паспортизации земель									
от населенных пунктов	от дорог с твердым покрытием	I-II					VII-XII				
		качество земель в баллах					качество земель в баллах				
		10-20	21-40	41-60	61-80	81-100	10-20	21-40	41-60	61-80	81-100
До 1	До 2	1,30	1,35	1,40	1,45	1,50	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35
	2-4	1,25	1,30	1,35	1,40	1,45	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30
	4-6	1,20	1,25	1,30	1,35	1,40	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25
	Свыше 6	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
1-2	До 2	1,15	1,20	1,25	1,30	1,35	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20
	2-4	1,10	1,15	1,20	1,25	1,30	0,95	1,00	1,05	1,10	1,15
	4-6	1,05	1,10	1,15	1,20	1,25	0,90	1,05	1,10	1,15	1,20
	Свыше 6	1,00	1,05	1,10	1,15	1,20	0,85	1,10	1,15	1,20	1,25

Приведенные в таблице коэффициенты характеризуют как пространственно технологические свойства земельного участка, так и уровень его плодородия и могут быть использованы при дифференциации рыночной стоимости земельных участков, сформированных на землях сельскохозяйственного назначения.

Механизм расчета прогнозируемой рыночной стоимости конкретного земельного участка можно проиллюстрировать следующим примером. Возьмем земельный участок, отнесенный по технологическим свойствам к первой градационной группе:

- участок правильной конфигурации (прямоугольной или квадратной формы);
- рабочий уклон – не более 1 градуса;
- длина гона в рабочем направлении – более 1000 метров;
- энергоемкость – $0,53 \text{ кг/см}^3$;
- каменистости, естественные и искусственные препятствия – отсутствуют;
- абсолютные отметки высоты над уровнем моря – до 500 м;
- расстояние от населенного пункта – 2 км;
- расстояние от дороги с твердым покрытием – 1 км;
- качество участка – 75 баллов бонитета;
- поправочный коэффициент – 1,30 (см. табл.).

При условии что средняя рыночная цена одного гектара сельскохозяйственных угодий в рассматриваемом регионе составляет 26 500 рублей, прогнозируемая рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка составит 34 450 рублей за один гектар.

Для земельного участка с теми же качественными характеристиками, но удаленного от населенного пункта и дорог с твердым покрытием на 4 км, поправочный коэффициент составит 0,95, а рыночная стоимость – 25 175 рублей за один гектар.

Таким образом, предлагаемая нами нормативная база позволит оперативно и с достаточной степенью точности дифференцировать удельную рыночную стоимость земель сельскохозяйственного назначения в зависимости от уровня плодородия и пространственно-технологических свойств объектов землеустройства уже на стадии их формирования.

Список литературы

1. Васин В.И. Расчет ставки земельного налога с учетом местоположения земельного участка / В.И. Васин, В.И. Марковский, А.А. Харитонов // Земледелие. – 1993. – № 5. – С. 10-12.
2. Государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий Российской Федерации ; под общей ред. А.З. Родина, С.И. Носова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 152 с.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 13.07.2015) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://zu-oks.ru/gradostroitelnyi_kodeks (дата обращения: 16.01.2016).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_5142/ (дата обращения: 10.10.2015).
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_33773/ (дата обращения: 10.10.2015).
6. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 31.12.2014 г.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/12127542/> (дата обращения: 10.10.2015).
7. Панин Е.В. Межевание объектов землеустройства : учеб. пособие. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2015. – 338 с.
8. Социально-экономические основы землепользования и землеустройства / В.И. Васин, А.А. Харитонов, Э.А. Садыгов и др. – Воронеж : ВГАУ, 1999. – Ч. 2. – 166 с.
9. Харитонов А.А. Эколого-экономическое обоснование организации использования земельных ресурсов (на материалах сельскохозяйственных предприятий Воронежской области) : автореф. дис. ... канд. экон. наук : 08.00.27 / А.А. Харитонов. – Москва : МИИЗ, 1992. – 16 с.
10. Чечин С.Д. Совершенствование использования агроресурсного потенциала Воронежской области методами ландшафтно-экологического землеустройства : дис. ... канд. экон. наук : 08.00.05 / С.Д. Чечин. – Воронеж, 2002. – 260 с.