

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ: РЕЗУЛЬТАТЫ, ПРОБЛЕМЫ, ПЕРСПЕКТИВЫ

Александр Александрович Харитонов
Максим Андреевич Черных

Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I

Представлены результаты исследований, проведенных с целью выявления технологических проблем, связанных с процедурой кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. На основании анализа технологических процедур, регламентирующих проведение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, выявлены проблемы, возникающие в процессе оценочной деятельности. Установлены этапы развития оценочной деятельности в Российской Федерации. Анализ результатов четырех туров кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения позволил выявить стабильное и достаточно равномерное увеличение стоимости от этапа к этапу (за исключением стоимости четвертого этапа в Белгородской области) при выполнении принципа сопоставимости результатов. В Центральном Черноземье увеличение стоимости одного гектара сельскохозяйственных земель с первого по четвертый этап в среднем составило 32 000 руб., то есть стоимость увеличилась в среднем на 129,5%. В разрезе Воронежской области кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения увеличилась во всех муниципальных районах. Сельскохозяйственные земли Аннинского, Верхнекавказского, Каширского, Панинского и Эртильского районов являются самыми плодородными и, как следствие, самыми «дорогими» во всей Воронежской области: пиковые значения их кадастровой стоимости на сегодняшний день достигают 88 100 руб. за 1 гектар, а ежегодный земельный налог – 264,30 руб./га. В процессе исследования выявлены факторы, способствующие увеличению кадастровой стоимости. К числу основных из них относятся: инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов, уровень доходов населения, тенденции развития территориальных образований, наличие инвесторов из более богатых регионов, изменение методики оценки, в том числе классификаторов объектов недвижимости.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: управление земельными ресурсами, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, оценочная деятельность, земельная недвижимость.

STATE CADASTRAL APPRAISAL OF AGRICULTURAL LANDS: RESULTS, PROBLEMS, AND PROSPECTS

Alexander A. Kharitonov
Maksim A. Chernykh

Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great

The authors present the results of studies conducted in order to identify the technological problems associated with the procedure for cadastral appraisal of agricultural lands. Based on the analysis of technological procedures governing the cadastral appraisal of agricultural lands, the problems arising during the appraisal activities were identified. The authors have established the stages of development of appraisal activities in the Russian Federation. The analysis of results of four rounds of cadastral appraisal of agricultural lands revealed a stable and fairly uniform increase in the cost from stage to stage (with the exception of the cost of the fourth stage in Belgorod Oblast) provided that the principle of comparability of results is observed. In the Central Chernozem region the increase in the cost of one hectare of agricultural lands from the first to the fourth stage averaged to 32,000 rubles, i.e. the cost has increased on average by 129.5%. As for Voronezh Oblast, the cadastral value of agricultural lands has increased in all municipal districts. The agricultural lands in Anninsky, Verkhnekavkazsky, Kashirsky, Paninsky, and Ertlyksky districts are the most fertile and, as a result, the most expensive in the whole Voronezh Oblast: their peak cadastral value currently reaches 88,100 rubles per 1 hectare, and the annual land tax is 264.30 rubles/ha. In the course of this study the authors have identified the factors contributing to the increase in cadastral value. The main ones include the investment climate, the market for long-term loans, the level of household income, the trends in the development of territorial entities, the presence of investors from richer regions, and changes in the appraisal methodology, including the classifiers of real estate objects.

KEYWORDS: land resource management, agricultural lands, cadastral value, appraisal activities, land immovables.

Одним из регуляторов, используемых в управлении земельными ресурсами, является размер кадастровой стоимости земельной недвижимости [13]. Определение достоверной стоимости недвижимости и справедливое налогообложение в современной России являются актуальными и в то же время болезненными вопросами. Несмотря на то что в Российской Федерации без малого 30 лет провозглашено и активно применяется положение «о платности землепользования» [1, 2, 3, 11], в настоящее время в стране так и не сформировался по-настоящему справедливый механизм налогообложения.

На сегодняшний день в Российской Федерации существует два основных вида оценки недвижимости – рыночная и государственная (кадастровая).

Рыночная оценка недвижимости представляет собой процедуру определения величины рыночной стоимости, то есть возможной стоимости товара на свободном рынке в условиях конкуренции. Формирование такой стоимости происходит на основе сведений о сделках с недвижимостью на всем рыночном пространстве. Основная и главная проблема описываемого вида оценки заключается в несовершенстве рынка, его «юности», а следовательно, и «бедности», особенно в отношении земель сельскохозяйственного назначения. Если с точки зрения рыночной оценки земель России мы имеем скучный по товарообороту земельной недвижимости рынок со сроком существования менее 20 лет, то в отношении кадастровой оценки земель этого сказать нельзя.

Вообще государственная кадастровая оценка есть процедура определения кадастровой стоимости объектов недвижимости методами массовой оценки с использованием сведений, полученных из информационной базы ЕГРН, и сведений о рыночной стоимости. Процесс, методика, подходы, даже сама служба, осуществляющая этот вид деятельности, периодически менялись и трансформировались на протяжении последних 18 лет [14].

Первые упоминания и разъяснения понятия кадастровой оценки появились в федеральном законе РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [5], который стал первым нормотворческим актом, положившим начало оценочной деятельности в России. В исполнение Постановления Правительства РФ от 25.08.1999 № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» во всех регионах страны начался так называемый «первый этап» кадастровой оценки (1998–2001 гг.) всех категорий земель, выполнение которого поручили независимым оценщикам.

Второй этап кадастровой оценки (2003–2006 гг.) характеризуется совершенствованием, расширением и уточнением системы оценки при помощи разработанных правил и методических рекомендаций земель различных категорий.

Начиная с 2010 г. большие изменения претерпела методика проведения кадастровой оценки, изменилась система группировки удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) объектов недвижимости, система формирования перечня оценки земельных участков. В это время появляются обновленные методические указания для всех существующих категорий земель, совершенствуется программное обеспечение и алгоритм расчета кадастровой стоимости. Итогом преобразований явились третий и четвертый этапы (2010–2016 гг. в зависимости от субъектов РФ) кадастровой оценки объектов недвижимости.

Концептуальные преобразования в оценочной деятельности произошли в 2017 г. с введением в силу федерального закона № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [9]. На смену независимым оценщикам, проводившим ранее кадастровую

оценку, пришли Государственные бюджетные учреждения по государственной кадастровой оценке (ГБУ), созданные в каждом субъекте Российской Федерации. Изменилась система группировки земельных участков всех категорий [8].

Если в ранее действующей методике группировка объектов оценки зависела от категории земель, вида разрешенного использования (по землям сельскохозяйственного назначения устанавливалось 6 групп), то на сегодняшний день земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования, уже независимо от категории земель. При этом выделяют четырнадцать основополагающих сегментов, имеющих собственный неповторяющийся код. Код объекта присваивается согласно следующему правилу: AA:BBB.CC...DD, где AA:BBB – сегмент первого уровня и группа второго уровня, CC – обязательный номер подгруппы, DD – номер подгруппы по порядку наибольшего уровня.

Здесь можно согласиться с решением государства передать полномочия по кадастровой оценке ГБУ, вследствие чего должно последовать улучшение качества самих работ, а также качество взаимодействия оценщика с Росреестром, органами власти и всеми заинтересованными лицами. Однако, на наш взгляд, ввиду отсутствия опыта работы и проработанной системы взаимодействия, в ближайшем будущем не стоит ждать от ГБУ более точных и достоверных результатов.

Считаем, что передача полномочий в «государственные руки» должна быть реализована не только в сфере кадастровой оценки, но и в сфере землеустроительной деятельности. В связи с этим возлагаем большие надежды на новый закон «О землеустройстве», хотя, по нашему мнению, его проект [10] еще очень далек от совершенства [12]. Решение данной проблемы позволит формировать актуальные сведения для целей кадастровой оценки земель.

Как известно, кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится с соблюдением следующих принципов: методического единобразия, технологической преемственности, сопоставимости результатов [4].

С 2001 г. в Российской Федерации прошло четыре тура оценки земель всех категорий. В частности, земли сельскохозяйственного назначения Центрально-Черноземного региона не стали исключением (табл. 1, 2, рис. 1).

Таблица 1. Динамика изменения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в ЦЧР, руб./га

№ п/п	Субъекты РФ	I тур	II тур	III тур	IV тур
1	Воронежская область	21 549	40 890	51 067	57 600
2	Курская область	18 940	35 150	42 100	46 700
3	Липецкая область	16 010	29 930	41 740	52 100
4	Орловская область	15 440	26 730	37 200	**
5	Тамбовская область	16 200	30 030	35 600	40 040
6	Белгородская область	20 490	38 540	56 820	113 100*

Примечание: * – кадастровая стоимость определена по «новым» методическим указаниям от 12 мая 2017 г. № 226 [8];

** – на территории Орловской области проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения запланировано на 2019 г.

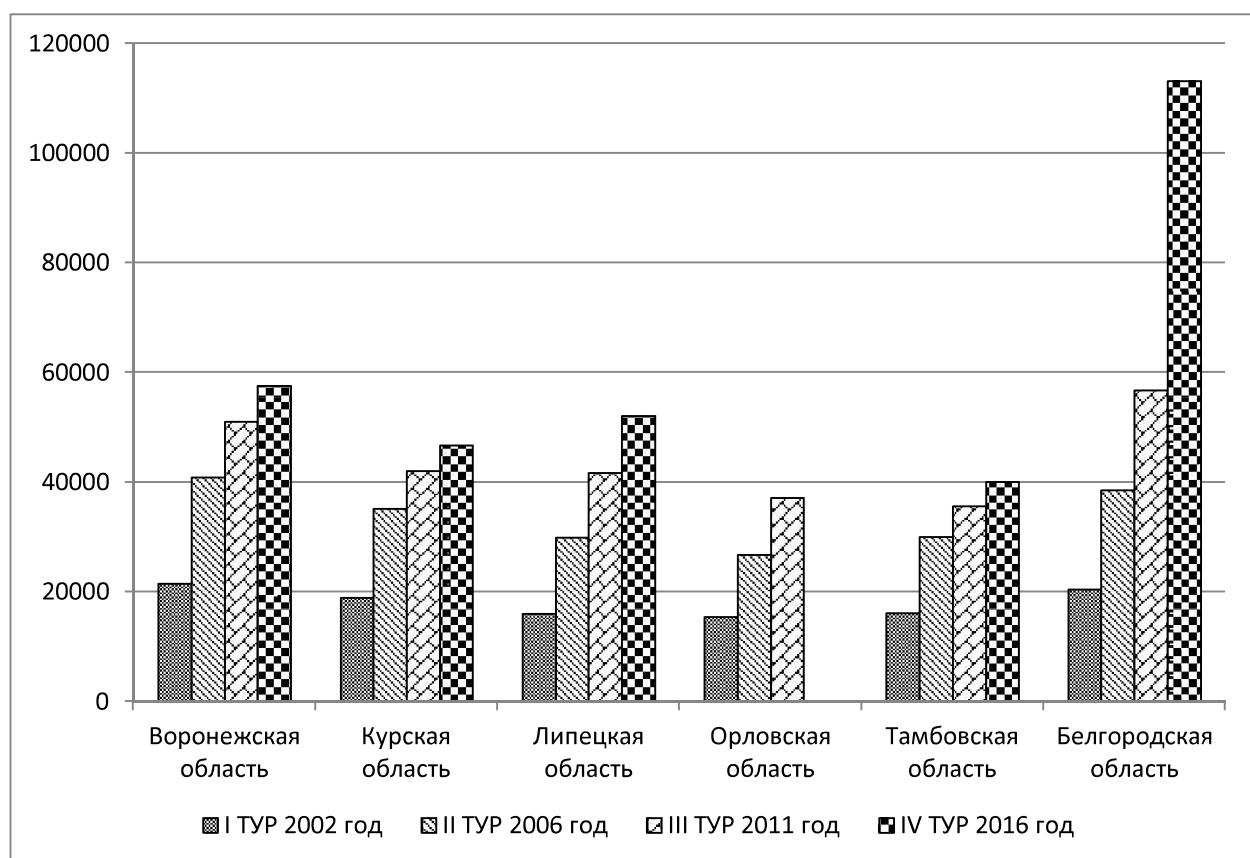


Рис. 1. Динамика изменения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в ЦЧР, руб.

Таблица 2. Динамика изменения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в ЦЧР, %

№ п/п	Субъекты РФ	I тур	II тур	III тур	IV тур
1	Воронежская область	-	+89,7	+24,8	+12,7
2	Курская область	-	+85,5	+19,7	+10,9
3	Липецкая область	-	+86,9	+39,4	+24,8
4	Орловская область	-	+73,1	+39,1	-
5	Тамбовская область	-	+85,3	+18,5	+12,4
6	Белгородская область	-	+88,0	+47,4	+99,0

Динамика изменений кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в пределах областей Центрального Черноземья отражает стабильное и достаточно равномерное увеличение стоимости от этапа к этапу (за исключением стоимости четвертого этапа в Белгородской области). Вместе с этим выполняется принцип сопоставимости результатов. В среднем изменение стоимости одного гектара рассматриваемых земель с первого по четвертый этап составило +32 000 руб. (+129,5%).

В разрезе Воронежской области кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения увеличилась во всех муниципальных районах (рис. 2).

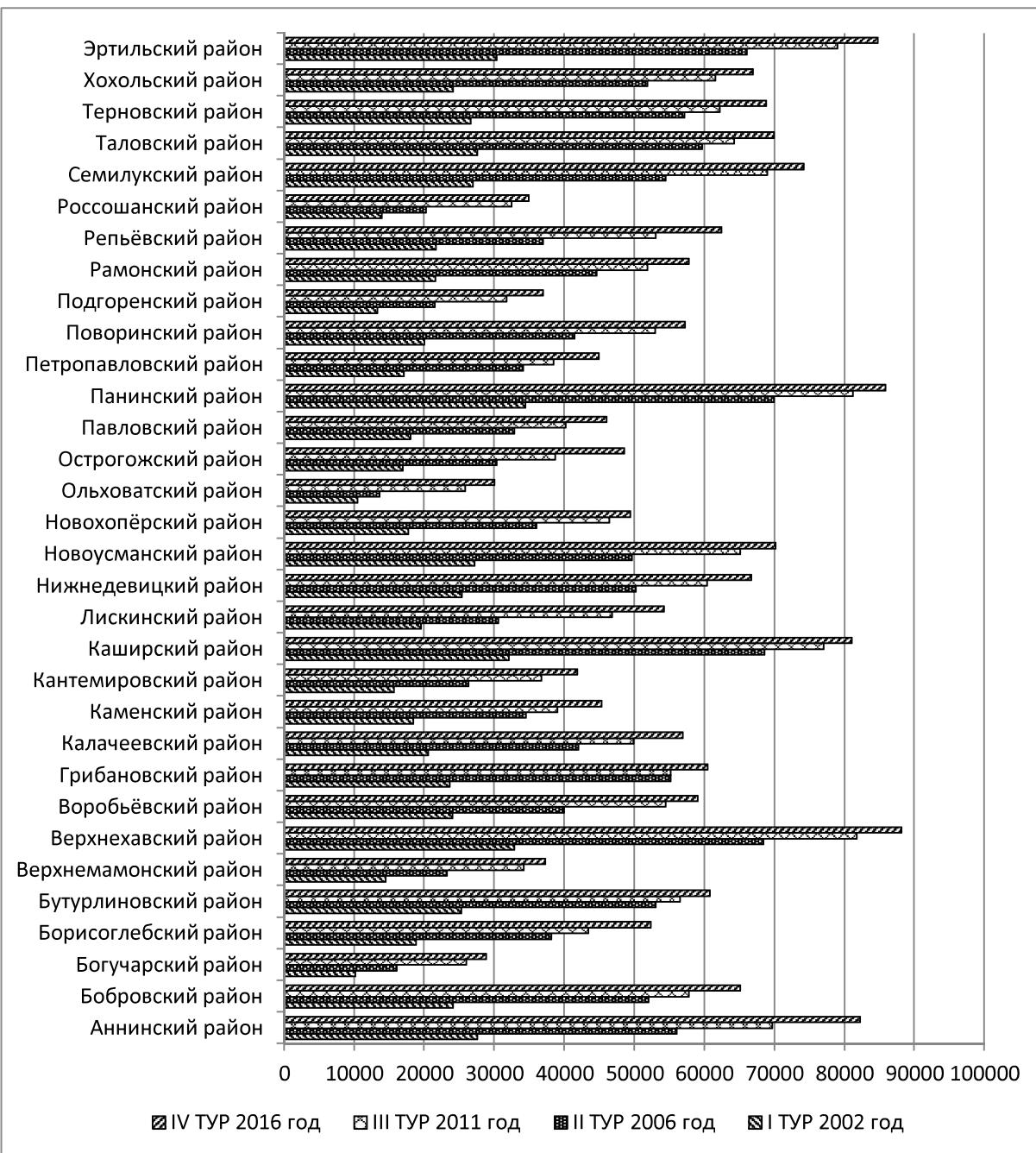


Рис. 2. Динамика изменения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Воронежской области, руб.

Сельскохозяйственные земли Аннинского, Верхнекахавского, Каширского, Панинского и Эртильского районов являются самыми плодородными и, как следствие, самыми «дорогими» во всей Воронежской области, что делает их экономически привлекательными на рынке земельной недвижимости. Пиковые значения их кадастровой стоимости на сегодняшний день достигают 88 100 руб. за гектар. При этом ежегодный земельный налог с таких земель пропорционально самый высокий и достигает 264,30 руб./га.

Представленная выше информация о размерах кадастровой стоимости свидетельствует о резком повышении кадастровой стоимости земель всех районов после проведения второго этапа оценки. Это в первую очередь связано с корректировкой технологии (методики) оценки, в том числе корректировкой УПКС. Остальным же этапам характерно плавное увеличение кадастровой стоимости.

Изменению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения способствуют следующие факторы.

1. Государственная экономическая ситуация – экономическая ситуация в стране и регионе, инвестиционный климат, рынок долгосрочных кредитов; уровень доходов населения, тенденции развития территориальных образований.

2. Наличие инвесторов из более богатых регионов (Москва, Санкт-Петербург, Ростов-на-Дону). Основными покупателями такого актива, как сельскохозяйственные земли, на сегодняшний день являются агрокомпании, которые применяют стратегию по формированию земельных банков в виде территориальных кластеров в размере от 15–20 тыс. га и выше. Такие земельные банки позволяют формировать наиболее эффективное агропроизводство в секторе растениеводства.

3. Скупка недвижимости в валюте.

4. Изменение востребованности земель в рамках государственного развития.

5. Государственные, муниципальные программы спонсирования и развития отдельной отрасли – сельского хозяйства.

6. Создание объектов, косвенно связанных с землями сельскохозяйственного назначения (например, строительство сельскохозяйственного перерабатывающего предприятия).

7. Изменение, доработка методики оценки, в том числе классификаторов оценки объектов недвижимости.

Следует добавить, что оценочная деятельность в РФ последовательно и весьма динамично развивается, но при этом из-за существующих общих и конкретных проблем страдает качество и логичность результатов.

В преддверии запланированного на 2021 год пятого этапа кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Воронежской области с учетом сведений предыдущих лет оценки можно предположить, что грядущий этап также повлечет за собой увеличение кадастровой стоимости.

Библиографический список

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 15.01.2019).
2. Конституция РФ: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/ (дата обращения: 15.01.2019).
3. Налоговый кодекс Российской Федерации от 31.04.1998 № 146-ФЗ. Часть первая (ред. от 01.05.2016) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://fzrf.su/kodeks/nk-1/> (дата обращения: 15.01.2019).
4. Носов С.И. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: тур II, этап I / С.И. Носов, И.А. Садыков, Б.Е. Бондарев // Имущественные отношения в РФ. – 2006. – № 10 (61). – С. 18–25.
5. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 15.01.2019).
6. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке (с изменениями и дополнениями) : приказ министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 г. № 226 (ред. от 09.08.2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/71686152/> (дата обращения: 15.01.2019).
7. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ (ред. 29.07.2017) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 15.01.2019).
8. О землеустройстве : проект федерального закона от 31.10.2018 № 99092123-2 (внесен Правительством РФ) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/3111611/> (дата обращения: 15.01.2019).
9. О плате за землю : закон РФ от 11.10.1991 № 1738-1 (ред. от 26.06.2007) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://base.garant.ru/3958314/> (дата обращения: 15.01.2019).
10. Проект федерального закона «О землеустройстве» нуждается в доработке / А.А. Харитонов, С.С. Викин, Н.В. Ершова, Е.В. Панин // Землеустройство, кадастровый мониторинг земель. – 2019. – № 4 (171). – С. 76–80.
11. Харитонов А.А. Выбор оптимального метода расчета площади, выделяемой в счет земельной доли / А.А. Харитонов, М.А. Жукова, Е.С. Ефимова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2017. – Вып. 3 (54). – С. 247–251.
12. Харитонов А.А. Земельная реформа в России. Анализ состояния и перспективы / А.А. Харитонов, М.А. Жукова // Актуальные проблемы землеустройства и кадастров на современном этапе : матер. международной науч.-практ. конф., посвященной 95-летию факультета землеустройства и кадастров Воронежского ГАУ. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2016. – Ч. 1. – С. 266–274.

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ Принадлежность к организации

Александр Александрович Харитонов – кандидат экономических наук, доцент, декан факультета землеустройства и кадастров, зав. кафедрой земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Россия, г. Воронеж, e-mail: kharitonov5757@mail.ru.

Максим Андреевич Черных – аспирант кафедры земельного кадастра ФГБОУ ВО «Воронежский государственный аграрный университет имени императора Петра I», Россия, г. Воронеж, e-mail: MaxAndrCher@yandex.ru.

Дата поступления в редакцию 16.04.2019

Дата принятия к печати 26.05.2019

AUTHOR CREDENTIALS Affiliations

Aleksandr A. Kharitonov, Candidate of Economic Sciences, Docent, Dean of the Land Survey Faculty, Head of the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russia, Voronezh, e-mail: kharitonov5757@mail.ru.

Maksim A. Chernykh, Postgraduate Student, the Dept. of Land Cadastre, Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter the Great, Russia, Voronezh, e-mail: MaxAndrCher@yandex.ru.

Received April 16, 2019

Accepted May 26, 2019