

УДК 336.226.212.2
ББК 65.05

ХАРАКТЕРИСТИКА И ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ¹

О.Ю. Патракеева

В статье приведена общая характеристика земельных ресурсов Ростовской области в целом и сельскохозяйственных земель в частности. Показано, что кадастровая оценка земель является основой определения их социально-экономической ценности. Обозначены методологические проблемы, возникающие при определении кадастровой стоимости земли.

Ключевые слова: регион, земельные ресурсы, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая оценка, ЮФО, Ростовская область, урожайность, бонитет, земельный налог.

CHARACTERISTICS AND PROBLEMS OF THE CADASTRAL ASSESSMENT OF THE AGRICULTURAL LANDS OF THE ROSTOV REGION

O.Yu. Patrakeeva

The general characteristic of the land resources of the Rostov region and, in particular, agricultural land is discussed in this article. It is shown that the cadastral valuation of land is the basis for the determining its socio-economic value. The methodological issues arising in the determining of the cadastral value of the land are identified.

Key words: region, land resources, agricultural land, cadastral assessment, South Federal District, Rostov region, yield, yield class, land tax.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации [3], землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей (гл. 14, ст. 77, п. 1).

В Ростовской области земли сельскохозяйственного назначения составляют 87,3 % территории области (8 813,8 тыс. га), земли населенных пунктов – 4,4 % (448,4 тыс. га), земли лесного фонда – 3,4 % (344,6 тыс. га), земли водного фонда – 2,2 % (217,1 тыс. га), земли запаса – 1,7 % (168,1 тыс. га). Землями промышленности и иного специального назначения (93,3 тыс. га) занято лишь 0,9 % всей территории Ростовской области, землями особо охраняемых территорий и объектов – 0,1 % (11,4 тыс. га) [4].

В соответствии с Земельным кодексом, «в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции» (гл. 14, ст. 77, п. 2). В целом структура земель сельскохозяйственного назначения Ростовской области представлена в таблице 1.

Как видно из таблицы 2, наиболее плодородными землями располагают южная и восточная природно-сельскохозяйственные зоны. Наименее благоприятны условия для земледелия в восточной зоне.

Социально-экономическая ценность земельных ресурсов определяется при их кадастровой оценке, целью которой является информационное обеспечение регулирования земельных отношений собственников, землепользователей с государством, при этом земля оценивается не как средство производства, а как объект фискальных отношений [1].

Платное землепользование в России было введено Законом «О плате за землю» в ноябре 1991 года. В соответствии с ним земельные платежи включают земельный налог с собственников участков, арендную плату, нормативную плату, по которой осуществляется продажа участков органами государственной власти [5].

Согласно Налоговому кодексу РФ, налоговая база определяется в отношении каждого участка как его кадастровая стоимость. Соот-

Изменения и структура земель сельскохозяйственного назначения Ростовской области, тыс. га

№	Угодья	2011 г.	2012 г.	Изменения за отчетный период, %
Земли сельскохозяйственного назначения		8 815,6	8 813,8	-1,8
1	Сельскохозяйственные угодья	8 162,4	8 161,2	-1,2
1.1	Пашня	5 719,9	5 722,1	+2,2
1.2	Многолетние насаждения	34,9	34,7	-0,2
1.3	Сенокосы	77,7	77,2	-0,5
1.4	Пастбища	2 329,9	2 327,2	-2,7
2	В стадии мелиоративного строительства (сельхозугодья) и восстановления плодородия	19,8	19,4	-0,4
3	Лесные площади	17,0	17,0	–
4	Лесные насаждения, не входящие в лесной фонд	239,0	239,0	–
5	Под водой	106,8	106,8	–
6	Земли застройки	46,1	46,1	–
7	Под дорогами	106,0	106,0	–
8	Болота	32,1	32,0	-0,1
9	Нарушенные земли	1,1	1,1	–
10	Прочие земли	85,3	85,2	-0,1

Примечание. Составлено по: [4].

ветственно, работы по определению государственной кадастровой оценке земель направлены в первую очередь на регулирование ставок земельного налога. Вследствие того, что за последние годы отмечался рост кадастровой стоимости, значительно увеличились ставки арендной платы за пользование землей и величина земельного налога.

Таким образом, переход на кадастровую базу земельного налогообложения затрагивает комплекс финансовых, экономических, нормативно-правовых, политических аспектов земельных отношений [2]. В рыночных условиях определение адекватной оценки земель является одной из актуальных проблем сельскохозяйственного сектора.

Однако, по мнению автора, руководствоваться кадастровой стоимостью для совершения сделок с конкретным земельным участком сельскохозяйственного назначения не представляется возможным вследствие определенных методологических недостатков. К ним относятся: отсутствие использования при расчетах принципа наиболее эффективного использова-

ния, применение агрегированных стоимостных показателей затрат и цен, а также необоснованные норма прибыли и коэффициент капитализации [8].

Для этого необходимо определить его рыночную стоимость, которая находится в прямой зависимости от спроса и предложения на рынке и от характера конкуренции продавцов и покупателей. Для получения актуальной рыночной стоимости следует использовать информацию и отдельные показатели, содержащиеся в земельном кадастре, например, показатель балл бонитета, которые представляет собой качественную характеристику естественных свойств земельного участка. В целом же под ним понимается уровень урожайности на земельном участке сельскохозяйственных культур как суммарный показатель его плодородия.

Бонитировка почв является основой кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Однако подобная информация крайне редко обновляется. В Ростовской области оценка земель проводилась ЮжНИИгипроземом в 1992 – 1993 гг. на основе крупномасш-

табных почвенных и геоботанических обследований. Основу оценочных работ составила бонитировка почв (оценка почв по природным свойствам) и частная оценка (относительно продуктивности отдельных культур). Данные представлены в таблице 2.

Южная, центральная и приазовская зоны характеризуются высокими показателями рентабельности и прибыли с гектара земли (табл. 3). Наиболее сложная ситуация складывается в восточной зоне. Связано это не только с низким уровнем продуктивности пашни из-за дефицита влаги и невысокого плодородия почвы, но и удаленностью от рынков сбыта, и, соответственно, высокими транспортными расходами.

Проведем первичный анализ зависимости кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения от их урожайности. Анализ проводился по муниципальным образованиям Ростовской области за 2012 год. Как видно из рисунка, урожайность определяет порядка 44 % вариации кадастровой стоимости, хотя в действительности данный показатель вносит гораздо больший вклад в определение стоимости по доходному подходу при прочих равных условиях.

Для определения адекватной кадастровой стоимости земельного участка необходимо вычислить базовые оценочные показатели продуктивности и затрат, рассчитать рентный доход и исходя из этого вывести кадастровую

Таблица 2

Оценка земель природно-сельскохозяйственных зон Ростовской области, баллы

Зоны	Бонитет почв пашни	Частная оценка пашни по культурам					Природные кормовые угодья	
		зерновые	кукуруза на зерно	подсолнечник	овощи	многолетние травы	сенокосы	пастбища
Северо-Западная	54	53	50	43	36	27	11	7
Северо-Восточная	49	51	48	43	34	26	8	6
Центральная	58	67	63	46	50	38	13	7
Приазовская	62	75	76	54	55	42	12	7
Южная	67	80	82	47	57	43	10	6
Восточная	32	45	36	25	34	21	6	5
Область	53	61	61	44	44	32	8	6

Примечание. Составлено по: [4].

Таблица 3

Экономическая оценка структуры посевных площадей

Зоны	Средняя урожайность, ц/га зерн. ед.	Затраты на 1 га пашни, тыс. руб./га	Выручка от реализации, тыс. руб./га	Прибыль, тыс. руб./га	Рентабельность, %
Северо-восточная	22,5	8,2	9,0	0,8	9,7
Северо-западная	25,4	9,1	10,2	1,1	12,1
Центральная	34,5	11,6	13,8	2,2	19,0
Восточная	19,2	7,3	7,7	0,4	5,5
Южная	42,1	13,5	16,8	3,3	24,4
Приазовская	35,2	12,0	14,1	2,1	17,5

Примечание. Составлено по: [4].

стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в целом по региону России. В свою очередь, для определения кадастровой стоимости субъектов оценки требуется расчет интегральных показателей по типам почв, технологическим свойствам и местоположению, являющихся рентообразующими факторами [7]. Данный алгоритм является первым приближением к решению поставленной задачи и требует серьезной проработки и дальнейшего изучения.

Одновременно с этим налог на землю является стимулом рационального использования сельхозугодий в случае, если он не отклоняется от своего оптимального значения. Так, увеличение земельного налога снижает прибыль сельскохозяйственного предприятия, а при нулевой (или крайне низкой) прибыли оно не способно инвестировать в материально-техническую базу. В случае заниженной кадастровой стоимости доходы бюджета будут снижаться.

Таким образом, налогообложение, ориентированное на специфику экономического положения конкретной территории и на принцип оптимальной кадастровой оценки, будет отвечать интересам землепользователей и государства.

Примечания

¹ Статья выполнена в рамках Программы Президиума № 32 «Фундаментальные проблемы модернизации полиэтничного макрорегиона в условиях роста напряженности» (проект «Инвестиционная привлекательность и сценарии развития южного макрорегиона»).

² Данные по кадастровой стоимости были взяты по 1-й группе земель — земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашню, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апишев, А. А. Социально-экономическая оценка природных (земельных) ресурсов как основа моделирования механизма платного землепользования / А. А. Апишев, Б. А. Хахук // Вестник Адыгейского государственного университета. Серия 5, Экономика. — 2011. — № 4. — С. 196–203.
2. Бессонова, Е. А. Совершенствование инструментов кадастровой оценки земельных угодий / Е. А. Бессонова // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. — 2011. — № 1 (28). — С. 184–189.
3. Земельный кодекс РФ. — Режим доступа: <http://www.zemkodeks.ru/> (дата обращения: 17.02.2014). — Загл. с экрана.
4. Зональные системы земледелия Ростовской области на период 2013–2020 гг. Ч. 1 // ФАНО. ГНУ Донской НИИСХ. — Электрон. текстовые дан. — Режим доступа: <http://www.dzni.ru/index.php/produktsiya/sroki-seva/8-institut/29-zonalnye-sistemy-zemledeliya-rostovskoj-oblasti-na-period-2013-2020-gg> (дата обращения: 17.02.2014). — Загл. с экрана.

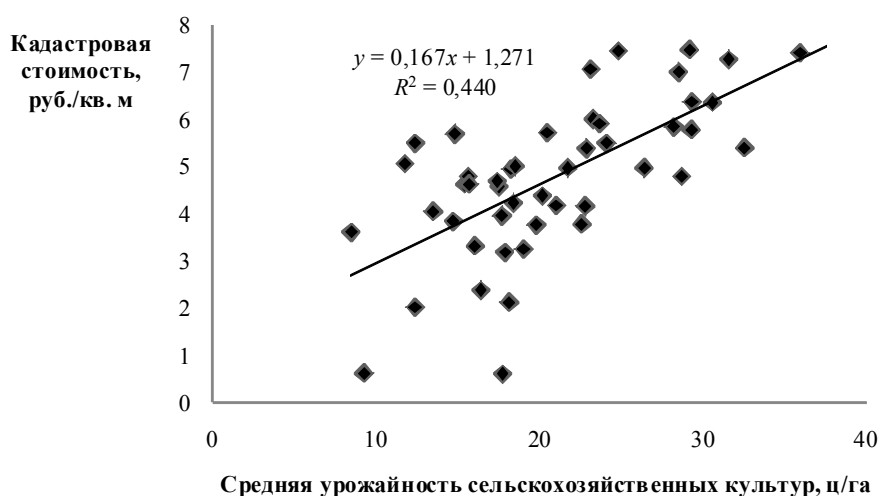


Рисунок. Зависимость кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения от их урожайности ²

Примечание. Рассчитано по: [6].

5. Масаев, К. Э. Формирование кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий РСО – Алания для обеспечения налоговых поступлений / К. Э. Масаев, Р. Б. Албегов // Известия Горского государственного аграрного университета. – 2013. – № 3 (50). – С. 21 – 26.

6. Постановление Правительства Ростовской области от 28.11.2013 № 717 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в составе садоводческих, огороднических и дачных объединений), расположенных на территории Ростовской области» // Официальный пор-

тал Правительства Ростовской области. – Режим доступа: <http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=124219> (дата обращения: 16.02.2014). – Загл. с экрана.

7. Рассыпнов, В. А. Бонитировка почв как основа кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / В. А. Рассыпнов, Е. М. Соврикова // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2012. – № 11 (97). – С. 103 – 106.

8. Чурсин, А. И. Рассмотрение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Пензенской области / А. И. Чурсин // Успехи современного естествознания. – 2014. – № 2. – С. 87 – 93.