

Научная статья

Original article

УДК 332.74

DOI: 10.55186/25880209_2026_10_1_2

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КРАСНОТУРАНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**
CADASTRAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND PLOTS OF THE KRASNO-
TURANSKY MUNICIPALITY OF KRASNOYARSK REGION



Бадмаева Софья Эрдыниевна, д.б.н., профессор кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, Россия, 660049, г. Красноярск, пр. Мира 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Потылицын Даниил Николаевич, инженер АО «КрайДЭО», Россия, 660075, г. Красноярск, ул. Маерчака 4, E-mail: daniil-potylicyn@yandex.ru

Sofia E. Badmaeva, doctor of biological sciences, professor of the department of cadastre of built-up areas and geoinformation technologies, Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, 660049, Krasnoyarsk, Mira ave., 90, E-mail: s.bad55@mail.ru

Daniil Nikolaevich Potylicyn, Engineer, KraiDEO JSC, 4 Maerchaka St., Krasnoyarsk, 660075, Russia, E-mail: daniil-potylicyn@yandex.ru

Аннотация. Земельные ресурсы в сельскохозяйственном производстве играют важнейшую роль для обеспечения продовольственной безопасности

страны. Земельные участки сельскохозяйственного назначения, вовлеченные в денежно – товарный оборот и внесенные в единый государственный реестр недвижимости должны иметь кадастровую стоимость, которая является основой для взимания земельного налога. Вопросы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сталкиваются с рядом проблем методологического характера, о чем свидетельствуют исследования [8,9,11]. В последние годы методические указания, по кадастровой оценке, земель претерпевают значительные поправки. Авторами [2,3] проанализированы существующие методические положения государственной кадастровой оценки земельных участков земель сельскохозяйственного назначения. Методические указания, разработанные и утвержденные в разные годы, имеют как положительные стороны, так и недостатки. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, в частности сельскохозяйственных угодий должно основываться на учете тех факторов, которые обеспечивают плодородие данного типа почв и как следствие, продуктивность сельскохозяйственных культур [1,4,5-7,10]. Поэтому требуется внесение корректировок для усовершенствования методических подходов к кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Abstract. Land resources in agricultural production play a crucial role in ensuring the country's food security. Agricultural land plots that are involved in monetary and commodity circulation and are included in the Unified State Register of Real Estate must have a cadastral value, which serves as the basis for the collection of land taxes. However, the process of cadastral valuation of agricultural land faces several methodological challenges, as evidenced by research [8,9,11]. In recent years, there have been significant amendments to the guidelines for cadastral valuation of land. The authors [2,3] have analyzed the existing methodological provisions for the state cadastral assessment of agricultural land plots. The methodological guidelines developed and approved in different years have both advantages and disadvantages. The cadastral assessment of agricultural land, particularly farmland, should be based on the factors that ensure the fertility of this type of soil and, consequently, the

productivity of agricultural crops. Therefore, adjustments are required to improve the methodological approaches to the cadastral assessment of agricultural land.

Ключевые слова: кадастровая оценка, земельные участки, методические указания, подходы, стоимость, виды использования

Key words: cadastral assessment, land plots, methodological guidelines, approaches, cost, types of use

При определении кадастровой стоимости использовались данные, включенные в государственный кадастр недвижимости, фонд данных землеустроительной документации, фонды данных и базы данных, имеющиеся в распоряжении организаций и учреждений Красноярского края и муниципальных образований. Кадастровая стоимость земельных участков зависит от состояния социально – экономического развития региона, развитости земельного рынка, распределения земельного фонда по формам собственности.

Краснотуранский район образован в 1966 году после переноса из зоны затопления Красноярского водохранилища и расположен в южной части землевладельческой зоны Красноярского края в Минусинской котловине. В административно-территориальный состав Краснотуранского района входит 9 муниципальных образований, 25 сельских населенных пунктов. Численность населения, по данным администрации Краснотуранского района 2025 г., составляет 12848 человек. Удаленность от центра муниципального района до Красноярска 523 км. Наиболее перспективными направлениями в развитии малого и среднего предпринимательства являются: переработка сельскохозяйственной продукции, разведение скота и птицы, туризм, сфера услуг. Инвестиции в сфере сельского хозяйства сложились в сумме 519349 тыс. рублей, из них средства направлены на приобретение основных средств.

На 01.01.2025 года, согласно «Единого реестра субъектов малого и среднего предпринимательства» Федеральной налоговой службы на территории Краснотуранского района насчитывается 252 субъектов малого предпринимательства (на 01.01.2024- 267), из них:

- 228 индивидуальных предпринимателей, включая 32 индивидуальных предпринимателей глав крестьянских (фермерских) хозяйств;
- 24 организации малого бизнеса;
- организаций среднего бизнеса- нет.

В районе продолжается оформление гражданами и юридическими лицами частной собственности на земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения в рамках «Дачной амнистии», «Гаражной амнистии» и Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», выполняются мероприятия по межеванию и постановки на кадастровый учет земель, регистрации права собственности, общедолевой собственности, что приведет к увеличению площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения.

Основное направление развития агропромышленного комплекса района – производства зерна, молока, мяса, коневодство, увеличение племенного поголовья КРС. Общее количество крупных сельскохозяйственных предприятий – 8 единиц, из них по итогам 2024 года прибыль получили 7 предприятий (АО племзавод «Краснотуранский», АО «Тубинск», ООО «Дон», ООО «Эдем», СПК «Риск», СПК «Парус», СПК «Сибирь»), убыточным оказалось 1 предприятие (ООО «Медведь»).

Климат территории резко континентальный, с холодной зимой и жарким летом, с высокими перепадами температурного режима в течение суток. По природно – климатическим условиям территория относится к лесостепной зоне, большая часть земельных угодий представлена холмисто-увалистым и низкогорным рельефом. Древесная растительность представлена в основном лиственными породами (береза, осина). Господствующими почвами являются черноземы обыкновенные и оподзоленные среднесуглинистого и тяжелосуглинистого гранулометрического состава. В целом природные и почвенно – климатические условия вполне благоприятны для развития сельского хозяйства.

Доля площадей земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории

Краснотуренского района в 2025 году составляла 189367га или 54,7%. В 2026 году предполагается увеличение площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом.

Изменение площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения связано:

- с работами по формированию новых земельных участков и постановкой их на кадастровый учет, уточнением границ существующих участков с последующим выкупом в собственность гражданами под объектами недвижимости. Так, например, в 2025 году на торги были выставлены 28 земельных участков. Также 10 земельных участков были предоставлены в собственность многодетным семьям и 4 земельных участка в рамках «Гаражной амнистии». В тоже время граждане отказались от права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения площадью 127 га.

В структуре земель района земли сельскохозяйственного назначения составляют 79,23% (274292 га), земли водного фонда 13% (43516 га), земли лесного фонда 4,87 % (16846га), земли запаса 2,09% (7231 га), земли населенных пунктов 1,06% (3668га), земли промышленности и иного назначения 0,17% (594 га.) и земли особо охраняемых территорий 0,01 % (46 га). Площади сельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составляют 76% или 208511 га. Площадь земель несельскохозяйственных угодий в структуре земель сельскохозяйственного назначения составила 65781 га или 24%. Это земли, занятые лесами, под водными объектами, внутрихозяйственными дорогами.

На рисунке 1 представлено распределение земельного фонда района по категориям.

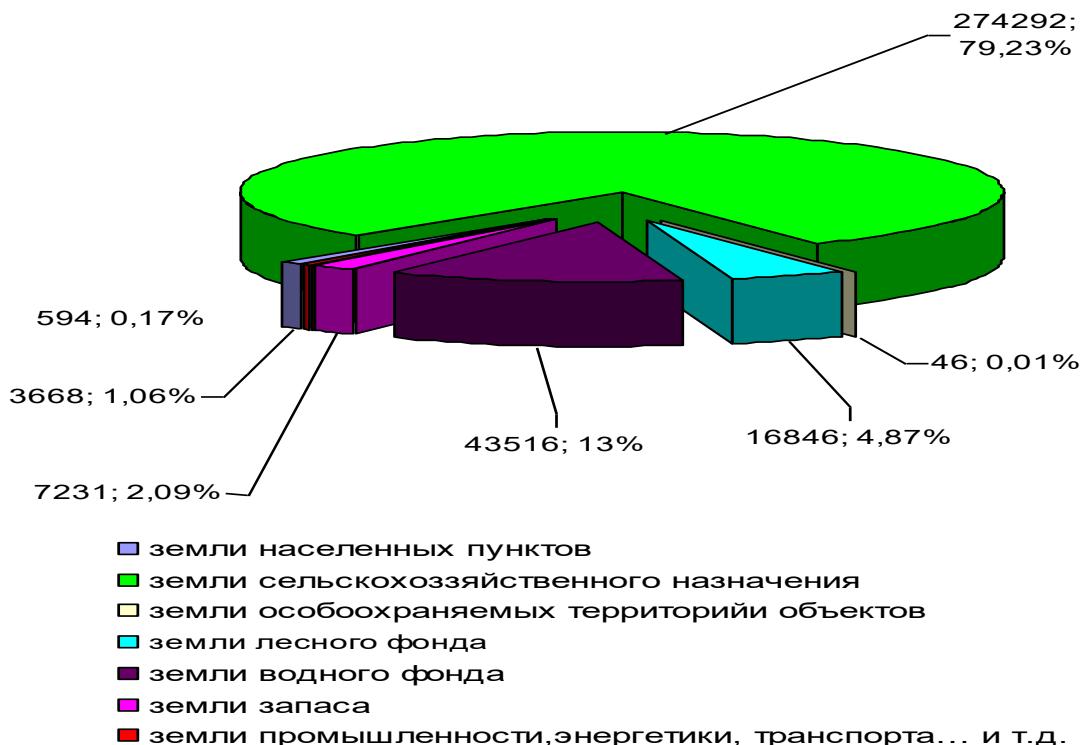


Рисунок 1 – Распределение земельного фонда по категориям

Площадь земель населенных пунктов за последние годы не изменилась и составляет 3668 тыс. га или 1,06% территории района.

Земли промышленности расположены за границами населенных пунктов и используются для обеспечения деятельности предприятий и организаций и эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения, и осуществления иных специальных задач. Земли промышленности занимают площадь 594 га. За последний год площадь данной категории не изменилась, но произошли изменения по видам использования. В этой категории земель большую часть занимают земли транспорта и ее площадь составляет 549 га, что составляет 92,4% от всей категории. Также из этой категории 3 га земель были переведены в земли специального назначения. В 2024 г. АО "Автоспецбаза" был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 24:22:0000000:366 разрешенное использование коммунальное обслуживание (полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов площадью 30000 кв.м. которая находится в муниципальной собственности с 2014 года.

Площадь земель особо охраняемых территорий, в том числе для рекреационных целей, не изменилась. По состоянию на 1 января 2024 года площадь данной категории земель составила 46га. Из них:

1. земли рекреационного назначения – 19 га: спортивно-оздоровительный лагерь «Олимп» - 3 га; строительство дома отдыха – 9 га; отдых (рекреация) – 7 га.
2. 27 га, занятых гражданскими захоронениями.

Кроме того, на территории района организован государственный комплексный заказник краевого значения «Краснотуранский бор». Заказник расположен на землях сельскохозяйственного назначения и лесного фонда в границах Идринского лесхоза. Площадь заказника 33350 га, учтена в других категориях земель.

Площадь земель лесного фонда на 01.01.2024 год не изменилась и составляет 16846 га. По данным Краевого государственного бюджетного учреждения «Краснотуранское лесничество» следует, что земли лесного фонда занимают 73171 га земли. Существует разница между учетными данными Росреестра и Краснотуранского лесничества по площади земель лесного фонда на 56325 га. Данное расхождение вызвано тем, что в 1991 году, по согласованию с Идринским лесхозом, решением исполкома райсовета 4,2 тыс. га, сельскохозяйственных угодий были переданы в фонд перераспределения. Данное расхождение будет урегулировано в ходе лесоустройства.

В целом по району земли под водой занимают 43967 га, из них 43516га или 98,9% включены в состав земель водного фонда, все остальные земли под водой распределены между другими категориями. В состав земель водного фонда вошла площадь, занятая водами Красноярского водохранилища.

Земли запаса – земли, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и не предоставленные гражданам и юридическим лицам и площадь земель запаса составляют 7231 га.

В структуре сельскохозяйственных угодий площадь пашни занимает – 115, 7тыс.га. или 53,7 %, многолетние насаждения 0,1 тыс. га. а или 0,05%, сенокосы – 16,3тыс. га или 8 %, пастбища – 83,5 га или 38,7 %. В разрезе

категорий земель площадь земель под пашней распределилась следующим образом:

- на землях сельскохозяйственного назначения -112,6 тыс. га или 97,32%;
- на землях населенных пунктов – 2,6 тыс. га или 2,24%;
- на землях особо охраняемой территории-0,006 тыс. га или 0,003%;
- на землях лесного фонда – 0,01 тыс. га или 0,007%;
- на землях запаса – 0,5 тыс. га или 0,43%.

Общая площадь многолетних насаждений составляет 104 га или 0,05% от общей площади сельскохозяйственных угодий. Изменений площадей многолетних насаждений не произошло.

Из общей площади многолетних насаждений, 30 га расположено на землях сельскохозяйственного назначения, 74 га в населенных пунктах.

По состоянию на 1 января 2024 года площадь сенокосов не изменилась и составляет 16,3 тыс. га.

Из шести видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения в районе присутствуют земельные участки, отнесенные к лишь к трем видам. Подавляющее большинство земельных участков представлено первым видом – земельные участки, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами, многолетними насаждениями и т.д.

Нами проанализирована удельная кадастровая стоимость некоторых земельных участков сельскохозяйственного назначения. На рисунке 2 представлена публичная кадастровая карта земельного участка. По данным публичной кадастровой карты получены сведения о кадастровой стоимости земельного участка. Земельный участок с кадастровым номером 24:22:1101002:368 расположен в Краснотуренском районе, в с. Восточное и относится к категории земель сельскохозяйственного назначения. Участок является многоконтурным и ранее учтенным, форма собственности – частная (для сельскохозяйственного производства). Дата постановки на кадастровый

учет 2013 год. Уточненная площадь участка составляет 743000 кв.м. и удельный показатель кадастровой стоимости определена в 2,39руб/кв. м.



Рисунок 2 – Расположение земельного участка на публичной кадастровой карте

Второй земельный участок расположен на земельном массиве «Краснотуренское» с кадастровым номером 24:22:0000000:3370 с площадью 6925390 кв. м, категория земель –сельскохозяйственного назначения, вид использования – сельскохозяйственное угодье. Участок ранее учтенный, форма собственности – частная. Удельный показатель кадастровой стоимости – 2,53 руб/кв.м.

Третий земельный участок расположен в с. Тубинск, земли сельскохозяйственного назначения, вид использования –это третья группа видов (земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции). В рассматриваемом случае для строительства коровника на 100 голов. Площадь земельного участка составляет 2700 кв. м, с кадастровой стоимостью 17521236,7 рублей и соответственно удельный показатель кадастровой стоимости 10,07 руб/кв.м.

Проанализировав кадастровые стоимости земель сельскохозяйственного назначения можно сказать следующее. Удельная кадастровая стоимость этой категории земель зависит от вида использования. Земельные участки, отнесенные к первой группе видов использования, имеют невысокие показатели УПКС, тогда как земельные участки третьего вида использования, занятые зданиями и сооружениями имеют УПКС в четыре раза выше.

Литература

1. Бадмаева С.Э. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края/С. Э. Бадмаева, Н.Е. Лидяева //Инновационные технологии мелиорации, водного и лесного хозяйства Юга России: материалы Всеросс. научно-практ. интернет конф. «Мелиорация и водное хозяйство». Новочеркасск,2018. – С. 6 – 9.
2. Баникевич Т.Д. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного использования и оценка качества почв: взаимосвязь и перспективы/ Т.Д. Баникевич, Е.Н. Быкова // Journal of Agricultureand Environment. 2023. № 5. С. 25 – 31.
3. Гальченко С.А. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства/ С.А. Гальченко, Р.В. Жданова, С.И.Комаров, А.А. Рассказова // Международный сельскохозяйственный журнал. 2020 №. 5. С. 5-9.
4. Гарафутдинова Л.В. Агроэкологическая типизация земель / Л.В. Гарафутдинова // Сибирский вестник сельскохозяйственной науки. 2021. № 51 (6). С. 84-94.
5. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской федерации. Под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И.. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД–А», 2012. – 235 с.
6. Желясков А.Л. О необходимости учета социально – экономических условий сельских территорий при оценке земель сельскохозяйственного назначения. / А.Л. Желясков, Д.Э. Сетуридзе Д.Э.// Московский экономический журнал. 2020. №10. Режим доступа:

<https://qje.su/selskohozyajstvennyenauki/moskovskij-ekonomiceskij-zhurnal-10-2020-39/> (Дата обращения 12.01.26).

7. Махт В.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учеб. пособие / В.А. Махт, В.А. Руди. Омск, 2003. –169 с.

8. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 г. № 445// СПС «Консультант Плюс», интернет-сайт. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru>. (Дата обращения 13.01.26).

9. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 04.08.2021 г. № П/0336 // СПС «Консультант Плюс», интернет-сайт. – Режим доступа https://www.belcentrgko.ru/media/site_platform_media/2022/3/9/prikazrosreestra-ot-04082021-n-p0336-ob-utverzhdenii-met.pdf(Дата обращения 13.01.26).

10. Организационно-экономические механизмы вовлечения в оборот, использования и охраны сельскохозяйственных земель: монография / В.Н. Хлыстун, С.А. Липски, А.А. Мурашева, Ю.А. Цыпкин и др. – М.: ГУЗ, 2020. – 568 с.

11. Тарбаев В.А., Янюк В.М., Липидина Г.О. Методология учета оценки плодородия почв для регламентации использования земель сельскохозяйственного назначения// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. – № 11. – С. 40 – 49.

References

1. Badmaeva S.E. Cadastral Assessment of Agricultural Lands in the Krasnoyarsk Region/S.E. Badmaeva, N.E. Lidyayeva //Innovative Technologies in Land Reclamation, Water Management, and Forestry in the South of Russia:Materials of the All-Russian Scientific and Practical Internet Conference "Land Reclamation and Water Management". Novocherkassk, 2018. pp. 6-9.

2. Banikevich T.D. Cadastral assessment of agricultural land and soil quality assessment: interrelation and prospects/ T.D. Banikevich, E.N. Bykova // Journal of Agriculture and Environment. 2023. № 5. pp. 25-31.
3. Galchenko S.A. Improvement methods of cadastral assessment of agricultural lands in order to increase the sustainability of agricultural development/ S.A. Galchenko, R.V. Zhdanova, S.I.Komarov, A.A. Rasskazova // International Agricultural Journal. 2020 No. 5. Pp. 5-9.
4. Garafutdinova L.V. Agroecological Typification of Lands / L.V. Garafutdinova // Siberian Bulletin of Agricultural Science. 2021. No. 51 (6). Pp. 84-94.
5. State Cadastral Assessment of Agricultural Land in the Russian Federation. Edited by P.M. Sapozhnikov and S.I. Nosov. – Moscow: NIPKTS VOSKHOD-A LLC, 2012. – 235 p.
6. Zhelyaskov, A.L. and Seturidze, D.E. On the Need to Consider Socioeconomic Conditions of Rural Areas in the Assessment of Agricultural Land. Moscow Economic Journal. 2020. No. 10. Access mode: <https://qje.su/selskohozyajstvennyenauki/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-10-2020-39/> (Accessed on 12.01.26).
7. Makht, V.A. Cadastral Assessment of Agricultural Land: Textbook. / V.A. Makht, V.A. Rudi. Omsk, 2003. –169 p.
8. On Approval of the Guidelines for the State Cadastral Assessment of Agricultural Land [Electronic resource]: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 445 dated September 20, 2010// SPS Consultant Plus, website. – Access mode: <http://www.consultant.ru>. (Accessed on January 13, 2026).
9. On Approval of the Guidelines for the State Cadastral Assessment of Agricultural Land [Electronic resource]: Order of the Federal Service for State Registration, Cadastre, and Cartography dated 04.08.2021 No. P/0336 // SPS Consultant Plus, online website. – HTTPS access mode:// www.belcentrgko.ru/media/site_platform_media/2022/3/9/prikazrosreestra-ot-04082021-n-p0336-ob-utverzhdenii-met.pdf(Accessed 13.01.26).

10. Organizational and economic mechanisms of involvement in the turnover, use and protection of agricultural lands: monograph / V.N. Khlystun, S.A. Lipsky, A.A. Murasheva, Yu.A. Tsypkin, and others, Moscow: GUZ, 2020, 568 p.

11. Tarbaev V.A., Yanyuk V.M., Lipidina G.O. Methodology for Accounting Soil Fertility Assessment for the Regulation of Agricultural Land Use// Land Management, Cadastre, and Land Monitoring. 2019. – No. 11. – Pp. 40 – 49.

© Бадмаева С.Э., Потылицын Д.Н., *International agricultural journal*, 2026, №1, 25-37

Для цитирования: Бадмаева С.Э., Потылицын Д.Н. Кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения Краснотуранского Муниципального образования Красноярского края// *International agricultural journal*, 2026, №1, 25-37