

Научная статья

Original article

УДК 631.1:332

doi: 10.55186/2413046X_2024_9_6_312

**АНАЛИЗ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ПРИМЕРЕ КА-
ЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ANALYSIS OF THE STATE CADASTRAL VALUATION OF AGRICUL-
TURAL LANDS ON THE EXAMPLE OF THE KALUGA REGION**



Суслова Эллина Юрьевна, канд. геол.-мин. наук, Калужский государствен-
ный университет им. К.Э. Циолковского, Институт естествознания, г. Калуга,
suslovaej@tksu.ru

Suslova Ellina Yurievna, Ph.D. geol.-min. Sciences, Kaluga State University
named after. K.E. Tsiolkovsky, Institute of Natural Sciences, Kaluga,
suslovaej@tksu.ru

Аннотация. Цель. Рассмотреть основные проблемы и обсудить предложения по совершенствованию государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. **Методы.** Определение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Калужской области, используя метод моделирования на базе доходного подхода и учитывая современную экономическую ситуацию на рынке недвижимости. **Результаты.** На территории Калужской области выделено три ценовые зоны по основным характеристикам: близость к столичному региону, удаленность от областного центра, близость дорог с твердым покрытием, развитая инфраструктура. При характеристике ценовых зон Калужской области для построения модели расчета кадастровой стоимости земельных участков сегмен-

та "Сельскохозяйственное использование" видится целесообразным построение статистической модели, на базе сравнительного подхода. **Вывод.** Земли различных видов разрешенного использования сегмента (01) «сельскохозяйственное назначение» рассчитаны методом моделирования на базе доходного подхода. Рассчитанный данным способом удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС) варьирует в незначительных пределах в зависимости как от приуроченности к определенной оценочной зоне, так и от вида разрешенного использования.

Abstract. Goal. To consider the main problems and discuss proposals for improving the state cadastral valuation of agricultural land. **Methods.** Determination of the state cadastral valuation of agricultural lands on the example of the Kaluga region, using the modeling method based on the income approach and taking into account the current economic situation in the real estate market. **Results.** There are three price zones on the territory of the Kaluga region according to the main characteristics: proximity to the capital region, distance from the regional center, proximity to paved roads, and developed infrastructure. When characterizing the price zones of the Kaluga Region, in order to build a model for calculating the cadastral value of land plots in the Agricultural Use segment, it seems advisable to build a statistical model based on a comparative approach.

Conclusion. The lands of various types of permitted use of the segment (01) "agricultural purpose" are calculated using the modeling method based on the income approach. The specific indicator of cadastral value calculated by this method varies slightly depending on both the proximity to a certain estimated area and the type of permitted use.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, зонирование, факторы оценки, подходы к оценке

Keywords: state cadastral assessment, agricultural lands, zoning, assessment factors, assessment approaches

Введение

Объективный оценочный процесс с учетом актуальных факторов стоимости – важнейшее условие определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, являющихся стратегическим ресурсом Российской Федерации. Необходимость в результатах объективной оценки испытывают как государственные и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики, так и частные субъекты земельного права при совершении разного рода сделок с землей. Правильная кадастровая оценка позволит ввести наиболее обоснованную систему налогообложения земельных участков в зависимости от их реальной ценности.

В данной статье проводится анализ государственной оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Калужской области (рис.1).



Рисунок 1– Административная карта Калужской области [13]

Материалы и методы исследования

Процесс кадастровой оценки представляет собой комплекс правовых, административных и технических мероприятий. Деятельность нормируется нормативно-правовыми актами различной юридической силы: федеральными законами, актами министерств и ведомств, местных органов государственной власти, территориальных органов исполнительной власти, судебными решениями [1], [2], [3], [4], [5], [6]. Основные положения о кадастровой оценке закреплены в ст. 66 ЗК РФ, порядок регламентируется в Федеральном законе о кадастровой деятельности [2], [4].

Таким образом в системе государственной кадастровой оценки задействованы законодательная, исполнительная и судебная ветви власти Российской Федерации. Это позволяет полноценно и объективно регулировать Государству данные отношения в системе вертикаль-горизонталь, а также способствует совершенствованию процессов межведомственного взаимодействия, а также взаимодействию с собственниками земли. Регламент процедуры проведения оценки земель устанавливает Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [4], [7]. На всей территории Российской Федерации (РФ) кадастровая стоимость определяется массовым методом. Процедура оценки основывается на выборе ценообразующих факторов и группировки в оценочные зоны, что позволяет оценить рентообразующие факторы и технологические свойства, определить затраты на использование сельхозугодий. По мимо непосредственно оценочным действиям происходит мониторинг данной сферы и вырисовывается актуальная картина, что позволяет обозначить перспективы отраслевых инвестиций.

Основные этапы определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения представлены на рисунке 2.



Рисунок 2– Процесс реализации кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Результаты и их обсуждение

Государственная кадастровая оценка земель в Калужской области проводится государственным бюджетным учреждением (ГБУ) Калужской области «Центр кадастровой оценки».

На территории Калужской области выделено три ценовые зоны по основным характеристикам: близость к столичному региону, удаленность от областного центра, близость дорог с твердым покрытием, развитая инфраструктура, таблица 1.

Данные характеристики, в свете зрения оценки сельскохозяйственных угодий могут быть дополнены или взаимозаменяемы. Выделять зоны в соответствии с расположенностью к Московской кольцевой автомобильной дороге (МКАД) и близостью к столичному региону в условиях современного мира с развитой логистикой не совсем верно. Столичный регион никогда не был центром сельскохозяйственной отрасли.

Таблица 1 – Характеристика ценовых зон Калужской области

Ценовые зоны	Место описания	Характеристика
1-ая зона высоких цен	Городской округ «Город Обнинск», Боровский и Жуковский районы	Близостью к столице РФ и МКАД. Большая численностью населения, высокой занятостью населения, высокоразвитая транспортная сеть, (высокоразвитая туристическо-рекреационной инфраструктура
2-ая зона средних цен	Городской округ «Город Калуга», Малоярославецкий, Дзержинский, Ферзиковский и Перемышльский Тарусский районы	Близость к областному центру г. Калуге, выгодное транспортное положение (автомобильное и железнодорожное), благоприятная экологическая обстановка
3-ья зона низких цен	Бабынинский, Думиничский, Износковский, Кировский, Козельский, Людиновский, Медынский, Мещовский, Сухиничский, Юхновский районы	Большая удаленность от столицы РФ и областного центра, наименьшая численностью населения, небольшое развитием дорожно-транспортной сети и объектов социальной, инженерно-технической инфраструктуры, менее развитыми социально-экономическими показателями.

В данной отрасли в приоритете прежде всего благоприятные агроклиматические условия и экологическая обстановка. Рельеф Калужской области – холмистый, расчлененный долинами рек, балками, лощинами.

Дерново-подзолистые почвы преобладают, в центральных и восточных районах они сменяются светло-серыми лесными для которых характерно более высокое естественное плодородие[12].

На территории области можно выделить промышленные и исконно сельскохозяйственные районы, например, Дзержинский и Перемышльский, соответственно.

Следует отметить, что земли сегмента (01) «сельскохозяйственное назначение» рассчитаны методом моделирования на базе доходного подхода, таблица 2. Модели расчета, подход, метод расчета идентичны и не зависят от вида разрешенного использования. Причина разности в Удельном показателе кадастровой стоимости (УПКС) – приуроченность к определенной оценочной зоне.

Таблица 2–Данные по Удельному показателю кадастровой стоимости (УПКС) [10]

Вид разрешенного использования по документу	Код расчета вида использования	Способ определения кадастровой стоимости	Модель	Подход	Метод расчета	Удельный показатель кадастровой стоимости объекта оценки руб./кв.
Для сельскохозяйственного производства	01_000	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,16 - 2,9
Овощеводство	01_030	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,3- 2,66
Животноводство	01_070	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,42-2,6
Пастбище	01_081	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,1-2,9
пчеловодство	01_120	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,6
для ведения личного подсобного хозяйства	01_160	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,47
пашни	01_010	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,44-2,60
посев кормовых культур и производственная база	01_010	массовый	КС ЗУ = Площадь земельного участка * УПКС сред.	доходный	Метод моделирования на базе доходного подхода	2,23

Заключение

Если базироваться на расчете исходя из характеристик ценовых зон Калужской области, то для построения модели расчета кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного сегмента, видится целесообразным построение статистической модели, на базе сравнительного подхода. В статистическую модель следует включить такие ценообразующие факторы как: расстояние до столичного региона; расстояние до центра субъекта (км); расстояние до ближайшей дороги федерального, областного и межмуниципального значения (км); статус населенного пункта (центр СП да/нет); развитие инфраструктуры (да/нет).

Если базироваться на расчетах исходя из использования, то методы моделирования на базе доходного подхода или затратного подходов рационально использовать для видов разрешенного использования: пашни, овощеводство, животноводство, пастбище, пчеловодство, посев кормовых культур и производственная база. Методы моделирования на базе сравнительного подходов рационально использовать для видов разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства.

Учитывая, что технико-экономические сельскохозяйственные предприятия не идентичны, так же, как и различны затраты на возделывания наиболее важных в сельскохозяйственном отношении культур, целесообразно разработать алгоритм подсчета с применением доходного, затратного и сравнительного методов с последующим выбором конечной модели расчётам на основе экспертного анализа.

Следует отметить, код расчета вида использования присваивается на основании заявления от собственника земельного участка или же на основании перечня объектов оценки, предоставляемого Росреестром в бюджетное учреждение. В любом из случаев специалисты Учреждения проводят заочно, без обследования объектов оценки. Это косвенно может указывать на неполноту предоставляемых сведений, так как без очного освидетельствования нельзя

точно знать, как используется данный участок, тем самым определить кадастровую стоимость спорно [11]. С другой стороны, в рамках проведения работ, по кадастровой оценке, выезд на все оцениваемые объекты невозможен и не рационален. В качестве альтернативы в качестве рекомендации видится рациональным осуществлять выезд на эталонные объекты расчета.

Таким образом на основе анализа государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Калужской области сделаны выводы, что ценовые зоны и методы расчета требуют корректировки.

Список источников

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/(дата обращения 15.05.2023)
3. «Налоговый кодекс Российской Федерации» часть 2 (НК РФ ч.2) от 05.08.2000 N 117-ФЗ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения 22.05.2023)
4. Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной кадастровой оценке» https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения 22.05.2023) был 5
5. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения 22.05.2023) был 6

6. Приказ Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/74832.html> (дата обращения 22.05.2023) 8
7. Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 "Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке" (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421 https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ 9
8. Приказ Министерства Экономического развития Калужской области Приказ №84 от 27.01.2020 г. О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области. Официальный портал органов власти Калужской области/[Электронный ресурс].URL:https://pre.admoblkaluga.ru/sub/econom/Zem_imush_otnosh_gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka/arkhiv.php (дата обращения 22.05.2023) 10
9. Классификатор видов разрешенного использования земельных участков Приложение к Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540 <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/> (дата обращения 05.05.2023) 11
10. Отчет от 23.08.2021 № 1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель сельскохозяйственного назначения на территории Калужской области по состоянию на 01.01.2021» / [Электронный ресурс]. URL:https://ckoklg.ru/pages/otchet_ob_itogah_gosudarstvennoj_kadastrovoj_ocenki_zemelnyh_uchastkov_v_sostave_zemel_selskohozyajstvennogo_naznachenija_na_territorii_kaluzhskoj_oblasti_po_sostojaniju_na_01.01.2021/47 (дата обращения 05.05.2023) 12

11. Решение № 3А-342/2022 3А-342/2022~М-266/2022 М-266/2022 от 14 сентября 2022 г. по делу № 3А-342/2022. Судебные и нормативные акты РФ/Электронный ресурс]. URL:

<https://sudact.ru/regular/doc/jYAWdKxEAnUw/> (дата обращения 06.05.2023) 16

12. Суслова Э. Ю., Петровская Т.К. Проблемы и перспективы отрасли растениеводства в Калужской области. // Научный журнала «Обществознание и социальная психология». -2022.- № 12-2 (42). С. 564-570. URL: <https://kpro-science.ru> 18

References

1. Constitution of the Russian Federation of December 12, 1993, with amendments approved during the all-Russian vote on July 1, 2020)

2. “Land Code of the Russian Federation” dated October 25, 2001 N 136-FZ (as amended on July 14, 2022) (as amended and supplemented, entered into force on October 13, 2022) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (access date 05.15.2023)

3. “Tax Code of the Russian Federation” part 2 (Tax Code of the Russian Federation, part 2) dated 05.08.2000 N 117-FZ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (date of circulation 05.22.2023)

4. Federal Law of 07/03/2016 N 237-FZ (as amended on 12/30/2021) “On State Cadastral Valuation” https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (date of circulation 05/22/2023) was 5

5. Federal Law “On Valuation Activities in the Russian Federation” dated 07.29.1998 N 135-FZ (latest edition) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (date of circulation 05.22.2023) was 6

6. Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated April 14, 2022 N 200 “On approval of federal valuation standards and on amendments to some

orders of the Ministry of Economic Development of Russia on federal valuation standards” <https://www.consultant.ru/law/hotdocs/74832.html> (accessed May 22, 2023) 8

7. Order of Rosreestr dated 08/04/2021 N P/0336 “On approval of the Methodological Instructions for State Cadastral Valuation” (Registered with the Ministry of Justice of Russia on 12/17/2021 N 66421 https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ 9

8. Order of the Ministry of Economic Development of the Kaluga Region Order No. 84 dated January 27, 2020 On conducting a state cadastral valuation of land plots classified as agricultural land in the Kaluga Region. Official portal of the authorities of the Kaluga region/[Electronic resource].URL: https://pre.admoblkaluga.ru/sub/econom/Zem_imush_otnosh/gosudarstvennaya-kadastrovaya-otsenka/arkhiv.php (access date 05.22.2023) 10

9. Classifier of types of permitted use of land plots Appendix to the Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated September 1, 2014 N 540 <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70636874/> (date of access 05/05/2023) 11

10. Report dated 08/23/2021 No. 1/2021 “On the results of the state cadastral valuation of land plots classified as agricultural land in the Kaluga region as of 01/01/2021” / [Electronic resource]. URL: https://ckoklg.ru/pages/otchet_ob_itogah_gosudarstvennoj_kadastrovoj_ocenki_zemelnyh_uchastkov_v_sostave_zemel_selskohozjajstvennogo_naznachenija_na_territorii_kaluzhskoj_oblasti_po_sostojaniju_na_01.01.2021/ 47 (date of access 05/05/2023) 12

11. Decision No. 3A-342/2022 3A-342/2022 ~ M-266/2022 M-266/2022 dated September 14, 2022 in case No. 3A-342/2022. Judicial and regulatory acts of the Russian Federation / [Electronic resource]. URL: <https://sudact.ru/regular/doc/jYAWdKxEAnUw/>(access date 05/06/2023) 16

12. Suslova E. Yu., Petrovskaya T.K. Problems and prospects of the crop production industry in the Kaluga region. //Scientific journal “Social science and social psychology”. -2022.- No. 12-2 (42). pp. 564-570. URL: <https://kpo-science.ru> 18

© Сулова Э.Ю., 2024. *Московский экономический журнал, 2024, № 6.*