

УДК 331.164.25

**ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО  
НАЗНАЧЕНИЯ В ЛИПЕЦКОЙ ОБЛАСТИ**

**Коврежкин Андрей Николаевич**

обучающийся магистратуры

geptan001@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Щукин Роман Александрович**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

roman-shchukin@list.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Заволока Илья Петрович**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент

ilya\_zavoloka@mail.ru

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

**Аннотация:** В статье была полностью рассмотрена и исследована процедура проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Липецкой области в 2019 году. В процессе исследования проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и её подходов было выявлено, что действующая методика проведения государственной кадастровой оценки земель данной категории обладает рядом недостатков. Для устранения выявленных недостатков были предложены пути

совершенствования методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Внедрение предложенных идей не противоречит принципам расчета кадастровой стоимости и сможет повысить эффективность используемых подходов.

**Ключевые слова:** рыночная стоимость, кадастровая стоимость, балл бонитета, потенциальное плодородие почв, оценка земель.

Землепользование в Российской Федерации является платным согласно Земельному Кодексу (ст.65 п.1). Formой оплаты землепользования является налог и (или) арендная плата. Для целей налогообложения в иных случаях, периодически (не чаще 1 раза в 3 года, но не реже одного раза в 5 лет) устанавливается стоимость земельного участка (ст.65 п.5 Земельного Кодекса РФ).

Земля является одним из главных средств производства. Сельскохозяйственные земли традиционно имеют особую значимость среди других категорий земельного фонда страны. Россия исторически являлась аграрной и на настоящий момент этот сектор экономики продолжает активно развиваться [4-7].

Согласно действующему в РФ законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли, находящиеся за чертой поселений, предоставляемые для сельского хозяйства, а также предназначенные для данных целей.

Одним из актуальных и значимых научных направлений современного ведения государственного кадастра недвижимости и кадастровой оценки земель, регламентированных действующим законодательством, является изучение, исследование и оценка количественного и качественного состояния земельных ресурсов [8, 9].

С января 2017 года на территории РФ начал действовать федеральный закон №237 от 03.07.2016а также методических указаний, утвержденных приказом Минэкономразвития №226 от 12.05.2017.В следствии вступления этих нормативно правовых актов в законную силу кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в Липецкой области в 2019 году была проведена в первые по новым правилам. В связи с этим тема выпускной квалификационной работы является весьма актуальной и практически значимой.

Объект исследования – процедура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Липецкой области.

Предмет исследования – изучение методических и практических подходов кадастровой оценки примененных в кадастровой оценке 2019 года земель сельскохозяйственного назначения в Липецкой области.

Огромная актуальность и практическая значимость данной темы определили цель и задачи данного следования.

Целью данного исследования является выявление недостатков методических основ, примененных в кадастровой оценке 2019 года сельскохозяйственных земель и внесение предложений по их совершенствованию.

Для достижения цели выпускной квалификационной работы предлагалось решение следующих задач:

- исследовать процедуру проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере кадастровой оценки 2019 года;

- проанализировать результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Липецкой области и сравнить их с рыночной стоимостью данных земель;

- предложить рекомендации по модернизации и улучшению методик государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Практическое значение данной работы состоит в том, что кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения является одним из механизмов управления земельными ресурсами и находится в центре внимания всех собственников земельных участков, и землепользователей (арендаторов).

Работа была подготовлена на основе анализа действующего законодательства и научных источников, а также результатов последнего тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Липецкой области, нормативно правовых источников и ресурсов.

Проведя сравнительный анализ рыночной и кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения, мы видим, что конечный результат значительно отличается.

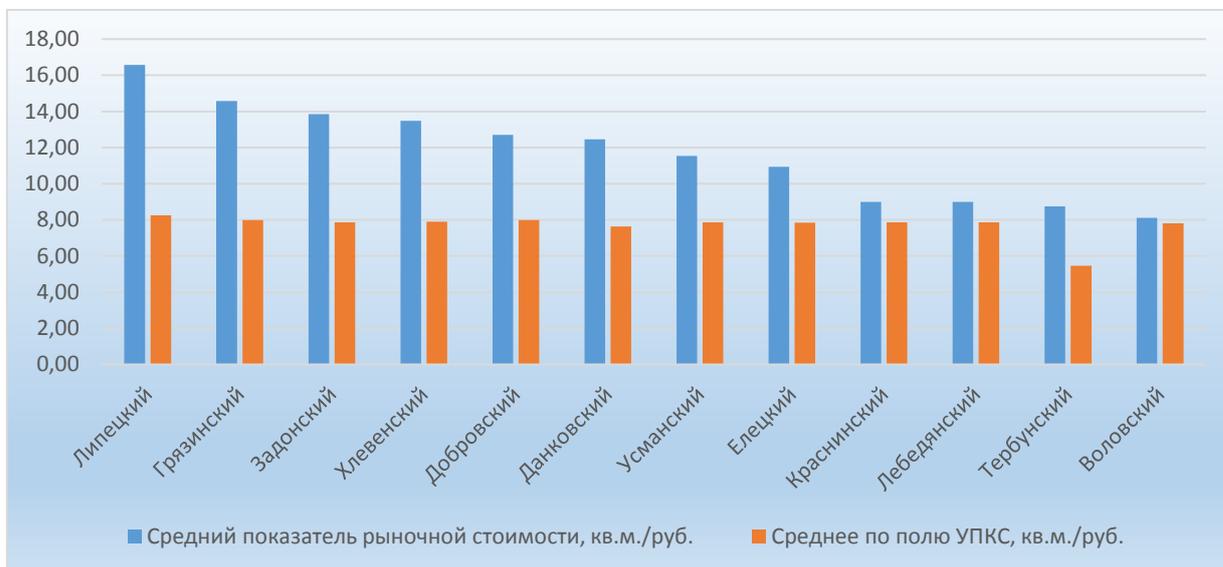


Рисунок 1 - Сопоставление удельного показателя рыночной и кадастровой стоимостей земельных участков для сельскохозяйственного производств

Исходя из данных показателей можно сделать вывод, что кадастровая оценка земельных участков проводится без достаточного ориентирования на рыночную стоимость земельных участков ввиду малого количества объектов аналогов.

Важнейшим недостатком кадастровой оценки так же является то, что в действующих методиках оценки слабо учитывается влияние и значимость климатических и географических факторов, а также устаревшие данные о рельефе местности и плодородии почв.

Погрешность при расчете кадастровой стоимости во многом обусловлена массовым подходом. Объединение земельных участков в оценочные зоны, стоимость которых усредняется и переносится индивидуально на каждый случай.

При использовании международного опыта создания методик проведения работ по массовой кадастровой оценке земель

сельскохозяйственного назначения, были учтены не все различия между Российской Федерацией и другими странами. К тому же в Российской Федерации еще не удалось накопить достаточную базу данных об операциях с землёй.

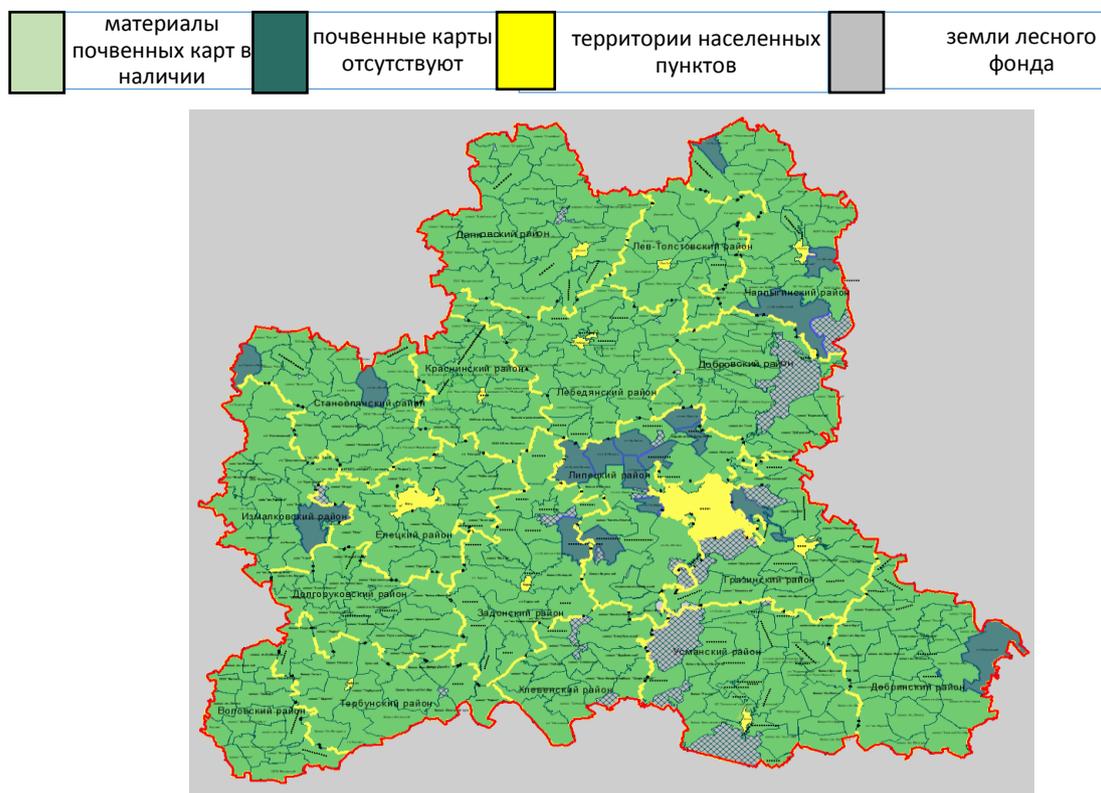


Рисунок 2 - Степень обеспеченности материалами почвенных карт

Таким образом можно выделить следующие недостатки действующей методики кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения:

1. Малое количество объектов аналогов для полноценного ориентирования на рыночную стоимость.
2. Использование единых удельных показателей без учета специфики конкретных объектов
3. Использование единых поправочных коэффициентов при расчете нормативной урожайности .
4. Применение массового подхода к кадастровой оценке что приводит к увеличению погрешности

5. Устаревшие материалы почвенных и топографических исследований области.

Для объективной оценки земель сельскохозяйственного назначения следует использовать в первую очередь методы учитывающие свойства земли требующиеся для ее основной цели – выращивания сельскохозяйственных культур. В настоящее время оценщики не всегда учитывают потенциальное плодородие земли, а лишь фактическое на протяжении промежутка времени при расчете рыночной стоимости земельных участков. При этом следует понимать, что фактическое плодородие почвы будет зависеть в первую очередь от мероприятий по ее возделыванию, чем от качества самой почвы.

По этой причине в методике кадастровой оценки необходимо учитывать балл бонитета почвы, поскольку он не зависит от экономических и социально-политических показателей. Сам балл бонитета изменяется на незначительное значение один раз сто лет. В идеале кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения должна отталкиваться от объективных показателей сельскохозяйственных угодий, а не от математического аппарата существующих сделок оценок земель.

Для объективной оценки земель сельскохозяйственного назначения необходимо с определенной периодичностью проводить агрохимическое обследование земель для актуализации имеющейся информации.

Применение всех вышеперечисленных мероприятий может позволить повысить качество проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также увеличить объем денежных средств, поступающих в областной бюджет.

При выполнении данной работы была полностью рассмотрена и исследована процедура проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Липецкой области в 2019 году.

В процессе исследования проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и её подходов было выявлено, что действующая методика проведения государственной кадастровой оценки земель данной категории обладает рядом недостатков.

Кроме того при кадастровой оценке используются устаревшие результаты агрохимического обследования земель, а применение международного опыта в полной мере не учитывает особенности Российского рынка земли. Помимо этого отсутствует полноценная база данных о рыночной стоимости земельных участков, что в свою очередь чревато разницей между кадастровой и рыночной стоимостью.

Для устранения выявленных недостатков были предложены пути совершенствования методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Внедрение предложенных идей не противоречит принципам расчета кадастровой стоимости и сможет повысить эффективность используемых подходов.

Прежде всего, следует использовать методы, учитывающие свойства земли: балл бонитета, потенциальное плодородие почв и т. д.

#### **Список литературы:**

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 225-ФЗ [Электронный ресурс] // Library.ru: информ.-справочный портал. М.,2014 г.//URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_165902/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165902/)(дата обращения: 7.06.2016г.).

2. Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка: приказ Минэкономразвития РФ от 12 августа 2006 г. №222[Электронный ресурс] // Library.ru: информ.- справочный портал.

М., 2006 г. м//URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 26.05.2016 г.).

3. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (с изменениями на 11 января 2011 года): приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 года №39 [ Электронный ресурс ]// Library.ru: информ.-справочный портал. М., 2007 г.//URL: <http://base.garant.ru/> (дата обращения: 23.05.2016 г.).

4. Учет гидрологических факторов при землеустройстве в Тамбовской области / О.Н. Гостев, В.И. Корнеев, И.А. Баева, Е.Ю. Чичунова // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 260-263.

5. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

6. Мазепо А.М. Понятие, виды и содержание экологического земельного контроля / А.М. Мазепо, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича, 2019. - С. 52-54.

7. Тычинина В.А. Общие принципы и преимущества системы межевания земель при землеустройстве / В.А. Тычинина, К.Е. Никонов, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. –Т.2. - № 4. - С. 164.

8. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 166.

9. Куксова Ю.В. Межевой план как результат землеустроительных работ / Ю.В. Куксова, Л.И. Щербинина, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 163.

10. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, в редакции от 07.08.2016 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30.

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011, изм. от 28.07.2012) -ФЗ [Электронный ресурс] // Library.ru: информ.-справочный портал. М.,2012 г.//URL: <http://pravo.gov.ru/> (дата обращения: 27.05.2016 г.).

12. Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ, в редакции от 01.09.2016 г. «О государственном кадастре недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31.

13. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ, в редакции от 31.12.2014 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» // Собрание законодательства РФ. 2008. № 30 (ч.1).

**PROBLEMS AND PROSPECTS OF THE STATE CADASTRAL  
ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LAND IN THE LIPETSK REGION**

**Kovrizhkin Andrey Nikolaevich**

Master's degree student

geptan001@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Shchukin Roman Alexandrovich**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

roman-shchukin@list.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Zavoloka Ilya Petrovich**

Candidate of Agricultural Sciences, Associate Professor

ilya\_zavoloka@mail.ru

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

**Annotation.** The article fully reviewed and investigated the procedure for conducting the state cadastral assessment of agricultural land in the Lipetsk region in 2019. During the study of the state cadastral assessment of agricultural land and its approaches, it was found that the current method of conducting state cadastral assessment of land in this category has a number of disadvantages. To eliminate the identified shortcomings, ways to improve the methodology of state cadastral assessment of agricultural land were proposed. The implementation of the proposed ideas does not contradict the principles of calculating cadastral value and can increase the effectiveness of the approaches used.

**Key words:** market value, cadastral value, bonus point, potential soil fertility, land valuation.