

УДК 631

## РАССМОТРЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПЕНЗЕНСКОЙ ОБЛАСТИ

**Чурсин А.И.**

*ФГОУ ВПО «Пензенский государственный университет  
архитектуры и строительства», Пенза,  
e-mail: ktkbr1322@yandex.ru*

В данной научной работе представлено рассмотрение кадастровой оценки сельскохозяйственных земель на территории Пензенской области. Приведена методика расчета кадастровой оценки, группы земель в соответствии с их видом разрешенного использования (ВРИ). Сделан анализ удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) сельскохозяйственного назначения по данным «Управления Росреестра» по Пензенской области. Даны минимальные и средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области. Результаты, которых могут использоваться в целях налогообложения, при формировании стартовой цены на аукционах продаже участков земель, при установлении арендной платы.

**Ключевые слова:** кадастровая оценка, сельскохозяйственные земли, виды разрешенного использования, удельный показатель кадастровой стоимости земли

## CONSIDERATION OF CADASTRAL VALUATION OF LANDS OF AGRICULTURAL DESTINATION IN THE TERRITORY OF THE PENZA REGION

**Chursin A.I.**

*FGOU VPO «Penza state University of architecture  
and construction», Penza,  
e-mail: ktkbr1322@yandex.ru*

In this research work presented to the consideration of the cadastral valuation of agricultural land on the territory of the Penza region. Calculation method of cadastral valuation, the group lands in accordance with their type of permitted use (KIDDING). Analysis of the specific rate of the cadastral value of the land (УПКСЗ) agricultural purposes according to the «Management units» of the Penza region. Given minimum and average (weighted by area) values of specific indicators of cadastral value of land plots in the composition of lands of agricultural destination in the Penza region. The results, which can be used for tax purposes, the formation of the starting price of the auction sales of plots of land, establishment of a rent.

**Keywords:** cadastral valuation, agricultural land, the types of permitted use, the rate of cadastral value of the land

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию.

Земли сельскохозяйственного назначения составляют наиболее важную часть земельного фонда государства и подлежат особой охране. К ним отнесены ценные земли, обладающие плодородным слоем – почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

По действующему в нашей стране законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на земли, занятые сельскохозяйственными угодьями; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами коммуникациями; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи (не используемые в настоящий момент земли), а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками). В составе сельскохозяйственных угодий

в целях оценки также могут выделяться поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и др.

До земельной реформы и реорганизации бывших колхозов и совхозов деление земель сельскохозяйственного назначения на сельскохозяйственные угодья и несельскохозяйственные угодья не имело правовых последствий, так как все эти земли закреплялись за сельскохозяйственными организациями на одном праве – праве постоянного (бессрочного) пользования и находились в государственной собственности.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйственных угодий резко поменялся в ходе осуществления земельной реформы.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно – исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей.

В соответствии со ст. 79 Земельного кодекса РФ изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в исключительных случаях:

– для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества.

– изъятие сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия РФ, строительством и содержанием объектов культурно – бытового,

социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

– особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно – производственных подразделений научно – исследовательских организаций и учебно – опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В случае установления неправомерного изъятия сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного производства, возмещаются не только убытки, причиненные таким изъятием, но и потери сельскохозяйственного производства.

Кадастровая стоимость земли устанавливается как капитализированный расчетный рентный доход, который в свою очередь определяется по разнице между стоимостью валовой продукции растениеводства, пересчитанной в условные единицы, средними оценочными затратами на ее получение и нормативной прибылью, установленной в размере 7% от оценочных затрат. Срок капитализации устанавливается равным 33 годам, что в оценочных терминах соответствует ставке капитализации для земли равной 3% (1:33). Стоимость валовой продукции растениеводства определяется в средних ценах реализации основных сельскохозяйственных культур, пересчитанных в кормовые единицы, в соответствующем природно-экономическом районе. Как видно из показателей, самым существенным образом влияющих на величину стоимости земли (срок капитализации, нормативная прибыль), они не соответствуют рыночным параметрам. Это означает, что стоимостные оценки земли, полученные при проведении кадастровой оценки не могут заменить собой рыночной стоимости и использоваться в расчетах по ее определению разными методами.

В отличие от кадастровой оценка рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения проводится

в целях совершения сделки с конкретным земельным участком.

Поэтому использовать кадастровую стоимость для определения рыночной стоимости конкретных земельных участков или имущественных комплексов, а также прав на них не представляется возможным. Это связано и с отсутствием использования в расчетах принципа наиболее эффективного использования, и с применением неких агрегированных стоимостных показателей затрат и цен, а также необоснованными нормой прибыли и коэффициентом капитализации, равным 3%.

Но при проведении рыночных оценок можно использовать информацию и отдельные оценочные показатели, содержащиеся в земельном кадастре, например показатель балла бонитета почв. Данный показатель является интегральным показателем плодородия почв по их группам или разновидностям и содержится в материалах IV тура оценки земель, проведенной в 80-х годах прошлого столетия.

При проведении оценки сельскохозяйственных земель, оценщиком применяются следующие Федеральные стандарты оценки (ФСО):

– Приказ № 256 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»);

– Приказ № 254 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. («Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»);

– Приказ № 255 МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. («Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»), а также Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартам оценки (IVSC).

При проведении оценки земли сельскохозяйственного назначения, оценщик руководствуется также Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 № 316 (далее – Постановление), установлена периодичность проведения государственной кадастровой оценки земель (далее – ГКОЗ) – не реже одного раза в 5 лет.

Второй тур ГКОЗ сельскохозяйственно-го назначения проводился по состоянию на

01.01.2006 и результаты его были утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 01.12.2006 № 763-пП.

В соответствии с Постановлением, а также в целях актуализации налоговой базы по земельному налогу в 2011-2012 годах проведен третий тур ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, результаты которого утверждены постановлением Правительства Пензенской области от 07.09.2012 № 645-пП.

Для проведения оценочных работ был сформирован перечень земельных участков в составе категории земель сельскохозяйственного назначения, являющихся объектами оценки и состоящих на учете в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01 января 2011 года. Перечень содержал сведения о 35 407 земельных участках.

По данным управления Росреестра по Пензенской области особенностью проведения комплекса работ по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения в Пензенской области заключалась в применении принципиально новых Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (далее – Методика), которые утверждены приказом Министерства экономического развития РФ от 20.09.2010 № 445.

В соответствии с Методикой для определения кадастровой стоимости земельные участки отнесены оценщиком к одной из шести групп в соответствии с их видом разрешенного использования (ВРИ):

1. Земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами, 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.

2. Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса.

3. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

4. Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности.

5. Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса.

6. Прочие земли сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками.

Сравнение с 2006 годом:

I группа – сельскохозяйственные угодья;

II группа – земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полевая защитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых;

III группа – земли под замкнутыми водоемами;

IV группа – земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полевая защитных лесополос), болотами, нарушенные земли;

V группа – земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования;

VI группа – земли, пригодные под оленьи пастбища.

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков зависит от группы, к которой они относятся. Первая группа земель сельскохозяйственного назначения занимает наибольшую часть территории Пензенской области.

По сравнению с предыдущей кадастровой оценкой произошло увеличение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков (стоимости 1 кв. м. земли в рублях), что в значительной степени обусловлено изменением Методики определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Отличительными особенностями новой Методики являются:

- использование нормативной урожайности (исходя из свойств почв) земель;

- использование нормативных затрат, а также учет затрат на поддержание плодородия почв;

- учет при оценке агроклиматического потенциала территорий;

- расчет коэффициента капитализации для каждого субъекта РФ и учет прибыли предпринимателя.

Государственная кадастровая оценка земель также базируется на реальных рыночных ценах на объекты недвижимости. Рост удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения по сравнению с результатами предыдущей оценки отражает развитие рынка земли и рост ее цены на территории Пензенской области.

Сравнительный анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по Пензенской области, 2006 и 2011 гг. представлен в табл. 1:

Из представленной табл. 1 видно, что во всех муниципальных районах Пензенской области произошло увеличение удельного показателя кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) сельскохозяйственного назначения. В среднем по Пензенской области значение УПКСЗ увеличилось в 2,6 раза. Максимально вырос удельный показатель в Бековском, Белинском, Бессоновском, Колышлейском, Кузнецком, Мало-Сердобинском районах в среднем от 4 до 5, наименьшее увеличение показателя произошло в Вадинском, Никольском и Сосновоборском районах (до 1,5).

Минимальные и средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области по группам земель в соответствии с постановлением Правительства Пензенской области от 07 сентября 2012 г. № 645-пП приведено в табл. 2

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения по Пензенской области представлены в табл. 3.

Наиболее «дорогой» группой является 1-я, т.к. к ней относят земельные участки, пригодные под пашню, сенокосы, пастбища, залежи и многолетние насаждения. Среднее значение УПКСЗ 1-й группы в среднем по Пензенской области составляет 5,14 руб./кв.м.

**Таблица 1**

Результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения  
(2006 г.; 2011 г.)

№ п/п	Муниципальный район	Среднее взвешенное значение УПКСЗ 2006 год, руб./м <sup>2</sup>	Среднее взвешенное значение УПКСЗ 2011 год, руб./м <sup>2</sup>
1	Башмаковский	2,31	5,89
2	Спасский	2,43	5,96
3	Бековский	2,6	6,75
4	Белинский	1,64	5,66
5	Бессоновский	1,5	5,75
6	Вадинский	2,18	3,48
7	Городищенский	0,85	2,3
8	Земетчинский	2,18	4,43
9	Иссинский	2,36	5,98
10	Каменский	1,79	5,24
11	Камешкирский	2,23	4,4
12	Кольшлейский	2,42	6,55
13	Кузнецкий	1,25	5,73
14	Лопатинский	1,66	4,84
15	Лунинский	2,05	5,41
16	Малосердобинский	1,48	6,2
17	Мокшанский	2,15	5,34
18	Наровчатский	1,39	5,11
19	Неверкинский	2,15	5,5
20	Нижнеломовский	1,49	4,73
21	Никольский	0,43	1,64
22	Пачелмский	2,33	5,49
23	Пензенский	2,23	4,9
24	Сердобский	2,67	5,86
25	Сосновоборский	1,02	2,64
26	Тамалинский	3,28	6,97
27	Шемьшейский	1,5	4,04
28	Среднее (взвешенное) по Пензенской области	1,94	5,12

УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земли (стоимость 1 кв. м в рублях).



Таблица 2

Минимальные и средние (взвешенные по площади) значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области

№ п/п	Район	Значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, руб./м <sup>2</sup>									
		1 группа земель		3 группа земель		4 группа земель		5 группа земель		6 группа земель	
		min	среднее	min	среднее	min	среднее	min	среднее	min	среднее
1	Башмаковский	1,28	5,91	1,10	1,1	0,84	0,84			1,28	1,28
2	Спасский	1,28	5,95	1,10	1,1	0,84	0,87	1,99	1,99	1,28	1,28
3	Бековский	1,28	6,76	1,10	1,1	0,84	0,84	1,99	1,99	1,28	1,28
4	Белинский	1,28	5,68	1,07	1,07	0,95	0,96			1,28	1,28
5	Бессоновский	1,28	5,78	1,37	1,37	1,18	1,19			1,28	1,28
6	Вадинский	1,28	3,5	1,10	1,1	0,84	0,87			1,28	1,28
7	Городищенский	1,28	2,3	1,37	1,37	1,18	1,19			1,28	1,28
8	Земетчинский	1,28	4,45	1,10	1,1	0,84	0,85	1,99	1,99	1,28	1,28
9	Иссинский	1,28	5,99	1,49	1,49	0,96	0,96			1,28	1,28
10	Каменский	1,28	5,25	1,49	1,49	1,07	1,07	1,99	1,99	1,28	1,28
11	Камешкирский	1,28	4,41	1,49	1,49	0,91	0,95			1,28	1,28
12	Колышлейский	1,28	6,58	1,07	1,07	0,95	0,95	1,99	1,99	1,28	1,28
13	Кузнецкий	1,28	5,75	1,19	1,19	1,07	1,07	1,99	1,99	1,28	1,28
14	Лопатинский	1,28	5,05	1,49	1,49	0,91	0,91			1,28	1,28
15	Лунинский	1,28	5,43	1,49	1,49	0,91	0,95	1,99	1,99	1,28	1,28
16	Малосердобинский	1,28	6,34	1,49	1,49					1,28	1,28
17	Мокшанский	1,28	5,36	1,85	1,85	1,05	1,05			1,28	1,28
18	Наровчатский	1,28	5,13	1,49	1,49	0,95	0,96			1,28	1,28
19	Неверкинский	1,28	5,51	1,10	1,1	0,87	0,87	1,99	1,99	1,28	1,28
20	Нижнеомовский	1,28	4,75	1,07	1,07	1,07	1,07	1,99	1,99	1,28	1,28
21	Никольский	1,28	1,64	1,19	1,19	1,07	1,08			1,28	1,28
22	Пачелмский	1,28	5,5	1,49	1,49	0,95	0,95	1,99	1,99	1,28	1,28
23	Пензенский	1,28	4,9	1,19	1,19	1,07	1,08	1,99	1,99	1,28	1,28
24	Сердобский	1,28	5,91	1,49	1,49	1,07	1,07	1,99	1,99	1,28	1,28
25	Сосновоборский	1,28	2,64	1,49	1,49	0,96	0,96	1,99	1,99	1,28	1,28
26	Тамалинский	1,28	6,98	1,10	1,1	0,87	0,87			1,28	1,28
27	Шемышейский	1,28	4,07	1,49	1,49	0,95	0,96			1,28	1,28
28	Пензенская область	1,28	5,14	1,07	1,45	0,84	0,97	1,99	1,99	1,28	1,28

Таблица 3

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости

Группы земель	ВРИ1	ВРИ3	ВРИ 4	ВРИ 5	ВРИ 6
УПКЗУ на 01.01.2013, руб./кв.м	5,14	1,45	0,97	1,99	1,28

Определение кадастровой стоимости участков данной группы является наиболее трудоемким вследствие необходимости сбора и анализа большого объема информации. Согласно Методике расчет удельного пока-

зателя кадастровой стоимости земель в составе земельного участка 1-й группы производится как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей удельных показателей кадастровой стоимости почвенных

разновидностей, чему предшествует определение удельного показателя кадастровой стоимости каждой почвенной разновидности в составе земельного участка.

Средний размер земельного налога за 1 га земель сельскохозяйственного назначения 1 группы при ставке земельного налога 0,3% составляет 150 руб.

Наиболее «недорогой» группой является 4-я, среднее значение УПКСЗ данной группы в среднем по Пензенской области составляет 0,97 руб./кв. м.

Средний размер земельного налога за 1 га земель сельскохозяйственного назначения 4-группы при ставке земельного налога 0,3% составляет 30 руб. что представлено в табл. 4.

**Таблица 4**

Средний размер земельного налога за 1 га земель сельскохозяйственного назначения

Группы земель	ВРИ1	ВРИ3	ВРИ 4	ВРИ 5	ВРИ 6
Сумма налога за 1 кв.м на 01.01.2013 г., руб.	150	40	30	60	40

Вторая группа разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения была пропущена в связи с отсутствием земель данной группы на территории Пензенской области.

Результаты кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях налогообложения используются с 1 января 2013 года, также они могут быть использованы при формировании стартовой цены при аукционной продаже участков таких земель, установлении арендной платы.

Кадастровая оценка по новой методике более приближена к рыночной оценке и отличительной особенностью является недоиспользования почвенных показателей.

### Список литературы

1. Комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» // Под ред. С.А. Боголюбова. – М: Юридический дом «Юстицинформ», 2003.
2. Крассов О.И. Земельное право. Учебник. – М.: Юристь, 2000.
3. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изменениями и дополнениями). – М: Международная академия оценки и консалтинга, 2004.
4. Сайт Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области [www.to58.rosreestr.ru](http://www.to58.rosreestr.ru).
5. Постановление Правительства Пензенской области от 07.09.2012 № 645-пП.