

УДК 332.2

UDC 332.2

08.00.00 Экономические науки

08.00.00 Economic sciences

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

CADASTRAL ASSESSMENT OF NEWLY FORMED AGRICULTURAL LANDS

Жуков Виктор Дмитриевич

Zhukov Victor Dmitrievich

к.с.-х.н.

Cand.Agr.Sci.

Кубанский государственный аграрный университет, Краснодар, Россия

Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

Радчевский Александр Николаевич

Radchevsky Alexander Nikolaevich

и. о. директора ФГБУ «Россельхозземмониторинг», г. Москва, Россия

acting director of FSBI "Rosselkhozemmonitoring", Moscow, Russia

Юрченко Ксения Александровна

Yurchenko Kseniya Alexandrovna

соискатель кафедры экономики предприятий

Post-graduate of the department of business economy

Кубанский государственный

Kuban State Agrarian University, Krasnodar, Russia

аграрный университет, Краснодар, Россия

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится для определения их кадастровой стоимости. Ее результаты затрагивают интересы всех субъектов земельных отношений. Основная сфера использования кадастровой стоимости земель – создание базы для налогообложения земельных участков. В настоящее время кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков регулируется методическими указаниями, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. N 222. Согласно этим методическим указаниям кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на площадь земельного участка. Существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения считаем несовершенным. Наиболее оптимальным вариантом будет определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале. Влияние качества почвенного покрова на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения рассмотрено на примере трех земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей, и расположенных в муниципальных образованиях Краснодарского края: Динском, Мостовском и Тихорецком районах

State cadastral assessment of agricultural lands conducts to determine their cadastral cost. Its results affect the interests of all land relation subjects. The main scope of the cadastral cost of lands' use is creation of the basis for the taxation of lands. At present time, the newly formed cadastral assessment of lands is regulated by the methodological guidelines approved by the Economic Development and Trade Ministry of the Russian Federation on 12.08.2006, N 222. According to these methodological guidelines the newly formed cadastral assessment of lands is determined by multiplying the average cost for the municipal district of specific index of cadastral cost of agricultural lands in the area. The current procedure of determination of cadastral cost of the newly formed agricultural lands is considered inadequate. The best option will be the determination of their cost taking into account the individual characteristics of each particular land plot in a particular cadastral quarter. The soil surface quality influence on the cadastral cost of agricultural lands is considered by the example of three land plots, formed at the expense of unclaimed land shares and located in the municipalities of the Krasnodar Region: Dinskoy, Mostovskoy and Tikhoretsk districts

Ключевые слова: ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕВОСТРЕБОВАННЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ ДОЛИ, ФОНД ПЕРЕРАСПРЕДЕЛЕНИЯ

Keywords: STATE CADASTRAL ASSESSMENT, LAND AREA, UNCLAIMED LAND SHARES, RE-ALLOCATION FUND

В результате современной земельной реформы использование земли в Российской Федерации стало платным. Земельным налогом облагаются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности), предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение или пользование (аренду).

Земельный налог относится к местным налогам и сборам. Обязанность по уплате налога должна быть выполнена в срок, установленным законодательством о налогах и сборах.

Ставки налога подразделяются на две группы: за земли сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования и не-сельскохозяйственного назначения. Федеральные органы законодательной власти устанавливают предельные ставки земельного налога с 1 га или 1 кв.м. Муниципальные образования, в свою очередь, определяют средние и минимальные ставки по районам по видам функционального (разрешенного) использования.

Создание базы для налогообложения земельных участков – это основная сфера использования кадастровой стоимости земель, которую определяют в результате кадастровой оценки [6].

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения, для внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения эффективности использования земель. Результаты определения кадастровой стоимости затрагивают интересы миллионов россиян, всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, поэтому актуальность поднятой в статье теме не вызывает сомнения.

В Краснодарском крае в 2000-2002 г. были выполнены работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий. В

2005г. проведена государственная кадастровая оценка остальных земель сельскохозяйственного назначения.

В 2006 г. в крае была проведена работа по актуализации государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по методике, утвержденной Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ N 145 от 4 июля 2005 г. По результатам этой оценки исчисляются земельные платежи в Краснодарском крае за земли сельскохозяйственного назначения.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Краснодарского края проведена по пяти группам земель, выделяемым по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельском хозяйстве. Оценка произведена в разрезе трех земельно-оценочных районов – Степного, Предгорного и Черноморского, выделенных по однородности природно-климатических и экономических условий. При оценке сельскохозяйственных угодий учитывался балл бонитета, местоположение и технологические свойства объектов оценки [2].

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий объектов оценки показывают, что самую высокую кадастровую стоимость имеют сельскохозяйственные угодья Усть-Лабинского и Кореновского районов, где балл бонитета равен 94. Балл бонитета в Апшеронском районе равен 44 и, как следствие, самая низкая кадастровая стоимость. В результате, кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в целом по Краснодарскому краю составляет 84434 тыс. руб.

Вновь образуемыми земельными участками считаются участки, которые появились в результате:

- образования нового земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения;
- изменения площади земельного участка при упорядочении (объединении или разделе) его границы;

- изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель [5].

В результате современной земельной реформы появились участки фонда перераспределения, предназначенные для нужд сельского хозяйства с целью создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота. Увеличение площади фонда перераспределения происходит из земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от земельного участка, при принудительном изъятии земельных участков, а также за счет земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей.

В соответствии с Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» невостребованной земельной долей может быть признана земельная доля, принадлежащая на праве собственности гражданину, который не передал эту земельную долю в аренду или не распорядился ею иным образом в течение трех и более лет подряд. Невостребованной земельной долей может быть признана также земельная доля, собственник которой умер, и отсутствуют наследники как по закону, так и по завещанию. Возможен вариант, когда никто из наследников не имеет права наследовать, или все наследники отстранены от наследования, не приняли наследства, или отказались от него.

В границах сельскохозяйственных организаций Краснодарского края на начало 2014 г. по сведениям Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю имеется 130,2 тыс. га невостребованных земельных долей, они располагаются на территории более 300 организаций, ведущих сельскохозяйственное производство.

В настоящее время кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков регулируется методическими указаниями, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. N 222. Согласно этим методическим указаниям кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на площадь земельного участка [5].

Объекты государственной кадастровой оценки сгруппированы в границах бывших колхозов и совхозов до их реформирования, по которым оформлялись материалы почвенных обследований, и проводилась внутрихозяйственная оценка земель, что приводит к несправедливому установлению кадастровой стоимости земель вновь образованных землепользователей. Основным фактором, влияющим на цену сельскохозяйственной земли, является плодородие почв, которое в разных сельскохозяйственных организациях разное даже в пределах одного муниципального района [1].

Рассмотрим влияние качества почвенного покрова на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения и на размер их земельного налога на примере трех земельных участков, образованных в счет не востребованных земельных долей, и расположенных в следующих муниципальных образованиях Краснодарского края: Динском, Мостовском и Тихорецком районах. Динской район находится в центре Краснодарского края, Тихорецкий – в северо-восточной его части, а Мостовский – в южной. Динской и Тихорецкий районы относятся к Степной оценочной зоне, а Мостовский – к Предгорной.

В каждом районе имеются земельные участки, сформированные в счет не востребованных земельных долей, которые относятся к землям сельскохозяйственного назначения, а разрешенным их использованием является ведение сельскохозяйственного производства. Возьмем для анализа

по одному участку площадью 100 га из земель сельскохозяйственной организации каждого района.

ОАО «Воронцовское» Динского района находится в границах бывшего колхоза им. Крупской, ООО «Нива» Тихорецкого района – в границах бывшего совхоза «Тихорецкий», а АО «Победа» Мостовского района – границах бывшего колхоза «Победа».

Получим значение совокупного почвенного балла по вновь образованным земельным участкам сельскохозяйственных организаций, учитывая площади почвенных разновидностей (табл. 1).

Таблица 1 – Сведения о почвенных разновидностях, входящих в состав земельного участка, сформированного в счет невостробованных земельных долей

Почвенные разновидности	Совокупный почвенный балл	Площадь, га		
		ОАО «Воронцовское» Динского района	ООО «Нива» Тихорецкого района	АО «Победа» Мостовского района
Черноземы типичные малогумусные сверхмощные	91	38,74	–	–
Луговато-чернозёмные выщелоченные слитые слабогумусные сверхмощные	47	23,05	–	–
Лугово-чернозёмные выщелоченные слитые поверхностно-заблачиваемые слабогумусные сверхмощные	43	38,21	–	–
Черноземы обыкновенные слабогумусные сверхмощные	80	–	67,1	–
Черноземы обыкновенные слабогумусные мощные слабосмытые	67	–	31,8	–
Черноземы обыкновенные глубоковскипающие малогумусные сверхмощные	76	–	1,1	–
Черноземы выщелоченные уплотненные малогумусные мощные слабосмытые	67	–	–	81,09
Аллювиальные луговые маломощные в т. ч. слабогалечниковые и среднегалечниковые	33	–	–	18,91
ИТОГО:		100,0	100,0	100,0

Затем произведем расчеты удельных показателей кадастровой стоимости всех почвенных разновидностей, вычислим их кадастровую стоимость и земельный налог. В итоге можно будет проанализировать эффективность вносимых предложений.

Средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей в границах земельных участков, входящих в состав неостребованных земельных долей ОАО «Воронцовское», рассчитывается по формуле 1.

$$B_{\text{сред}} = (S_1 \times B_1 + S_2 \times B_2 + S_3 \times B_3 \dots + S_n \times B_n) / S_{\text{нев.з.д.}}, \quad (1)$$

где $B_{\text{сред}}$ – средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей

S_1 – площадь почвенной разновидности, га

B_1 – совокупный почвенный балл почвенной разновидности,

$S_{\text{нев.з.д.}}$ – общая площадь неостребованных земельных долей, га.

Цену средневзвешенного совокупного почвенного балла с учетом почвенных разновидностей в границах, например, бывшего колхоза им. Крупской определим по формуле:

$$Ц_c = \text{УПКС} / B_{\text{сред}}, \quad (2)$$

где $Ц_c$ – цена одного средневзвешенного совокупного почвенного балла с учетом почвенных разновидностей;

УПКС – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель с.-х. назначения Динского района, руб/га;

$B_{\text{сред}}$ – средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей в границах бывшего колхоза им. Крупской.

Средневзвешенный совокупный почвенный балл земельного участка, сформированного в счет неостребованных земельных долей, в ОАО «Во-

ронцовское» при расчете равен 62,5, в то время как совокупный почвенный балл бывшего колхоза им. Крупской составлял 78. Такая же ситуация и с другими участками.

Участки, сформированные в счет не востребуемых земельных долей, представлены сельскохозяйственными угодьями, в основном пашней и относятся к I группе земель в соответствии с методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, которые утверждены приказом РФ №145 от 04.07.2005г.

В соответствии с постановлением главы администрации Краснодарского края от 30.11.2006 г. №1071 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края» средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Динском районе для земель I группы составляет 10,1574 руб/кв.м или 101574 руб/га, в Тихорецком районе – 95040 руб/га, в Мостовском – 15972 руб/га [3].

Кадастровая стоимость земельного участка, сформированного в счет не востребуемых земельных долей в ОАО «Воронцовское», с учетом почвенных разновидностей составит 51,38 млн. руб. А фактическая кадастровая стоимость без учета почвенных разновидностей, составляет 61,00 млн. руб, что на 9,62 млн. руб. больше.

Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу муниципальных бюджетов. Налог уплачивается в бюджет муниципального образования.

Ставки земельного налога вводятся в действие нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления и не могут превышать 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования.

Сумма земельного налога с земельных участков, сформированных в

счет не востребовавшихся земельных долей в ОАО «Воронцовское», с учетом почвенных разновидностей, т.е. расчетный земельный налог составит 154,14 тыс. руб. А значение фактического земельного налога равно 183,00 тыс. руб. Согласно представленным расчетам собственник не востребовавшихся земельных долей (Краснодарский край) переплачивает в 28,86 тыс. рублей земельного налога. Обращаем внимание, что этот расчет приведен за один земельный участок, образованный в счет не востребовавшихся земельных долей, расположенный в ОАО «Воронцовское» площадью 100 га.

Арендная плата выплачивается в бюджет Краснодарского края и составляет 1% от кадастровой стоимости. Таким образом, арендатор не востребовавшихся земельных долей в ОАО «Воронцовское» переплачивает 6,05 тыс. рублей арендной платы (табл. 2).

Данные таблицы показывают, что земельный налог за земельный участок площадью 100 га колеблется от 30,47 тыс. руб. в Динском районе до 3,92 тыс. руб. в Мостовском районе. А при продаже земельных участков, образованных в счет не востребовавшихся земельных долей, по цене 15% от кадастровой стоимости те же результаты колеблются от 196,2 тыс. руб. в Мостовском районе до 1523,61 тыс. руб. в Динском районе.

Таким образом, сельскохозяйственные организации, у которых фактический совокупный почвенный балл ниже среднего по бывшему колхозу, кадастровая стоимость завышена, а по которым совокупный почвенный балл выше среднего по бывшему колхозу кадастровая стоимость и земельный налог занижены, чем нарушается основной принцип налогообложения – принцип справедливости [4].

Мы считаем, что необходимо изменить существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения. Наиболее оптимальным вариантом можно считать определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном ка-

дастровом квартале, а не из расчета среднего показателя для целого муниципального района.

Таблица 2 – Расчет кадастровой стоимости и земельного налога с земельных участков, образованным в счет не востребованных земельных долей, с учетом среднего УПКС

Показатель	ОАО «Воронцовское» Динского р-на		ООО «Нива» Тихорецкого р-на		АО «Победа» Мостовского р-на	
	фактический	расчетный	фактический	расчетный	фактический	расчетный
Площадь земельного участка, га	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Средневзвешенный совокупный почвенный балл	78	62,5	81	75,8	74	60,6
Средний УПКС в районе для земель I группы, тыс. руб/га	101,574	–	95,040	–	15,972	–
Цена одного средневзвешенного совокупного почвенного балла, руб/га	1302,23	–	1173,33	–	215,84	–
Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка, тыс. руб/га	101,574	81,389	95,039	88,938	15,972	13,080
Кадастровая стоимость, тыс. руб.	10157,4	8138,9	9503,9	8893,8	1597,2	1308,0
Налоговые ставки в % от кадастровой стоимости	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Ставка арендной платы в % от кадастровой стоимости	1	1	1	1	1	1
Земельный налог, тыс. руб.	30,47	24,42	28,51	26,68	4,79	3,92
Арендная плата, тыс. руб.	101,57	81,39	95,04	88,94	15,97	13,08
Земельный налог, руб/га	305	244	285	267	48	39
Арендная плата, руб/га	1016	814	950	889	160	131
Ставка цены на земельный участок для продажи % от кадастровой стоимости	15	15	15	15	15	15
Стоимость земельного участка, тыс. руб.	1523,61	1220,84	1425,59	1334,04	239,58	196,2
Цена, руб/га	15236	12208	14256	13340	2396	1962

Все выше сказанное свидетельствует о несовершенстве системы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, о необходимости ее корректировки. Считаем, что предложенная в данной статье методика на переходное время между турами оценки позволит упростить расчет кадастровой стоимости и приблизить его к реальному. Каждый собственник, землепользователь сможет определить площади почвенных разновидностей и пересчитать кадастровую оценку, на приближенную к его реальным условиям.

Учитывая постоянную динамику изменения границ, площадей и количества землепользований, предлагается при расчете кадастровой стоимости и земельного налога применять не только средний совокупный почвенный балл по бывшему колхозу, а определять кадастровую стоимость в разрезе почвенных разновидностей по выше приведенной методике. Это позволит легко рассчитать кадастровую стоимость при изменении границ сельскохозяйственных организаций, образовании новых хозяйств путём определения кадастровой стоимости по этим организациям взвешиванием кадастровых стоимостей, входящих в их границы почвенных разновидностей как наиболее стабильных элементов.

Реформирование действующего порядка установления и взимания земельного налога, устранение недостатков, обусловленных применением удельных показателей кадастровой стоимости в целом на муниципальный район создаст условия для формирования в РФ системы платного землепользования, позволяющей оптимизировать уровень земельных платежей, стимулировать землепользователей к эффективному использованию земельных ресурсов.

Список литературы:

1. Барсукова, Г. Н. Теоретические аспекты стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения / Г. Н. Барсукова // Проблемы экономики и менеджмента. – Ижевск: ПервопечатникЪ, – 2013. – №4. – С. 14-19.
2. Барсукова, Г. Н. Государственная кадастровая оценка земель в Краснодар-

ском крае / Г.Н. Барсукова, Н.М. Радчевский // Перспективы развития аграрного сектора экономики в условиях вступления России в ВТО: материалы Междунар. науч.-практ. конф. / КубГАУ. – Краснодар, 2006. – С. 23–28.

3. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Краснодарского края. Постановление главы администрации Краснодарского края от 30.11.2006 г. №1071 [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://base.garant.ru>.

4. Радчевский, А. Н. Совершенствование правового режима особо ценных земель сельскохозяйственного назначения в условиях Краснодарского края / А.Н. Радчевский // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2014. – № 4. – С.32-37.

5. Российская Федерация. Правительство. Минэкономразвития. Приказы, методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случае изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка: приказ Минэкономразвития России от 12.08.2006, №222.

6. Юрченко, К. А. Земельная реформа: История и современность / Г. Н. Барсукова, В. И. Нечаев, Н. Кравченко, К. А. Юрченко // Экономика сельского хозяйства России. – 2011. – № 5. – С. 24-36.

References:

1. Barsukova, G. N. Teoreticheskie aspekty stoimostnoj ocenki zemel' sel'skhozjajstvennogo naznachenija / G. N. Barsukova // Problemy jekonomiki i menedzhmenta. – Izhevsk: Pervopечатnik##, – 2013. – №4. – S. 14-19.

2. Barsukova, G. N. Gosudarstvennaja kadaastrovaja ocenka zemel' v Krasnodarskom krae / G.N. Barsukova, N.M. Radchevskij // Perspektivy razvitija agrarnogo sektora jekonomiki v uslovijah vstuplenija Rossii v VTO: materialy Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. / KubGAU. – Krasnodar, 2006. – S. 23–28.

3. Ob utverzhdenii rezul'tatov gosudarstvennoj kadaastrovoj ocenki zemel' sel'skhozjajstvennogo naznachenija na territorii Krasnodarskogo kraja. Postanovlenie glavy administracii Krasnodarskogo kraja ot 30.11.2006 g. №1071 [Elektronnyj resurs]. Rezhim dostupa: <http://base.garant.ru>.

4. Radchevskij, A. N. Sovershenstvovanie pravovogo rezhima osobo cennyh zemel' sel'skhozjajstvennogo naznachenija v uslovijah Krasnodarskogo kraja / A.N. Radchevskij // Zemleustrojstvo, kadastr i monitoring zemel'. – 2014. – № 4. – S.32-37.

5. Rossijskaja Federacija. Pravitel'stvo. Minjekonomrazvitija. Prikazy, metodicheskie ukazanija po opredeleniju kadaastrovoj stoimosti vnov' obrazuemyh zemel'nyh uchastkov i sushhestvujushhijh zemel'nyh uchastkov v sluchae izmenenija kategorii zemel', vida razreshennogo ispol'zovanija ili utocnjenja ploshhadi zemel'nogo uchastka: prikaz Minjekonomrazvitija Rossii ot 12.08.2006, №222.

6. Jurchenko, K. A. Zemel'naja reforma: Istorija i sovremennost' / G. N. Barsukova, V. I. Nechaev, N. Kravchenko, K. A. Jurchenko // Jekonomika sel'skogo hozjajstva Rossii. – 2011. – № 5. – S. 24-36.