

## **СОСТОЯНИЕ СИСТЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕГИОНЕ И ЕЕ РАЗВИТИЕ**

**Кузьмин Владимир Васильевич**

*кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики и организации  
производства*

*Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева,  
г. Саранск*

**Калабкина Мария Андреевна**

*студентка 5 курса экономического факультета,  
e-mail: kalabkina.marija@yandex.ru*

*Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева,  
г. Саранск*

**Калабкин Вениамин Андреевич**

*студент 1 курса светотехнического факультета,*

*Мордовский государственный университет имени Н. П. Огарева,  
г. Саранск*

*В статье рассматриваются вопросы состояния системы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в регионах на примере Республики Мордовия за период с 2001 г. по 2013 г., показано ее развитие; проанализированы средние удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий трех туров оценки по муниципальным районам Мордовии.*

**Ключевые слова:** кадастровая стоимость, земля, факторы производства, экономическая оценка земель.

В процессе реализации ряда мер по повышению эффективности функционирования экономики в аграрной сфере исключительно важное значение имеет объективная оценка факторов производства, и земли в первую очередь как главного средства производства в сельском хозяйстве. Объективная их оценка должна выступать базой обоснования направлений по совершенствованию всех элементов рыночной экономики в аграрной сфере, а также способствовать поиску резервов и повышению её эффективности.

В России в предшествующее время оценке земли уделялось значительное внимание. В период с 1971г. по 1989 г. в стране проведены четыре тура бонитировки почв и экономической оценки сельскохозяйственных угодий. С 1989 г. по 1991 г. была выполнена внутривладельческая оценка

сельскохозяйственных земель, в ходе которой был накоплен достаточно большой опыт массовой оценки земель, собран и обработан обширный материал, характеризующий земельные угодья по ряду показателей (экономических, почвенных, климатических), влияющих на продуктивность земель и, как следствие, на затраты в производстве растениеводческой продукции. Осуществление данных мероприятий проводилось одновременно с природно-сельскохозяйственным районированием территорий регионов России и Республики Мордовия в том числе [1]. Полученные материалы широко использовались в производстве земельно-кадастровых работ и организации сельскохозяйственного производства, его специализации и концентрации, что в существенной мере облегчило проведение государственной кадастровой оценки земель.

Однако для государственной кадастровой оценки земель упомянутые выше материалы не обеспечивали необходимой объективностью в силу существенных изменений экономической ситуации в стране. В последнее десятилетие претерпели изменения факторы ценообразования, условия формирования рынка земель, спрос и предложение на них, сформировался первичный рынок земельных участков, а также было осуществлено кадастровое деление территории субъектов Российской Федерации [2].

В современных условиях государственная кадастровая оценка по установлению кадастровой стоимости земельных участков в субъектах Российской Федерации, в том числе и в Мордовии, проводится достаточно активно. В целях обеспечения сравнимости кадастровой стоимости по субъектам страны оценочные работы проводятся для всей Российской Федерации по единым методикам. В период с 2000 г. по 2001 г. проведения I тура оценки земель сельскохозяйственных угодий работа выполнялась в два этапа. Первый этап работы был осуществлен в Росземкадастре, по результатам которого до республики были доведены базовые показатели стоимости сельскохозяйственных угодий. Оценочная продуктивность составила 1 165 руб./га (10,9 ц. к. ед.), кадастровая стоимость равнялась 10 990 руб./га, оценочные затраты — 790 руб./га, земельная рента - 333 руб./га. На втором этапе оценки указанные параметры, рассчитанные в среднем по республике, дифференцировались по административным районам.

Второй тур оценочных работ по землям сельскохозяйственного назначения был проведен в 2006 г. в соответствии с Методическими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, которые утверждены приказом Минэкономразвития России от 4 июня 2005 г. № 145. При этом он проводился в два этапа.

На первом этапе Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости осуществило оценку сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения на уровне субъектов Российской Федерации и полученные базовые нормативные показатели доведены до регионов страны. Таким образом, для Республики Мордовия оценочная продуктивность

составила 2 528 руб./га (11,2 ц. к. ед./га), оценочные затраты — 1 792 руб./га, цена производства была 1 917 руб./га, дифференциальный рентный доход — 611 руб./га, расчетный рентный доход — 637 руб./га, кадастровая стоимость равнялась 21 020 руб./га.

На втором этапе второго тура нормативные базовые показатели, которые были доведены до республики, дифференцировались по административным районам. Результаты оценочных работ изучались на муниципальном уровне районов, городов в соответствии с ранее указанными методическими рекомендациями и утверждены Постановлением Правительства Республики Мордовия от 27 ноября 2006 г. № 516.

В зависимости от используемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Республике Мордовия выделено пять групп земель по их функциональному использованию и особенностям формирования рентного дохода в сельскохозяйственном производстве или его капитализации, на основе затрат, которые необходимы для воспроизводства природного потенциала земли. Таким образом, к I группе относят сельскохозяйственные угодья; ко II группе — земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, полезащитными лесополосами, коммуникациями, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленными разработками общераспространенных полезных ископаемых: песка, щебня, глины и т. д.; III группе принадлежат земли, находящиеся под замкнутыми водоемами; к IV группе — земли под древесно-кустарниковой растительностью, (при этом исключением являются полезащитные лесополосы), болотами, нарушенные земли (за исключением тех, которые отнесены ко II группе); V группе принадлежат земли под лесами, переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования.

В среднем по Республике Мордовии наибольшие удельные показатели кадастровой стоимости отмечены у земель I группы, стоимость которых оценивалась в 2,63 руб./м<sup>2</sup> (сельскохозяйственные угодья), а наименьшие — у IV группы — 0,09 руб./м<sup>2</sup> (земли под древесно-кустарниковой растительностью, болота, нарушенные земли). Кадастровая стоимость указанных земель составляли 26 300 и 900 руб./га соответственно. Кадастровая стоимость земель II, III и V групп по Мордовии составляла в среднем 23 700, 19 100 и 3 000 руб./га соответственно [4].

По данным Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия кадастровая стоимость земель в административных границах республики, по данным на 1 января 2013 г., составила 695 млрд. руб. Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения приравнивалась 35,8 млрд. руб., что составляет 5,15 % совокупной кадастровой стоимости земельных ресурсов.

Необходимо отметить, что результаты II тура государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (в том числе сельскохозяйственных угодий), полученные в 2006 г., были в значительной степени более обоснованы и гораздо выше, чем результаты I тура, проходившего в 2001 г. В Республике Мордовия в 2013 г. проведен III тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, который выполнялся в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 г. № 445. Последним утверждены новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Полученные результаты используются с 1 января 2014 г. [3].

Необходимость разработки новых правил оценки обусловлена резким развитием рынка недвижимости, что привело к несоответствию ранее определенной кадастровой стоимости объекта недвижимости его реальной стоимости. Достоинство новой методики заключается в более объективном определении кадастровой стоимости на конкретный земельный участок (объект недвижимости), позволяющее эффективнее использовать объективные статистические данные различных сегментов рынка, факторов стоимости для справедливого распределения налогового бремени, создания цивилизованной системы налогообложения, а также ценообразования. Методическими указаниями 2010 г. определен иной состав видов использования земельных участков, входящих в группы земель, отличающийся от Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 4 июля 2005 г. № 145.

Таким образом, средний удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий III тура по Мордовии равен 3,26 руб./м<sup>2</sup>, что больше на 0,63 руб./м<sup>2</sup> (на 24,0 %) соответствующего показателя II тура (таблица).

Наибольшие значения показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий сложились в Рузаевском районе, Лямбирском и Ромодановском муниципальных районах, а также ГО Саранск. Наименьшие отмечены в Теньгушевском, Краснослободском и Ельниковском районах республики [5].

Методики государственной кадастровой оценки земель по мере развития рынка недвижимости, без сомнений, должны совершенствоваться, показатели кадастровой стоимости земельных участков — обновляться и вноситься в государственный кадастр недвижимости. Это должно повышать эффективность управления земельными ресурсами и способствовать повышению эффективности использования земельных ресурсов.

Проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по новым методическим правилам дает возможность повысить качество результирующих показателей оценки. Создание и ведение базы данных кадастровой оценки земель на новой

земельно-оценочной основе позволит совершенствовать управление земельными ресурсами, улучшать их использование и охрану; содействовать развитию рынка недвижимости; совершенствовать ипотеки; получать актуальную информацию органами государственной власти, муниципальными образованиями, участниками рынка недвижимости и иными заинтересованными лицами; а также обеспечит действенность мониторинга информации в системе государственного кадастра объектов недвижимости; пополнение бюджетов всех уровней за счет средств от платежей за землю; повышение эффективности проведения последующих туров кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, государственная кадастровая оценка земли - эффективное мероприятие, способствующее росту экономики страны.

### **БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ССЫЛКИ**

1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР Мордовской АССР: СБОРНИК ОСНОВНЫХ ДАННЫХ. САРАНСК: МОРДОВ. КН. ИЗД-ВО, 1970. - 356 с.
2. БУХАРКИН Г.В. СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ // РЕГИОНОЛОГИЯ. - 2002. - № 3. - С. 101—106.
3. ГЕРАСЬКИН М.М., БУХАРКИН Г.В. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РЕСПУБЛИКЕ МОРДОВИЯ. САРАНСК: ИЗД-ВО МОРДОВ. УН-ТА, 2012. - 84 с.
4. ГЕРАСЬКИН М. М. К ВОПРОСУ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ // ЭКОНОМИКА СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИИ. - 2011. - № 1. - С. 49—53.
5. ТИШКИН В.В., ТРЕТЬЯКОВ А.В., ФРОЛОВ А.Н. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ РЕСПУБЛИКИ МОРДОВИЯ. САРАНСК, 2001. - 168 с.

### **THE SYSTEM STATE CADASTRAL VALUATION OF LANDS OF AGRICULTURAL DESTINATION IN THE REGION AND ITS DEVELOPMENT**

**Kuzmin V. V.,**

*PhD, Associate Professor of the chair of Economics and organization of production*

*Ogarev Mordovia State University,*

*Saransk*

**Kalabkina M. A.,**

*the 4th year student, Department of Economics,*

*e-mail: kalabkina.marija@yandex.ru*

*Ogarev Mordovia State University,*

*Saransk*

**Kalabkin W. A.,**  
*the 1st year student of the lighting Department,*  
*Ogarev Mordovia State University,*  
*Saransk*

*The article considers the issues of system state cadastral valuation of agricultural land in the regions on the example of the Republic of Mordovia for the period from 2001 to 2013, showing its development; analyzed the average specific indicators cadastral value of agricultural land three rounds of evaluation according to the municipalities of Mordovia.*

Key words: cadastral value of the land, the factors of production, economic valuation of land.