

УДК 332.2:631.1

Т. А. Запрудская

Институт системных исследований в АПК Национальной академии наук Беларуси, г. Минск

Особенности проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в странах ближнего зарубежья¹

Выявлены особенности выполнения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в Молдове, России, Казахстане, Кыргызстане и Армении, которая проводится на государственном уровне при наличии качественного планово-картографического материала с периодичностью один раз в пять лет и является базой для налогообложения, анализа рынка земли, управления земельными ресурсами.

Ключевые слова: оценка земли; сельскохозяйственные земли; кадастр земель; категории земель; рента; вид использования; эффективность; расчетная прибыль; орошаемые земли; богарная пашня; нормативная цена; кадастровая цена.

T. A. Zaprudskaya

The Institute of System Researches in Agro-Industrial Complex of the National Academy of Sciences of Belarus, Minsk

Features of the cadastral assessment of agricultural lands in neighboring countries

The identified features of cadastral valuation of agricultural land in Moldova, Russia, Kazakhstan, Kyrgyzstan and Armenia, which is carried out at the state level in the presence of high-quality planning and cartographic material with frequency of every five years is the basis for taxation, land market analysis, land management.

Key words: land valuation; agricultural lands; land cadastre; land categories; rent; type of use; efficiency; estimated profit; irrigated land; rainfed land; standard price; cadastral price.

Введение

На протяжении длительного периода времени вопрос рационального использования земель остается одним из самых важных как в

¹ Подготовлено в рамках задания 1.2 «Разработать систему научных рекомендаций по совершенствованию институциональных условий устойчивого развития сельского хозяйства и привлечения инвестиций, поддержки развития предпринимательства, эффективного функционирования агропромышленных формирований, моделей и инструментов управления государственным имуществом» ГНТП «Агропромкомплекс-2020», подпрограмма «Агропромкомплекс – эффективность и качество» (№ ГР 20163614).

странах дальнего, так и ближнего зарубежья. В первую очередь это связано с уникальностью данного ресурса, заключающегося в сочетании свойств пространственного базиса, незаменимого средства производства, объекта собственности и управления и т. д. Кроме того, сельскохозяйственные угодья являются незаменимым источником обеспечения населения продукцией, сырьем и продовольствием. Законодательство всех без исключения стран закрепляет приоритетное право на рациональное и эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения, их особую защиту и недопустимость вывода из оборота. В этой связи объективность кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий является одной из актуальных задач любого государства.

Материалы и методы

Теоретическую и методологическую основу исследований составили специальная литература, законодательные акты, нормативные и методические материалы по кадастровой оценке сельскохозяйственных земель. В настоящем исследовании применялись следующие методы: абстрактно-логический, аналитический, сравнительного анализа, монографический и др.

Результаты исследований

В рыночной экономике оценка земель, в том числе сельскохозяйственного назначения, подразделяется на два взаимосвязанных вида – индивидуальная и массовая. И если первая из них нацелена на конкретный земельный участок, то вторая охватывает множество объектов, сгруппированных по определенным критериям. Заметим, что кадастровая оценка стоимости сельскохозяйственных угодий – это типичный пример массовой оценки земель.

Кадастровая оценка земель в упрощенном виде представляет собой процесс оценки земельных участков на определенную дату, с использованием установленных статистических и аналитических данных, а также стандартных организационных процедур. Заметим, что основная цель ее проведения заключается в предоставлении объективной информации для налогообложения, а также анализа функционирования земельного рынка, определения размера компенсации, выработки стратегических решений использования земель как на государственном, так и на местном уровне и др.

Необходимо подчеркнуть, что кадастровая оценка производится государственными либо частными учреждениями на основании методических рекомендаций, утвержденных на государственном уровне, при этом одним из основных требований является наличие качественного планово-картографического материала с указанием кадастрового номера каждого земельного участка. Что касается времени переоценки, то

в большинстве западных стран этот период равен пяти годам, а с развитием современных технологий и автоматизированной оценки становится возможным сокращение этого периода вплоть до одного года [11].

Особого внимания заслуживает опыт стран, входящих в состав современных геополитических формирований на бывшем советском пространстве – СНГ, ЕАЭС. Так, интересен опыт *Республики Молдовы* как одного из стратегических партнеров Республики Беларусь, где кадастровая оценка стоимости, выраженная в нормативной цене земли, зависит от ее экономического плодородия, которое является определяющим при получении дохода с единицы площади земли. Помимо данного показателя большое влияние на стоимость земли оказывают технологические условия (энергоёмкость почв, рельеф местности, длина гона и конфигурация участков и т. д.), учитывающие коэффициенты относительных затрат времени на производство полевых механизированных работ, что в конечном итоге отражается на себестоимости сельскохозяйственной продукции.

Следующим показателем, влияющим на значение нормативной цены земли, является местоположение конкретного участка. Выделяют прямое (затраты на транспортировку продукции к пунктам реализации; издержки производства, связанные с перевозкой приобретаемых ресурсов от баз материально-технического снабжения в хозяйство) и косвенное влияние (специализация хозяйств; обеспеченность основными средствами производства; уровень квалификации трудовых ресурсов; структура реализуемой продукции и т. д.).

Заметим, что по составу сельскохозяйственных угодий Республика Молдова отличается значительным разнообразием: 65 % занимает пашня, 18 – многолетние насаждения, 17 % – естественные кормовые угодья. Вместе с тем отмечается большая дифференциация почвенного покрова – около 5 тыс. разновидностей, каждая из которых оценивается по 100-балльной бонитировочной шкале. При этом, имея значения денежной оценки одного бонитировочного балла, можно достаточно точно определить нормативную цену земли в конкретном землепользовании.

При установлении величины кадастровой оценки стоимости сельскохозяйственной земли применяется метод капитализации ожидаемой чистой прибыли, получаемой с земельного участка от основных продуктов земледелия, на которых специализируется регион. В соответствии с данным методом расчет основывается на отношении величины земельной ренты к ссудному проценту, то есть рассматривается как сумма денег, положенная в банк, которая даст такой же доход в виде процента, что и чистый доход, получаемый с данного земельного участка.

Необходимо подчеркнуть, что нормативной базой определения стоимости сельскохозяйственных земель в Республике Молдова является

Закон «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», который устанавливает основные цели ее применения, среди них: купля-продажа, аренда, изъятие из сельскохозяйственного оборота и др. Кадастровые характеристики земельных участков получают в соответствующем кадастровом органе в зависимости от вида собственности, в котором находится земля (частной, публичной государственной, публичной административно-территориальной единицы).

Заметим, что если кадастровая стоимость земли сельскохозяйственного назначения в начале 1990-х годов составляла около 1300 долл. США/га, то в течение последующих 10 лет произошло ее обесценивание до уровня 275 долл. США, то есть почти в 5 раз. Это связано, прежде всего, со снижением внесения количества органических и минеральных удобрений, уменьшением удельного веса многолетних трав и других кормовых культур, что отразилось на нарушении научно обоснованных севооборотов, и в конечном итоге привело к существенному снижению урожая сельскохозяйственных культур [9, с. 69–70, с. 144–145].

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации использование сельскохозяйственных угодий в стране является платным (земельный налог и арендная плата). Базой налогообложения выступает кадастровая стоимость земельного участка, которая основывается на результатах проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с периодом проведения один раз в 5 лет [5, 8].

Кадастровая стоимость земельных участков определяется с учетом распределения земель по шести группам видов использования (далее – ВИ). *Первая группа ВИ* включает 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 явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности.

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости земель первой группы ВИ проводится по почвенным разновидностям с определением сельскохозяйственных культур в составе севооборота, пригодных к выращиванию на земельном участке. При этом перечень оценочных культур адаптирован для самых разнообразных природных условий Российской Федерации и включает: зерновые – 50 %, многолетние травы – 34, однолетние травы – 10, пропашные (технические) – 6 %. Продуктивность пашни рассчитывается на базе показателей нормативной урожайности каждой оценочной культуры на основе расчета зерновых культур.

Наряду с этим выполняется расчет следующих показателей: цены реализации продукции; валовой доход на единицу площади; удельные затраты на

ее выращивание; удельные затраты на поддержание плодородия почв на единицу площади земельного участка; удельный показатель земельной ренты.

В результате, зная значение коэффициента капитализации земельной ренты, можно определить удельный показатель кадастровой стоимости для каждой почвенной разновидности. В конечном итоге кадастровая стоимость объекта оценки определяется как сумма взвешенных по площади удельных показателей кадастровой стоимости почвенных разновидностей в составе земельного участка [2, с. 42–59].

Вторая группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса. Кадастровая стоимость этих земель принимается равной их рыночной стоимости.

В *третью группу ВИ* входят земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Четвертая группа ВИ включает земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности. Определение кадастровой стоимости земель третьей и четвертой групп ВИ предполагает группировку земельных участков по их характеристикам, определение эталонного земельного участка в составе каждой группы, определение рыночной стоимости земель, расчет удельных показателей кадастровой стоимости этих земель.

Пятая группа ВИ – земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса. Кадастровая стоимость земель данной группы устанавливается в размере среднего значения кадастровой стоимости земель лесного фонда субъекта Российской Федерации.

Шестая группа ВИ включает прочие земли сельскохозяйственного назначения (болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками). Кадастровая стоимость земель этой группы принимается равной минимальному значению, установленному во II туре государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [2, с. 62–76].

Следует отметить, что согласно Федеральному закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» для обеспечения единого методологического подхода к государственной кадастровой оценке, повышения ответственности государственных органов за ее результаты с 1 января 2017 г. данное мероприятие будут проводить бюджетные учреждения (ранее этим занимались независимые оценщики), создаваемые исключительно для этих целей. Кроме того, вводится федеральный

государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки, а начиная с 2020 г. допускается возможность внеочередной оценки, проводимой исключительно для снижения ранее установленных величин. Вместе с тем не требуется экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости, а оспаривание ошибочных результатов будут проводиться либо государственными бюджетными учреждениями, либо (как это практиковалась ранее) судом [6].

Согласно Земельному кодексу Республики Казахстан от 20 июня 2003 г. № 442-II (в ред. 11.07.2017 г.) к землям сельскохозяйственного назначения относятся земли, представленные для нужд сельского хозяйства и предназначенные для этих целей. В ст. 9 данного нормативно-правового акта прописано, что кадастровая (оценочная) стоимость земельного участка, рассчитанная по базовым ставкам платы за земельные участки с применением поправочных коэффициентов, является основой для определения платы за продажу права частной собственности или аренды, а также передачи в аренду при изменении целевого назначения. Кадастровая (оценочная) стоимость конкретного земельного участка определяется государственной корпорацией «Правительство для граждан», ведущей государственный земельный кадастр, в соответствии с базовыми ставками платы, с применением к ним поправочных (повышающих или понижающих) коэффициентов и оформляется актом определения кадастровой (оценочной) стоимости земельного участка, утверждаемым уполномоченным органом в течение трех рабочих дней. При определении кадастровой (оценочной) стоимости земельных участков, предоставляемых государством для ведения сельскохозяйственного производства, применяются поправочные коэффициенты (повышающие или понижающие) в зависимости от качества, водообеспеченности, местоположения, удаленности земельного участка от центров обслуживания. В конечном итоге кадастровая стоимость земельного участка определяется умножением всех коэффициентов, но общий ее размер не должен быть более 50 % от базовых ставок уплаты, которые устанавливаются земельным кодексом по 100-балльной шкале в зависимости от расположения земель по зонам (степная, сухостепная равнинная и полупустынная, пустынная, предгорно-пустынная) [4].

В соответствии с Налоговым кодексом Республики Казахстан базовые налоговые ставки на земли сельскохозяйственного назначения, предоставленные физическим лицам для ведения личного домашнего (подсобного) хозяйства, садоводства и дачного строительства, включая земли, занятые под постройки, устанавливаются в зависимости от площади земельного участка (до 0,50 га либо более 0,50 га).

Порядок определения стоимостной оценки (нормативной цены) земли сельскохозяйственного назначения в *Кыргызской Республике* утвержден

постановлением правительства для установления уровня эффективности использования земли, исчисления ставок земельного налога, возмещения потерь.

Заметим, что стоимостная оценка сельскохозяйственных земель определяется в зависимости от вида их использования – орошаемые земли, богарная пашня, залежи, многолетние насаждения, пастбища и сенокосы, прочие земли. Так, в основу определения нормативной цены орошаемых земель и богарной пашни как наиболее ценного вида сельскохозяйственных угодий положены средний балл бонитета, нормативно-расчетные показатели валового продукта, чистого дохода (для богарной пашни учитывается показатель влагообеспеченности – от 0,87 до 1,0).

Норма расчетной прибыли принимается исходя из балла бонитета по классам почв (от 20 до 91–100) и соотношения между затратами и доходом от продукции по орошаемым (от 0 до 35 %) и богарным (от 0 до 30 %) землям.

В конечном итоге нормативная цена определяется на основе нормативного чистого дохода и ссудного банковского процента на капитал с использованием регионального коэффициента по уровню хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства. При расчете последнего показателя для богарной пашни помимо коэффициента по уровню хозяйствования и интенсивности сельскохозяйственного производства используется и коэффициент влагообеспеченности.

Залежи в зоне орошаемых земель и многолетние насаждения оцениваются как орошаемая пашня. В основу стоимостной оценки пастбищ и сенокосов закладываются факторы природно-климатических условий во взаимосвязи с качественным состоянием земель. При этом определяющими из них являются удаленность земель от населенных пунктов, интенсивность хозяйственного использования, водообеспеченность, угол склона. Стоимость прочих земель при их освоении под земли сельскохозяйственного назначения устанавливается в размере 20 % от уровня среднеобластной нормативной цены богарной пашни [10].

Согласно ст. 35 Земельного кодекса *Республики Армения* оценка земли – это определение ее кадастровой цены в соответствии с плодородием, физическими и иными качественными характеристиками земли, естественными и хозяйственными условиями, районированием, зонированием, целевым назначением земельных участков. Основной информационной базой при ее проведении служат данные Единого государственного кадастра недвижимого имущества, а также данные мониторинга земель. Основное применение кадастровая оценка стоимости земель находит при установлении земельного налога, арендной платы, сделок купли-продажи и др. [7].

Оценка земель сельскохозяйственного назначения выполняется исходя из фактической урожайности основных сельскохозяйственных культур, выращиваемых на пахотных землях, вида угодий (пашня, пастбища, сенокосы, постоянные культуры), цены реализации основных видов сельскохозяйственной продукции, затрат на ее производство, объема валовой продукции.

Следует отметить, что нормативная цена земли, представляющая фиксированную, законодательно установленную цену является одним из методов государственного регулирования земельных отношений в Армении. Основным нормативно-правовым актом в этой сфере является закон «О налоге на землю», где данный показатель характеризует участок определенного качества и местоположения исходя из потенциального дохода и выражается в его стоимости [3].

Заключение

Таким образом, проведенные нами исследования особенностей проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в странах ближнего зарубежья позволили выделить следующие основные требования, предъявляемые к кадастровым данным, содержащимся в земельно-информационных системах различных стран: информация о кадастровой стоимости должна быть открытой и широкодоступной; обеспечение необходимой информацией тех, кто экономически заинтересован в конечных результатах использования возделываемых земель; доступность кадастровой информации на региональном и местном уровнях; пересмотр типов данных, включаемых в кадастровую стоимость с учетом экологических потребностей.

Список использованных источников

1. Ванданимаева, О. М. Оценка стоимости земельных участков / О. М. Ванданимаева // Московская финансово-промышленная акад. [Электронный ресурс]. – 2011. – Режим доступа: http://e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/oc_st_zem_uch/up.html#_Toc283725140. – Дата доступа: 30.03.2016.
2. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения / П. М. Сапожников [и др.]; под общ. ред. П. М. Сапожникова, С. И. Носова. – М.: НП «Кадастр-оценка», 2011. – 124 с.
3. Езекян, А. Кадастровая оценка пашни и вопросы регулирования земельных отношений в Республике Армения / А. Езекян // Современные достижения геодезической науки и производства. – 2013. – Вып. II. – С. 113–116.
4. Земельный кодекс Республики Казахстан [Электронный ресурс]: 20 июня 2003 г., № 442-III: утв. и подписан Президентом Респ. Казахстан 20 июня 2003 г.: в ред. Закона Респ. Казахстан от 02.11.2015 г. // Офиц.

Интернет-ресурс М-ва юстиции Респ. Казахстан. – Режим доступа: <http://www.adilet.gov.kz/ru/node/910>. – Дата доступа: 05.05.2018.

5. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: 25 окт. 2001 г., № 136-ФЗ: принят Гос. Думой 28 сент. 2001 г.; одобр. Советом Федерации 10 окт. 2001 г.; в ред. Федер. закона от 31.12.2017 г. // Консультант-Плюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2018.

6. Липски, С. А. Кадастровая оценка и кадастровая деятельность: схожие проблемы, разные решения законодателя / С. А. Липски // Землеустройство, кадастр, мониторинг. – 2017. – № 4. – С. 42–46.

7. Методологические подходы к налогообложению недвижимости и их реализация в налоговых системах России и Армении / М. Р. Пинская [и др.] // Финансовый журн. – 2017. – № 4. – С. 85–97.

8. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: утв. приказом Минэкономразвития России, 20 сент. 2010 г. № 445: по состоянию на 1 марта 2018 г. // КонсультантПлюс. Россия / ЗАО «Консультант Плюс». – М., 2018.

9. Пармакли, Д. М. Трактат о земле: значение, состояние, эффективность использования в сельском хозяйстве / Д. М. Пармакли, А. Н. Стратан. – Кишинев: I.E.P. Stiinta, 2016. – 352 с.

10. Сабирова, А. И. Особенности стоимостной оценки сельскохозяйственных земель в странах Единого экономического пространства / А. И. Сабирова // Модели развития сельского хозяйства в условиях новой экономики: материалы Междунар. научн. конф., Ростов на Дону, 21–23 нояб. 2013 г. / Нац. акад. наук Беларуси; редкол.: А. К. Карабанов [и др.]. – Минск: Минскийпроект, 2013. – С. 140–146.

11. Управление земельными ресурсами в Европе. Тенденции развития и основные принципы / Европейская экон. ком. – Нью-Йорк, Женева: Изд-во ООН. – 2005. – 146 с.

Материал поступил в редакцию 15.02.2019 г.

Сведения об авторе

Запрудская Татьяна Анатольевна – кандидат экономических наук, доцент, заведующая сектором малых форм хозяйствования и земельных отношений, Институт системных исследований в АПК Национальной академии наук Беларуси (ул. Казинца, 103, 220108, г. Минск, Республика Беларусь). Телефон: +375 17 398 10 31. E-mail: gerta13@tut.by.

Information about the author

Zaprudskaya Tatyana – PhD in Economics, associate professor, Head of Sector of Small Farms and Land Relations. The Institute of System Researches in Agro-Industrial Complex of the National Academy of Sciences of Belarus (Kazintsa St., 103, 220108, Minsk, Republic of Belarus). Phone: +375 17 398 10 31. E-mail: gerta13@tut.by.