

Особенности кадастровой оценки пригородных земель сельскохозяйственного назначения

Features of the cadastral valuation of suburban agricultural land



УДК 332.365

DOI 10.24411/2413-046X-2021-10252

Мамонтова Софья Анатольевна,

кандидат экономических наук, доцент кафедры землеустройства и кадастров, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, г Красноярск

Зинченко Ирина Владимировна,

ведущий специалист учебно-методического отдела, ФГБОУ ВО Красноярский государственный аграрный университет, г Красноярск

Mamontova S.A.,

candidate of economic sciences, assistant professor of the chair of land use planning and cadaster, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, sophie_mamontova@mail.ru

Zinchenko I.V.,

leading specialist of the educational and methodological department, Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, zinchira@mail.ru

Аннотация. В статье обоснована необходимость учета экологических особенностей использования пригородных сельскохозяйственных земель в процессе их кадастровой оценки. Приведен анализ методических указаний по кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в части учета экологических факторов, проанализированы отчеты об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения. Даны рекомендации по совершенствованию методической основы государственной кадастровой оценки в части оценки пригородных сельскохозяйственных земель и иных подверженных загрязнению территорий.

Summary. The article substantiates the need to take into account the environmental features of the use of suburban agricultural lands in the process of their cadastral assessment. The analysis of guidelines for the cadastral valuation of agricultural land in terms of accounting for environmental factors is presented, the reports on the determination of the cadastral value of agricultural land are analyzed. Recommendations for improving the methodological basis of the

state cadastral assessment in terms of the assessment of suburban agricultural lands and other contaminated areas are given.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, земли сельскохозяйственного назначения, пригородные земли, валовой доход, севооборот, фитомелиорация.

Keywords: state cadastral valuation, agricultural land, suburban land, gross income, crop rotation, phytomelioration.

Введение. Достоверные и справедливые показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения должны обеспечивать рациональное использование таких земель как основы продовольственной безопасности страны. Цель данного исследования состоит в выявлении особенностей кадастровой оценки пригородных земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, использующихся наиболее интенсивно.

Методы исследования. Методы анализа и синтеза были применены при изучении научных публикаций по исследуемой теме, а также правового и методического обеспечения процесса кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Метод сравнения был применен для исследования отчетов об определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в различных субъектах Российской Федерации.

Ход исследования

Для пригородных территорий характерна многофункциональность землепользования: на них располагаются аграрные предприятия, логистические центры и сооружения, крупные торговые центры, объекты рекреационного назначения, особо охраняемые объекты, сооружения инженерной инфраструктуры [1]. Кроме того, земли пригородной зоны рассматриваются как резерв для расширения территории города, что связано чаще всего с нарушением сложившегося землепользования, в том числе и сельскохозяйственного [2].

Одним из вариантов сельскохозяйственного использования пригородных земель являются личные подсобные хозяйства населения, садоводческие и огороднические объединения. По данным Всероссийской сельскохозяйственной переписи в целом по Российской Федерации на 1 июля 2016 года насчитывалось 23,5 млн личных подсобных и других индивидуальных хозяйств граждан, из них 75% - личные подсобные хозяйства; 75,9 тыс. некоммерческих объединений, включающих около 13 млн участков граждан, из которых почти 90% являются садоводческими объединениями. Из таблицы 1 видно, что с 2006 по 2016 гг. динамика или степень использования хозяйствами предоставленных им

сельскохозяйственных угодий в России остается достаточно высокой, в частности у некоммерческих объединений граждан она выросла на 18,4%, достигнув 84,6% от всей их площади [3].

Таблица 1 - Динамика используемых хозяйствами сельскохозяйственных угодий в России в 2006 и 2016 гг. на 1 июля 2016 г., % от их общей площади [3]

Годы	Сельскохозяйственные организации	Крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели	Личные подсобные и другие индивидуальные хозяйства граждан	Некоммерческие объединения граждан
2006	73,8	83,2	79,0	66,2
2016	88,8	91,6	67,5	84,6

Однако, особенно если речь идет о крупных промышленных городах, такие земли сельскохозяйственного назначения испытывают большую экологическую нагрузку. В пригородную зону переводятся «непрестижные» виды производственной деятельности, предприятия наиболее экологически неблагоприятных отраслей. Происходит необоснованное изъятие земель, в том числе и сельскохозяйственных, под жилищное и производственное строительство, инженерные и транспортные коммуникации, в результате чего происходит дробление земель сельскохозяйственного назначения, массивов сельскохозяйственных угодий и полей севооборотов на участки, неудобные по своим размерам и конфигурации для дальнейшего сельскохозяйственного использования [2].

Почвенный покров пригородных земель сельскохозяйственного назначения часто подвергается значительному загрязнению. Например, пригородная зона г. Красноярска испытывает на себе выбросы предприятий, размещенных в гг. Красноярске, Железногорске, Сосновоборске, Дивногорске и поселках городского типа. Источники антропогенного воздействия, сосредоточенные в г. Красноярске, выбрасывают в атмосферу около 140–176 тыс. т. в год, в основном оксид углерода, твердые вещества, диоксид серы, оксиды азота. Удельная пылевая нагрузка на пригородную зону г. Красноярска составляет 160–290 т/км² в год, что оценивается как опасное экологическое состояние [4].

Попадающие в атмосферу загрязнители в конечном итоге загрязняют почвенный покров. В результате в пригородной зоне г. Красноярска наблюдается загрязнение почв Pb, Cu, Ni, Zn, Mn, Cd, Co, превышающее предельно допустимую концентрацию (ПДК) [5]. Анализ образцов овощных культур, взятых для исследования с разных садоводческих участков пригородной зоны г. Красноярска, свидетельствует о том, что содержание нитратов в корнеплодах моркови и клубнях картофеля в 43% случаев превышает допустимый уровень. Наибольшее содержание свинца и кадмия в овощной продукции обнаружено в местах выращивания растений с повышенной автотранспортной нагрузкой [6].

Кроме того, на землях сельскохозяйственного назначения пригородной зоны г. Красноярска из-за интенсивного ее использования наблюдаются эрозионные процессы [7].

Все описанные загрязнения отрицательно влияют на плодородные свойства земель сельскохозяйственного назначения, увеличивают затраты на их использование. Так, на пахотных массивах сильной экологической напряженности необходимы специальные средостабилизирующие севообороты (почвозащитные, фитомелиоративные) [8].

Фитомелиоративные севообороты проектируются на засоленных, заболоченных почвах, с насыщением культур устойчивых к засолению, заболачиванию и способствующих нейтрализации (регулированию) этих видов нарушений [9]. Фитомелиорация основана на использовании выноса химических элементов растениями. Для этой цели используются растения, способные накапливать тяжелые металлы в больших количествах (гипераккумулянты). Включение в севооборот конопли обеспечивало значительное снижение загрязнения почвы тяжелыми металлами. Значительные количества цинка и меди способен накапливать эспарцет, который также рекомендован для очистки почв от тяжелых металлов [10].

Кроме того, на загрязненных тяжелыми металлами территориях для повышения урожайности и качества сельскохозяйственной продукции рекомендуется проведение следующих агротехнических мероприятий [10]:

1. Внесение органических и минеральных удобрений.
2. Подбор наиболее устойчивых к загрязнению тяжелыми металлами сельскохозяйственных культур.
3. Выявление сортов сельскохозяйственных культур, устойчивых к загрязнению тяжелыми металлами и не накапливающих эти элементы в товарной продукции.

4. Возделывание тех продовольственных культур, у которых в пищу используются плоды и семена, т.к. в репродуктивных органах растений тяжелые металлы накапливаются меньше, чем в вегетативных.

Поскольку в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения применяется доходный подход, то для земель этой категории, расположенных в пригородных и иных экологически неблагополучных зонах необходим учет приведенных выше особенностей использования в процессе расчета их кадастровой стоимости.

В методических указаниях о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12 мая 2017 года № 226, определение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты, которая рассчитывается как разность между удельным валовым доходом и удельными затратами на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции [11]:

$$УПЗР = УВД - УЗ_{\text{возд}} \quad (1)$$

Удельный валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену. Для этого производится экспликация почв оцениваемых земель и для каждой почвенной разности определяется перечень всех сельскохозяйственных культур, возможных к выращиванию, из которых составляются севообороты, допустимые к использованию. Отмечено, что критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Определение удельных затрат на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции рекомендуется производить на основе технологических карт (устанавливающих фактические (или статистические) затраты семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и прочие затраты) и среднегодовых рыночных цен. Указано, что при расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота.

В отчетах, содержащихся в фонде данных кадастровой оценки [12], в процессе расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения оценщиками определяется агроклиматический потенциал земельных участков в зависимости от их расположения в той или иной агроклиматической подзоне. При этом используется Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской

Федерации более чем десятилетней давности (2010). Типовой набор севооборотов определяется часто по этому же справочнику.

В методических указаниях о государственной кадастровой оценке указано, что для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляется сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости, а также анализ информации, не относящейся непосредственно к объектам недвижимости, но влияющей на их стоимость, в том числе информации об экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости. Однако в проанализированных нами отчетах об определении кадастровой стоимости информация об экологическом состоянии территории либо отсутствует, либо приведена только в разделе «Сбор и анализ информации о рынке объектов недвижимости», и в дальнейших расчетах не используется [12].

Выводы и предложения: Отсутствие методически закреплённой необходимости учета экологических особенностей сельскохозяйственных территорий в процессе определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения может привести к завышению рентного дохода и занижению затрат на использование загрязнённых земель, а следовательно – к завышению кадастровой стоимости и земельного налога на эти земли.

Для решения данной проблемы следует:

- включить в перечень источников информации, используемой бюджетными учреждениями при определении кадастровой стоимости, министерства экологии субъектов Российской Федерации;
- использовать информацию об экологических особенностях земельных участков для дальнейшего расчета кадастровой стоимости;
- при проведении агроэкологического районирования оцениваемых сельскохозяйственных земель выделять зоны, подверженные загрязнению;
- методически закрепить необходимость использования в расчете кадастровой стоимости земель пригородных территорий и иных территорий с повышенной экологической нагрузкой фитомелиоративных севооборотов;
- методически закрепить необходимость учета дополнительных затрат на нейтрализацию последствий загрязнения земель сельскохозяйственного назначения.

Надеемся, что совершенствование методической основы кадастровой оценки земель и реализация ее на практике будет способствовать получению достоверных и справедливых

показателей кадастровой стоимости, в том числе для пригородных сельскохозяйственных земель и иных подверженных загрязнению территорий.

Список литературы

1. Брыжко И.В. Проблемы развития землеустройства пригородных территорий // Актуальные проблемы экономики, социологии и права. – 2020. – № 2. – С. 18-21.
2. Щерба В.Н., Рогатнев Ю.М., Кочергина З.Ф. Комплексное использование земель пригородной зоны города Омска – Омск: Омский государственный аграрный университет имени П.А. Столыпина, 2009. – 152 с.
3. Белых Л.Л., Пашков В.П. Анализ использования земель хозяйствами всех категорий в России по результатам предварительных итогов переписи земельных ресурсов в 2016 году // Вестник Саратовского государственного социально-экономического университета. – 2018. - № 4 (73). - С. 54-62.
4. Ташлыкова Е.Е. Оценка содержания тяжелых металлов в почвах пригородной зоны Г. Красноярск // Вестник КрасГАУ. – 2008. – № 3. – С. 184-189.
5. Мучкина Е.Я., Бадмаева С.Э., Коротченко И.С., Горлушкина К.С. Анализ распределения подвижных форм тяжелых металлов в почвенном покрове промышленно урбанизированной территории г. Красноярск // Экология и промышленность России. – 2020. – Т. 24. – № 4. – С. 66-71.
6. Коротченко И.С. Эколого-токсикологическая оценка овощной продукции, выращенной в пригородной зоне Красноярск // Наука и образование: опыт, проблемы, перспективы развития: Материалы международной научно-практической конференции. – Красноярск: Красноярский государственный аграрный университет, 2020. – С. 270-272.
7. Лютых Ю.А., Городетский П.В. Оценка качественного изменения земель пригородной сельскохозяйственной зоны города Красноярск // Вестник НГАУ. – 2010. – № 3(15). – С. 133-137.
8. Колпакова О.П., Мамонтова С.А., Лидяева Н.Е. Ландшафтно-экологические основы совершенствования использования земель сельскохозяйственного назначения // Астраханский вестник экологического образования. – 2019. – № 3(51). – С. 31-40.
9. Подковырова М.А. и др. Учебно-практическое пособие по организации и планированию аудиторной и самостоятельной работы студентов и бакалавров по дисциплине «Землеустройство» (направления подготовки «Землеустройство и земельный кадастр» и «Землеустройство и кадастры»). – Тюмень: ТГСХА, 2011. – 211 с.

10. Ларешин В.Г., Бушуев Н.Н., Скориков В.Т., Шуравилин А.В. Сохранение и повышение плодородия земель сельскохозяйственного назначения: Учеб. пособие. – М.: РУДН, 2008. – 172 с.
11. Фонд данных государственной кадастровой оценки земель. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (дата обращения: 11.05.2021)
12. Мамонтова С.А. Учет прибыли предпринимателя в кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения // Московский экономический журнал. – 2020. – № 6. – С. 6.