

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ПРИМЕРЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**Ибрагимов Л.Г., Сафиуллин И.Н., Амирова Э.Ф.**

Реферат. Развитие аграрного сектора экономики возможно лишь при рациональном использовании всех применяемых затрат и ресурсов, в том числе земельных. Одним из важнейших условий, обеспечивающих рациональное использование земель сельскохозяйственного назначения, выступает проведение работ по кадастровой оценке земель и применение его результатов на практике функционирования сельскохозяйственных формирований. Настоящая статья посвящена обобщению результатов проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на примере Республики Татарстан. В работе раскрыты основные проблемы, с которыми сталкиваются оценщики при проведении кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка, кадастровая стоимость, земли сельскохозяйственного назначения, рынок земли.

Введение. С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 №237-ФЗ (далее Закон №237-ФЗ). Данный закон предусматривает создание и функционирование в каждом субъекте Федерации государственных бюджетных учреждений (далее ГБУ), которые должны заниматься на регулярной основе государственной кадастровой оценкой недвижимости. В связи с этим хотелось обратить внимание на проблемы, с которыми могут столкнуться ГБУ при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, на примере последней кадастровой оценки, проведенной в Республике Татарстан.

Условия, материалы и методы исследования. В качестве объекта исследований использовались земли сельскохозяйственного назначения Республики Татарстан. Методологической и теоретической основой послужили труды отечественных ученых, посвященные проблемам кадастровой оценки земель и иной недвижимости, управления земельными ресурсами, развития и функционирования земельного рынка, создания и ведения земельного кадастра, законодательные и нормативные акты, материалы научно-практических конференций, статьи в научных сборниках и журналах. В процессе исследования использовались данные отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения по Республике Татарстан, данные официальных отчетов и/или информации Росреестра, Минземимущества РТ.

В ходе проведенного исследования применялись абстрактно-логический, монографический, статистико-экономический, экспертный методы.

Анализ и обсуждение результатов исследования. Несмотря на достигнутые достаточно высокие показатели уровня и экономиче-

ской эффективности использования земельных ресурсов в сельском хозяйстве Республики Татарстан по сравнению со среднероссийскими их значениями [5,6], остаются немало резервов улучшения использования земель сельскохозяйственного назначения в регионе. В первую очередь они связаны с полной и достоверной оценкой количественного и качественного состояния земель и их кадастровой стоимости. Споры о размере кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации возникают практически после каждой кадастровой оценки [3].

В соответствии со ст.7 Закона 237-ФЗ ГБУ несут ответственность за результаты определения кадастровой стоимости. Более того, убытки, причиненные ГБУ, подлежат возмещению в полном объеме за свой счет, а при недостаточности имущества ГБУ субсидиарную ответственность несут также региональные органы власти.

Одной из проблем при проведении кадастровой оценки является формирование перечня объектов недвижимости. Так, исходный перечень объектов оценки в последнем туре кадастровой оценки содержал 312165 земельных участков. Исполнителем работ была проведена проверка корректности отображения земельных участков на карте кадастрового деления. В результате проверки выявлено, что 8774 земельных участка исходного перечня объектов оценки некорректно отображены на карте кадастрового деления. Причины: 1) подобъекты 592 земельных участков расположены за пределами объекта, либо внутри другого подобъекта; 2) 8172 земельных участка имеют точки самопересечения; 3) 10 земельных участков расположены за пределами кадастрового района. Таким образом, в первых двух случаях площадь земельных участков определяется некорректно, что влечет за собой

неверное определение площадей почвенных разновидностей и соответственно неверный расчет удельного показателя кадастровой стоимости. В третьем случае неверно отображается реальное местоположение земельных участков, что приводит к неправильному расчету удельного показателя кадастровой стоимости земельного участка.

Для решения этой задачи необходимо широкое внедрение новых методов и средств на основе массового использования глобальной навигационной спутниковой системы ГЛОНАСС, GPS. Данные технологии позволяют определять положение объектов на местности с сантиметровой точностью. Что, в свою очередь, предъявляет жесткие требования к геодезической и опорной межевой сети [4].

Таким образом, из 312165 земельных участков 303391 земельный участок соответствовали всем необходимым параметрам государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Следовательно, по этим участкам государственная кадастровая оценка была проведена в строгом соответствии с действующими методическими указаниями. По оставшимся 8774 земельным участкам, ввиду вышеуказанных причин, расчеты были проведены по средним удельным показателям кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, полученным в результате государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. А

это в свою очередь ведет к их необъективной оценке.

Действующая методика определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения разделяет участки на шесть групп (табл. 1).

Показатели, приведенные в таблице 1, свидетельствуют, что более 79% земель сельскохозяйственного назначения относятся к первой группе – наиболее ценной для ведения сельскохозяйственной деятельности. К сожалению, существенная часть земель, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения, не может быть вовлечена в хозяйственный оборот (более 13%).

Особую проблему представляет для оценщиков поиск рыночной информации о ценах сделок по земельным участкам. К тому же следует учитывать, что рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения значительно ниже земель любой другой категории, а в случае близости таких земельных участков к городской черте стоимость их существенно возрастает. Именно по этим причинам традиционно наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Зеленодольском, Лаишевском, Пестречинском и Верхнеуслонском районах. К примеру, на дату кадастровой оценки в Пестречинском районе разница между максимальной ценой предложения превышала минимальную более чем в 36 раз (табл. 2).

Таблица 1 – Количество земельных участков по РТ в разрезе групп

Группа	Количество земельных участков	Доля, %
1 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения государственной кадастровой оценки земель, 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	247149	79,2
2 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников	0	0,0
3 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	9593	3,0
4 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности	159	0,1
5 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса	12816	4,1
6 группа: земельные участки сельскохозяйственного назначения, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками, за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных объединений	42448	13,6
Всего	312165	100,0

Из таблицы 2 видно, что рыночная стоимость земель сельскохозяйственного назначения значительно ниже земель любой другой категории. Рынок земли характеризуется непрозрачностью, поэтому источниками сведений о стоимости земельных участков служат, в основном, цены предложений. Большая часть предложений по продаже земель относится к Казани и пригородным районам (Зеленодольский, Высокогорский и др.). В других районах предложения единичны, что не позволяет зачастую определить диапазоны цен на участки различного назначения. Практически не развит рынок аренды земли. На

рынке имеются лишь единичные предложения по аренде земель под торговую или производственную деятельность. Традиционно наиболее высокую стоимость имеют земельные участки в Зеленодольском, Лаишевском, Пестречинском и Верхнеуслонском районах.

Что касается продажи земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, то в данном случае, в первую очередь, их могут приобрести только субъекты Российской Федерации либо муниципальные образования, так как они наделены преимущественным правом покупки [7]. А это в свою очередь влияет на ликвидность объекта и как следствие на его

Таблица 2 – Мониторинг цен на земельные участки сельскохозяйственного назначения

Месторасположение (район)	Диапазон стоимости 1 га земли, тыс. руб.		Кратное значение превышения максимального значения над минимальным
	от	до	
Азнакаевский	13,1	40,3	3,1
Альметьевский	13,3	90,3	6,8
Агрызский	3,8	13,3	3,5
Аксубаевский	5,0	26,8	5,4
Актанышский	5,2	31,4	6,0
Алексеевский	8,7	332	38,2
Алькеевский	8,9	30,5	3,4
Апастовский	8,5	35,8	4,2
Арский	8,8	35,8	4,1
Атнинский	11,8	30,0	2,5
Бавлинский	10,6	86,0	8,1
Балтасинский	6,0	23,7	4,0
Буинский	10,2	38,0	3,7
Бугульминский	6,5	56,2	8,6
Верхнеуслонский	20,0	400,0	20,0
Высокогорский	15,4	327,0	21,2
Елабужский	5,2	121,0	23,3
Зайнский	5,8	40,0	6,9
Зеленодольский	27,4	127,2	4,6
Кайбицкий	7,9	47,1	6,0
Камскоустьинский	6,3	24,6	3,9
Кукморский	7,5	31,9	4,3
Лаишевский	17,0	250,0	14,7
Лениногрский	14,3	55,0	3,8
Мамадышский	4,1	14,0	3,4
Менделеевский	14,9	50,7	3,4
Мензелинский	4,6	43,1	9,4
Муслюмовский	5,6	26,5	4,7
Нижнекамский	16,0	54,3	3,4
Новошешминский	7,4	18,0	2,4
Нурлатский	2,7	10,2	3,8
Пестречинский	20,0	724,0	36,2
Рыбно-Слободский	20,3	100,0	4,9
Сабинский	16,0	30,8	1,9
Сармановский	13,0	27,6	2,1
Спасский	11,5	45,1	3,9
Тетюшский	4,2	14,0	3,3
Тукаевский	15,4	52,3	3,4
Тюлячинский	4,1	14,0	3,4
Чистопольский	8,2	76,3	9,3
Черемшанский	9,9	24,0	2,4
Ютазинский	8,3	28,4	3,4

Источник http://oort/_ld/0/9_monitoring_01_0/pdf [9]

стоимость [1].

Важной проблемой является определение поправок на торг и на размер участка. Так, на дату кадастровой оценки по опросу аналитиков, скидка при совершении сделок составляла порядка 10%. Удаленность от городской черты сильно влияет на цену земельного участка. Большие участки продаются со значительной скидкой, размер которой превышает 40%.

Группировка земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в пределах РТ осуществлялась на основании разрешенного и/или фактического использования земель. В результате анализа перечня объектов оценки выяснилось, что по 95 % земельных участков сведения о разрешенном и фактическом использовании либо отсутствуют, либо не дают возможности однозначно определить группу видов использования.

В процессе оцифровки почвенных карт было выявлено множество неточностей, связанных с несовместимостью почвенных карт с современными сельскохозяйственными картами, так как сельскохозяйственные карты выполнены на основе материалов аэрофотосъемки 5-15 летней давности, а почвенные карты составлены по материалам обследований, проведенных 30 и более лет назад (более 40% площади).

Отдельной проблемой является проведение регулярных работ по почвенному обследованию сельскохозяйственных земель. Для выполнения работ по почвенным обследованиям, корректировке и оцифровке почвенных карт, формированию экспликаций почвенных разновидностей и угодий земельных участков сельскохозяйственного назначения требуется активное привлечение студентов, магистрантов сельскохозяйственных ВУЗов.

Информация, представленная в таблице 3, свидетельствует о том, что почти половина земель сельскохозяйственного назначения нуждается в скорейшей актуализации, поскольку с момента проведения последнего обследования почв прошло более 20 лет, а на долю земельных участков по которым обследо-

дование проводилось более 30 лет назад приходится 37,9%.

Все работы по почвенным обследованиям земель на территории Республики Татарстан, начиная с 1962 года, выполнены почвенными экспедициями ОАО РКЦ «Земля», Казанского университета, Чувашского сельскохозяйственного института, институтом «Севкавгипрозем».

Положительным элементом является то, что в Республике Татарстан сохранена информация по проведенным почвенным обследованиям. Так, в архивах возможно получить материалы почвенных обследований начиная с 1962 года в полном объеме по 1170 сельскохозяйственным предприятиям муниципальных районов Республики Татарстан. Анализ собранных материалов показал, что с 1962 по 1967 год почвенное обследование по большинству сельскохозяйственных предприятий проводилось в масштабе 1:25000, на контурных планах без изображения рельефа. Начиная с 1967 года и по настоящее время, почвенное обследование проводится в масштабе 1:10000, картографической основой служат полутоновые фотопланы с изображением рельефа.

Общая площадь всех земель в Республике Татарстан, на которые имеются материалы почвенных обследований, составляет 4654,4 тыс.га.

Для отображения полной и достоверной информации следует внести новые и дополнительные сведения государственного земельного кадастра, о качественном состоянии земель сельскохозяйственного назначения [2].

Большим недостатком, на наш взгляд, является применение универсальной оценочной структуры севооборота культур, которая включает: зерновые – 50%, многолетние травы – 34%, однолетние травы – 10%, пропашные (технические) – 6%, что не отражает фактически сложившуюся специализацию конкретных сельскохозяйственных формирований.

Также является спорным установление размера прибыли предпринимателя по РТ в размере 2,5%.

Таблица 3 – Группировка земель сельскохозяйственного назначения по срокам проведения обследования почв

Срок проведения обследования	Площадь, тыс. га	Доля, %
до 5 лет	728,2	15,7
5-10 лет	846,6	18,2
10-15 лет	356,7	7,7
15-20 лет	406,8	8,7
20-25 лет	344,8	7,4
25-30 лет	205,6	4,4
30 и более лет	1765,7	37,9
Площадь земель сельскохозяйственного назначения	4654,4	100,0

Сравнительный анализ результатов кадастровой оценки первой группы земель сельскохозяйственного назначения по муниципальным районам за 2006 и 2011 годы свидетельствует об увеличении среднего УПКСЗ на 33,7 %. Рост кадастровой стоимости связан как с внешними факторами, так и с тем, что оценка проводилась под контролем государственного (муниципального) органа, который не допускал минимального роста налогооблагаемой базы [3].

Выводы. Таким образом, к основным факторам, формирующим стоимость земель сельскохозяйственного назначения, можно отнести: месторасположение, размер, конфигура-

цию и рельеф земельного участка, а также показатели плодородия почв. Также имеет значение для цены удаленность участка от границы населенных пунктов. Такая информация должна накапливаться десятками лет. К сожалению, институт оценки, а тем более кадастровой оценки не имеет длительной истории. Следовательно, результаты кадастровой оценки еще долгое время будут оспариваться собственниками земли.

Вместе с тем нельзя забывать, что конечной целью любой кадастровой оценки является повышение эффективности землепользования.

Литература

1. Амирова Э.Ф. Инновационное развитие сельского хозяйства// Устойчивое развитие сельского хозяйства в условиях глобальных рисков: Материалы научно-практической конференции. – Казань: Изд-во: Казанский государственный аграрный университет, 2016. – С.329-332.
2. Ахмедов А.Д., Тихонова Д.А. Особенности кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях Волгоградской области// Символ науки, 2018. - №5. – С.163-165.
3. Ибрагимов Л.Г., Сабитов Л.С. Причины возникновения споров по результатам кадастровой оценки земель населенных пунктов// Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2015. – №4 (38). – С.20-23.
4. Ибрагимов Л.Г. Некоторые вопросы создания кадастра недвижимости// Вестник экономики, права и социологии. – 2008. – №4. – С.21-23.
5. Клычова А.С., Гирфанов С.Ф., Крупина Г.Д., Сафиуллин И.Н. Повышение конкурентоспособности в условиях корпоративного управления предприятиями агропромышленного комплекса Республики Татарстан// Вестник Казанского государственного аграрного университета. – 2017. – №4 (46). – С.110-115.
6. Сафиуллин И.Н. Эффективность размещения и специализации сельскохозяйственного производства в новых условиях хозяйствования. Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук. – Казань, 2005. – 24с.
7. Симачкова Н.Н., Артемьева Т.А. Сделки с землёй: правовые аспекты// International Innovation Resear: Сборник статей XIII Международной научно-практической конференции. – Пенза: МЦНС «Наука и Просвещение», 2018. – С.163-165.
8. Хабарова И.А., Непоклонов В.Б. Применение результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов для повышения эффективности землепользования на примере Белгородской области// Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2017. – №6. – С.52-58.
9. http://oort/_ld/0/9_monitoring_01_0/pdf.

Сведения об авторах:

Ибрагимов Линар Гатиятович – кандидат экономических наук, доцент, e-mail: linarass@rambler.ru
 Сафиуллин Ильнур Наилевич – кандидат экономических наук, доцент, e-mail: sin.ek.09@mail.ru
 Амирова Эльмира Фаиловна – кандидат экономических наук, доцент, e-mail: elmira_amirova@mail.ru
 ФГБОУ ВО «Казанский государственный аграрный университет», Институт экономики, г.Казань, Россия.

MAIN PROBLEMS OF CADASTRAL ESTIMATION OF AGRICULTURAL LAND ON THE EXAMPLE OF THE REPUBLIC OF TATARSTAN

Ibragimov L.G., Safiullin I.N., Amirova E.F.

Abstract. The development of the agrarian sector of the economy is possible only with the applied costs and resources, including land. One of the most important conditions ensuring the rational use of agricultural land is the work on cadastral valuation of land and application of its results to the practice of the operation of agricultural units. This article is devoted to the generalization of the results of the cadastral valuation of agricultural land on the example of the Republic of Tatarstan. The work reveals the main problems faced by appraisers in conducting cadastral valuation of agricultural land.

Key words: state cadastral valuation, cadastral value, agricultural land, land market.

References

1. Amirova E.F. *Innovatsionnoe razvitie selskogo khozyaystva. // Ustoychivoe razvitie selskogo khozyaystva v usloviyakh globalnykh riskov: Materialy nauchno-prakticheskoy konferentsii.* (Innovative development of agriculture. // Sustainable development of agriculture in the context of global risks: Proceedings of the scientific and practical conference). – Kazan: Izd-vo: Kazanskiy gosudarstvennyy agrarnyy universitet, 2016. – P. 329-332.

2. Akhmedov A.D., Tikhonova D.A. Features of cadastral valuation of agricultural land in the conditions of the Volgograd region. [Osobennosti kadastrvoy otsenki zemel selskokhozyaystvennogo naznacheniya v usloviyakh Volgogradskoy oblasti]. // *Simvol nauki. - The symbol of science*. 2018. - №5. – P. 163-165.
3. Ibragimov L.G., Sabitov L.S. The causes of disputes arising from the cadastral valuation of the lands of settlements. [Prichiny vozniknoveniya sporov po rezultatam kadastrvoy otsenki zemel naseleennykh punktov]. // *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – The Herald of Kazan State Agrarian University*. 2015. - №4 (38). – P. 20-23.
4. Ibragimov L.G. Some issues of creating a real estate cadastre. [Nekotorye voprosy sozdaniya kadastra nedvizhimosti]. // *Vestnik ekonomiki, prava i sotsiologii. – The herald of Economics, Law and Sociology*. 2008. - №4. – P. 21-23.
5. Klychova A.S., Girfanov S.F., Krupina G.D., Safiullin I.N. Increase of competitiveness in the conditions of corporate management of enterprises of the agro-industrial complex of the Republic of Tatarstan. [Povyshenie konkurentosposobnosti v usloviyakh korporativnogo upravleniya predpriyatiyami agropromyshlennogo kompleksa Respubliki Tatarstan]. // *Vestnik Kazanskogo gosudarstvennogo agrarnogo universiteta. – The Herald of Kazan State Agrarian University*, 2017. - №4 (46). – P. 110-115.
6. Safiullin I.N. Effektivnost razmescheniya i spetsializatsii selskokhozyaystvennogo proizvodstva v novykh usloviyakh khozyaystvovaniya. Avtoreferat dissertatsii na soiskanie uchenoy stepeni kandidata ekonomicheskikh nauk. (Efficiency of placement and specialization of agricultural production in new business conditions. The author's abstract of dissertation fro a degree of Ph.D. of Economic Sciences). – Kazan, 2005. – P. 24.
7. Simachkova N.N., Artemeva T.A. *Sdelki s zemloy: pravovye aspekty*. // *International Innovation Resear: Sbornik statey XIII Mezhdunarodnoy nauchno-prakticheskoy konferentsii*. (Transactions with land: legal aspects. // International Innovation Resear: Collection of articles of XIII International Scientific and Practical Conference). – Penza: MTsNS “Nauka i Prosveschenie”, 2018. – P. 163-165.
8. Khabarova I.A., Nepoklonov V.B. Application of the results of cadastral valuation of lands in settlements to improve the efficiency of land use in the example of the Belgorod Region. [Primenenie rezultatov kadastrvoy otsenki zemel naseleennykh punktov dlya povysheniya effektivnosti zemlepolzovaniya na primere Belgorodskoy oblasti]. // *Izvestiya vysshikh uchebnykh zavedeniy. Geodeziya i aerofotosemka. - Izvestia Vysshikh Uchebnykh Zavedenii. Geodesy and aerial photography*, 2017. - №6. - P. 52-58.
9. Available at: http://oort/_/ld/0/9_monitoring_01_0/pdf.

Authors:

Ibragimov Linar Gatiyatovich – Ph.D. of Economic Sciences, Associate Professor, e-mail: linarass@rambler.ru
 Safiullin Ilnur Nailevich – Ph.D. of Economic Sciences, Associate Professor, e-mail: sin.ek.09@mail.ru
 Amirova Elmira Failovna – Ph.D. of Economic Sciences, Associate Professor, e-mail: elmira_amirova@mail.ru
 Kazan State Agrarian University, Institute of Economics, Kazan, Russia.