

Министерство сельского хозяйства Российской Федерации
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего профессионального образования
«Самарская государственная сельскохозяйственная академия»

К. А. Жичкин
А. А. Пенкин
А. В. Гурьянов
Л. Н. Жичкина

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**
(на материалах Самарской области)

Монография

Кинель 2015

ББК 65.32
УДК 333
Ж-75

Рецензенты:

д-р экон. наук, проф., директор ФГБОУ ВПО Оренбургского ГАУ

Г. Л. Коваленко;

канд. экон. наук, доцент кафедры экономики труда

и управления персоналом ФГБОУ ВПО Самарского государственного
экономического университета

Э. Г. Ванина

Жичкин, К. А.

Ж-75 Информационное обеспечение кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (на материалах Самарской области) : монография / К. А. Жичкин, А. А. Пенкин, А. В. Гурьянов, Л. Н. Жичкина. – Кинель : РИЦ СГСХА, 2015. – 159 с.

ISBN 978-5-88575-367-8

В монографии рассмотрены особенности сбора и обработки информации для проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в условиях Самарской области.

Монография предназначена для студентов аграрных вузов, обучающихся по экономическим специальностям, слушателей ФПК, аспирантов и научных работников, специалистов агропромышленного комплекса.

**ББК 65.32
УДК 333**

ISBN 978-5-88575-367-8

© Жичкин К. А., Пенкин А. А.,
Гурьянов А. В., Жичкина Л. Н., 2015
© ФГБОУ ВПО Самарская ГСХА, 2015

Оглавление

Введение	4
1. Анализ состояния земельного фонда	6
2. Расчет стоимости земельных участков перво- го вида разрешенного использования	19
3. Расчет стоимости земельных участков треть- его и прочих видов разрешенного использо- вания	66
Заключение	115
Приложение	123
Список литературы	153
Словарь терминов	155
Алфавитно-предметный указатель	158

Введение

Земли сельскохозяйственного назначения – это земли, расположенные за пределами границ населенных пунктов, предоставленные и предназначенные для нужд сельского хозяйства. Используются данные земли сельскохозяйственными предприятиями, организациями для производства сельскохозяйственной продукции, научно-исследовательских и учебных целей, гражданами для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, сенокосения и пастбища скота. В состав земель сельскохозяйственного назначения входят и земли фонда перераспределения, формируемого в целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, садоводства, огородничества и иных сельскохозяйственных целей, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения, переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов.

В монографии рассматривается оценка объектов в составе земель сельскохозяйственного назначения следующих видов разрешенного использования:

1) Земли 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 (цифровая кодировка участков – 1).

2) Земли сельскохозяйственного назначения, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса (цифровая кодировка участков – 2).

3) Земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции (цифровая кодировка участков – 3).

4) Земли сельскохозяйственного назначения, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности (цифровая кодировка участков – 4).

5) Земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса (цифровая кодировка участков – 5).

6) Прочие земли 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 (цифровая кодировка участков – 6).

Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения предназначена для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, а также необходима для точного обоснования установленной арендной платы за пользование земельными угодьями или же земельного налога. Поэтому максимально точное определение этого показателя является важным как с точки зрения формирования местных бюджетов, так и для стимулирования сельскохозяйственного производства.

Правовой основой проведения кадастровой оценки в РФ служат следующие нормативные документы:

- Постановление Правительства РФ «О Государственной кадастровой оценке земель» от 25 августа 1999 г. №945;
- Постановление Правительства РФ «Об утверждении правил проведения Государственной кадастровой оценки земель» от 08 апреля 2000 г. №316;
- Приказ Минэкономразвития и торговли РФ «Об утверждении административного регламента Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по исполнению государственной функции "Организация проведения государственной кадастровой оценки земель» от 28 июня 2007 г. №215;
- Приказ Минэкономразвития и торговли РФ «Об утверждении методических указаний по Государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов» от 15 февраля 2007 г. №39;
- Приказ Минэкономразвития от 20 сентября 2010 г. №445 «Об утверждении методических указаний по Государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

1. Анализ состояния земельного фонда

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории (Земельный кодекс Российской Федерации, статья 7):

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Анализ земельного фонда Самарской области

Оцениваемые объекты расположены на территории Самарской области. Самарская область – один из 85 субъектов Российской Федерации [11]. Граничит на западе с Ульяновской областью, на севере – с Республикой Татарстан, на востоке – с Оренбургской областью, на юго-западе – с Саратовской областью, в самой южной точке имеет соприкосновение с Республикой Казахстан (рис. 1).

Входит в состав Приволжского федерального округа и Поволжского экономического района.

Самарская область (до 1991 г. – Куйбышевская область) образована 5 декабря 1936 г.

Площадь – 53,6 тыс. кв. км.

Численность населения – 3 215,7 тыс. человек (2010 г.).

Административный центр области – г. Самара.

Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской (Русской) равнины в среднем течении реки Волги, где река образует крутую излучину – Самарскую Луку. Река Волга и ее приток Самара делят область на части: Правобережье, Северное и Южное Левобережье.

Правобережье расположено на восточных отрогах Приволжской возвышенности (высота более 300 м), пересечено оврагами, балками. Северная часть Самарской Луки представлена горами

Жигули (высота до 370 м), круто обрывающимися в сторону реки Волги и пологими к югу. Северное Левобережье – это плоская равнина (Низкое Заволжье) и юго-западная часть Бугульминско-Белебеевской возвышенности, представленной Сокольими горами, Кинельскими и Сокскими Ярами (Высокое Заволжье, высотой свыше 300 м). Южное Левобережье представляет собой полого-волнистую равнину, юго-восточную часть которой занимают отроги возвышенности Общий Сырт (Синий, Средний, Каменный Сырты, высотой свыше 200 м).



Рис. 1. Административное деление Самарской области

Самарская область имеет достаточно развитую минерально-сырьевую базу: нефть, газ (попутный и природный), горючие сланцы, фосфориты, самородная сера, каменная соль, асфальтиты и битумы, ангидрит, гипс, мел, цеолитсодержащие породы, пески

(строительные и силикатные), стекольное сырье, строительный камень, кирпично-черепичное сырье, аглопоритовые и тугоплавкие глины, бентониты, источники минеральных вод.

Климат области – континентальный, засушливый. Средняя температура января от минус 13°C на западе до минус 14°C на востоке, июля – от 20°C на северо-западе до 22°C на юго-востоке. Осадков на северо-западе выпадает в среднем 450 мм в год, на юге, юго-востоке – 300 мм и менее.

Главная река – Волга. Все остальные реки – ее притоки: Уса, Сызрань, Большой Черемшан, Сок, Самара, Чапаевка, Чагра, Большой Иргиз. Руслу их подтоплены водами Куйбышевского и Саратовского водохранилищ, созданными подпорами Волжской ГЭС им. В. И. Ленина и Саратовской ГЭС.

Самарская область характеризуется значительной неоднородностью природных условий и почвенного покрова, что связано с ее расположением в двух природных зонах – лесостепной и степной, граница которых проходит по руслу реки Самары. Почвенный покров лесостепной зоны представлен в основном выщелоченными и типичными черноземами, среди последних, значительные площади занимают остаточно-карбонатные. Относительно небольшое распространение имеют оподзоленные черноземы и серые лесные почвы.

Почвенный покров степной зоны представлен преимущественно обыкновенными и южными черноземами, реже темно-каштановыми почвами, солонцами и их комплексами.

Абсолютное большинство почв области (до 80%) имеют глинистый и тяжелосуглинистый механический состав. Почвы среднесуглинистого механического состава составляют около 11% территории области, легкие почвы (легкосуглинистые и супесчаные) – 7% и песчаные – всего 2%. В лесостепной зоне в механическом составе почв нередко наблюдается присутствие крупнообломочного материала в виде щебня и камня.

Леса занимают около 12% территории области. В Жигулях лесистость доходит до 70%. Преобладают широколиственные леса с отдельными вкраплениями хвойных, частично – смешанные леса. На песчаных почвах левого берега реки Волги и вдоль реки Самары встречаются сосновые боры. Наиболее крупный из них – Бузулукский бор.

Южная часть области – ковыльно-типчаковые степи – распаханы и в естественном состоянии практически отсутствуют. В поймах рек – луга, преимущественно заливные.

Область обладает значительными рекреационными ресурсами. Этому способствует сочетание благоприятных климатических условий, привлекательность ландшафтов, санаторно-курортные и туристско-экскурсионные возможности. Рекреационную привлекательность усиливают особо охраняемые природные территории: национальный парк «Самарская Лука», Жигулевский заповедник им. И. И. Спрыгина, ландшафтный заказник «Васильевские острова», комплексные заказники.

Население размещается на территории области неравномерно. Наиболее густо заселены центральная часть области и Северное Левобережье. Городское население составляет 80,6%. Средняя плотность населения 60,4 человек на 1 км². К югу плотность населения значительно снижается. В области проживает свыше 30 национальностей. Преобладают русские (83,4%). Значительную долю составляют чуваша, мордва, татары, украинцы.

Самарская область выделяется в российской экономике как регион концентрации обрабатывающей промышленности и автомобилестроения. Основные отрасли промышленности – машиностроение и металлообработка, топливная, электроэнергетическая, химическая и нефтехимическая, цветная металлургия. Развит железнодорожный, автомобильный, речной, воздушный и трубопроводный транспорт.

Земельный фонд Самарской области

По состоянию на 01.01.2011 года земельный фонд Самарской области в административных границах составляет 5356,5 тыс. га (табл. 1).

В структуре земельного фонда Самарской области наибольший удельный вес занимают земли сельскохозяйственного назначения – 76,34% и земли лесного фонда – 9,98%. На долю земель населенных пунктов приходится 6,65%, земель промышленности, транспорта и иного специального назначения – 1,31%, земель особо охраняемых территорий – 2,59 %. Водный фонд области включает в себя поверхностные водные объекты, а также земли, выделенные под полосы отвода гидротехнических и иных сооружений, необходимые для использования водных объектов и составляет

3,13%. На долю земель запаса приходится 0,01% территории области.

Таблица 1
Распределение земель Самарской области по категориям на 2010 г.

№ п/п	Наименование категорий земель	Площадь, тыс. га
1	Земли сельскохозяйственного назначения	4089,4
2	Земли населенных пунктов, в т. ч.	356,2
	городских населенных пунктов	170,8
	сельских населенных пунктов	185,4
3	Земли промышленности, транспорта и иного специального назначения	70,0
4	Земли особо охраняемых территорий	138,8
5	Земли лесного фонда	534,4
6	Земли водного фонда	167,4
7	Земли запаса	0,3
8	Итого земель в административных границах:	5356,5

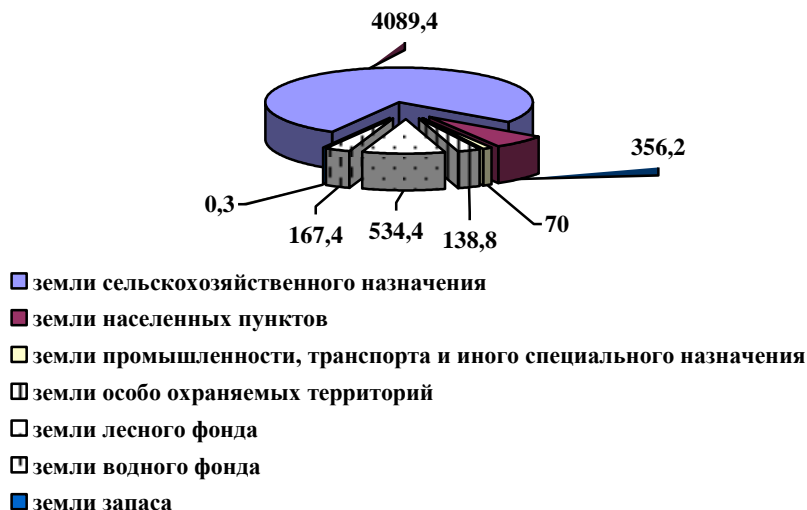


Рис. 2. Распределение земельного фонда по категориям земель в Самарской области в 2010 г., тыс.га

Структура земельного фонда Самарской области представлена на рисунке 2.

Сельскохозяйственные угодья – это земельные угодья, систематически используемые для получения сельскохозяйственной продукции. Сельскохозяйственные угодья подлежат особой охране. Данный вид земель в составе всех категорий земель

Самарской области составляют 4001,7 тыс. га или 74,7% ее территории.

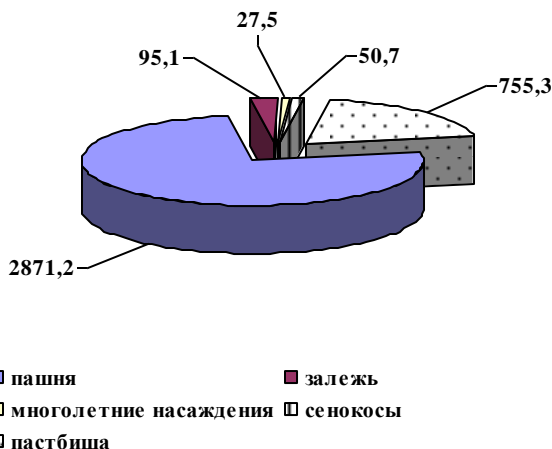


Рис. 3. Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям

Площади сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения составляет 3799,8 тыс. га (92,9%), в том числе: пашни – 2871,2 тыс. га (75,6%), залежи – 95,1 тыс. га (2,5%), многолетние насаждения – 27,5 тыс. га (0,7%), сенокосы – 50,7 тыс. га (1,3%) и пастбища – 755,3 тыс. га (19,9%).

Распределение земель сельскохозяйственного назначения по сельскохозяйственным угодьям приведено на рисунке 3.

Анализ рынка земельных участков

Число сделок с землей всех категорий постоянно увеличивается. В ежегодный оборот земель сельскохозяйственного назначения пока вовлечено не более пяти процентов земель. Однако сейчас ситуация начинает меняться: земля от сельскохозяйственных организаций все-таки постепенно переходит к другим пользователям – в крестьянские (фермерские) и личные подсобные хозяйства. В последний год, когда закончились все дискуссии о возможности продажи земли, увеличился вывод земель из сельскохозяйственного производства.

Опрос, проведенный среди 144 сельскохозяйственных организаций трех областей России, позволил составить представление о

спросе на землю, которая находится в пользовании сельскохозяйственных организаций. Длительные дискуссии о возможности купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения привели к тому, что многие руководители сельскохозяйственных организаций (78% опрошенных) до сих пор не знают, могут ли они купить землю, и лишь немногим более половины опрошенных (около 56%) знают о возможности аренды земли. При опросе многие респонденты отметили, что они не информированы о рыночных ценах аренды и продажи, а потому и не могут назначить цену аренды и покупки.

Только 14% опрошенных руководителей сельскохозяйственных организаций отметили, что на их землю есть спрос. Зато на земельные доли граждан спрос значительно выше. Первая группа заинтересованных лиц – фермеры и другие граждане, которым земля нужна для личного подсобного хозяйства. Вторая крупная группа заинтересованных лиц – те, кому земля нужна не для сельскохозяйственной деятельности, а для других целей (на это указал каждый третий из опрошенных).

Неразвитость оборота сельскохозяйственной земли руководители наиболее часто объясняют тем, что в земле для сельскохозяйственного производства нет потребности; кроме того, при оформлении сделок их участники сталкиваются с большими трудностями.

Действительно, большинство сельскохозяйственных организаций не имеют финансовых возможностей для того, чтобы подготовить карты земельных участков, оплатить работу по оформлению сделок с собственниками земельных долей и участков. Как правило, доходы этих организаций не позволяют им платить высокую арендную плату или купить земельные доли и участки. Гораздо чаще такие траты могут себе позволить те, кто планирует вести на этих землях строительство.

Формально сельскохозяйственные земли защищены от использования для строительства, но на практике можно наблюдать многочисленные случаи их перевода в земли поселений. Пока такой перевод возможен, пока затраты на него ниже, чем выгоды, которые можно получить от строительства, земля будет выводиться из сельскохозяйственного оборота [10].

Незначительное число сделок купли-продажи земельных участков вызвано отсутствием необходимых финансовых средств

у сельского товаропроизводителя. Таким образом, эффективный собственник, заинтересованный в долгосрочном использовании земли, не имеет возможности приобрести участок у неэффективного для увеличения размеров земельного надела своего хозяйства. Возможность же аренды, пусть даже и на длительный срок (до 50 лет), не может побудить арендатора к долгосрочным инвестициям, направленным на коренное улучшение качества почв (орошение, дренаж, гипсование и т.п.), из-за существующей вероятности досрочного прекращения договора аренды по различным причинам.

В условиях дефицита финансовых ресурсов у сельскохозяйственных товаропроизводителей ипотека сельскохозяйственных угодий является действенным фактором, обеспечивающим привлечение инвестиций в экономику области. Банки, другие кредитно-финансовые учреждения и хозяйствующие субъекты могли бы перейти к более активному кредитованию крестьян, желающих самостоятельно организовывать производство сельскохозяйственной продукции.

Первым этапом по формированию рынка земель сельскохозяйственного назначения должно стать завершение работы по документальному закреплению прав общей собственности граждан на земельные участки. При этом границы земельных долей отдельных граждан не определяются. Для совершения сделок с земельными долями (участками) необходимо их выделение и регистрация прав собственности. Многие владельцы земель сельскохозяйственного назначения (пенсионеры, безработные, сельская интеллигенция) не имеют денежных средств для того, чтобы оплатить все издержки по изготовлению планов границ земельных участков, находящихся в долевой собственности. Около 22,5% сельского населения Самарской области – это лица старше трудоспособного возраста, а уровень доходов на селе – самый низкий по отраслям экономики, поэтому частичное решение задачи оформления права собственности на землю должны взять на себя органы государственной власти и местного самоуправления.

Гражданам Российской Федерации приходится получать справки о состоянии земельного участка, оформленных на него правах и обременениях в различных учреждениях. Данный процесс является затратным и растянутым во времени, а также

предоставляет целый ряд неудобств для собственников земли, что, следовательно, тормозит развитие экономического оборота земель.

Быстрому протеканию и юридически корректному оформлению сделок купли-продажи земельных участков и иной недвижимости будет способствовать создание единого информационно-коммуникационного пространства государственного кадастрового учета, технической инвентаризации, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, налоговых органов, органов управления и распоряжения государственной и муниципальной недвижимостью, органов государственного управления, а также автоматизация их деятельности.

Кадастр является одним из основных факторов, которые обуславливают развитие земельного рынка. Ведение государственного земельного кадастра составляет непереносимое условие обеспечения, в том числе и правового, рационального использования и охраны земель, а также функционирования рынка земли. Земельный кадастр создает юридически значимую информационную основу, необходимую для охраны права собственности и иных прав на землю, для обеспечения и развития земельного оборота (в частности, земельного рынка). Земельный кадастр является основой функционирующего рынка земли и инфраструктурной основой привлечения финансовых средств в экономику, без которой невозможно развитие страны.

Более подробно хотелось бы остановиться на различиях в кадастровой стоимости земли, которая отражает не только дифференциацию почвенного плодородия, но и довольно существенно влияет на инвестиционную привлекательность агробизнеса конкретной территории.

Предыдущая кадастровая оценка проводилась по состоянию на 01.01.2006 г. Она осуществлялась по следующему алгоритму. Для каждого региона была определена средняя кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения по 1-й группе. По Самарской области она составила 19 270 руб./га сельскохозяйственных угодий. Согласно техническому заданию были определены два земельно-оценочных района (ЗОР). В разрезе каждого из ЗОР рассчитывался рентный доход, как разница между показателями продуктивности (при среднем по Самарской области 2704 руб./га) и базовым затратами (при среднем для Самарской области размере 2006 руб./га, и урожайности 11,6 кормовых

единиц). В дальнейшем производилась дифференциация рентного дохода относительно балла бонитета (при среднем балле бонитета по Самарской области – 63).

Средневзвешенный удельный показатель кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения в целом по Самарской области определен в размере 19 329 руб./га. Отличие от базового показателя кадастровой стоимости (19 270 руб./га), составляет 59 руб./га или 0,30%.

Сложность данной работы состояла в том, что баллы бонитета не были определены для каждого участка. Они были определены только по хозяйствам (бывшие колхозы и совхозы). Таким образом, для того, чтобы выполнить поставленную задачу, надо было сначала привязать каждый земельный участок к бывшим хозяйствам.

Достоинства данной методологии:

- относительная простота расчёта;
- прогнозируемость результата.

К недостаткам этого подхода можно отнести следующие моменты:

- методика носила укрупнённый характер: для всех участков одного хозяйства балл бонитета был одинаков, для области был спущен базовый показатель кадастровой стоимости (19270 руб./га);
- в основу расчёта была положена дифференциация рентного дохода относительно балла бонитета, который был определён в 2000 г. Данная методика не учитывала качественных свойств каждого конкретного участка. Это привело к тому, что рентный доход с земельных участков, имеющих лучшие показатели плодородия, занижается, а по землям, имеющим худшее плодородие, – завышается. То есть налицо несправедливое распределение налогового бремени.

По данным этой оценки наиболее ценные сельскохозяйственные угодья Самарской области расположены в муниципальных районах Ставропольский (32901 руб./га) и Челно-Вершинский (32010 руб./га). Наименьшую кадастровую оценку получили сельхозугодья в Пестравском (9735 руб./га) и Большечерниговском (11055 руб./га) муниципальных районах (табл. 2).