

УДК 631.1.016:631.189

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

Жуков Николай Владимирович

магистрант

Корнеев Владимир Иванович

старший преподаватель

vkorneyv@mail.ru

Макурина Маргарита Эдуардовна

кандидат экономических наук, доцент

Мичуринский государственный аграрный университет

г. Мичуринск, Россия

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы, возникающие при массовой государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения в Тамбовской области. Исследуются отношения, возникающие в области владения, пользования, распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Ключевые слова: земельный кадастр, экономическое плодородие, кадастровая оценка земель, объект, система налогообложения, количественный и качественный анализ.

Государственная кадастровая оценка земель (ГКОЗ) - это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков. Расчёт кадастровой стоимости земель различного целевого назначения осуществляется с учётом данных земельного кадастра, статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости [7-9].

Оценка земли подразделяется на массовую государственную кадастровую оценку земель (в пределах административно-территориальных образований) и стоимостную оценку единичных объектов земельной собственности.

Для определения кадастровой стоимости земельных участках применяются методы массовой оценки. Система массовой оценки позволяет получать оценочные значения стоимости для множества объектов недвижимости в короткие сроки и при затратах, значительно меньших, чем при индивидуальной оценке (оценке единичных объектов недвижимости) [1-4].

Государственная кадастровая оценка земель Тамбовской области основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования, проводится с учетом ценового зонирования территории, однородных по целевому назначению, виду функционального использования и близких по значению кадастровой стоимости земельных участков. Учитываются факторы сложившейся застройки и землепользования, размещения линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов, железных дорог и др.), а также границы кадастровых районов или кадастровых кварталов.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом и иными федеральными законами.

Для проведения оценочных работ привлекаются оценщики или юридические лица, имеющие право на заключение договора об оценке, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд".

1. Государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет.

2. Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

3. Государственная кадастровая оценка земель городских и сельских поселений, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости, а также иных методов массовой оценки недвижимости.

4. Государственная кадастровая оценка иных категорий земель вне черты городских и сельских поселений осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода или исходя из затрат, необходимых для воспроизводства и(или) сохранения и поддержания ценности их природного потенциала.

5. В процессе государственной кадастровой оценки земель проводится оценочное зонирование территории зонирования составляется карта (схема) оценочных зон и устанавливается кадастровая стоимость единицы площади в границах этих зон.

6. Государственная кадастровая оценка земель проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. Результаты государственной кадастровой оценки земель вносятся в государственный земельный кадастр.

7. Споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке [2].

Регистрацию земель осуществляют на основании решений соответствующих органов о предоставлении земель в собственность, во владение, в пользование и аренду после уточнения границ участка в натуре, оформления и выдачи документов. Сведения о правовом положении земельного участка записывают в государственную кадастровую книгу земель; в ней содержатся также данные об объектах и субъектах земельной собственности, землепользования и аренды земель, о целевом назначении земельных угодий.

В настоящее время урегулировать отношения, возникающие в области владения, пользования, распоряжения земельными участками и долями в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, призван принятый в 2002 году Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В процессе формирования кадастра земель сельскохозяйственного назначения проводят следующие операции:

- государственную регистрацию землепользования;
- количественный и качественный учет земель;
- оценку земель, которая включает бонитировку почв и экономическую оценку.

Главное свойство земли, которое используется в сельском хозяйстве, - это ее плодородие. Выделяют естественное плодородие и плодородие экономическое.

Предметом оценки земли, как средства производства в сельском хозяйстве является прежде всего почвенное плодородие. Критерием экономической оценки земли является сравнительная ценность земельных участков. На первый взгляд таким критериальным показателем должна стать урожайность, аккумулирующая в себя вложения дополнительных средств и, следовательно, отражающая ценность земли. Но мы разделяем позицию тех авторов, что урожайность не в полной мере может служить критериальным

показателем, поскольку в силу ее разного плодородия отдача худших и лучших земель от вложений будет неодинакова.

В основе экономической оценки лежит количество и качество земель, их состав по видам, при этом определяется степень влияния качества почвы на урожайность, на валовую продукцию, на прибыль, при этом дается общая экономическая оценка земли как средства производства и частная оценка по эффективности возделывания отдельных сельскохозяйственных культур.

Методика экономической оценки земли основывается на массовых данных не менее чем за 5 лет о фактической урожайности и материальных затратах на производство продукции.

Оценочные показатели рассчитываются отдельно по орошаемым, осушенным и не мелиорированным землям.

При экономической оценке необходимо рассчитывать дифференцированную ренту 1 и ренту 2. Дифференциальная рента 1 – это устойчивая добавочная прибыль, полученная как результат разной производительности одинаковых затрат труда на равных земельных участках различного плодородия и местоположения. Дифференциальная рента 1 делится на 2 разновидности: по плодородию участков; по местоположению участков.

Дифференциальная рента 1 может увеличиваться при данном уровне техники, при переходе от худших земель к лучшим, при вовлечении в оборот лучших по качеству земельных участков, но масса дифренты 1 может увеличиваться и при переходе от лучших участков к худшим за счет увеличения площади используемых средних по качеству земель.

Дифференциальная рента 2 – это устойчивая добавочная прибыль, полученная в результате различной производительности последовательных добавочных вложений капитала на одном и том же участке земли. Она органически связана с процессом интенсификации производства, целью которой является увеличение выхода продукции с единицы земельной площади при данных затратах капитала.

Государственная кадастровая оценка земель проводилась в период 1999 – 2005 годов по отдельным категориям и видам функционального использования земель одновременно на все территории Российской Федерации, с использованием единых земель одновременно на всей территории Российской Федерации, с использованием единых методических, нормативно-технических документов и программных средств.

В течение 1999-2006 годов разработаны и утверждены в установленном порядке методики государственной кадастровой оценки земель всех категорий, подлежащих оценке.

Результаты сельскохозяйственного производства зависят от уровня использования имеющихся производственных ресурсов, в первую очередь земельных. Экономическая эффективность использования земли характеризуется сопоставлением этих результатов с площадью или стоимостью земли. Но, учитывая особый характер этого ресурса (ограниченный размер, длительный период возобновления и т.д.), расчет эффективности здесь имеет некоторую специфику. Использование земли в сельском хозяйстве считается эффективным и рациональным, когда не только увеличивается выход продукции с единицы площади, повышается качество, снижаются затраты на ее единицу; необходимо также, чтобы сохранялось или повышалось плодородие почвы, обеспечивалась охрана окружающей среды.

Дело в том, что кадастровая оценка земельных участков производится массово, без учета каких-либо индивидуальных особенностей того или иного земельного участка. Поэтому получается, что кадастровая стоимость отражает лишь некие усредненные данные массовой оценки. Кадастровая стоимость земельных участков важна как для собственников, так и для органов государственной власти и местного самоуправления при формировании доходной части бюджета.

Список используемой литературы

1. Беллер Г. А. К проблеме комплексной оценки загрязненности территорий / Г.А. Беллер, Г.Ю. Кузнецов, Н.М. Нарышкина, А.Н. Утенков // Антропоэкологическая оценка и формирование оптимальной городской среды. - М., 2018. — С. 3-15.
2. Беляева Е.Л. Методика комплексной оценки состояния окружающей среды города/ Е.Л. Беляева // Проектирование и инженерные изыскания. — 2018.- № 5. - С. 27-28.
3. Корнеев В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Корнеев, А.С. Подковырина, Л.М. Серембицкая // Сборник научных трудов, посвященный 85-летию Мичуринского государственного аграрного университета. В 4-х томах. - Мичуринск, 2016. - С. 32-35.
4. Нестерова В.И. Комплексный географический подход при ландшафтно-экологическом землеустройстве в Тамбовской области / В.И. Нестерова, В.И. Корнеев, М.Э. Макурина // Сб.: Приоритетные направления развития садоводства (I Потаповские чтения): материалы Национальной научно-практической конференции, посвященной 85-й годовщине со дня рождения профессора, доктора сельскохозяйственных наук, лауреата Государственной премии Потапова Виктора Александровича. – Мичуринск, 2019. - С. 50-52.
5. Постановление правительства РФ от 8.04.2013г. №316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» Гарант - информационно правовой портал.
6. Публичная кадастровая карта.[http:// www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)
7. Современные проблемы межевания земель / В.И. Корнеев, Н.В. Золотов, К.Е. Никонов, Т.А. Чернышева, Д.С. Ледовских // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 269-272.

8. Учет гидрологических факторов при землеустройстве в Тамбовской области / О.Н. Гостев, В.И. Корнеев, И.А. Баева, Е.Ю. Чичунова // Сб.: Инновационные технологии в АПК: материалы Международной научно-практической конференции, 2018. - С. 260-263.

9. Ярошенко С.В. Организация кадастровых работ в Тамбовской области / С.В. Ярошенко, Я.А. Мазаев, В.И. Корнеев // Наука и Образование. - 2019. – Т.2. - № 4. - С. 166.

UDC 631.1.016:631.189

STATE CADASTRAL VALUATION OF LAND IN THE TAMBOV REGION

Zhukov Nikolai Vladimirovich

Undergraduate

Korneev Vladimir Ivanovich

Senior lecturer

vkorneyv@mail.ru

Makurina Margarita Eduardovna

Candidate of Economic Sciences, Associate Professor

Michurinsk State Agrarian University

Michurinsk, Russia

Annotation. The article deals with the problems that arise during the mass state cadastral assessment of agricultural land in the Tambov region. The relations arising in the field of ownership, use, disposal of land plots and shares in the right of common ownership of land plots from agricultural lands are studied.

Key word: land cadastre, economic fertility, cadastral valuation of land, object, taxation system, quantitative and qualitative analysis.

