

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СОСТАВЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

Александр Владимирович Комиссаров

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, доктор технических наук, зав. кафедрой фотограмметрии и дистанционного зондирования, тел. (383)361-08-66, e-mail: avkom82@mail.ru

Милена Юрьевна Репотецкая

Министерство природных ресурсов и экологии Новосибирской области, 630099, Россия, г. Новосибирск, Красный проспект, 25, главный эксперт, тел. (383)296-51-95, e-mail: ru-milena@mail.ru

Денис Вадимович Арутюнов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, обучающийся, тел. (953)768-74-10, e-mail: qwerty02059682@gmail.com

В статье проведен анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области за 2020 год. Рассмотрена динамика кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных районов за 2015 и 2020 годы и выявлены основные недостатки результатов оценки земельных участков.

Ключевые слова: государственная кадастровая оценка земель, земли сельскохозяйственного назначения, сельскохозяйственные угодья, земельный участок, кадастровая стоимость

ANALYSIS OF THE CADASTRIAL VALUE OF AGRICULTURAL LAND IN NOVOSIBIRSK REGION

Alexandr V. Komissarov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, D. Sc., Head of the Department of Photogrammetry and Remote Sensing, phone: (383)361-08-66, e-mail: avkom82@mail.ru

Milena Yu. Repotetskaya

Ministry of Natural Resources and Ecology of the Novosibirsk Region, 25, Krasny Ave., Novosibirsk, 630099, Russia, Chief Expert, phone: (383)296-51-95, e-mail: ru-milena@mail.ru

Denis V. Arutyunov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Student, phone: (953)768-74-10, e-mail: qwerty02059682@gmail.com

The article analyzes the results of the state cadastral valuation of agricultural land in the territory of the Novosibirsk Region for 2020. The dynamic of the cadastral value of agricultural land by municipal districts for 2015 and 2020 is considered and the results of the assessment of land plots are revealed.

Keywords: state cadastral valuation of land, agricultural land, farmland, land plot, cadastral value

Введение

В настоящее время невозможно представить человеческую деятельность без использования земли. Земля является природным ресурсом, благом, которое обладает высокой ценностью и стоимостью.

Как объект недвижимости она представляет собой территорию с определенными границами и может использоваться с целью получения дохода или возможностью проживания [1].

Земельные участки все чаще становятся объектами товарно-хозяйственных отношений. Одним из этих отношений является оценка стоимости земли.

Анализ стоимости земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области является актуальной темой. Обусловлено это тем, что земля введена в гражданский оборот, иными словами общество может приобретать земельные участки под частную собственность, а также в 2020 году проведена государственная кадастровая оценка земельных участков данной категории земель.

Результаты объективной оценки земельных участков необходимы государственным и муниципальным органам власти, а также юридическим и физическим лицам при совершении разного рода сделок с землей.

Цель исследования – проведение анализа кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области.

Объектом исследования выступают земельные участки в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области.

Эксперименты

Информационной базой исследования послужил департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области.

По данным государственного кадастрового учета на 01.01.2020 года земельный фонд Новосибирской области составляет 17 775,6 тыс. га [2].

Согласно ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации, по целевому назначению земли подразделяются на семь основных категорий [3]:

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

В фонде земли Новосибирской области основную часть территории занимают земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь которых составляет 11128,5 тыс. га или 62,6 % от общей площади региона [2].

В состав земель сельскохозяйственного назначения включены сельскохозяйственные угодья (пашня, сенокосы, пастбища, залежь, многолетние насаждения), их площадь составляет 7654,2 тыс. га (68,7 % от общей площади земель сельскохозяйственного назначения) и несельскохозяйственные земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, мелиоративными защитными лесными насаждениями, водными объектами, зданиями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельхозпродукции, площадью 3474,3 тыс. га (31,3 % от общей площади земель данной категории) [2].

Результаты определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения были утверждены приказом департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 26.11.2015 № 2545 [4].

В связи с необходимостью актуализации результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения, в 2020 году проведена государственная кадастровая оценка данных земельных участков на территории Новосибирской области (далее – ГКОЗ СХ) [5–9].

При проведении ГКОЗ СХ в 2015 году выделено 6 основных групп сельскохозяйственного назначения [4]:

- 1 группа – земли, пригодные под пашни, сенокосы и пастбища, а также предназначенные для защиты земель от воздействия природных явлений;
- 2 группа – земли, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов агрокультур;
- 3 группа – земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственных культур;
- 4 группа – земли, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности;
- 5 группа – земли, на которых располагаются леса;
- 6 группа – прочие земли, в том числе болота, овраги, полигоны, свалки.

В настоящее время для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования на 14 основных сегментов [6]:

- «Сельскохозяйственное использование»;
- «Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)»;
- «Общественное использование»;
- «Предпринимательство»;
- «Отдых (рекреация)»;

- «Производственная деятельность»;
- «Транспорт»;
- «Обеспечение обороны и безопасности»;
- «Охраняемые природные территории и благоустройство»;
- «Использование лесов»;
- «Водные объекты»;
- «Специальное, ритуальное использование, запас»;
- «Садоводческое, огородническое и дачное использование, малоэтажная жилая застройка»;
- «Иное использование» – вид использования земельных участков, не указанный в предыдущих 13 сегментах.

Общее количество земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения, подлежащих ГКОЗ СХ, составляет 267535.

В данном исследовании наибольший интерес представляет первая группа «Сельскохозяйственное использование» [10, 11]. При расчете кадастровой стоимости объектов оценки, входящих в первую группу, для каждого объекта оценки введены корректировки на отличия типового объекта от объектов оценки по следующим основным ценообразующим факторам:

- площадь;
- форма участка (конфигурация);
- расположение относительно автомагистралей, площадь;
- удаление объекта от административного центра субъекта;
- удаление объекта от административного центра муниципального района.

В проведенной государственной кадастровой оценке земельных участков данной категории земель не применялись следующие ценообразующие факторы: вид угодий, коэффициент протяженности земельного участка по данным геоинформационных систем (ГИС), наличие обременений (ограничений) земельного участка, нормативная урожайность, гранулометрический состав почв (механический состав), каменистость почв, засоление, солонцеватость, карбонатность, уплотнение почв, переувлажнение, наличие неудобий (степень изрезанности рельефом), пестрота почвенного покрова, удаленность от рынков сбыта, расположение земельного участка относительно линий электропередач, магистральных газопроводов и др.

Итоговые значения удельного показателя кадастровой стоимости (далее – УПКС) типового (эталонного) объекта оценки для каждой оценочной зоны первой группы в сравнении со средними значениями УПКС первой группы по результатам оценки 2015 года [4, 6] представлены в табл. 1.

Из табл. 1 видно, что в Болотнинском, Доволенском, Карасукском, Кочковском, Краснозерском, Купинском и Татарском районах УПКС первой группы земельных участков уменьшился в 2020 году по сравнению с 2015 годом. В таких

районах, как Новосибирский, Ордынский, Коченевский, Кыштовский, Северный, Искитимский, Чулымский, Колыванский произошло существенное увеличение УПКС первой группы земельных участков (более 100 % по сравнению с оценкой 2015 года).

Таблица 1

Результаты расчета УПКС типового (эталонного) объекта первой группы

2020 год			2015 год	Изменение, %
Зона	Районы Новосибирской области	УПКСоэ, руб./кв.м.	УПКС, руб./кв.м	
Новосибирская	Новосибирский	10,78	2,44	342
Ордынская	Ордынский	8,35	2,57	225
Искитимская	Искитимский	6,03	2,60	132
Коченевская	Коченевский	8,51	2,00	326
Мошковско-Тогучинская	Мошковский	4,06	2,35	73
	Тогучинский		2,51	62
Колыванско-Чулымская	Колыванский	3,07	1,41	118
	Чулымский		1,09	182
Черепан-Масляно-Сузунская	Черепановский Маслянинский Сузунский	2,67	2,57	4
			2,09	28
			2,49	7
Болотнинская	Болотнинский	2,16	2,41	-10
Прочая	Баганский	1,31	1,29	2
	Баранский		1,02	28
	Венгеровский		1,03	27
	Доволенский		1,37	-4
	Здвинский		1,18	11
	Карасукский		1,38	-5
	Каргатский		1,13	16
	Кочковский		2,10	-38
	Краснозерский		1,93	-32
	Куйбышевский		1,12	17
	Купинский		1,48	-11
	Кыштовский		0,31	323
	Северный		0,31	323
	Татарский		1,39	-6
	Убинский		0,90	46
	Усть-Тарский		0,99	32
Чановский	1,05	25		
Чистоозерный	0,94	39		

В табл. 2 приведены значения минимальных, средних и максимальных значений УПКС земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения в разрезе муниципальных районов Новосибирской области по результатам ГКОЗ СХ 2020 года [6].

Таблица 2

Значения УПКС земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области

№ п/п	Наименование муниципального района	Количество, ед.	Минимальное значение УПКС, руб./кв.м.	Среднее значение УПКС, руб./кв.м.	Максимальное значение УПКС, руб./кв.м.
1	Баганский	622	0,65	0,88	11,13
2	Барабинский	1 314	0,48	0,97	268,11
3	Болотнинский	2 524	1,07	1,69	498,27
4	Венгеровский	584	0,47	0,89	216,04
5	Доволенский	993	0,65	0,98	232,13
6	Здвинский	888	0,50	0,91	360,80
7	Искитимский	17 271	0,52	4,87	2 219,53
8	Карасукский	5 131	0,65	0,94	396,68
9	Каргатский	640	0,65	2,04	950,36
10	Колыванский	17 097	0,05	2,61	432,25
11	Коченевский	25 882	0,77	5,50	554,49
12	Кочковский	826	0,65	0,97	638,68
13	Краснозерский	3 918	0,65	0,97	476,74
14	Куйбышевский	698	0,65	0,92	466,68
15	Купинский	1 299	0,65	0,89	250,88
16	Кыштовский	147	0,32	0,89	172,47
17	Маслянинский	1 455	1,33	1,90	430,75
18	Мошковский	27 079	1,20	4,35	546,86
19	Новосибирский	122 284	0,38	28,40	1 798,70
20	Ордынский	8 249	0,62	6,86	1 000,03
21	Северный	203	0,13	0,91	232,13
22	Сузунский	994	1,33	2,12	381,20
23	Татарский	3 436	0,65	0,95	435,99
24	Тогучинский	12 052	1,71	2,81	575,68
25	Убинский	526	0,27	1,20	488,09
26	Усть-Таркский	451	0,65	0,85	181,55
27	Чановский	2 091	0,65	0,97	264,08
28	Черепановский	2 217	1,33	2,13	477,11
29	Чистоозерный	2 030	0,65	0,93	264,08
30	Чулымский	792	0,67	2,06	547,39
	По области	267 535	0,05	2,20	2 219,53

Среднее значение УПКС земельных участков рассчитано, как отношение суммарного значения кадастровой стоимости земельных участков к суммарному значению общей площади объектов недвижимости в разрезе муниципальных образований Новосибирской области [6].

Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных значений УПКС показал большой диапазон значений УПКС, так, например, в Искитимском районе минимальное значение – 0,52 руб./кв.м, максимальное – 2219,53 руб./кв.м, Новосибирском районе минимальное значение – 0,38 руб./кв.м, максимальное – 1798,70 руб./кв.м, Ордынском районе минимальное значение – 0,62 руб./кв.м, максимальное – 1000,03 руб./кв.м.

Заключение

Проанализировав результаты проведенной в 2020 году ГКОЗ СХ выявлено, что для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования на 14 основных сегментов в отличие от ГКОЗ СХ 2015 года, где было выделено 6 основных групп сельскохозяйственного назначения.

Для расчета первой группы «Сельскохозяйственное использование» выделено 9 оценочных зон (Новосибирская, Ордынская, Искитимская, Коченевская, Мошковско-Тогучинская, Колыванско-Чулымская, Черепан-Маслян-Сузунская, Болотнинская, Прочая), в 2015 году указаны четыре природно-сельскохозяйственные зоны (Привасюганская, Барабинская, Северо-Кулундинская и Центрально-Восточная).

При расчете кадастровой стоимости земельных участков данной категории земель применены не все ценообразующие факторы, влияющие на стоимость, например, вид угодий, нормативная урожайность, гранулометрический состав почв (механический состав), каменистость почв, засоление, переувлажнение, расположение земельного участка относительно линий электропередач, магистральных газопроводов и др.

Выявлено, что в 7 муниципальных районах УПКС первой группы земельных участков уменьшился в 2020 году по сравнению с 2015 годом, а в 8 муниципальных районах произошло существенное увеличение УПКС первой группы земельных участков (более 100 процентов от средних УПКС 2015 года).

Анализ соотношений минимальных, средних и максимальных значений УПКС показал большой диапазон значений УПКС.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Кресникова Н.И. Земельный рынок России: институциональные аспекты // Аграрная Россия. 2016. № 1. С. 26-28.
2. Доклад о состоянии и использовании земель Новосибирской области в 2019 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.to54.rosreestr.ru/>.
3. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> © КонсультантПлюс.
4. Приказ департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области № 2545 от 26.11.2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://dizo.nso.ru/page/53/>.

5. Приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 15.08.2019 г. № 3442 URL: <http://dizo.nso.ru/page/53/>.
6. Отчет № 5-СХ/2020 «Об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://noti.ru/ocenka1/>.
7. Об утверждении методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 (ред. от 08.07.2011). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_55333/.
8. Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 (ред. от 04.02.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/.
9. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 (ред. от 09.09.2019). – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/.
10. Сучков А.И, Репотецкая М.Ю, Рыхта П.А. Анализ современного состояния и использования земель сельскохозяйственного назначения в Новосибирской области // Вестник Новосибирского государственного аграрного университета, № 3 (32), 2014. – С. 125-130.
11. Комиссаров А.В, Репотецкая М.Ю. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на территории Новосибирской области // ИТЕРЭКСПО ГЕО-СИБИРЬ-2018», Сб.: Материалы XIV международного научн. конгресса «Т. 3, ч. 2., 23-27 апреля 2018 г. - Новосибирск: СГУГИТ, 2018. – С. 301-311.

© А. В. Комиссаров, М. Ю. Репотецкая, Д. В. Арутюнов, 2021