

## **Дифференциация уровней кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в разрезе муниципальных образований Белгородской области**

**Научный руководитель – Чендев Юрий Георгиевич**

***Выродова Юлия Николаевна***

*Аспирант*

Белгородский государственный национальный исследовательский университет,

Белгород, Россия

*E-mail: 0101@dizo31.ru*

В последние годы система государственной кадастровой оценки недвижимости (ГКО) в России обрела новые правовые, организационные и методические основы [3]. Постепенно расширяются сферы применения кадастровой стоимости земель и других объектов недвижимости. Наряду с фискальной функцией по формированию базы для исчисления земельного налога и налогов на недвижимость, кадастровая стоимость все чаще выполняет информационную функцию, выступая инструментом управления и регулирования рынка недвижимости [2].

Одним из наиболее сложных и значимых объектов кадастровой оценки являются земли сельскохозяйственного назначения, в том числе сельскохозяйственные угодья в их составе. Это определяется масштабом данной категории земель, неоднородностью объектов оценки по почвенным, агроэкологическим, геоморфологическим и другим свойствам, неразвитостью рынка сельскохозяйственных земель [1,4,5].

Белгородская область, наряду с Курской, в 2018 году стали первыми регионами в Центральном Черноземье, где новые правила определения кадастровой стоимости прошли первоочередную апробацию на землях сельскохозяйственного назначения. В 2022 году планируется очередной тур государственной кадастровой оценки, в котором будут оценены земельные участки всех категорий земель.

В рамках исследования на основании сведений Фонда данных государственной кадастровой оценки [7] был проведен анализ средних уровней кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в разрезе территорий муниципальных районов и городских округов Белгородской области по итогам последнего тура ГКО по состоянию на 01.01.2018 г. (рис. 1).

Установлено, что площадь объектов оценки, относящихся к сельскохозяйственным угодьям, согласно перечню, предоставленному из ЕГРН, составила 2421,59 тыс. га и превысила фактическую площадь сельхозугодий Белгородской области, которая по данным статистического учета составляла на 01.01.2018 г. 1894,8 тыс. га, на 30% [6]. Это позволяет сделать вывод о наличии в ЕГРН дублирующих записей и ошибок в площадях объектов учета. Учитывая выявленные расхождения, для анализа дифференциации среднего уровня кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий нами использовались два вида средних удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС): 1) средневзвешенные по площади объектов оценки, которые были утверждены правовыми актами в составе результатов ГКО (далее - утвержденные УПКС); 2) рассчитанные в рамках исследования средневзвешенные по реальной площади сельскохозяйственных угодий согласно исходной почвенной и статистической информации (далее - рассчитанные УПКС).

По результатам ГКО 2018 года произошел резкий рост утвержденного УПКС с 5,6 до 10,92 руб./кв.м, то есть 1,95 раза, что в основном стало следствием применения в оценке нового агроклиматического зонирования с повышением показателя агроклиматического

потенциала на отдельных территориях до + 15%, а также снижением ставки капитализации с 11,84% до 9%.

Наиболее высокий уровень кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий (на 20% выше среднего) зафиксирован только в одном муниципалитете. В его окружении в северо-западной части Белгородской области сформировалась оценочная зона с уровнем кадастровой стоимости на 10-20% выше среднего. Эта территория богата наиболее плодородными черноземными почвами (средний балл бонитета 78-80), характеризуются относительно спокойным рельефом, благоприятными климатическими условиями, близостью к областному центру. Низкий уровень кадастровой стоимости (на 10-20% ниже среднего) сложился на юго-востоке области - в степной природной зоне, на значительном удалении от областного центра, а также в отдельных районах с низким уровнем социально-экономического развития и малопродуктивными почвами. Оценочная зона с уровнем кадастровой стоимости на 20% и более ниже среднего в этом туре ГКО не сформировалась.

Отклонение рассчитанного УПКС и утвержденного УПКС в меньшую сторону в 7 муниципалитетах превышает 5%, а в среднем по территории Белгородской области оставляет минус 4,95 %. То есть утвержденный уровень кадастровой стоимости искусственно завышен за счет неверной методики расчета среднего значения УПКС.

Средний уровень кадастровой стоимости сельхозугодий утверждается правовыми актами, имеет самостоятельный экономический и правовой смысл, так как применяется для обоснования решений о переводе земель из одной категории в другую и признания земель особо ценными. Учитывая, что проблема дублирования записей в ЕГРН пока не решена, для исключения искажения среднего уровня кадастровой стоимости сельхозугодий в очередном туре ГКО предлагается утверждать УПКС, рассчитанный по разработанной и апробированной нами методике как средневзвешенный по площади сельскохозяйственных угодий, а не объектов оценки.

### Источники и литература

- 1) Выродова Ю.Н. Земли сельскохозяйственного назначения как объекты кадастровой оценки//Евразийское Научное Объединение. 2020. № 6-6. С. 501-505.
- 2) Гальченко С.А., Жданова Р.В., Комаров С.И., Рассказова А.А. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства//Международный сельскохозяйственный журнал. 2020. № 5 (377). С. 5-9.
- 3) Жданова Р.В. Государственная кадастровая оценка земельных участков в новых условиях//Международный сельскохозяйственный журнал. 2017. № 5. С. 4-7.
- 4) Саложников П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения// Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12 (219). С. 111-115.
- 5) Zhichkin K. et al. Cadastral appraisal of lands: agricultural aspect// IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. 2020. №421(2). 022066.
- 6) Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС). URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения 26.09.2020).
- 7) Фонд данных государственной кадастровой оценки. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. URL: [https://rosreestr.ru/wps/portal/cc\\_ib\\_svedFDGKO](https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO) (дата обращения 09.08.2020).

### Иллюстрации

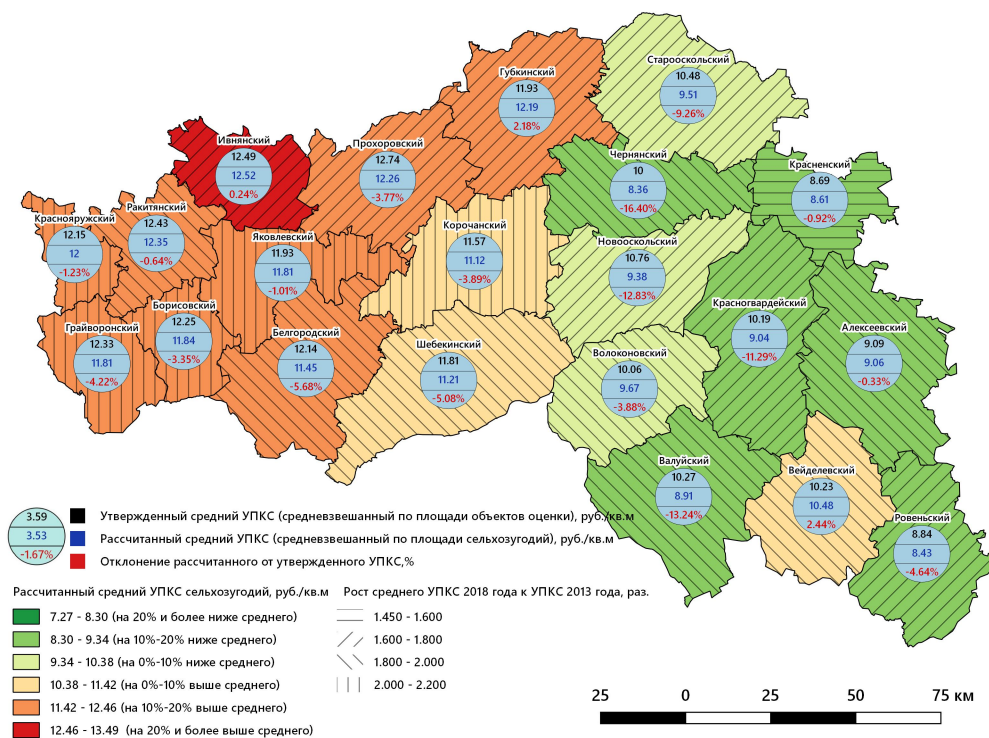


Рис. 1. Картограмма распределения муниципальных образований Белгородской области по уровню кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий по состоянию на 01.01.2018