

*Список литературы*

1. *Кочергина, З.Ф.* Оценка ландшафтной структуры для целей землеустройства / З.Ф. Кочергина, И.В. Хоречко. – Омск : ФГОУ ВПО ОмГАУ, 2007. – 120 с.
2. *Методика* анализа эффективности использования земельного участка [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.andrey-alpatov.ru/page.php=6>.
3. *Тимонина С.А.* Совершенствование системы землепользования для обеспечения развития малого бизнеса в сельском хозяйстве Омской области : монография / С.А. Тимонина, Ю.М. Рогатнёв. – Омск : ОмГАУ, 2006. – 216 с.

SUMMARY

*S.A. Timonina*

**Creating effective management systems land resources of rural areas**

The main directions and presents guidelines for the formation of an efficient land management system with in the boundaries of the municipality.

*Key words:* system of land management, municipal, land, land management, cadastre, land evaluation, efficiency.

УДК 349.4/4(470+571)

*В.А. Махт, В.А. Руди, Н.В. Осинцева*

**ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ  
В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Рассмотрены актуальные проблемы методического и организационного характера, возникшие при третьем туре оценки земель сельскохозяйственного назначения. Сделан подробный анализ результатов трех туров оценки земель в Сибирском федеральном округе, также представлены предложения по совершенствованию системы оценки земель сельскохозяйственного назначения.

*Ключевые слова:* оценка земель сельскохозяйственного назначения, проблемы организации оценки.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса РФ [1] использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения устанавливается кадастровая стоимость земельного участка, для утверждения которой с периодичностью не реже одного раза в 5 лет проводится государственная кадастровая оценка земель.

В Российской Федерации проведено два тура оценки земель сельскохозяйственного назначения: в 2001–2002 гг. и в 2006–2007 гг. В настоящее время проводится третий тур оценки сельскохозяйственных земель в соответствии с «Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.09.2010 № 445 [2] (далее – Методические указания).

Методическими указаниями предусмотрено проведение оценки по 6 группам использования земель с соответствующей методикой расчета по каждой группе (табл. 1).

Основные положения «Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»

Группа	Вид угодий	Методика расчета
1-я	Земли, 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	Определение перечня почвенных разновидностей и площади, которую занимает каждая из них
		Составление севооборотов по каждой почвенной разновидности
		Составление технологических карт на каждую культуру в севообороте
		Расчет в разрезе почвенных разновидностей максимальной ренты из всех севооборотов (на основе нормативной урожайности, прогнозируемой цены реализации, затрат на возделывание, поддержание плодородия почв и прибыли лица, ведущего предпринимательскую деятельность в сельском хозяйстве)
		Определение площадей почвенных разновидностей в составе земельного участка путем соотношения границ почвенных разновидностей, устанавливаемых на основе почвенных карт, и границ земельных участков, устанавливаемых на основе данных Государственного земельного кадастра
		Расчет УПКС каждой почвенной разновидности в составе земельного участка путем деления удельного показателя земельной ренты почвенной разновидности на коэффициент капитализации
		Расчет УПКСЗ в составе земельного участка как средневзвешенного по площади почвенных разновидностей УПКС почвенных разновидностей
2-я	Земли, малопригодные под пашню, но используемые для выращивания некоторых видов технических культур, многолетних насаждений, ягодников, чая, винограда, риса	Индивидуальная оценка рыночной стоимости
3-я	Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции	Индивидуальная оценка рыночной стоимости эталонных земельных участков
4-я	Земли, занятые водными объектами и используемые для предпринимательской деятельности	Индивидуальная оценка рыночной стоимости
5-я	Земли, на которых располагаются леса	Среднее для субъекта РФ значение УПКСЗ лесного фонда
6-я	Прочие земли, в том числе болота, нарушенные земли, земли, занятые полигонами, свалками, оврагами, песками	Минимальный УПКСЗ, относящийся к первой группе

Методические указания:

- противоречат федеральным стандартам оценки, утверждены без согласования с Минсельхозом, без проведения производственной и даже надлежащей авторской апробации;
- практически нереализуемы (ни одно из десяти земельно-оценочных действий), основаны на отвлеченных от реальности нормативах, реализуются отрешенными от реальности оценщиками;

– регламентируют крайне непрофессиональные способы определения земельной ренты и ее капитализации, вводящие в заблуждение оценщиков, кратно искажающие оценку земель.

Из-за нетехнологичности Методических указаний нет (и не может быть) единых практически приемлемых технических указаний, поэтому каждый оценщик (кто как может) разрабатывает свою технологию, применяя знахарские приемы и способы оценки.

Существуют также значительные проблемы в организации проведения оценки сельскохозяйственных земель. Работы, имеющие государственный статус, выброшены на свободный рынок с выбором исполнителя на аукционной основе, с единственным критерием – ценой, т. е. кто предложит наименьшую цену, тот и выигрывает. Приведем два примера результатов проведенных торгов [3].

Пример 1. Аукцион на проведение государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Омской области (19.03.2012). Объем работ: 165 932 земельных участка. Срок выполнения работ: 180 дн. Начальная цена контракта: 17 943 807 руб. Количество участников: 10. Победитель: ООО «Аврора Консалтинг Северо-Запад», г. Санкт-Петербург. Цена заключенного контракта: 3 050 404,8 руб. = 17,0% от стартовой цены! Работы выполнены неквалифицированно, результаты доведены до абсурда и до настоящего времени не приняты заказчиком.

Пример 2. Аукцион на право выполнения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края в 2012 г. (26.01.2012). Объем работ: 104 800 земельных участков. Срок выполнения работ: до 01 октября 2012 г. Начальная цена контракта: 11 150 700 руб. Количество участников: 12. Победитель: ООО АКГ «ЭКФАРД», г. Новосибирск. Цена контракта: 919 451 руб. = 8,2% от стартовой цены! Результаты работ приняты и утверждены, однако в крае нарастает массовая социальная напряженность как со стороны администраций муниципальных районов, так и со стороны землепользователей. Результаты оценки искажены, нелогичны, абсурдны, вводят в заблуждение собственников земли и налоговые органы.

Нами проведен анализ результатов трех туров государственной кадастровой оценки сельскохозяйственного назначения в субъектах Сибирского федерального округа (табл. 2).

Таблица 2

**Сравнительный анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в субъектах Сибирского федерального округа**

Субъект РФ	Базовый уровень и оценка 2001 г., руб./га	Базовый уровень 2006 г., руб./га	Коэфф. увеличения стоимости 2006 г. к 2001 г.	Оценка 2006–2007 гг., руб./га	Коэфф. отношения оценки 2006 г. к базовой величине 2006 г.	Оценка 2011–2012 гг., руб./га	Коэфф. отношения оценки 2012 г. к 2006 г.
Республика Алтай	3 270	6 530	2.00	9 100	1,39	Не проводилась	–
Республика Бурятия	4 092	5 610	1.37	5 940	1,06	18 800	3,16
Республика Тыва	1 554	2 670	1.72	2 900	1,09	Не проводилась	–
Республика Хакасия	2 900	4 920	1.70	6 400	1,30	8 300	1,30
Алтайский край	10 990	17 060	1.55	18 300	1,07	18 500	1,01
Красноярский край	7 188	12 940	1.80	11 022	0,85	39 100	3,55
Иркутская область	6 702	9 110	1.36	11 319	1,24	14 300	1,26
Кемеровская область	7 652	13 000	1.70	12 738	0,98	15 924	1,25
Новосибирская область	9 592	15 970	1.66	9 592*	–	11 552	–
Омская область	10 070	16 500	1.64	22 737	1,38	25 500(не утверждена)	–
Томская область	5 157	8 510	1.65	6 600	0,78	Не проводилась	–
Читинская область (Забайкальский край)	3 300	5 510	1.67	4 200	0,76	Не проводилась	–

\*Результаты проведенной в 2006 г. оценки земель сельскохозяйственного назначения не утверждались субъектом РФ, применялись результаты оценки земель 2001 г.

При проведении двух туров оценки сельскохозяйственных земель разрабатывались базовые нормативы на уровне субъектов РФ, поэтому уровень земельной ренты и кадастровой стоимости логично отражал природно-экономические условия использования земель. При проведении третьего тура оценки земель разработка базовых нормативов Методическими указаниями не предусмотрена, поэтому каждый оценщик на свой страх и риск сам перераспределяет уровень стоимости между субъектами, порой даже не задумываясь о существовании соседних регионов. Так, в результате проведенной оценки 6-й группы земель сельскохозяйственного назначения (под прочими землями, болотами и др.) в граничащих субъектах РФ – Кемеровской области (737 руб./га) и Красноярском крае (14 700 руб./га) кадастровая стоимость земель различается в 20 раз.

Таким образом, сложившаяся система организации проведения ГКОЗ сельскохозяйственного назначения работает против оценки:

- так как при аукционе на право проведения оценки в субъекте РФ фактически идет борьба за наименьшую цену исполнения заказа, т. е. за право на наибольшую халтуру исполнения заказа;

- оценщик уверен, что получит (как правило, получает) положительное экспертное заключение на любой отчет, эксперту нечего противопоставить оценщику.

Авторами статьи предлагается:

- внести изменения в утвержденные Минэкономразвития России в 2010 г. Методические указания;

- отчеты об оценке земель, проведенные по данной методике (подобно отчетам по Омской области и Красноярскому краю), не должны получать положительного экспертного заключения, результаты оценки не должны утверждаться Заказчиком, нет надобности усиливать социальную напряженность на селе;

- Минэкономразвития России и Национальному совету по оценочной деятельности создать единую, общую для всех оценщиков методическую и нормативную основу ГКОЗ СХН.

ФГБУО ВПО «Омский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина» подготовлены проекты усовершенствованных на основе двух первых туров оценки земель Методические и Технические указания по ГКОЗ СХН, которые:

- соответствуют федеральным стандартам оценки и современным требованиям объективной оценки земельных участков;

- экономичны, высокотехнологичны, что исключает возможность проявления оценщиком необоснованного субъективизма или допущения методических ошибок;

- успешно апробированы при ГКОЗ СХН Кемеровской и Новосибирской областей;

- в настоящее время находятся на рассмотрении в Минэкономразвития России и Национальном совете по оценочной деятельности, одобрены в саморегулируемой организации оценщиков «Кадастр-оценка».

#### *Список литературы*

1. *Земельный кодекс Российской Федерации.*
2. *Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.09.2010 № 445.*
3. [www.goszakupki.ru](http://www.goszakupki.ru).

SUMMARY

*V.A. Makht, V.A. Rudi, N.V. Osintseva*

**The problems of state cadastral assessment of agricultural lands in the Russian Federation**

The authors of this article study the actual methodical and organizational problems, arising during the third round of agricultural lands assessment. The detailed analysis of three rounds results in the Siberian Federal district is made. The suggestions on improvement the system of agricultural lands assessment are also given to.

*Key words:* agricultural lands assessment, problems of assessment organization.