

Новые подходы к государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения

Н.П.Фомин, П.М. Сапожников

В настоящее время (2002 и 2006 годы) в Российской Федерации проведено два тура государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ) сельскохозяйственного назначения. Был сделан важный шаг в оценке земель современной России. Выполненная работа позволила обоснованно рассчитать налоговые платежи за земельные участки, величину арендной платы и ипотечного кредита. Вместе с тем методика ГКОЗ сельскохозяйственного назначения нуждается в серьезной корректировке. Основные недостатки этих методических материалов сводятся к следующему.

1. *Неправомерность использования фактической урожайности вместо потенциальной (нормативной).* От такого подхода в свое время предостерегал еще В.В. Докучаев, указывая, что при этом платится «налог на интеллигентность». Приведем простой пример невозможности использования фактической урожайности для оценки земель. Возьмем две соседние области Московскую и Калужскую. Среднемноголетние данные об урожайности в Московской области значительно выше (следовательно, и налог, и кадастровая стоимость будут выше, чем в Калужской области). Обусловлено это тем, что в Московской области в доперестроечные времена удобрений вносилось больше (на уровне стран Западной Европы), энергонасыщенность техникой была выше. В настоящее же время количество вносимых удобрений, а также техники на единицу площади резко сократилось, баланс гумуса стал отрицательным. Однако фермеры, работающие в Боровском районе Калужской области и Нарофоминском районе Московской области, на одинаковых землях, в одинаковых условиях будут платить налог на сельскохозяйственные земли, различающийся более чем в 6 раз. Таким образом, оценивается не земля, а уровень хозяйствования на ней 20-летней давности.

По нашему мнению, если земли, на которых трудится сельский товаропроизводитель, одинаковы, то и налог существенно различаться не должен.

2. *Межрегиональная несопоставимость оценок.* Земли соседних областей, а иногда и земельно-оценочных районов внутри областей, оцениваются по-разному, даже если находятся в близких природных условиях. В субъектах Российской Федерации приняты шкалы с разными свойствами. В расчеты оценочных показателей заложены не единые для России экономические нормативы, в каждом регионе существуют свои

местные нормативы, отражающие средние по региону, оценочному району экономические условия сельскохозяйственного производства.

Так, в одних областях (Нижегородская, Волгоградская) за 100 баллов принято содержание гумуса в 5 процентов, а в других (Воронежская, Краснодарский край) – в 7 процентов. Регрессионные уравнения связи урожайности со свойствами почв в разных регионах различны. Несопоставимость оценок исключает возможность использования результатов земельно-оценочных работ на едином рынке земель России.

3. *Неучет климатических показателей.* Известно, что одна и та же почва в разных климатических условиях будет иметь различную продуктивность, а, следовательно, и разную оценку.

4. *Неучет пригодности земель под различные культуры, ассортимент возделываемых культур.* Совершенно очевидно, что чем шире ассортимент возделываемых культур, тем выше должна быть оценка. Не учитываются различия в уровне затрат на выращивание культур, на поддержание плодородия почв.

5. *Игнорирование прибыли предпринимателя.* В методических подходах не учтено, какая часть прибыли приходится на бизнес, а какая на землю.

6. *Принятие единого для всех субъектов Российской Федерации коэффициента капитализации.* То, что для всех субъектов принят один коэффициент капитализации, равный 0,03, является экономически неверным.)

Отмеченные недостатки методических подходов приводят к несоответствию значений кадастровой стоимости земель и данных природно-сельскохозяйственного районирования. Например, кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в Пензенской области составляет 18 020 рублей за 1 гектар, в Башкирии – 17 460, в Ивановской области – 18 350, в Ярославской области – 18 780 рублей за 1 гектар. Между тем, по всем показателям – почвенным, климатическим, возможностям возделывания более ценных культур, размерам полей, доле пашни в сельскохозяйственных угодьях – Ивановская и Ярославская области уступают Пензенской области и Башкирии.

При проведении кадастровой оценки в субъектах Российской Федерации одни и те же черноземы с близкими свойствами, находящиеся в Орловской области (Троснянский район) и в Ульяновской области (Инзенский район) при одинаковых баллах бонитета почвы (55), одинаковых технологических свойствах и местоположении имеют кадастровую стоимость, различающуюся почти в 2 раза.

Необходимо также отметить, что величина абсолютной ренты (минимальный доход, который может быть получен с сельскохозяйственных угодий) не может быть одинаковой для всей территории России (860 рублей за 1 гектар). Худшие земли в Краснодарском крае и Архангельской области существенно различаются.

В настоящее время разработана принципиально новая методика, позволяющая оценить в сопоставимых показателях земли сельскохозяйственного назначения. Методика апробирована в Калужской, Тверской, Ростовской области, Краснодарском крае и в горных районах республик Башкирии, Кабардино-Балкарии и Дагестана.

Методика основана на оценке нормативной урожайности и нормативных затрат на выращивание сельскохозяйственных культур. По сравнению с предыдущей методикой значительно расширен перечень свойств почв, уточняющих оценку. Дополнительно учитываются водно-физические свойства почв в пределах метрового слоя, которые раньше вообще не принимались во внимание. Все это корректируется с доходностью основных культур, которые могут возделываться на оцениваемом объекте, а также с дополнительными экологическими затратами, связанными с поддержанием плодородия почв и применением специальных почвозащитных и (или) иных технологий.

Методика состоит из двух частей: первая – оценка качества земель (бонитировка почв) и вторая – оценка экономических условий. Оценка качества земель является основополагающей частью, на которую в дальнейшем могут накладываться разные экономические условия.

Оценка качества земель базируется на информации о естественных признаках земель (свойствах почв, климата, рельефа, растительности и пр.), которая содержится в материалах почвенных, геоботанических и других обследований и изысканий, а также в других источниках.

Уровень потенциального плодородия почв оценивается по величине нормативной урожайности сельскохозяйственных культур. На основе этой информации изучается возможность использования земель под различные виды сельскохозяйственных угодий (пашню, многолетние насаждения, сенокосы и пастбища) и оценивается уровень плодородия почв.

Информация о наличии, характере и степени проявления негативных свойств почв (переувлажнение, эрозия, переуплотнение, каменистость, засоленность и т.д.) дополняет качественную характеристику.

В рамках работ по оценке качества земель обязательно проводится агроклиматическое зонирование территории. Оно позволяет более полно учесть влияние варьирующих климатических условий на качество земель. В процессе зонирования выявляются территории, существенно различающиеся по агроклиматическим показателям, определяющим ассортимент и нормативную урожайность сельскохозяйственных культур. В качестве территориальной единицы агроклиматического зонирования принимается административный район или муниципальное образование. Результатом агроклиматического зонирования территории субъекта Российской Федерации должен быть ассортимент оценочных культур (включая наличие чистых паров) по каждому муниципальному образованию. В новой версии методики добавлен раздел

агроклиматического зонирования горных территорий и приведен алгоритм расчета кадастровой стоимости в условиях вертикальной зональности.

Расчет удельных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий осуществляется методом капитализации земельной ренты по формуле:

$$\text{УПКСЗ} = \text{ЗР} / \text{Кк}, (1)$$

где УПКСЗ – удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, р.;

ЗР – показатель земельной ренты, р.;

Кк – коэффициент капитализации земельной ренты.

Удельный показатель земельной ренты определяется как среднеарифметическое значение удельных показателей земельной ренты, рассчитанной по каждой из сельскохозяйственных культур, вошедший в наиболее эффективный севооборот. Расчет показателя земельной ренты производится по формуле:

$$\text{ЗР} = (\text{ВД} - \text{З}) \times (1 - \text{ПП}), (2)$$

где ЗР – земельная рента;

ВД – валовой доход;

З – затраты;

ПП – прибыль предпринимателя.

Эффективность севооборота определяется по двум основным параметрам - доходности и экологичности. Экологичность севооборота определяется положительным балансом гумуса и соблюдением агроландшафтных норм (невозможность выращивания пропашных культур на склонах и т.п.)

Сравнение удельного показателя кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий новой версии методики и варианта действующей методики, актуализированной на 1 января 2006 года, показало увеличение УПКСЗ, рассчитанного по новой версии на 25–30 процентов.

Таким образом, основные методологические принципы, которые должны быть реализованы при государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий, сводятся к следующему:

1) определение ассортимента сельскохозяйственных культур, которые потенциально могут выращиваться на земельном участке. Чем шире ассортимент возделываемых культур, тем выше величина дохода (земельной ренты);

2) использование для кадастровой оценки земель наиболее эффективного севооборота, главными критериями которого являются доходность и экологичность;

3) расчет величины земельной ренты по каждой культуре как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного производства с учетом прибыли предпринимателя, несущего риск сельскохозяйственного производства;

4) расчет валового дохода как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственных культур на ее рыночную цену, сложившуюся на дату проведения оценки. Норматив потенциальной урожайности учитывает базовые свойства почв (содержание гумуса, мощность гумусового горизонта, содержание физической глины), негативные свойства почв (эродированность, переувлажнение, переуплотнение и т. п.) и климатические показатели;

5) материальные затраты на ведение сельскохозяйственного производства предлагается определять на основе технологических карт, устанавливающих нормативы затрат семян, горюче-смазочных материалов, удобрений и т. п., а также затрат на поддержание плодородия почв;

6) расчет коэффициента капитализации предлагается определять для каждого субъекта Российской Федерации с учетом корректировок на риск инвестирования и риск ведения сельского хозяйства.

Таким образом, новый алгоритм расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения позволит более объективно вычленить наиболее ценные продуктивные сельскохозяйственные земли, которые подлежат особой охране, и перевод которых в другие категории земель запрещен. Предложенный алгоритм позволит сформировать объективную базу для налогообложения, учитывающую качественное состояние земель.