

Определение кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в их использовании

Е.Н. Быкова, В.В. Бутина

Введение

Вопросы объективности кадастровой оценки земель в России являются наиболее насущными на данном этапе развития земельных отношений, поскольку непосредственно связаны с земельным налогообложением. Актуальность этих вопросов подтверждается исследованиями, проводимыми в рамках оценки земель [1 - 6], а также данными Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, которые свидетельствуют о большом количестве судебных исков, связанных с требованиями изменить результаты указанной оценки по конкретным земельным участкам. Только за 2012 год судами было рассмотрено 1200 судебных исков от физических и юридических лиц по оспариванию результатов кадастровой оценки в субъектах Российской Федерации, из них в отношении 776 исков требования были удовлетворены.

Для различных категорий земель и видов целевого использования в России разработаны методические указания по проведению государственной кадастровой оценки земель. В настоящее время выбор используемой методики для массовой кадастровой оценки согласно законодательству об оценочной деятельности осуществляет оценщик, являющийся членом саморегулируемой организации оценщиков.

Особой категорией земель, имеющей приоритетное право использования и охраняемая законом, является категория земель сельскохозяйственного назначения, представляющая собой наиболее ценные продуктивные угодья. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственных угодий, расположенных вне границ населенных пунктов осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода, то есть дохода, который

может быть получен от использования земельного участка. Одним из наименее исследованных факторов, влияющих на величину доходов, является наличие на земельном участке обременений на землю, к которым относятся зоны охраны инженерных сетей и сооружений, зоны охраны источников водоснабжения, санитарно-защитные зоны сооружений и объектов и т.д. В связи с наличием на территории сельскохозяйственных земель таких обременений могут быть ограничены и/или запрещены некоторые виды сельскохозяйственной деятельности.

В разработанных и предлагаемых на настоящий момент методиках кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения не учитывается негативное влияние обременений, расположенных на земельном участке, хотя этот учет подразумевается Федеральным стандартом оценки № 4 при наличии такой информации у оценщика.

Методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в их использовании

Действующая методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения предусматривает последовательное выполнение следующих этапов: формирование Перечня земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения; определение удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС); расчет кадастровой стоимости земельных участков. При определении УПКС основное внимание в методике оценки уделено оценке земель первого вида использования, расчет которого основывается на капитализации земельной ренты. К первому виду использования земель относятся земли сельскохозяйственного назначения, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами на дату проведения оценки, 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 внутривладельческой деятельности. Этот вид использования является основным для осуществления хозяйственной деятельности сельскохозяйственных предприятий в России, ограничения деятельности на котором оказывают негативное влияние на доход сельскохозяйственных товаропроизводителей. Отрицательное влияние наличия обременений на использование земель сельскохозяйственного назначения достаточно очевидно. В большинстве зон запрещены или ограничены некоторые виды деятельности, которые являются неотъемлемой частью ведения сельского хозяйства. Кроме того, наличие обременений может привести к изрезанности, мелкоконтурности угодий и, соответственно, к трудностям в обработке земель. Различные виды обременений могут пересекаться, накладываться друг на друга и занимать обширные площади, что не позволяет собственнику использовать земельный участок в полной мере и, соответственно, получать планируемый доход. Поэтому при расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать снижение стоимости земельного участка в результате возникновения ограничения разрешенного использования земель (в отдельных случаях, полного запрета определенных видов использования), поскольку в рыночных условиях собственник участка не готов заплатить государству в виде части земельного налога средства, которые он недополучает в связи с наличием на территории обременений. Так как от кадастровой стоимости зависит величина земельного налога, то для того, чтобы частично компенсировать связанные с наличием обременений затраты, предлагается снизить кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения посредством комплексного коэффициента дифференциации, учитывающего ограничения определенных видов сельскохозяйственной деятельности в связи с наличием на территории зон с особыми условиями использования.

В данной работе представлена модифицированная первым автором формула расчета кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного

назначения с учетом указанного коэффициента, который отражает снижение дохода/увеличение затрат на части земельного участка, имеющего обременение:

$$КС = УПКС \cdot \left(\sum_{i=1}^n S_{обр_i} \cdot K_i + S_{необр} \right), \quad (1)$$

где $КС$ – кадастровая стоимость земельного участка; $УПКС$ – удельный показатель кадастровой стоимости земель, определенный в результате проведения кадастровой оценки земель; $S_{обр_i}$ – площадь части земельного участка, обремененной i -м обременением; $S_{необр}$ – площадь необремененной части земельного участка; K_i – коэффициент дифференциации i -го обременения, показывающий остаточную эффективность использования земельного участка; n – количество обременений на участке.

Для определения коэффициента дифференциации необходимо было оценить влияние обременений на эффективность использования сельскохозяйственных земель. На эффективность использования земель может влиять большое количество факторов: качество посадочного материала, климатические особенности региона, количество вносимых удобрений, обременения и т.д. Из-за недостатка статистической информации, связанного с неразвитостью рынка и с несовершенством системы оценки, выявить вес фактора обременений методом статистического анализа не представлялось возможным, поэтому для решения этой проблемы в условиях неопределенности и неполноты информации, впервые для этой цели применен способ анализа, базирующийся на экспертном оценивании. Из методов коллективных экспертных оценок наиболее подходящим явился метод анализа иерархий Т. Саати (МАИ) [7 - 10], так как он позволяет выполнить декомпозицию проблемы для упрощения процедуры сравнения объектов. Метод состоял в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям.

По вопросу исследования была составлена трехуровневая иерархия: III уровень - ограничения сельскохозяйственной деятельности в зонах с особым режимом использования; II уровень – группировка ограничений по видам сельскохозяйственной деятельности; I уровень – цель анализа (оценка влияния обременений на использование земель сельскохозяйственного назначения). Факторы сравнивались попарно по отношению к их воздействию (весу, или интенсивности) на общую для них характеристику. Матрица сравнений имела единичную диагональ (сравнение фактора самого с собой равно единице), а в других ячейках приводились значения превосходства одного фактора над другим. При заполнении матриц сначала определялась степень влияния групп факторов второго уровня на цель анализа (первый уровень), затем определялась степень влияния ограничения каждого вида деятельности в группе ограничений.

Вычисление векторов приоритетов производилось по полученным матрицам (главного собственного вектора, который после нормализации становится вектором приоритетов). Компоненты главного собственного вектора a_i вычислялись путем извлечения корня n -й степени из произведения элементов каждой строки матрицы сравнений. После нормализации был получен искомый вектор приоритетов $w = (w_1, \dots, w_n)$:

$$w_i = \frac{a_i}{\sum_{i=1}^n a_i}, \quad (2)$$

где a_i – компонент главного собственного вектора матрицы A , а w_i – элемент вектора приоритетов.

В результате весовой коэффициент (k_{ei}) ограничения отдельного вида деятельности определялся по формуле:

$$k_{ei} = W_i * w_i, \quad (3)$$

где W_i - вес группы ограничений; w_i - значения вклада в группу.

Полученные весовые коэффициенты k_{ei} отражали негативное влияние, которое оказывают обременения на эффективность использования

сельскохозяйственных земель, поэтому итоговый весовой коэффициент зоны с особым режимом использования было предложено рассчитывать как сумму весовых коэффициентов тех видов деятельности, которые запрещены в данной зоне (таблица 1, 2, 3). Поскольку коэффициент дифференциации кадастровой стоимости должен показывать остаточную эффективность использования обремененного земельного участка, то его предложено рассчитывать как разность 1 и суммы весовых коэффициентов запрещенных и ограниченных видов деятельности:

$$K_i = 1 - \sum_{i=1}^n k_{gi} . \quad (4)$$

При наложении всех указанных в таблице № 1 обременений на всю территорию земельного участка, его кадастровая стоимость будет равна нулю (можно принять на минимальном уровне). Это соответствует логике, поскольку если на участке сельскохозяйственного назначения невозможно осуществлять ни один из видов сельскохозяйственных работ, то для сельского хозяйства он теряет ценность. Чем меньше коэффициент дифференциации, тем сильнее он влияет на эффективность использования земель сельскохозяйственного назначения и тем больше должно быть снижение кадастровой стоимости и земельного налога.

Апробация предложенной методики на примере земельных участков сельскохозяйственного предприятия Ленинградской области

Для иллюстрации возможного снижения кадастровой стоимости и земельного налога земель сельскохозяйственного назначения проведем расчет по 21-му земельному участку сельскохозяйственного назначения, 14 из которых имеют обременения (рис. 1). Опытные земельные участки сельскохозяйственного предприятия имеют общую площадь 7 012 192 м², в том числе 794563 м² обременены (таблица № 4).

Таблица № 1

Коэффициенты дифференциации кадастровой стоимости по основным видам обременений

Ограничен ные виды сельскохоз яйственно й деятельнос ти	Вклад в групп у (w_i)	ОЗЛ иСС	ОЗО ЭХ	ОЗ МТ	ОЗТ	ОЗ ГР С	ОЗ ЖД	ПП	ВЗ	ЗСО ИВи ВПН	ОЗК С	При дор ожн ая пол оса
снос и реконстру кция зданий, мостов и т.д.	0,002	0,002	0,002	-	0,002	-	-	-	-	-	-	-
капитальн ый ремонт	0,004	-	0,004	-	0,004	-	-	-	-	-	-	-
устройство загражден ий и других препятстви й, временных строений, заборов	0,014	0,014	-	-	0,014	0,01 4	-	-	-	0,01 4	0,01 4	-
строительс тво капитальн ых зданий, сооружени й	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	-	-	0,01	0,01	0,01
содержани е скота, устройство летних лагерей, загонов, коновязей	0,122	0,122	0,122	0,12 2	-	-	-	0,12 2	-	-	-	-
устройство водопоев, ванн	0,019	-	0,019	0,01 9	-	-	-	0,01 9	-	0,01 9	-	-
выпас скота, организац ия полевые станы	0,049	0,049	0,049	0,04 9	-	-	0,04 9	0,04 9	-	0,04 9	-	-

складирование материалов, кормов, удобрений, сена, соломы	0,014	0,014	0,014	0,014	-	0,014	-	-	-	0,014	0,014	-
хранение агрессивных химических материалов	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	0,002	-	-	-	0,002	0,002	-
размещение навозохранилищ	0,014	-	-	-	-	-	-	-	-	0,014	0,014	-
размещение скотомогильников	0,014	-	-	-	-	-	-	0,014	0,014	0,014	-	-

Таблица № 3

Ограниченные виды сельскохозяйственной деятельности	Вклад в группу (w_i)	ОЗЛ иСС	ОЗО ЭХ	ОЗ МТ	ОЗТ	ОЗ ГРС	ОЗ ЖД	ПП	ВЗ	ЗСО ИВиВПН	ОЗКС	Придорожная полоса
сброс промышленных и сельскохозяйственных вод	0,003	-	-	-	-	-	-	-	-	0,003	-	-
выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод	0,003	-	-	-	-	-	0,003	-	-	-	-	-
устройство проездов и стоянок тракторов и механизмов	0,028	0,028	0,028	0,028	0,028	-	-	-	-	-	0,028	-
размещение гаражей	0,005	-	0,005	-	0,005	-	-	-	-	-	-	-

провоз негабаритных грузов под проводами (высотой более 4,5 м); для воздушных коммуникаций	0,011	0,011	0,011	-	-	-	-	-	-	-	-	-
устройство временных дорог	0,024	-	-	-	-	-	0,024	-	-	-	-	-
сооружение проездов и переходов через трубопроводы	0,024	-	-	-	0,023	-	-	-	-	-	-	-
использование сточных вод для удобрения	0,006	-	-	-	-	-	-	0,006	0,006	-	-	-
осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями	0,018	-	-	-	-	-	-	0,018	0,018	-	-	-
применение ядохимикатов и удобрений	0,046	-	-	-	-	-	-	-	-	0,046	-	-
животноводческие и птицеводческие предприятия	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	0,020	-	-
Итоговый весовой коэффициент (Σ):	1,00	0,496	0,475	0,594	0,347	0,056	0,363	0,366	0,038	0,316	0,209	0,01
Коэффициент дифференциации кадастровой стоимости, k_j :	0,00	0,488 (*) 0,493 (**)	0,509 (*) 0,514 (**)	0,406	0,653	0,944	0,637	0,634	0,962	0,684	0,791	0,99

Примечание: * - воздушные; ** - подземные; ОЗЛиСС – охранная зона линий и сооружений связи; ОЗОЭХ – охранная зона объектов электросетевого хозяйства; ОЗМТ – охранная зона магистральных трубопроводов; ОЗТ – охранная зона теплосетей; ОЗГРС – охранная зона газораспределительных сетей; ОЗЖД – охранная зона железных дорог; ЗСОИВиВПН – зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения; ОЗКС - охранная зона канализационных сетей; ВЗ – водоохранная зона; ПП – прибрежная полоса.

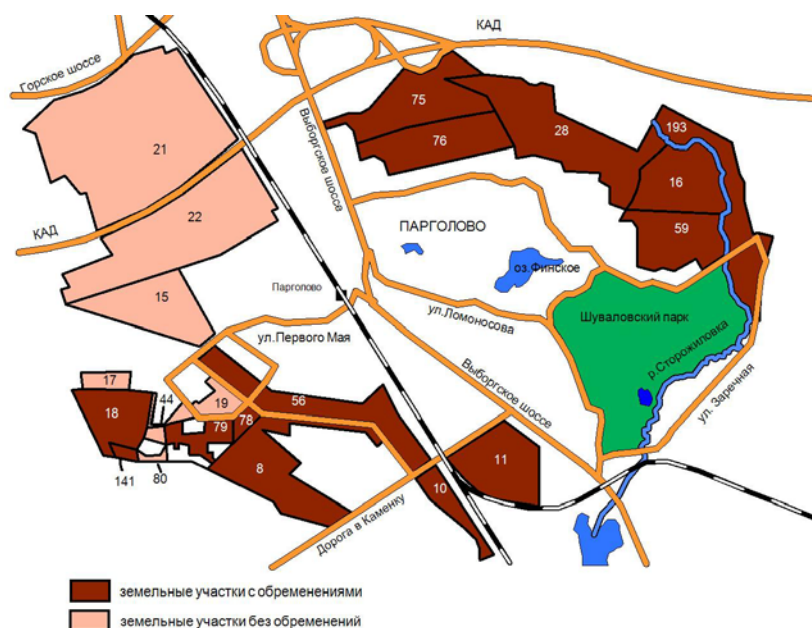


Рис. 1. - Схема расположения оцениваемых земельных участков

Таблица № 4

Площадные данные по рассчитываемым земельным участкам

№	Адрес земельного участка	Площадь, м ²	ВЗ водного объекта	ПП водного объекта	ОЗ воздушных линий электропередач	ОЗ ГРС	ОЗ водопроводных сетей	ОЗ подстанций и других электротехнических сооружений	ОЗЛиСС
Без обременений									
1	п. Парголово, Пригородный,	784457	-	-	-	-	-	-	-

	участок 22								
2	участок 19	112733	-	-	-	-	-	-	-
3	участок 17	50004	-	-	-	-	-	-	-
4	участок 15	338178	-	-	-	-	-	-	-
5	участок 21	140239 2	-	-	-	-	-	-	-
6	участок 80	6729	-	-	-	-	-	-	-
7	участок 44	6633	-	-	-	-	-	-	-
С обременениями									
8	участок 193	386516	838 47	838 47	130402	-	-	-	-
9	участок 56	446637	-	-	10451	-	-	-	-
10	участок 11	390000	113 14	-	65807	-	-	-	-
11	участок 141	16400	-	-	837	-	-	-	-
12	участок 18	225745	308	308	7505	474	4126	896	-

Суммарная кадастровая стоимость 21 участка без учета и с учетом обременений составляет 42283517,76 руб и 39717086,99 руб соответственно. С учетом налоговой ставки был определен земельный налог, который составил 126850,55 руб без учета обременений и 119151,26 руб с их учетом. Коэффициенты дифференциации определялись путем суммирования значений коэффициентов по ограниченным видам деятельности для каждой зоны, избегая повторного учета ограничений при наложении зон.

Как видно из расчетов общая кадастровая стоимость рассматриваемых земельных участков в результате использования предложенной методики снизится на 2566430,77 руб, а земельный налог – на 7699,29 руб. Снижение кадастровой стоимости и земельного налога в данном случае составляет 6,07 %, что подтверждает необходимость учета влияния обременений.

Выводы

В настоящее время в России информация о земельных участках, представленная на земельном рынке, не содержит данных о наличии обременений, их установлении, регламенте использования территории в пределах этих зон, методики кадастровой оценки земель не предусматривают инструкций по их учету либо содержат достаточно поверхностные описания о необходимости подобной оценки.

В статье представлен разработанный методический подход к оценке земель сельскохозяйственного назначения с учетом обременений в использовании земель, основанный на введении коэффициента дифференциации в кадастровую стоимость. Коэффициенты дифференциации получены на основе экспертной оценки влияния обременений на хозяйственную деятельность сельскохозяйственных предприятий. Этот метод позволяет осуществить декомпозицию факторов влияния и, таким образом, значительно облегчить методику парных сравнений исследуемых показателей.

Предложенная методика является исследованием, имеющим продолжение, поскольку имеет недостаток, заключающийся в том, что полученные коэффициенты не учитывают снижение эффективности использования земель (снижение доходов, рост затрат) за счет возникновения мелкоконтурности и изрезанности земельных участков из-за наличия обременений в использовании. Преимуществом является возможность расчета коэффициента дифференциации для любого вида обременений и избежание повторного учета коэффициентов при наложении зон с аналогичными видами ограничений на одном земельном участке. Использование методики позволяет не только повысить объективность кадастровой оценки сельскохозяйственного назначения, но и выявить территории, неэффективно используемые в сельском хозяйстве, и принять решение об их переводе в другие категории земель.

Литература:

1. Быкова Е.Н. Экологическая обстановка территории – важный фактор оценки земли [Электронный ресурс] // Инженерный Вестник Дона, 2012. - № 4. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1143> (доступ свободный) - Загл. С экрана. – Яз. Рус.
2. Демидова П.М. Определение кадастровой стоимости земель садоводческих некоммерческих объединений Ленинградской области методами геостатистики [Электронный ресурс] // Инженерный Вестник Дона, 2013.-№1.–Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n1y2013/1538> (доступ свободный) - Загл. С экрана. – Яз. Рус.
3. Чупова К.В. О развитии методологии расчета кадастровой стоимости земельных участков, входящих в состав земельно-имущественного комплекса крупных промышленных предприятий [Электронный ресурс] // Инженерный Вестник Дона, 2012. - № 4. – Режим доступа: <http://www.ivdon.ru/magazine/archive/n4p1y2012/1147> (доступ свободный) - Загл. С экрана. – Яз. Рус.
4. Trawiński B. Evolutionary Fuzzy System Ensemble Approach to Model Real Estate Market based on Data Stream Exploration [text] // Journal of Universal Computer Science, 2013. - vol. 19, no. 4. pp. 539-562.
5. Дегтярева С.М. Проблемы оценки земель сельскохозяйственного назначения [Текст] // Вестник ОрелГАУ, 2009. - № 4. - С.56-59.
6. Быкова Е.Н., Сапожникова Ю.И. Оценка влияния экологических факторов на рыночную стоимость земельных участков для ИЖС методом экспертного анализа [текст] // Аграрная наука – основа успешного развития АПК и сохранение экосистем. Материалы международной научно-практической конференции. Том 2: ФГБУ ВПО Волгоградский ГАУ, 2012 г. с. 313 – 319.
7. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993. – 278 с.

8. Саати Т. Принятие решений при зависимостях и обратных связях: аналитические сети. - М.: Книжный дом «ЛИБРОКОМ», 2009. - 360с

9. Saaty T.L. Decision making with the analytic hierarchy process [text] // Int. J. Services Sciences, 2008. - Vol. 1, No. 1. – pp.83-98

10. Saaty T.L. How to make a decision: the analytic hierarchy process [text] // Interfaces, 1994. – Vol.24, No. 6. – pp.19-43.