

УДК 332.7

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ И ВОЗМОЖНЫЕ ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

*Дегтярева А.Н., студентка 4 курса факультета
экономики и организации в АПК
Научный руководитель – Суховольская Н.Б., кандидат
экономических наук, доцент
ФГБОУ ВО Санкт-Петербургский ГАУ*

Ключевые слова: *земли сельскохозяйственного назначения, кадастровый учет, кадастровая оценка.*

В статье рассматриваются вопросы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Отмечается, что несмотря на наличие определенных трудностей в институте кадастровой регистрации и оценки земель продолжается развитие, совершенствуется методологическая и законодательная базы кадастровой оценки, что позволит улучшить качество отношений в сфере земельного рынка страны.

Одним из важнейших направлений современного этапа развития РФ является разработка системы эффективного управления землями страны и обеспечение ее результативного функционирования. Непременным условием стабильного развития территории в условиях активно прогрессирующей рыночной экономики является предоставление государственных гарантий в поддержке прав собственности, в том числе и на землю. Чтобы грамотно решить эту проблему, важно создать точную и надежную систему учета и оценки земельных участков.

Целью данного исследования является выявление основных проблем кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и поиск возможных путей их решения.

В настоящее время функции организации единой системы государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним возложены на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, которая является подразделением Министерства экономического развития Российской Федерации [1]. Учитывая, что кадастровая оценка земель относительно новый для российской экономики вид учета, в методических рекомендациях, по мнению специ-

алистов, на сегодняшний день есть некоторые недоработки, которые: противоречат федеральным стандартам оценки; утверждены без согласования с Министерством сельского хозяйства и при их составлении не были проведены соответствующие необходимые проверки; показывают довольно непрофессиональные способы кадастровой оценки, из-за чего абсолютно меняется качество проводимой оценки.

На наш взгляд, кадастровые ценности (и сам кадастр) нуждаются в пересмотре и модернизации, потому что существуют разделы земельных участков, которые необходимо отслеживать через систему кадастровой оценки, чтобы получить максимально точные данные (во многих регионах России методы контроля за использованием земли достаточно жесткие, поэтому для развития данных областей необходимо их откорректировать).

И даже если земельные платежи не изменятся, пересмотры необходимы в любом случае. Инфляция еще не полностью контролируется в России. Так в 2014 году инфляция составила 11,36%, 2015 году – 12,91%, 2016 году – 5,38%, 2017 году – 2,52%, 2018 году – 4,27% [2]. Как видно из данных, уровень инфляции довольно нестабилен, при этом прослеживается динамика снижения кадастровой ценности и уход от связи с рыночными ценностями. Оценки должны быть скорректированы в связи с изменением структуры сельскохозяйственных культур, состоянием земель и изменениями транспортной инфраструктуры и др. Неточные критерии оценок и неопределенная система налогообложения могут создавать дополнительные расходы для землевладельца, а также дополнительные сложности для кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость формируется в результате массовой, сплошной оценки большого массива объектов. Кадастровая оценка не должна быть ни завышенной, ни заниженной, поскольку пользователь потеряет стимул к рациональному использованию земли. Кроме того, расчет кадастровой стоимости осуществляется с помощью специальных программ, алгоритмы программ которых закрыты даже для специалистов, занимающихся земельными вопросами. При этом землепользователю очень проблематично обжаловать уже утвержденные результаты оценки [3, 4].

Кроме этого, существует принципиальная проблема определения наилучшего использования земельного участка при массовой оценке. При индивидуальной оценке конкретного земельного участка выбор наилучшего использования происходит в предположении, что остальные участки, расположенные на территории, формирующей рынок земельных участков, будут использоваться текущим или планируемым образом, что не всегда соответствует фактической ситуации.

Одним из возможных вариантов решения проблемы кадастровой оценки стоимости земель может быть переход к централизованному ведению оценки собственности на государственном уровне. Благодаря этому способу можно будет достичь: группировки всех данных в едином информационном реестре для упрощения поиска и обработки данных, а также для исключения возможных расхождений; создания эффективно функционирующей системы контроля за деятельностью органов государственной кадастровой оценки земель, что позволит гражданам при осуществлении сделок с землей, чувствовать себя более защищенными и уверенными в своих правах.

Известно, что из-за различных способов оценки и учета специфических характеристик происходят колоссальные расхождения между кадастровой и рыночной стоимостью участка. Поэтому, на наш взгляд, для точной кадастровой оценки необходима максимальная прозрачность, а также точное и полное предоставление информации для ее последующей обработки. Несмотря на наличие этих проблем, в институте кадастровой регистрации и оценки земель продолжается развитие. Совершенствование методологической и законодательной базы кадастровой оценки позволит улучшить качество отношений в сфере земельного рынка.

Библиографический список:

1. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреestr) [Электронный ресурс] URL : <https://rosreestr.ru/site/>. (дата обращения 12.03.2019).
2. Уровень инфляции в Российской Федерации. [Электронный ресурс] URL : inflationinrussia.com (дата обращения 15.03.2019).
3. Суховольская, Н.Б. Технические и административные ошибки кадастрового учета земельных участков [Текст] / Н.Б. Суховольская // Известия Санкт-Петербургского государственного аграрного университета. 2017. № 2 (47). С. 275-279.
4. Проблемы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [Текст] / В. А. Махт, В. А. Руди, Н. В. Осинцева // М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, ФГОУ ВПО Омский гос. аграрный ун-т. - Омск : Омское книжное изд-во, 2007. - 110 с.

BASIC PROBLEMS OF CADASTRAL ASSESSMENT OF AGRICULTURAL LANDS AND POSSIBLE WAYS THEIR DECISIONS

Degtyareva A.N.

Keywords: *agricultural land, cadastral registration, cadastral valuation.*

The article discusses issues of cadastral valuation of agricultural land. It is noted that despite the presence of certain difficulties in the institute of cadastral registration and land valuation, development continues, the methodological and legislative bases of cadastral valuation are being improved, which will improve the quality of relations in the land market of the country.