

КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В МЕЖДУРЕЧЕНСКОМ КАДАСТРОВОМ ОКРУГЕ

Заварин Д.А., кандидат экономических наук, доцент

Рассохина Д. И., студент,

тел.: 89211247680, daryana.rassokhina@bk.ru

ФГБОУ ВО Вологодский государственный университет

Ключевые слова: кадастровая стоимость, Междуреченский район, сельскохозяйственное использование, земельный участок, кадастровый номер.

Статья посвящена кадастровой стоимости земель, напрямую влияющей на налогообложение, сделки купли-продажи, арендные отношения, получение кредитов и другие экономические процессы в сельском хозяйстве. Фокусировка на конкретном кадастровом округе позволяет выявить особенности, которые не учитываются в общих исследованиях кадастровой стоимости. В качестве примера рассматривается Междуреченский район Вологодской области, анализируются факторы, влияющие на кадастровую стоимость земельных участков, и их воздействие на развитие сельского хозяйства.

В исследовании анализируются факторы, определяющие кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель именно в Междуреченском кадастровом округе Вологодской области.

Сельское хозяйство — важная отрасль экономики, обеспечивающая продовольственную безопасность и занятость значительной части населения. В условиях повышенного внимания к развитию аграрного сектора особую актуальность приобретает вопрос кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Верно определенная кадастровая стоимость — ключевой фактор успешного развития сельского хозяйства. Её завышение или занижение может привести к целому ряду негативных последствий: несправедливому налоговому

бремени, сложностям с кредитованием и оборотом земель, а также неравным условиям для сельхозпроизводителей.

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства [1]. Особый вид земель, имеющий специфическое предназначение и регулируемый законодательством.

На землях сельского хозяйственного использования накладываются свои ограничения. Например, строительство объектов, не связанных с сельским хозяйством, загрязнение земель, разработка полезных ископаемых, изменение целевого назначения земли.

Междуреченский район — административно-территориальная единица в Вологодской области Российской Федерации. Занимает площадь 3624 км². Административный центр района — село Шуйское. Крупнейшие населённые пункты — Шуйское и посёлок Туровец, где проживает примерно половина 4918 жителей района.

В районе, безусловно, преобладает сельскохозяйственная инфраструктура: поля, фермы, склады для хранения урожая. Лесная промышленность в основном находится в поселке Туровец. Там расположены основные лесные массивы представлена инфраструктура лесозаготовок и деревообработки.

Кадастровая стоимость земли — это денежная оценка стоимости земельного участка, определяемая государством на основе данных государственного кадастра недвижимости. Эта оценка используется для различных целей, связанных с налогообложением, сделками с недвижимостью и другими государственными мероприятиями. Она устанавливается в рублях для каждого объекта недвижимости и не зависит от рыночной цены.

Факторами, влияющими на кадастровую стоимость, могут быть: плодородие почв, близость к инфраструктуре, транспортным путям, возможность использования для определенных видов сельскохозяйственных культур, наличие прав собственности, арендных договоров возможность приобретения в собственность [2].

Высокая стоимость может ограничить доступ к земле для начинающих фермеров, что приведет к концентрации земельной собственности в руках крупных агрохолдингов.

Публичная кадастровая карта представляет собой составленные на картографической основе, тематические карты, информация на которых отображается в графической и текстовой форме. На данной карте содержится информация о кадастровом делении территории, сведения о объектах, которые там располагаются, а также сведения о земельных участках, зонах с особыми условиями использования территории [3].

С помощью публичной кадастровой карты можно определить доступные для сельскохозяйственной деятельности земли, провести анализ потенциала земель, изучить соседние участки, площадь земельного участка, владельцев, кадастровый номер и многое другое. Карта позволяет легко и быстро получить информацию о заинтересованном участком земли, проанализировать наличие водоемов, инфраструктуры и других факторов. [4]

Рассмотрим на примере Междуреченского района Вологодской области кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения благодаря возможностям публичной кадастровой карты (таблица 1).

Таблица 1 - Кадастровая стоимость земель для сельскохозяйственного использования в Междуреченского районе

№	Кадастровый номер	Площадь участка	Кадастровая стоимость участка	Кадастровая стоимость 1 кв.м.
1	35:27:0301005:125	116 000 кв. м	96 280 руб.	0.83
2	35:27:0301005:129	14 336 кв. м	11 898,88 руб.	0.83
3	35:27:0202048:360	152 000 кв. м	136 800 руб.	0.9
4	35:27:0202048:361	88 000 кв. м	79 200 руб.	0.9
5	35:27:0202048:366	62 000 кв. м	55 800 руб.	0.9
6	35:27:0202048:365	114 445 кв. м	103 000,5 руб.	0.9
7	35:27:0000000:312	13 652 000 кв. м	11 331 160 руб.	0.83
8	35:27:0301043:539	49 999 кв. м	67 998,64 руб.	1.36
9	35:27:0000000:441	294 000 кв. м	244 020 руб.	0.83
10	35:27:0301005:169	102 774 кв. м	85 302,42 руб.	0.84
11	35:27:0301005:168	64 924 кв. м	53 886,92 руб.	0.84
12	35:27:0000000:272	2 200 000 кв. м	1 826 000 руб.	0.83
13	35:27:0000000:299	11 685 000 кв. м	9 698 550 руб.	0.83
14	35:27:0000000:470	4 325 000 кв. м	3 589 750 руб.	0.83
15	35:27:0301043:409	56 000 кв. м	76 160 руб.	1.36
16	35:27:0301043:383	119 590 кв. м	162 642,4 руб.	1.36

С помощью таблицы 1 можно сделать вывод, что кадастровая стоимость 1 кв. м. варьируется от 0.83 до 1.36 руб., что свидетельствует о различии в оценке стоимости различных участков. Участки с более высокой кадастровой стоимостью 1 кв. м. (1.36 руб.) имеют кадастровые номера 35:27:0301043:539 и 35:27:0301043:409 и 35:27:0301043:383. Эти участки расположены в более выгодных местах (ближе к инфраструктуре, дорогам). Участки с кадастровой стоимостью 1 кв. м. в диапазоне 0.83-0.9 руб. составляют большинство в представленной таблице.

Стоимость кадастровых участков, предназначенных для ведения сельского хозяйства, является актуальным вопросом, влияющим на развитие отрасли. Необходимо уделять внимание созданию благоприятных условий для сельхозпроизводителей, совершенствованию системы оценки земель и развитию инфраструктуры для повышения эффективности сельскохозяйственного производства в России.

В заключение, исследование анализирует факторы, влияющие на кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель в Междуреченском районе Вологодской области, с учетом его особенностей, таких как удаленность от транспортных магистралей и специфика местного сельского хозяйства. В отличие от общих исследований, фокус на региональном контексте делает эту работу особенно ценной. Анализ выявил влияние на кадастровую стоимость таких факторов, как плодородие почв, близость к инфраструктуре и транспортным путям, а также наличие прав собственности и арендных соглашений. Обнаруженная вариативность кадастровой стоимости указывает на необходимость более точной и дифференцированной оценки сельхозземель. Высокая кадастровая стоимость может ограничивать доступ к земле для начинающих фермеров, способствуя укрупнению земельной собственности. Исследование подчеркивает важность совершенствования системы оценки для справедливого налогообложения и развития сельского хозяйства в регионе.

Библиографический список:

1. Определение возможности застройки при планировании развития территории на основании комплексных кадастровых работ / Д. А. Заварин,

А. А. Тесаловский, Ю. М. Авдеев [и др.]. — Текст: непосредственный // Экономика и предпринимательство. — 2019. — № 9 (110). — с. 322-326.

2. Рассохина, Д. И. Кадастровая стоимость земельных участков для личного подсобного хозяйства в Устюженском кадастровом округе. / Д. И. Рассохина. — Текст: непосредственный // молодые исследователи агропромышленного и лесного комплекса - регионам— Вологда Молочное: Вологодская государственная молочнохозяйственная академия имени Н. В. Верещагина, 2024. — С. 138-142.

3. Рассохина, Д. И. Использование публичной кадастровой карты для определения зон с особыми условиями использования территории в городе Устюжна / Д. И. Рассохина, Д. А. Заварин. — Текст: непосредственный // современные тенденции в кадастре, землеустройстве и геодезии. — Белгород: Белгородский государственный технологический университет им. В.Г. Шухова, 2024. — С. 31-34.

4. Тесаловский, А. А. Определение корректировок цен земельных участков для личного подсобного хозяйства с учетом кадастрового деления и территориального зонирования / А. А. Тесаловский, Д. А. Заварин, Н. В. Анисимов. — Текст: непосредственный // Вестник Алтайской академии экономики и права. — 2023. — № 6-2. — С. 374-376.

CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS FOR AGRICULTURAL USE IN THE MEZHDURECHENSK CADASTRAL DISTRICT

Zavarin D.A., Rassokhina D. I.

Keywords: *cadastral value, Mezhdurechensk district, rural area*

The article is devoted to the cadastral value of land, which directly affects taxation, purchase and sale transactions, lease relations, obtaining loans and other economic processes in agriculture. Focusing on a specific cadastral district allows you to identify features that are not taken into account in general cadastral value studies. The Mezhdurechensky district of the Vologda Oblast is considered as an example, the factors influencing the cadastral value of land plots and their impact on the development of agriculture are analyzed.