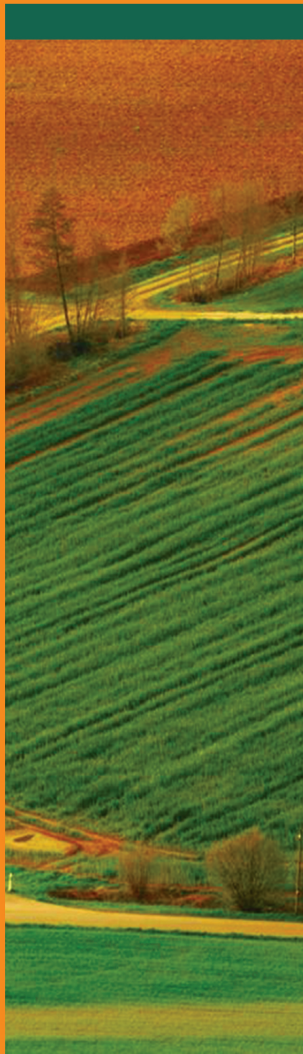




Гальченко С.А.
Варламов А.А.
Антропов Д.В.
Жданова Р.В.
Комаров С.И.
Рассказова А.А.

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА В УСЛОВИЯХ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА

МОСКВА 2021

**Гальченко С.А.,
Варламов А.А.,
Антропов Д.В.,
Жданова Р.В.,
Комаров С.И.,
Рассказова А.А.**

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
В УСЛОВИЯХ УСТОЙЧИВОГО
РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

МОНОГРАФИЯ

Москва 2021

УДК 332.6:631

ББК 65.32-5

К 13

Авторы:

Светлана Альбертовна Гальченко
Анатолий Александрович Варламов
Дмитрий Владимирович Антропов
Руслана Владимировна Жданова
Станислав Игоревич Комаров
Анна Александровна Рассказова

Рецензенты:

Мезенина Ольга Борисовна – доцент, д.э.н., заведующий кафедрой землеустройства и кадастров Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Уральский государственный лесотехнический университет»

Носов Сергей Иванович – профессор, д.э.н., профессор базовой кафедры «Управление проектами и программами Capital Group» ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В. Плеханова», главный научный сотрудник

К13 Кадастровая оценка в условиях устойчивого развития сельского хозяйства: монография / С.А. Гальченко, А.А. Варламов, Д.В. Антропов, Р.В. Жданова, С.И. Комаров, А.А. Рассказова. – М.: РАДУГА, 2021. – 228 с.

ISBN 978-5-9215-0542-1

В России формируется принципиально новая система Государственной кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости. Первые проведенные работы по новой методической и правовой базе продемонстрировали недоработки и неточности в методике, которые требуют осмысления, выявления причин и устранения до следующего тура кадастровой оценки. Одновременно с этими изменениями в стране проходит реализация Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия и ее подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий».

Земельный налог должен являться одним из основных источников наполнения местных бюджетов сельских территорий, а кадастровая оценка – одним из основных инструментов экономического механизма управления территориями, но на практике этого не происходит. Тем не менее определение реальной и справедливой кадастровой стоимости земли и объектов капитального строительства на селе и надлежащее использование результатов кадастровой оценки в процессе управления способно обеспечить рост показателей устойчивости сельских территорий и благосостояния жителей.

В монографии изложены теоретические и методические предложения по совершенствованию кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с целью формирования эффективной системы управления земельными ресурсами региона.

Исследование выполнено по итогам выполнения задания Министерства сельского хозяйства в рамках научного проекта № АААА-А20-120012290119-6

ISBN 978-5-9215-0542-1

УДК 332.6:631

ББК 65.32-5

© Гальченко С.А., Варламов А.А., Антропов Д.В., Жданова Р.В.,
Комаров С.И., Рассказова А.А. 2021

СВЕДЕНИЯ ОБ АВТОРАХ



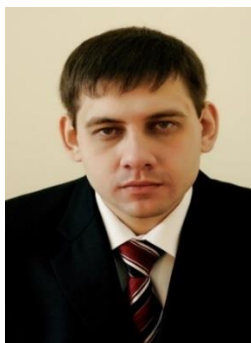
Гальченко Светлана Альбертовна

Заведующая кафедрой Землепользования и кадастров ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», заслуженный работник высшей школы Российской Федерации, академик Российской академии естественных наук (РАЕН), почетный землеустроитель России, эксперт РАН, доктор экономических наук, профессор



Варламов Анатолий Александрович

профессор кафедры Землепользования и кадастров ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», член-корреспондент Российской академии наук (РАН), Академик общественных международных академий Информатизации Аграрного образования, Экологии и природопользования, почетный вице-президент Российской академии естественных наук (РАЕН), заслуженный работник высшей школы Российской Федерации, почетный профессор ГУЗ, доктор экономических наук, профессор



Антропов Дмитрий Владимирович

доцент кафедры Землепользования и кадастров ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству», доцент по специальности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством, кандидат экономических наук, член-корреспондент Российской академии естественных наук (РАЕН) по секции «Научные проблемы агропромышленного комплекса»



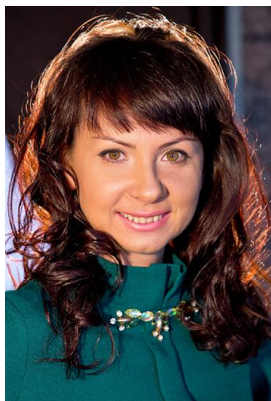
Жданова Руслана Владимировна

доцент кафедры Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО «Государственный университет
по землеустройству», доцент, кандидат
экономических наук



Комаров Станислав Игоревич

доцент кафедры Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО «Государственный университет
по землеустройству», доцент, кандидат
экономических наук



Рассказова Анна Александровна

доцент кафедры Землепользования и кадастров
ФГБОУ ВО «Государственный университет
по землеустройству», доцент, кандидат
экономических наук

СОДЕРЖАНИЕ

Предисловие	6
Глава 1 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения в России	9
1.1 Исторический очерк развития государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в России	9
1.2 Современное состояние отечественной и зарубежной научной мысли в сфере государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	32
1.3 Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	38
1.4 Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в России	51
Глава 2 Устойчивость развития сельского хозяйства в России	67
2.1 Понятие устойчивого развития	67
2.2 Устойчивое развитие сельского хозяйства в современной России ...	78
2.3 Нормативно-правовая база устойчивого развития сельского хозяйства	94
Глава 3 Кадастровая оценка и устойчивое развитие сельскохозяйственного землепользования	105
3.1 Характеристика объектов исследования. Обоснование выбора объектов	105
3.2 Сравнительное описание факторов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и устойчивости сельского хозяйства	111
3.3 Выявление связи между факторами государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения устойчивости сельского хозяйства	139
Глава 4 Совершенствование методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в рамках устойчивого развития	157
4.1 Обоснование необходимости учета особых условий использования территорий при Государственной кадастровой оценке	157
4.2 Совершенствование методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий с учетом негативного техногенного воздействия	172
4.3 Предложения по совершенствованию государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения	186
4.4 Рекомендуемые изменения в Методические рекомендации по Государственной кадастровой оценке	193
Заключение	193
Список использованной литературы	202
Приложение	222

ПРЕДИСЛОВИЕ

В течение 2017–2019 годов на территории России сформировалась принципиально новая система Государственной кадастровой оценки земельных участков и иных объектов недвижимости, нормативную основу которой составили федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и «Методические указания о государственной кадастровой оценке» от 12 мая 2017 года. В 2019–2020 году создается налогооблагаемая база, рассчитанная по новым методическим указаниям. Первые проведенные работы по новой методической и правовой базе продемонстрировали недоработки и неточности в методике, которые требуют осмысления, выявления причин и устранения до следующего тура кадастровой оценки.

Одновременно с изменениями в процессе Государственной кадастровой оценки в стране проходит реализация Государственной программы развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия, и ее подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий». Несмотря на то, что земельный налог должен являться одним из основных источников наполнения местных бюджетов сельских территорий, а кадастровая оценка – одним из основных инструментов экономического механизма управления территориями, на практике этого не происходит. Тем не менее, определение реальной и справедливой кадастровой стоимости земли и объектов капитального строительства на селе и надлежащее использование результатов кадастровой оценки в процессе управления способно обеспечить рост показателей устойчивости сельских территорий и благосостояния жителей.

Учитывая все вышесказанное, тема настоящего исследования представляется **своевременной и актуальной**.

В настоящей монографии отражены основные результаты научно-исследовательской работы, проводившейся в 2020 году в рамках государственного задания Министерства сельского хозяйства России (проект № АААА-А20-120012290119-6).

Целью научно-исследовательской работы является совершенствование теоретических и методических положений Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Для достижения указанной цели решались следующие **задачи**:

1. сопоставление результатов Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с устойчивостью сельского хозяйства в регионах России;
2. сравнительный анализ показателей устойчивого развития сельского хозяйства и ценообразующих факторов кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
3. выявление несоответствия между методикой Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и методикой определения устойчивости развития сельского хозяйства в регионе;
4. разработка предложения по изменению методики Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях сближения методик оценки кадастровой стоимости и устойчивости сельского хозяйства и повышения устойчивости развития агропромышленного комплекса.

Объектом исследования выступают земли сельскохозяйственного назначения.

Предмет исследования – процесс Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Научная новизна исследования:

- выявленное надлежащее место факторов устойчивости в системе Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения;
- разработанная методология учета уровня устойчивости при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения;
- уточненные методические положения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Научная и практическая ценность полученных результатов: научная значимость НИР состоит в дополнительном уточнении теоретических и ме-

тодических положений Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с учетом требований устойчивого развития сельского хозяйства.

Практическая значимость НИР состоит в предложениях по изменению методических указаний, по которым государственные бюджетные учреждения проводят Государственную кадастровую оценку земель, что позволит использовать результаты оценки в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства.

Основные результаты исследования **докладывались** на 5 международных конференциях:

1. втором международном симпозиуме «Науки о Земле: история, современные проблемы и перспективы», 10.03.2020 г.;
2. Международной конференции «Столыпинские чтения», 20.04.2020 г.;
3. II-й Международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров Воронежского государственного аграрного университета, 30.04.2020 г.;
4. Международной научно-практической конференции «Итоги и перспективы развития агропромышленного комплекса-2020» 21-22.05.2020 г.;
5. Международной научно-практической конференции «Цифровизация землепользования и кадастров: тенденции и перспективы», 25.09.2020.

За время выполнения научно-исследовательской работы по теме исследования были **опубликованы** 8 научных публикаций, в т.ч. 1 статья в издании, входящем в международную базу Scopus, 3 в журналах, включенных в список в ВАК РФ и в ядро РИНЦ.^{1,2,3,4,5,6,7,8}

¹ Варламов, А.А. Анализ информационного обеспечения проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Р.В. Жданова, А.А. Рассказова // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: материалы II международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ (30 апреля 2020г.). – Воронеж: ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ, 2020. - с.79-83

² Варламов, А.А. Совершенствование методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий с учетом негативного техногенного воздействия / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, А.А. Рассказова, Р.В. Жданова, Т.А. Емельянова / Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 6. – с. 4-7

ГЛАВА 1

ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РОССИИ

1.1 Исторический очерк развития государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в России

Рассматривая исторические вехи оценки земель в России, надо сказать, что первые оценочные работы начали проводиться в XV века, когда появились поместья. На тот момент земельная собственность определяла социальный статус человека. Учет же собственности и ее оценка были необходимы при распределении владельцев поместий на службу по гражданскому, военному и придворному ведомствам. Отличительная особенность оценки земельной собственности вплоть до середины XIX была оценка земли с прикрепленным к ней зависимым крестьянством. Первыми «оценщиками» можно считать писцов и подьячих, составлявших писцовые книги по результатам описания и оценки земель. Эти книги использовались для налогообложения.

Важным является то, что на начальном этапе оценка недвижимости проводилась исключительно для целей налогообложения.

³ Гальченко, С.А. Особенности информационного обеспечения определения эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / С.А. Гальченко, А.А. Рассказова // Столыпинский вестник. – 2020. – № 1, Том 2. – с. 29-36

⁴ Гальченко, С.А. Роль информационного обеспечения при определении эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения / С.А. Гальченко, А.А. Варламов, А.А. Рассказова, Р.В. Жданова. // Итоги и перспективы развития агропромышленного комплекса: материалы международной научно-практической конференции / сост. Н.А. Щербакова. – с. Солонее Займище. ФГБНУ «ПАФНЦ РАН», 2020. - с. 611-616.

⁵ Гальченко, С.А., Роль ресурсного потенциала для повышения эффективности сельскохозяйственного землепользования / С.А. Гальченко, А.А. Варламов, А.А. Рассказова, Р.В. Жданова // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 4. – с.5-8

⁶ Гальченко, С.А. Совершенствование методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства / С.А. Гальченко, А.А. Рассказова, Р.В. Жданова, С.И. Комаров // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2020. – № 5. – с.5-9

⁷ Рассказова, А.А. Проблемы повышения устойчивости развития сельского хозяйства / А.А. Рассказова // Международная научно-практическая конференция «Цифровизация землепользования и кадастров: тенденции и перспективы», 25 сентября 2020 - М.: ГУЗ, 2020

⁸ Varlamov A., Galchenko S., Zhdanova R., Borodina O. and Rasskazova A. (2020), "Assessment of the resource potential of agricultural land use for land management purposes", IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science, vol. 579 doi:10.1088/1755-1315/579/1/012143 ((Elsevier SCOPUS)

С 1765 года по воле императрицы Екатерины II началось проведение генерального межевания согласно Манифесту от 19 сентября 1765 года, целью которого было размежевание земельных дач (населенных и ненаселенных единиц владения) и урочищ по всей территории Российской империи, в рамках которого оценивалось качество земли и размер земельной ренты.

Одновременно проводилось изучение, описание и оценка дворянских имений [49]. Их оценочная характеристика включала следующие сведения:

- о землевладельцах;
- о размерах каждой дачи;
- о количестве дворов (жилых, пустых);
- о количестве душ мужского и женского пола;
- о структуре земельных угодий (пашня, сенокос, лес, усадебная земля, неудобные места);
- о качестве земли;
- о форме земельной ренты.

Принципы межевания земель при Екатерине II заключались в следующем:

- правительство отказалось от проверки владельческих прав на земельную собственность;
- основой для межевания становилось действительное состояние землевладения в границах 1765 года;
- законность землевладения признавалась без документальных свидетельств, только бы оно было бесспорным до 1765 года.

Для осуществления порядка в использовании земель возникла необходимость у государства в проведении специальных землеустроительных работ, осуществлялся целый комплекс землеустроительных работ по учету и оценке качества земель, установлению границ, правовому оформлению земельных участков.

В период Петровских реформ, что относится к середине XVIII в. была поставлена цель оценить недвижимое имущество для его налогообложения.

В России первое упоминание об оценке недвижимости появились в 1861 году после отмены крепостного права при создании фискального кадастра.

Реформа 1861 года – оценка стоимости крестьянских землевладений. Хотелось бы отметить, что Крестьянская реформа в России практически завершала общеевропейский этапы преобразований в аграрном секторе, снимая серьезные ограничения перехода к индустриально-капиталистическому хозяйству.

Непосредственно предпосылки к проведению кадастровых работ, составной частью которых являлась и оценка недвижимости, возникли в России в 1861 году после отмены крепостного права в связи с необходимостью формирования земского бюджета. Размер налогообложения так называемых «недвижимых имуществ» определялся их доходностью и ценностью.

До XIX в. можно говорить о некоторых прототипах оценки недвижимости. Земля, являясь объектом оценки имела к себе повышенный интерес, с конца XV века – в России проблема собственности на землю и земельные отношения всегда находились в центре социально-экономического и политического развития, а земельная оценочная деятельность была специальным направлением государственной политики.

В 1883 г. восьмого июня были приняты «Правила об оценке недвижимых имуществ для обложения земскими сборами».

В 1893 г. восьмого июня был издан Закон «О переоценке всех видов недвижимого имущества в России» и утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ». [48]

Недостатком оценочной системы, установленной законом 1893 года, было то, что оценочные комиссии в различных уездах действовали, в значительной степени, независимо друг от друга. [122] Единой системы оценки не только в масштабах Российской империи, но даже и в масштабе отдельной губернии так и не сложилось.

В тот период на многих территориях губерний России земские статистические работы начали выполнять для целей оценки недвижимости, в 1888 году подушный налог был окончательно заменен для бывших крестьян поземельным

налогом, у правительства России возникла необходимость в сведениях о ценности и доходности основного вида имущества – недвижимости [47]. Поэтому весьма актуальным на государственном уровне стал вопрос о принятии единого подхода к вопросам оценки как земли, так и городской недвижимости.

Имея в виду будущую реформу земского налогообложения, правительство России 8 июня 1893 года издало закон о переоценке всех видов недвижимого имущества в 34 губерниях. Одновременно с законом, были утверждены «Правила оценки недвижимых имуществ», а 4 июня 1894 года министр финансов Витте утвердил инструкцию по разъяснению закона [138].

Главная роль в установлении оценочных норм по закону 1893 года отводилась уездным оценочным комиссиям, которые лучше знали местные условия.

Министр финансов Витте 4 июня 1894 г. утвердил Инструкцию в целях разъяснения положений вышеуказанного закона.

В 1899 г. 18 января был принят Закон «Об оценке недвижимого имущества». Государство увеличило финансирование для целей проведения работ по оценке и возложило ответственность за их проведение не только уездным оценочным комиссиям, но и земским управам. Что послужило эффектом ускорения оценочных работ в следующие два года после принятия нового закона. В настоящее время подобные работы относятся к категории массовой оценки недвижимости.

В Материалах для оценки земель Владимирской губернии, т. II, выпуск I, 1899 года на стр. 194 можно прочесть следующее: «Для определения доходности земель применяются обыкновенно три способа. Доходность определяется или по размеру существующих арендных плат, или путем исчисления выручек и затрат, или по смешанному способу, когда выручки исчисляются по урожайности или хлебным ценам, а затраты по размеру существующих аренд [75].

С отменой крепостного права в 1861 году должна была измениться и система налогообложения. Личная подушная подать, характерная для крепостного права, уже не могла решать проблемы местного бюджета в условиях становления системы самоуправления.

Для общеэкономических исследований был выработан и хорошо себя зарекомендовал общий прием – подворная опись (который в дальнейшем применялся и при оценке городского имущества). «Для оценочных исследований такого общего приема не существует, – писал Н.О. Осипов. – Чистый доход недвижимых имуществ находится в зависимости от столь многих элементов, требующих серьезного изучения». И такое изучение проводилось. В 1871 году вышла книга «О самоуправлении».

В России же XIX века широкое распространение получил статистический метод, о котором известный земский статистик, Н.Ф. Анненский, возглавлявший работы сначала в Казанской, а потом в Нижегородской губерниях, писал: «Приложение статистического метода к построению общих оценочных выводов, составляющее оригинальную черту русского земского кадастра, представляло огромный шаг вперед [119].

Государственная статистика в России имела широко разветвленную структуру. Каждое ведомство имело свое статистическое бюро, которое собирало и обрабатывало касающиеся его материалы. При министерстве внутренних дел состоял центральный статистический комитет, провинциальными органами служили губернские и областные статистические комитеты [101].

Оно дало возможность заменить субъективное усмотрение оценочных учреждений, бороться с которыми трудно, даже при самой подробной регламентации оценочной процедуры, объективными данными, полученными при помощи методических, научных приемов исследования».

В период с 1860–1880 года проводились массовые оценочные работы в отношении недвижимости под руководством земств на всей территории Российской Империи.

Земская статистика своим возникновением обязана появлению органов самоуправления, которые были введены земской реформой 1864 г.

В исполнении Высочайше утвержденных правил закона 8 июня 1893 года, согласно постановлений Губернская Оценочная комиссия, приступит к приведению в известность и к описанию всех недвижимых имуществ

в городских поселениях губернии. Как записано в протоколе Губернской Оценочной комиссии (ф. 800, оп. 1, д. 7089, л. 25) «работы по описанию продолжатся несколько месяцев».

Принципы оценки недвижимого имущества должны были быть выработаны Оценочным бюро на основании имеющегося в статистическом отделе Губернской Земской Управы материала, собранного в 1880-е годы, а также на основании данных, которые могли быть получены из управления государственных имуществ, удельного ведомства и кредитных учреждений.

Нормы для оценки должны были быть выработаны не позднее, чем в двухлетний срок и для всех уездов губернии. Кроме того, они должны были быть выработаны таким образом, чтобы результаты оценочных работ могли служить основанием для раскладки налога в течение многих лет. В разработке норм налогового обложения принимали участие квалифицированные специалисты, без которых невозможно было компетентно определить качественные характеристики земель и лесов: землемеры, почвоведы, лесничие. Выработанные нормы рассматривались и уточнялись уездными земскими управами, уездными земскими собраниями, уездными оценочными комиссиями, Губернской Оценочной комиссией и Губернским Земским собранием.

Такое тщательное поверочное рассмотрение давало возможность еще до окончательного утверждения оценочных норм выяснить соответствие или несоответствие действительности. Уездные земские учреждения были достаточно компетентны в предстоящей оценочной работе, и могли вовремя указать Оценочному бюро на неверность выводов и быстрее, и легче изменить их на основании собранного и проверенного материала.

При выработке принципов обложения налогом важно было учесть все условия, чтобы, во-первых, все земли подлежали обложению, во-вторых, ценность и доходность имуществ – основания для раскладки – были выработаны на основании всех тех факторов, которые влияют на их величину и изменчивость. Это качество почв, населенность местности, наличие промыслов, принятый

способ ведения хозяйства, преобладающие посевные культуры (зерновые и технические), близость города или другого места сбыта продукции и др.

При достижении этих целей важной задачей оценочных работ явилось разделение уездов на однородные в хозяйственном отношении местности, в пределах каждой местности – распределение земли на отдельные угодья и разряд угодий, а затем установление средней доходности десятины земли каждого разряда угодий в пределах каждой местности. Признаки каждого разряда строго определялись по внешнему виду на основании не доходности каждого отдельного угодья, а доходоспособности и экономического уровня каждого владения. Средние величины по каждому отдельному признаку выводились для мелких единиц, главным образом волостей. Пашни были разделены на суглинистые, супесчаные и песчаные почвы. Леса делились на два разряда: леса, в которых установлен или может быть установлен хозяйственный план ежегодной вырубki, и все остальные. Доходность лесов первого разряда определялась доходностью каждой лесной дачи согласно лесохозяйственному плану, средняя доходность лесов второго разряда устанавливалась в соразмерности с доходностью побочных от лесовладения доходов (пастьбы, сенокосения и пр.). Только при соблюдении этих условий можно было достичь более-менее равномерного обложения недвижимого имущества. Поэтому Оценочное бюро определяло для каждого уезда и района:

- 1) виды почв и их размещение;
- 2) густоту населения;
- 3) урожайность пашни и сенокоса на различных почвах;
- 4) какие растения засеваются, какие из них являются преобладающими, и какая площадь засеивается каждым из видов растений;
- 5) какие системы хозяйства приняты в уезде и какие преобладают;
- 6) удобряется ли земля и каково количество удобрения по количеству скота;
- 7) наличие промысловых хозяйств;
- 8) сбываются ли продукты на рынок или реализуются на месте;
- 9) какие рынки существуют;

10) стоимость провоза продуктов к местному рынку в зависимости от расстояния до места производства;

11) издержки по обработке пашни озимой десятины и яровой при условии найма;

12) стоимость уборки сенокоса за деньги и издольно;

13) арендные и продажные цены на пашню и сенокос;

14) способ пользования выгонами, пастбищами;

15) количество леса в уезде, подразделение на породы, возраст, род пользования;

16) продажные цены на лес;

17) расходы по пользованию лесом, управлению и охране его.

Эти сведения бюро извлекало из тех же статистических земских исследований. Однако материалы должны быть тщательно проверены по данным уездных управ и нотариальных архивов.

Оценочное бюро наносило на особые бланки те данные о составе владения, которые имелись в распоряжении сотрудников бюро по земским исследованиям, книгам уездных управ и другим документам, определяло, к каким дачам генерального межевания относилось каждое целое владение или его часть, затем межевая экспликация переносилась на специальную карточку, выявляя, таким образом, заполненные и незаполненные владения. В случае если данных было недостаточно и возникала необходимость дополнительных исследований, Губернская Оценочная комиссия направляла служащих Оценочного бюро в специальные командировки по сбору информации о той или иной местности. Еще одним способом сбора информации была рассылка вопросных листов частным владельцам и причтам. После этого данные о владениях вносились в инвентарные книги.

В 1897 году Оценочное бюро было закрыто, оценочные работы переданы в уездные земские управы. Но вскоре они вновь были переданы в компетенцию специально учрежденного в 1900 году Оценочного комитета при Губернской Земской Управе.

Осенью 1900 года впервые начались местные исследования по описанию фабрик, заводов и недвижимых имуществ в Твери, которые были закончены в 1902 году.

Осенью 1900 года начаты и в 1901 году завершены оценочные работы по описанию городов губернии.

К оценке земель отдел приступил в 1902 году. Сведения собирались исключительно экспедиционным путем.

Статистические сведения 1880-х годов уже не соответствовали действительности, а вопросные листы не давали ожидаемого результата. Единственно возможным путем получения новой и полной информации оставались командировки и экспедиции служащих. Процесс растянулся во времени. Однако выработанные нормы и принципы оценки имущества, основанные на данных земских статистических исследований, практически не изменились.

Хотелось бы отметить, что Земская оценочная деятельность легла в основу земской оценочной статистики, проводившей статистические работы по обследованию и оценке имущества для целей налогообложения.

Для этого были разработаны методы:

- 1) определения характерных статистических параметров для массовой оценки;
- 2) сбора и анализа массовых оценочных данных.

При проведении работ применялся экспедиционный метод опроса как наиболее пользующийся методом работы земских статистиков.

Один из главных моментов того времени – это низкая грамотность большинства населения.

Земская статистика, можно сказать, была частью народнического движения.

В таких условиях отечественная статистика попыталась создать методы, которые бы обеспечили предоставление земствам необходимой информации.

При проведении работ выявлялись и недостатки. Рассмотрим основные недостатки существовавших в России систем оценки недвижимости:

– работы проводились в границах отдельных уездов, земств, губерний, т.е. децентрализовано;

– отсутствовало централизованное руководство оценочными работами и централизованное финансирование;

– структура уездных и губернских оценочных комиссий не соответствовала их задачам;

– отсутствовал специальный государственный орган и его исполнительская вертикаль;

– отсутствовало единообразие в методических подходах к оценке недвижимости;

– земства не были заинтересованы в оценке недвижимости.

Надо отметить, что налог на городское недвижимое имущество был одним из главных источников формирования городского бюджета, который в крупных городах был довольно значительным.

Делая выводы, можно сказать, что самую важную часть городского кадастра в России составляло выведение валовой доходности.

По этому важному вопросу в разных губерниях не наблюдалось единства. Валовая доходность в одних случаях приурочивалась к объему здания, в других – к площади пола, в-третьих, – к площади основания здания и т. д.

Чаще всего единицей исчисления при определении валовой доходности была кубическая сажень.

Если рассмотреть те основания, которые были приняты в разных губерниях для группировки квартир, то преобладал объем помещения, а на втором месте уже была площадь пола.

Далее следует остановиться на тех факторах, которые в той или иной степени влияют на валовую доходность. Исследование этого вопроса во многих губерниях показало, что учесть все факторы, влияющие на величину арендной платы, невозможно, но в то же время обнаружилось, что не все факторы имеют одинаковое значение.

Так по одним губерниям дело ограничивалось одним – двумя признаками, по другим наоборот, число признаков при анализе валовой доходности доходило до 10, но практически во всех губерниях в числе важнейших приведены следующие факторы: назначение помещения, местонахождение (район), этаж и размер квартир. Из второстепенных признаков встречаются такие: материал полов, стен, крыш, число комнат, надворные постройки.

Статьи Закона 1893 года, касающиеся вопроса об исчислении расходов по домовладению (ст. ст. 94–97 и пр.), не допускали индивидуализации их, очевидно, считая эту операцию слишком рискованной задачей. Каких-либо указаний относительно выработки расходных норм ни Закон, ни Инструкция 1894 года не давали.

Содержание статей закона 1893 года свидетельствует о том, что налогооблагаемой базой являлся доход, величина которого могла быть определена непосредственно или в доле к стоимости имущества (говоря современным языком – величиной коэффициента капитализации).

Такие термины как «ценность» и «материальная стоимость» соответствовали современному пониманию рыночной стоимости, полученной на основе затратного подхода.

«Совокупность понятий, приведенных в разделе «Об оценке недвижимых имуществ», соответствует содержанию методологических подходов, известных как затратный, сравнения продаж (рыночный) и доходный, используемых в настоящее время при оценке рыночной стоимости имущества» [153].

Губернские и уездные оценочно-статистические бюро, пытавшиеся путем разнообразных корректировок преодолеть несовершенство Закона 1893 года, создали прочный методологический фундамент оценки городских недвижимых имуществ.

Достаточно вспомнить метод «типификации» квартир в Нижегородской губернии, введение культурно-экономических факторов в Воронежской губернии, всестороннее освещение вопроса о доходности городских имуществ по го-

родам Смоленской губернии. Одним из тех, кто заложил этот фундамент, был П.П. Червинский [102].

Приглашенный в 1876 г. Черниговской управой к заведованию земской статистикой, делом в то время новым и имевшим за собой мало готовых программ и методов исследования. П.П. Червинский совместно со своими ближайшими сотрудниками (Варзаром 1, Шликевичем 2 и Русовым, о котором мы уже рассказывали) выработал и ввел в практику особый тип местных статистико-экономических исследований, производимых путем выезда и собирания данных непосредственно на местах по мелким территориальным единицам (межевым или земским дачам).

Тип этот впоследствии был принят за образец земствами нескольких губерний и удержался в практике под именем «территориального» или «черниговского» типа земской статистики. С 1881 г. П.П. Червинский как член губернской управы, заведовал статистическими работами черниговского земства (возобновленными после 3-летнего перерыва), которые были исполнены и закончены в большей части губернии под его непосредственным руководством, и составил 15 томов «Материалов» (по числу уездов губернии).

За свои работы по земской оценочной статистике, П.П. Червинский получил от Министерства государственного имущества большую золотую медаль графа Киселева.

Не хочется, чтобы современные оценщики забыли тех, кто трудился на ниве земской статистики и оценки, кто были первопроходцами.

Первые результаты оценочной работы показали, что, несмотря на усилия губернских оценочных комиссий по согласованию и объединению норм оценки, в силу объективных обстоятельств им это не удалось. Следствием явилась невозможность создания единообразия оценки не только в масштабах государства, но даже в масштабах одной губернии. Именно поэтому 18 января 1899 года был принят новый закон об оценке недвижимого имущества.

Главным изменением в организации оценки, в соответствии с новым законом, стала передача компетентности установления оценочных норм от уездных к губернским оценочным комиссиям.

Новый порядок предполагал следующую последовательность действий:

- губернские оценочные комиссии собирают сведения и разрабатывают проект оценочных норм для уездов;

- проект оценочных норм представляется на заключение уездным оценочным комиссиям;

- составленные губернскими оценочными комиссиями оценочные нормы передаются на согласование уездным земским собраниям, после чего публикуются;

- с замечаниями уездных земских собраний оценочные нормы передаются на согласование губернскому земскому собранию и затем на утверждение губернатору.

Функции непосредственной оценки имуществ возложены как на уездные оценочные комиссии, так и на уездные земские управы. Следующим отличием нового закона стали изменившиеся условия финансирования оценочных работ. В тех государствах, где достаточное финансирование отсутствовало, результаты работ не позволяли решать проблемы создания системы оценки недвижимости.

В соответствии с законом 1893 года финансирование оценочной деятельности должно было вестись за счет земств.

В Инструкции 1894 года, кроме более подробного развития положений закона, заключалось еще одно важное указание на необходимость избегать одновременного применения способов оценки по доходности, определяемой непосредственно, и по доходности, вычисленной по ценности, выбирая для всех таких имуществ в городе один из способов оценки.

Таким образом, в задачи земских оценочно-статистических бюро входило:

- 1) определить способы оценки: по доходности или по стоимости строений;

2) распределить городское имущество на группы по местонахождению размерам, материалам, и другим условиям, влияющим на величину приносимого дохода;

3) определить отношения доходности имуществ к их ценности;

4) установить те единицы, для которых должны определяться средние нормы доходности и ценности;

5) определить размеры вычетов из валовой доходности городских имуществ на расходы и на недобор в доходах;

6) определить нормы доходности или ценности по принятым оценочным единицам для каждой группы недвижимых имуществ в данной местности.

При составлении форм переписных бланков многими губерниями за образец были приняты (с некоторыми изменениями, учитывающими местные условия) формы, выработанные для сбора оценочных данных статистическим отделением московской городской управы.

Так как главным основанием оценки имуществ должна была служить их доходность, в бланках, предназначенных для описи, ряд вопросов был посвящен величине арендной платы и уточнению признаков, характеризующих как целое имущество, так и отдельные его части. Сопоставив полученные данные, предполагалось найти оценочные нормы для тех помещений, по которым арендные платы останутся неизвестными. Различие оценочных норм для отдельных местностей должно было служить основанием для разделения городов на оценочные районы.

Для нахождения норм для скидок из-за недоборов вследствие простоя предполагалось воспользоваться сведениями о количестве занятых и свободных помещений во время проведения описи.

По отношению к имуществам, для которых требовалось предварительное нахождение ценности, перепись должна была собрать ряд сведений, необходимых как для определения стоимости земли и построек, так и тех признаков, от которых эти стоимости зависели. Вопросы, касающиеся этой области, делились на две категории:

1) о цене земельных участков и строений при покупке или залоге, действительной стоимости возведения построек и их страховой оценке;

2) о местонахождении и размерах земельных участков, о материале строений, их размерах и т.д.

Сопоставление этих данных давало возможность установить нормы и для ценности имуществ.

Первоочередными задачами для приступивших к оценке оценочно-статистических бюро были: 1) распределение города на районы по величине приносимого дохода; 2) выбор способа оценки: непосредственно по доходности или же при помощи предварительного определения стоимости строений и занятых ими участков земли.

Широкое изучение не только норм доходности, но и обоснование их – все это говорит в пользу утверждения о методологическом базисе оценки городских недвижимых имуществ, который был уже заложен к началу XX века.

Уже к началу XX века методические разработки и организационные подходы к оценке, впитавшие в себя передовые идеи и опыт развитых стран того времени, позволили добиться отдельных выдающихся результатов, не имевших аналогов в мире.

Анализ исторических фактов позволяет обоснованно сделать вывод о том, что стараниями своих выдающихся ученых Россия, с точки зрения методологии и организации оценки недвижимости, была одной из ведущих стран.

Даже общее описание организации и методических основ оценки недвижимости в дореволюционной России показывает, что современные подходы к вопросам оценки, культивируемые в странах с развитой рыночной экономикой, практически повторяют в своей основе концептуальные положения, заложенные создателями русской оценочной статистики, что еще раз подтверждает забываемую нами иногда истину: «Новое – это хорошо забытое старое».

В начале проведения экономических реформ на территории России были сделаны основополагающие шаги на пути совершенствования нормативной правовой базы [145]. Так, на основании Указа Президента РФ «О регулировании

земельных отношений и развития аграрной реформы» земля в Российской Федерации была признана недвижимостью. Затем это положение было также закреплено в Гражданском кодексе РФ и других нормативно-правовых актах.

Актуализацией понятия цены и налога на землю послужил переход на рыночную экономику, а также введение частной собственности на землю.

В настоящее время Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) представляет собой в основном систему государственного кадастрового учета объектов недвижимости для целей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Другими словами, ЕГРН выполняет только учетную функцию. Правительством РФ одной из основных функций государственного учета сегодня продекларирована и фискальная функция, которая обеспечивает формирование налогооблагаемой базы для установления земельного налога.

Для создания единого информационного ресурса, была необходима картографическая подоснова всей страны, для того чтобы определить местоположение объектов. Раньше этому мешали ограничения по использованию географических координат любых систем. Но с 1 января 2007 года были сняты все ограничения на указание координат для объектов, что позволило быстро обработать закрытую информацию.

Правительство Российской Федерации поручило Государственному комитету Российской Федерации по земельной политике России (Госкомзем России) и его территориальным органам провести в 1999-2001 гг. государственную кадастровую оценку всех категорий земель на территории Российской Федерации для целей налогообложения и иных целей, установленных законом. В связи с этим, необходимо было решить поставленную государственную задачу, требующую подготовки нормативно-правового, организационного и методического регулирования.

Правительством Российской Федерации 25 августа 1999 г. было принято Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», положившее начало проведению работ по государственной кадастровой

оценке всех категорий земель на территории Российской Федерации, которое, определяло сроки проведения оценки, источники финансирования оценочных работ и необходимость подготовки соответствующими министерствами и ведомствами предложений о порядке проведения государственной кадастровой оценки земель.

В 2000 году 8 апреля вышло Постановление Правительства РФ от № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» с его принятием можно сказать была создана правомерная база, позволяющая начать необходимый комплекс работ по государственной кадастровой оценке земель.

Для выполнения работ по государственной кадастровой оценке было проведено обучение более 3,5 тысячи специалистов.

Организационно-территориальная единица выполнения работ по массовой оценке объектов недвижимости для Российской Федерации – региональный уровень – уровень субъектов Российской Федерации.

Говоря об источниках и порядке финансирования работ по массовой оценке объектов недвижимости, можно сказать следующее – для Российской Федерации в полном объеме за счет средств федерального бюджета один раз в пять лет; если оценка проводится чаще – в полном объеме за счет региональных бюджетов.

Результаты оценочных работ на территории субъектов РФ утверждались органами исполнительной власти этих субъектов РФ. Сведения о земельных участках передавались в налоговые органы для исчисления и взимания земельного налога.

Все сведения о кадастровой стоимости земель в разрезе категорий и субъектов Российской Федерации были доступны общественности и размещались на официальном сайте Роснедвижимости.

В 2001 году был принят Государственной Думой Земельный кодекс РФ, в котором было определено, что использование земли в Российской

Федерации является платным. Формами такой платы являются земельный налог и арендная плата.

Знаковые для налогообложения недвижимости изменения в Налоговом Кодексе Российской Федерации – введение гл. 31 «Земельный налог» (от 29.11.2004 № 141-ФЗ). Впервые в Налоговом Кодексе РФ появилось определение понятия «кадастровая стоимость».

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 году был введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Ключевой идеей оптимизации налогообложения является право муниципалитетов самостоятельно определять ставку налога для конкретного вида землепользования или категории земель, максимальные значения ставки налога установлены Налоговым кодексом. Так как земельный налог является местным налогом, органы местного самоуправления имеют возможность уменьшения ставок земельного налога. Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Для успешной реализации данного мероприятия в 2001 году Правительством РФ была принята федеральная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости (2002–2008 годы)».

Затем в 2005 году Правительством Российской Федерации была принята подпрограмма «Создание системы кадастра недвижимости (2006–2012 г.г.)» от 13.09.2005г. которая должна была решить следующие задачи:

- создание полного и достоверного источника информации об объектах недвижимости;
- создание единой системы государственного кадастрового учета, обеспечивающей индивидуализацию и идентификацию объектов недвижимости;
- информационное наполнение государственного кадастра недвижимости;

- развитие института налоговой оценки объектов недвижимости, проведение кадастровой оценки объектов недвижимости;

- рост совокупных поступлений в консолидированный бюджет, получаемых от сбора земельного и имущественных налогов.

В 2006 году, через 7 лет после начала проведения работ по кадастровой оценке земель, впервые в Российской Федерации налоги за землю были рассчитаны на основании кадастровой стоимости. Столь продолжительный период введения нового порядка расчета налогов был вызван следующими обстоятельствами: отсутствием полноты учета земельных участков и необходимостью оценки всех категорий земель для единовременного введения налога.

В 2007 году Министерством экономического развития России был утвержден административный регламент по исполнению Роснедвижимостью государственной функции по организации работ по государственной кадастровой оценке земель, которым определялись последовательность и сроки осуществления действий Федерального агентства кадастра объектов недвижимости и территориальных органов Роснедвижимости, а также порядок их взаимодействия.

Также был утвержден в 2007 год Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», который раскрывал понятие кадастровой стоимости.

Ниже на рисунке показано проведение государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации в разрезе категорий земель с 2001 по 2007 годы.

На этот период основой регулирования всей оценочной деятельности на территории страны был Федеральный Закон от 29 июля 1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который давал понятие государственной кадастровой оценки, регулировал проведение данной оценки и утверждение ее результатов.



Рисунок 1. – Государственная кадастровая оценка земель в субъектах РФ в период с 2001–2007 гг.

В дополнение следует отметить, что согласно ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» независимая оценка проводилась в обязательном порядке в случае возникновения спора по поводу определения налогооблагаемой базы объектов оценки.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» были утверждены, Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

Федеральные стандарты оценки, были разработаны Национальным советом объединением саморегулируемых организаций оценщиков с учетом международных стандартов оценки, и носили обязательный характер.

Можно отметить, следующее, во-первых, кадастровая оценка проводится согласно оценочному законодательству. Во-вторых, государственное участие в оценке стало до 2016 года минимальным. Раньше кадастровая оценка осуществлялась на уровне федерального органа – Роснедвижимостью, затем Росреестром.

Новой идеей стала передача данной деятельности профессионалам – оценщикам и саморегулируемым организациям оценщиков. Оценщик сам вправе выбрать подходы и методы проведения кадастровой оценки, а саморегулируемые организации членом которой являлся Оценщик проводили экспертизу Отчета об определении кадастровой стоимости.

В 2010 году федеральным законом № 167-ФЗ от 22.07.2010 были внесены изменения в Земельный кодекс Российской Федерации, п. 3 ст.66 «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость устанавливается в процентах от его рыночной стоимости», а так же в № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. введена гл. III «Государственная кадастровая оценка», в которой определено понятие «государственная кадастровая оценка» и понятие «кадастровая стоимость».

В ходе анализа правоприменения законодательства в сфере оценочной деятельности была выявлена необходимость уточнения положений Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части видов стоимостей, предусмотренных федеральными стандартами оценки, полномочий совета по оценочной деятельности, применяемой методологии в сфере оценки, профессионального обучения оценщиков, применения мер дисциплинарного воздействия, а также уточнения отдельных законодательных актов в целях приведения их положений в соответствие законодательству об оценочной деятельности.

С 1 января 2015 года начала действовать 32 глава НК РФ «Налог на имущество физических лиц». Произошел переход к исчислению налога на имущество из кадастровой стоимости.

В 2016 году 3 июня был принят впервые на территории Российской Федерации федеральный закон №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который внес существенные изменения в нормативное, методическое и организационное проведение государственной кадастровой оценки.

Каждый год, что-то фактически меняется в кадастровой оценке. Прежде всего, менялся орган, который организывает кадастровую оценку, это накладывало конечно определенный отпечаток.

До 2011 года порядок проведения государственной кадастровой оценки устанавливался правительством Российской Федерации. Помимо этого, государство утверждало методики проведения оценки и осуществляло полную проверку результатов. На настоящее время концепция кадастровой оценки значительно изменилась, можно сказать, что прошла ее коренная модернизация.

Помимо нормативной базы, регулирующей государственную кадастровую оценку для определения кадастровой стоимости было необходимо методическое обеспечение.

Были разработаны и утверждены методики для определения кадастровой стоимости земельных участков для каждой категории земель. Практическим руководством по реализации Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель были разработаны и утверждены приказом Министерства экономического развития Технические указания и рекомендации.

Данные методические документы, наряду с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества РФ от 06.02.2002 №568-р, составляли методологическую основу оценки земель в Российской Федерации [114].

Необходимо отметить то, что для каждой методики было разработано специальное программное обеспечение, которое предоставлялось исполнителю работ бесплатно.

В 2015 году были разработаны и приняты новые Методические указания о государственной кадастровой оценки и рекомендованы для апробации, которые отражали следующие основные положения:

- раскрывается содержание понятия «кадастровая стоимость» при сохранении ее ориентации на рыночную стоимость;

- утверждается единство кадастровой оценки земельных участков и других объектов недвижимости;

- вводятся единые рекомендации для кадастровой оценки независимо от категорий земель (кроме участков, не предназначенных для застройки, прежде всего сельскохозяйственных угодий и лесных участков) и других объектов недвижимости (объектов капитального строительства);

- регламентируются требования к включению объектов учета из ГКН (ныне ЕГРН) в итоговый перечень для государственной кадастровой оценке;

- перечень объектов оценки систематизируется исходя из единства видов использования земельных участков и других объектов недвижимости и учета единства расположения земельного участка и других находящихся на нем объектов недвижимости;

- возвращается блок «оценочное зонирование» как основа учета информации из Информационной системы градостроительной деятельности (ИСОГД) и др. баз данных;

- дается реальная возможность скорректировать модели оценки кадастровой стоимости при недостатке рыночной информации до составления итогового отчета об определении кадастровой стоимости.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона от 3 июля 2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» они были утверждены приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года №226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке».

Все Методические указания или рекомендации, которые до этого принимались по всем категориям земель, предварительно тестировались, апробировались и только после этого утверждались приказами, за исключением временного приказа об оценке объектов капитального строительства.

Таким образом, история оценки земли и иной недвижимости в России имеет долгую и славную историю. Дореволюционный период обладал значи-

тельными организационными изъятиями, в тоже время на большой высоте была методическая составляющая. Советский период оценки стал основой для методологии качественной оценки сельскохозяйственных земель, методики и некоторые результаты которой используются до сих пор. Современный этап начался в начале 1990-тых годов, а с 2000 года берет отчет Государственная кадастровая оценка, обеспечивающая страну налогооблагаемой базой. До 2017 года вмешательство государства в процесс оценки, но с целью повышения качества работ в последние годы произошла передача функций субъекта кадастровой оценки от частных оценщиков к специально созданным региональным государственным бюджетным учреждениям.

1.2 Современное состояние отечественной и зарубежной научной мысли в сфере государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения имеет в России большую историю, поэтому не удивительно, что ей уделяется большое внимание.

Земли сельскохозяйственного назначения включают сельскохозяйственные угодья: пашню, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения и залежь, а также другие виды несельскохозяйственных угодий.

Сегодня площадь земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации на 1 января 2020 г. составляет 382,5 млн. га или 22,3% земельного фонда страны, в том числе сельскохозяйственные угодья – 197,7 млн. га.

Тема государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в разных аспектах отражена во многих трудах отечественные ученых: С.Н Волкова, А.А. Варламова, С.А. Гальченко, И.Б Загайтова, Н.Т. Назаренко, А.В., Пылаевой, А.В. Севостьянова, С.И. Носова, П.М. Сапожникова, О.А. Скуфинского, Б.Е. Бондарева, В.А. Махта, В.А. Руди, Осинцевой, А.К. Оглезнева и др.

Проведем обзор рассмотренных научных публикаций за последние пять лет. Большая часть научного обзора отведена рассмотрению проблем, связанных с определением кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, в части методических указаний.

В своей статье «Оценка методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения» автор рассмотрел методологию каждого тура проведения анализ достоинств и недостатков. Было отмечено, что в последние годы к определению кадастровой стоимости стали относиться более серьезно. К плюсам можно отнести то, что новые методические указания рассматривают каждый земельный участок (объект оценки), оценивая его фактическое использование с учетом особенностей характеристик объекта. К недостаткам [54].

Одну из важных сторон являющуюся информационным обеспечением государственной кадастровой оценки в своем научном труде рассмотрели В.В. Сизовов и А. К. Оглезнев. Авторами на примере Владимирской области было выявлено, что при работе с среднемасштабными почвенными картами возникает необходимость уточнения федерального списка почв на уровне исследуемого региона в формате номенклатуры Единого государственного реестра почвенных ресурсов России (далее ЕГРПР).

Кроме того, региональные почвенные списки на областных картах, которые, как правило, формировались из крупномасштабных карт отдельных хозяйств и районов, нуждаются в адаптации к федеральному списку почв, гармонизации с единой номенклатурой [144]. В своей статье они предложили адаптацию ЕГРПР к региональным почвенным условиям для составления единого списка почв (регионального реестра), оценки качества, кадастровой оценки, создания базы данных почв сельскохозяйственных угодий.

Считаем предложение авторов обоснованным, так как на сегодня база данных почвенных обследований, почвенных карт и почвенных очерков по хозяйствам устарела.

В условиях экономических санкций неиспользование пашни становится, по мнению Президента России В.В. Путина, сдерживающим фактором, затруд-

няющим успешное развитие не только сельского, но и всего народного хозяйства страны. Ученые Смоленской сельскохозяйственной академии А. Прудников и С. Семченкова в своей статье предлагает обязать службы регистрации вносить в регистрационные документы на земли сельскохозяйственного назначения ряд показателей: базовые параметры почвенного плодородия; показатели экологического и культур технического состояния земельного участка, а при проведении агрохимического обследования почв при выделении участков ориентироваться на границы, описанные в кадастровом паспорте, что на наш взгляд существенно улучшит качество выполняемых работ [132].

В.А. Махт и В.А. Руди в своих трудах на протяжении длительного времени уделяли пристальное внимание методическому обеспечению проведения кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, рассматривая и анализируя разные методики. С принятием в 2010 году Методических указаний № 445, они считали методические указания не профессиональными, которые приводят к заведомо хаотичной системе оценки плодородия почв и практически нереализуемы.

Авторы статьи полагают, что необходимо вернуться к системе оценки почв в две стадии: бонитировка сравнительного природного плодородия почв и оценка плодородия почв по урожайности сельскохозяйственных культур, что позволит повысить качество и объективность государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [104].

Надо отметить, что рассматриваемая авторами методика определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения лежит в основе сегодня действующей методики, утвержденной в 2017 году.

Пылаевой А.В. в научной статье рассмотрены принципы определения кадастровой стоимости и проведения государственной кадастровой оценки, согласно Федеральному закону «О государственной кадастровой оценке» №237-ФЗ от 03.07.2016 г., выявлены противоречия названия принципов их содержанию вследствие терминологической путаницы в понятиях «определение кадастровой стоимости» и «проведение государственной кадастровой

оценки», предлагает внести изменения в нормативные правовые акты регулирующие проведение государственной кадастровой оценки [134].

Важно отметить, что после проведения работ по определению кадастровой стоимости во многих субъектах РФ, выявились не учтенные позиции, в связи с чем в настоящее время в федеральный закон вносятся изменения.

Также некоторые авторы рассматривают вопросы определения рентабельности, возникающие при оценке сельскохозяйственных земель в условиях субъектов РФ. При этом как отмечают авторы, учет факторов за краткосрочный период не дает реальной картины, так как в условиях контрсанкций отмечается повышенное значение рентабельности.

По мнению авторов, для использования рентабельности в целях определения прибыли предпринимателя в условиях сельского хозяйства, когда доходность производства колеблется в широких пределах в зависимости от целого ряда причин, начиная от природно-климатических условий и заканчивая спекулятивными играми на понижение цены необходимо использовать среднюю величину за длительный период, соразмеримую с длительностью использования основной массы основных средств, приобретаемых для реализации предпринимательского проекта [81].

Важным является рассмотрение экологической составляющей при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Ряд статей отражает необходимость учета почвенно-экологической индексации земель для оптимизации кадастровой оценки. Обосновывая тем, что применяемые при оценке показатели не в состоянии достоверно отобразить экологическое (качественное) состояние почв, а именно их плодородие. Это, в свою очередь, чревато тем, что по результатам кадастровой оценки невозможно осуществить надзор за изменением уровня плодородия участков в ходе их эксплуатации, а, следовательно, в случае необходимости, не будут своевременно предприняты меры по устранению негативных факторов, нарушающих бесценное.

В своих статьях авторы предлагают разработку научно-обоснованного землеоценочного механизма, при котором землепользователь будет иметь экономическую заинтересованность, как в интенсификации земледелия, так и в сохранении степного биоразнообразия.

Одно из предложений заключается в привязке государственной кадастровой оценки сельхозугодий к их средневзвешенным почвенно-экологическим индексам (ПЭи), рассчитанным по методике И.И. Карманова. Считают, что оценка уровня плодородия почв по такой методике позволит решать многие важные для сельскохозяйственных производителей задачи. Если основываться на природных показателях, полученных в результате почвенных и агрохимических обследованиях, данная методика исключает возможность грубого несоответствия расчетного уровня плодородия почв действительному [53].

Для удобства и исключения технических ошибок, а также погрешностей при расчете величины кадастровой стоимости применяют специальное программное обеспечение, которое позволяет провести расчет, анализ результатов, оценочное зонирование.

Программное обеспечение представляет собой специальную программу, с помощью которой рассчитывают необходимые промежуточные и конечные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в любом из субъектов РФ (при условии того, что имеются необходимые входные данные). С помощью СПО могут быть получены показатели нормативной урожайности и удельные показатели кадастровой стоимости выделенных типов-подтипов почв.

На примере Оренбургской области в научной статье [142] авторами приведен опыт апробации новых методических указаний по кадастровой оценке разработанных Минэкономразвития России, для сельскохозяйственных угодий Оренбургской области. Которые позволяют ранжировать почвы по их удельным показателям, а также по наличию и степени выраженности негативных свойств.

Выделение основных почв и расчет их характеристик проводился на основе Шкал классификации земель сельхозназначения по их пригодности для использования в сельском хозяйстве для Оренбургской области.

Шкалы согласованы в территориальных управлениях Росреестра субъектов РФ и являются основой для всех видов оценочных работ, для принятия управленческих решений федерального и муниципального уровней.

Как ранее отмечалось, почвенные обследования во многих субъектах РФ очень давно не проводились, поэтому при определении кадастровой стоимости используют выше указанные Шкалы классификации.

В методических указаниях нет однозначных требований к порядку определения рыночных (прогнозных) цен реализации сельскохозяйственных культур, расчета прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации. Такие требования должны быть четко и однозначно определены.

Качество результатов государственной кадастровой оценки свидетельствует об уровне и эффективности государственного управления этим видом деятельности. Результаты этой работы затрагивают интересы миллионов россиян, всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, формируют у них представление о государстве, насколько оно справедливо, или не справедливо, распределяет налоговое бремя между своими гражданами.

В заключении можно выделить основные объективные проблемы кадастровой оценки в Российской Федерации по мнению авторов современных научных статей:

- слабое развитие рынка земельных участков и других объектов недвижимости, особенно в субъектах Российской Федерации, значительные колебания цен;

- недостаток сведений об объектах недвижимости в ЕГРН: многие объекты не стоят на кадастровом учете или имеют недостаточно характеристик для их идентификации как объектов оценки, по значительному числу учтенных в ЕГРН объектов недвижимости сведения нуждаются в исправлениях;

- нет достоверной и системной информации о рыночных ценах для большинства объектов недвижимости;
- действующие методики по государственной кадастровой оценке в значительной степени ориентированы на субъективное мнение Заказчика работ.

1.3 Нормативно-правовая база государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

В течение последних десятилетий в стране произошел ряд базовых преобразований, с помощью которых удалось достигнуть многообразия форм собственности на землю и развития рынка земли, а проблема проведения эффективных земельных преобразований с точки зрения вовлечения земли и недвижимости в гражданский оборот лежит прежде всего в сфере создания соответствующей инфраструктуры, обеспечивающей формирование и функционирование цивилизованного рынка земли и недвижимости [57]. Как отмечает А.А. Варламов при создании указанной инфраструктуры особое значение в системе создаваемых инструментов регулирования земельных отношений приобретает кадастровая оценка земель, а система экономического регулирования и управления земельно-имущественными комплексами территории, должна базироваться на результатах государственной кадастровой оценки земель [57].

Становление нового для Российской Федерации института государственной кадастровой оценки возникло в связи с необходимостью перехода отечественной экономики к рыночным условиям и адаптации налоговой системы. При формировании новой системы были применены принципы массовой оценки недвижимости, позволяющей при наименьших затратах с использованием средств математического моделирования и массовой статистической информации об объектах налогообложения достигнуть результатов, которые относительно близки к представлениям об их рыночной и общественной ценности [57].

В период земельных реформ (90е) основным нормативным правовым документом, регулирующим экономические рычаги управления земельными ресурсами и основой для дальнейшего развития нормативно-правовой базы налогообложения объектов недвижимости в нашей стране становится Закон РСФСР от 11.10.1991 г. «О плате за землю» и Закон РФ от 09.12.1991 г. № 2003-1 (ред. от 02.11.2013г.) «О налогах на имущество физических лиц».

Первое упоминание о кадастровой стоимости встречается в Постановлении Правительства РФ от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», а также в Постановлении Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель», где определяется необходимость разработки механизма проведения оценки, а также нормативно правовой базы для осуществления оценки в срок с 1999 по 2001 годы. При этом в порядок проведения оценки земель и иной недвижимости определял Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.

Земельный кодекс РФ 2001 года сформировал законодательную основу оценки земель, а ФЗ «О введении в действие земельного кодекса РФ» от 25.10.2001 г. определил целесообразность ее применения. Однако законодательно кадастровая стоимость, как налоговая база, была закреплена только 1 января 2005 года в связи с принятием главы 31 Налогового кодекса РФ «Земельный налог». Понятие «кадастровая оценка» было утверждено в 2007 году с принятием Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости», как рыночная стоимость, определенная методами массовой оценки.

За период 1999–2020 гг. понятие, содержание, методики, способы, организационно-информационный механизм осуществления государственной кадастровой оценки претерпевали различные изменения и находили отражение в различных нормах федеральных законов, подзаконных актах, технической, методической и иной документации. Государственная кадастровая оценка проводилась по различным категориям земель, осуществлялась

независимыми оценщиками, инициировалась и утверждалась различными органами государственной власти на различных уровнях.

Процесс совершенствования налоговой и кадастровой системы не завершен и сегодня. С 1 января 2017 года вступил в силу Закон РФ «О государственной кадастровой оценке» № 237 от 03.07.2016г., в котором описывается новый порядок проведения кадастровой оценки недвижимого имущества для налогообложения.

Оценочная деятельность в настоящее время осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности. Данный закон определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. А под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

В свою очередь анализ нормативно-правовой документации позволил сделать вывод, что под кадастровой стоимостью понимается стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226, или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ. Под госу-

дарственной кадастровой оценкой в действующей нормативно-правовой документации понимается совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном указанным Федеральным законом.

Таким образом, Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О государственной кадастровой оценке" регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации.

Кроме вышеуказанных нормативно-правовых документов отдельные положения о государственной кадастровой оценке, кадастровой стоимости или ее применении могут содержаться и в иных правовых актах (см. табл. 1).

Таблица 1

Перечень основной нормативно-правовой документации, регламентирующей основные принципы кадастровой оценки в Российской Федерации (действующие на дату проведения исследования)

Наименование	Дата
Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая)	31.07.1998 № 146-ФЗ
Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)	05.08.2000 № 117-ФЗ
Земельный кодекс Российской Федерации	25.10.2001 № 136-ФЗ
Лесной кодекс Российской Федерации	04.12.2006 № 200-ФЗ
Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	от 29.07.1998 № 135-ФЗ
Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке»	от 03.07.2016 № 237-ФЗ
Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»	13.07.2015 № 218-ФЗ
Об утверждении положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки	04.05.2017 №523
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО-1)	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2)	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3)	Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299

Наименование	Дата
Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО-4)	Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508
Федеральный стандарт оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО-5)	Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО-7)	Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611
Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО-8)	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326
Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО-9)	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327
Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО-10)	Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328
Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО-11)	Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385
Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости» (ФСО-12)	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 721
Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости» (ФСО-13)	Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 722
«Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» и «методические указания о государственной кадастровой оценке»	Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226

Таким образом, анализируя ряд положений действующей на сегодняшний день нормативно-правовой документации можно отметить следующее. В ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации продекларированы основные принципы земельного законодательства, одним из которых установлена платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации. данный принцип раскрывается в ряде статей, в т.ч. в ст.65 продекларировано, что использование земли в Российской Федерации является платным, а формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата. Отдельно указано, что порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Налоговый кодекс устанавливает в качестве налоговой базы, а также основанием для исчисления различных земельных платежей, установления пеней, пошлин и т.д. кадастровую стоимость. Так в ст.375 второй части Налогового Кодекса РФ налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость, внесенная в Единый государственный реестр недвижимости и подлежащая применению с 1 января года налогового периода, с учетом особенностей, предусмотренных статьей 378.2 вышеуказанного кодекса.

Это подтверждается и п.5 ст.65 Земельного кодекса, где указано, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности. В статье 66 указывается, что рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности, а для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, а в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости. Также указано, что органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Земельный кодекс также содержит положения, касательно сделок с земельными участками. Так, при заключении договора купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов цена такого земельного участка не может превышать его кадастровую стоимость или иной размер цены земельного участка, если он установлен федеральным законом. Начальной ценой предмета аукциона по продаже

земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона. Плата за публичный сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и не обремененного правами третьих лиц, устанавливается в размере 0,01 процента кадастровой стоимости такого земельного участка за каждый год использования этого земельного участка. При этом плата за публичный сервитут, установленный на три года и более, не может быть менее чем 0,1 процента кадастровой стоимости земельного участка, обремененного сервитутом, за весь срок сервитута.

Лесной кодекс РФ содержит положения о том, что оценка лесов (оценка лесных участков и оценка имущественных прав, возникающих при использовании лесов) осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", применяется органом государственной власти или органом местного самоуправления при определении начальной цены конкурса на право заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности. А государственная кадастровая оценка лесных участков проводится в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При этом установление порядка определения кадастровой стоимости лесных участков определяется органом государственной власти Российской Федерации в области лесных отношений.

Таким образом, кодифицированные нормативно-правовые акты содержат положения применения результатов государственной кадастровой оценки в качестве основы для исчисления различных экономических регуляторов тем самым выступая и основой регулирования всей системы земельных отношений. Отношения же, связанные непосредственно с осуществлением гос-

ударственной кадастровой оценки, установлением кадастровой стоимости, как было указано выше, регулируются соответствующими федеральными законами и стандартами оценочной деятельности.

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ содержит положения характеризующие кадастровую стоимость как дополнительные сведения об объекте недвижимости (п.5 ст. 8), которые вносятся в кадастр недвижимости (реестр недвижимости). При этом п.4 ст.63 установлено, что выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости предоставляется бесплатно по запросам любых лиц. Кроме вышеуказанного, п.3 ст.68.1 определяет размер компенсации добросовестному приобретателю за утрату им жилого помещения в размере кадастровой стоимости жилого помещения, действующей на дату вступления в силу судебного акта, предусмотренного п.1 той же статьи. Принимая во внимание положения, рассмотренные при анализе кодифицированных нормативно-правовых документов можно сделать вывод о возможности применении кадастровой стоимости не только для целей налогообложения.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей. Данный федеральный закон содержит положения, отражающие понятие оценочной деятельности, в т.ч. кадастровой стоимости, определяет субъекты и объекты оценочной деятельности, основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления, устанавливает права и обязанности оценщика. Отдельные положения закона посвящены регулированию оценочной деятельности, взаимодействию оценочного сообщества, установлению федеральных стандартов и правил профессиональной этики, требованию к обра-

зованию и квалификации оценщиков. Однако, в отношении стандартов, устанавливающих требования к кадастровой стоимости, были сделаны допущения. Так, ст.19 гласит, что разработка и утверждение федеральных стандартов оценки, устанавливающих требования к определению кадастровой стоимости, внесение изменений в данные стандарты оценки, разработка и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке отнесены к функциям уполномоченных федеральных органов в отличие от всех остальных стандартов, которые разрабатываются национальным объединением саморегулируемых организаций оценщиков и (или) саморегулируемыми организациями оценщиков и представляются на рассмотрение в совет по оценочной деятельности. Так, Приказом Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 принимается Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО-4), который разрабатывается с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и содержит требования к определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, построению оценочных моделей, порядку расчета стоимости.

Отдельная глава «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» рассматривает отношения, связанные с государственной кадастровой оценкой, ее понятием, действиями, совершаемыми в процессе осуществления государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, отбора исполнителя работ и заключение с ним договора на проведение оценки, определения кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости, внесения результатов определения кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости.

3 июля 2016 года принимается № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», который вступил в силу 1 января 2017 года, за исключением ст. 19

(вступила в силу с 1 января 2020 года), который регулирует отношения, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки на территории Российской Федерации. Данным законом было определено, что к отношениям, возникающим в связи с проведением государственной кадастровой оценки, пересмотром и оспариванием ее результатов, устанавливается переходный период применения с 1 января 2017 года до 1 января 2020 года. Данным Законом был существенно пересмотрен подход к осуществлению государственной кадастровой оценки.

Ранее работы по оценке недвижимости для налогообложения проводили независимые оценщики, служившие подрядчиками, заказчиком же выступали муниципальные власти, согласно порядком «проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с Законом РФ № 135 от 29.07.1998г. № 135-ФЗ. В настоящее время осуществление государственной кадастровой оценки проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации (уполномоченный орган субъекта Российской Федерации). Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации (бюджетное учреждение).

В № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» определены следующие основные понятия:

1) государственная кадастровая оценка – совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном Федеральным законом;

2) кадастровая стоимость – стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке, предусмотренном Федеральным законом, в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии со статьей 16, 20, 21 или 22 Федерального закона.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения,

на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Новый закон также обозначил основные принципы исчисления кадастровой стоимости: единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости. Устанавливается, что государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки в части нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки (федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки). № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» определил полномочия и обязанности бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости, порядок осуществления надзора за проведением государственной кадастровой оценки, требования к работникам бюджетного учреждения. Ст. 11, 12 устанавливается периодичность проведения государственной кадастровой оценки и основные требования подготовки к проведению государственной кадастровой оценки. Рассматриваемый закон определяет, что перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении государственной кадастровой оценки, а определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (ст13,14). Сведения о кадастровой стоимости применяются для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, со дня внесения сведений

в Единый государственный реестр недвижимости, что отражено в п.3ст18 и ст.19 Федерального закона. Отдельные главы посвящены рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Необходимо отметить, что до 1 января 2020 года устанавливался переходный период, в течении которого могли применяться положения «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Так в ст.24 №237-ФЗ было указано, что в течение переходного периода государственная кадастровая оценка может проводиться в соответствии с Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» или в соответствии с выше-рассмотренным Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, предусмотренных федеральными законами. Решение о дате перехода к проведению государственной кадастровой оценки в соответствии с Федеральным законом №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» принимается высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации. Установлено, что государственная кадастровая оценка, проведение которой начато в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», должна быть завершена до 1 января 2020 года.

В развитии №237-ФЗ принимается ряд документов, связанных с применением данного Федерального закона, такие как:

- постановление Правительства Российской Федерации от 04.05.2017 № 523 «Об утверждении Положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки»;
- приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 846 «Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы»;
- приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 № 74 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе

количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке»;

- приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 № 284 «Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки»:

- приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 № 317 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»

- приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 № 73 «Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений»

- приказ Минэкономразвития России от 17.11.2017 № 620 «Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости».

Происходящие изменения коснулись и методики расчета кадастровой стоимости, так 12.05.2017 году принят приказ Минэкономразвития № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» в котором были определены правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и которые предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Таким образом, государственная кадастровая оценка земель в стране регламентируется законами Российской Федерации; постановлениями правительства Российской Федерации; нормативными актами федеральных министерств, ведомств и их территориальных учреждений непосредственного регулирования земельных отношений, методического и организаци-

онного обеспечения оценки земель; нормативными актами исполнительной власти субъектов РФ и муниципальных образований.

При этом кадастровая стоимость может выступать не только основой исчисления налогообложения, но и одним из критериев, используемым в различных целях эффективного, устойчивого развития территорий, в т.ч. земель сельскохозяйственного назначения.

В земельном кодексе имеется п. 4 ст.79 гласящий о том, что особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научных организаций и учебно-опытных подразделений образовательных организаций высшего образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В связи с чем значение государственной кадастровой оценки представляется несколько шире ее значения установленного вышеуказанными федеральными законами, и возможно требует внесения соответствующих методических поправок с целью учета других целей государственного развития, в частности достижений целей устойчивого развития.

Это обуславливает и актуальность проводимых исследований, т.к. получение справедливой, научно-обоснованной величины кадастровой стоимости позволит решать вопросы не только налогообложения, но и устойчивого развития.

1.4 Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в России

На территории Российской Федерации в период с 1971–1990 годы было проведено четыре тура массовой экономической оценки земель сельскохозяйственных угодий по единой методике на основании информации о природно-

технологических свойствах почв и производственно-экономической деятельности сельскохозяйственных предприятий – колхозов и совхозов [68].

Земельно-оценочные работы выполнялись институтами и предприятиями РосНИИземпроекта, вычислительными центрами.

Комитетом РФ по земельным ресурсам в соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 3 ноября 1994 г. N 1204 «О порядке определения нормативной цены земли» для практического использования были направлены «Временные методические рекомендации по кадастровой оценке стоимости земельных участков».

В которых была определено, что повсеместная оценка этих земель должна проводиться методом капитализации ренты, исчисление которой базировалось на расчете экономии нормализованных затрат при использовании земель и возделывании сельскохозяйственных культур на лучших и относительно лучших земельных участках.

В процессе проведения работ по экономической оценке применяемые специально разработанные методические подходы совершенствовались и уточнялись.

Сельскохозяйственные угодья были оценены по продуктивности, стоимости валовой продукции, окупаемости затрат, дифференциальному доходу, себестоимости, трудоёмкости и фондоёмкости производства продукции.

Необходимо отметить, что в 1989-1991 годах были выполнены в своем роде уникальные работы по массовой внутрихозяйственной оценке земель всех сельскохозяйственных предприятий, имеющих на тот момент. Результатом работ была оценка каждого поля, рабочего участка или земельного контура внутри землепользования колхоза или совхоза [113].

Начиная с 1999 года, когда постановлением Правительства России № 945 было положено начало Государственной кадастровой оценке, в Российской Федерации прошло 4 тура ГКО.

- первый тур – в 2001–2005 гг.;
- второй тур – в 2006–2010 гг.;

- третий тур – в 2011–2016 гг.;
- четвертый тур – в 2018 – настоящее время.

Кадастровая оценка в первых двух турах проводилась в два этапа: на первом оценивались сельскохозяйственные угодья на уровне субъектов РФ, а также разрабатывались базовые нормативы для проведения оценки внутри субъектов РФ, на втором этапе определялась кадастровая стоимость в пределах границ субъектов РФ по административным районам и отдельным землевладениям и землепользованиям.

Методической основой для определения кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения в это время служила капитализация расчетного рентного дохода. Расчетный рентный доход складывался из абсолютного рентного дохода и дифференциального дохода. Абсолютный рентный доход и коэффициент капитализации устанавливались нормативно.

В 2002 году специалистами РосНИИземпроекта совместно с ФГУП «ФКЦ «Земля» подготовлен первый вариант Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденных Росземкадастром 23 мая 2002 г. [112]

Работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий I тура проведены в Российской Федерации в 2000–2001 годах, при этом в большей части субъектов РФ силами гипроземов (в Европейской части РФ из 50 субъектов землеустроительными предприятиями оценка проведена в 42 субъектах).

Научно-методическое руководство работами в субъектах Европейской части РФ осуществлялось РосНИИземпроектом (ныне ФГУП «Госземкадастрсъемка» – ВИСХАГИ им. П.Р.Поповича), Азиатской части – Сибирским филиалом ФГУП «ФКЦ «Земля», которым было разработано также программное обеспечение.

С 2005 года методической основой для проведения кадастровой оценки земельного участка были «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначе-

ния», утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 4 июля 2005 г. №145.

В соответствии с методическими рекомендациями показателем кадастровой оценки земельного участка является средневзвешенный балл нормативной продуктивности оцениваемого земельного участка. Балл нормативной продуктивности земель участка определяется как средневзвешенный показатель продуктивности почв, формирующих покров оцениваемого земельного участка.

Баллы нормативной продуктивности почвенных разновидностей в соответствии с «Методическими рекомендациями по составлению кадастровой карты земель сельскохозяйственного предприятия (для условий оцениваемого субъекта РФ)» определялись по «Шкале оценки почв Центрального экономического района» с использованием «Кодировочных таблиц почв» и «Пояснений по использованию кодировочных таблиц и оценки почв».

Согласно этим документам, каждая группа почв имеет исходный балл по продуктивности, который затем корректируется по мощности гумусового горизонта, содержанию гумуса, неоднородности по гранулометрическому составу, неоднородности по степени гидроморфизма, климатическим свойствам почв. По всем этим параметрам вычисляются коэффициенты, при умножении на которые соответствующего исходного балла продуктивности, получают балл по каждой почвенной разновидности конкретного исследуемого участка.

Показатель кадастровой стоимости 1 га сельскохозяйственных угодий рассчитывался в соответствии с Методикой государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий на уровне субъекта РФ, по технологической схеме, разработанной «Техническими указаниями по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ», утвержденными Росземкадастром 15.05.2000 г.

С использованием Технических указаний можно было определить интегральные показатели земельного участка (как объекта оценки) по плодородию почв, технологическим свойствам и местоположению.

Оценка сельскохозяйственных угодий осуществлялась на основе проведения почвенного обследования с составлением почвенно-экологической карты по регламентированному набору обязательных сведений, характеризующих основные параметры качественного состояния земель или земельно-го участка и их плодородия почв, а также кадастровой оценки в балльном и стоимостном выражении.

Результатом первого этапа работ стали удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий на уровне субъектов Российской Федерации, а также в границах бывших колхозов и совхозов, а где это оказалось возможным, в границах фактических землепользований. На втором этапе оценочных работ в 2005 году определялись удельные показатели кадастровой стоимости иных земель сельскохозяйственного назначения (за исключением сельскохозяйственных угодий). Второй тур работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения проводился в 2006–2007 годах [58].

Некоторые результаты ГКО земель сельскохозяйственного назначения первых двух туров представлены в таблице 2.

Таблица 2

**Удельные показатели кадастровой стоимости земель
сельскохозяйственного назначения в I и II турах ГКО**

Регион	1 тур (2000–2005)	2 тур (2006–2010)
Центральный федеральный округ		
Белгородская область	3,85	2,35
Брянская область	1,87	1,34
Владимирская область	2,18	1,12
Воронежская область	4,09	5,1
Ивановская область	1,17	1,66
Калужская область	1,76	14,92
Костромская область	1,48	2,9
Курская область	3,52	3,41
Липецкая область	2,99	3,97
Московская область	6,85	7,38
Орловская область	2,67	2,28
Рязанская область	2,41	2,56
Смоленская область	1,6	1,18
Тамбовская область	3	4,23

Регион	1 тур (2000–2005)	2 тур (2006–2010)
Тверская область	1,58	0,76
Тульская область	2,63	2,99
Ярославская область	1,88	1,35
Северо-Западный федеральный округ		
Республика Карелия	0,71	0,61
Республика Коми	0,53	0,16
Архангельская область	0,63	
Вологодская область	1,22	0,82
Калининградская область	3,4	1,01
Ленинградская область	4,47	3,63
Мурманская область	0,09	0,08
Новгородская область	1,11	1,04
Псковская область	1,24	
Ненецкий автономный округ	0,09	
Южный федеральный округ		
Республика Адыгея	4,3	3,17
Республика Калмыкия	0,57	0,41
Республика Крым		
Краснодарский край	8,39	4,94
Астраханская область	0,77	0,38
Волгоградская область	1,38	4,68
Ростовская область	3,71	3,76
Приволжский федеральный округ		
Республика Башкортостан	1,75	
Республика Марий-Эл	1,94	
Республика Мордовия	2,1	1,46
Республика Татарстан	1,83	
Республика Удмуртия	1,44	5,05
Республика Чувашия	2,3	
Пермский край	0,63	0,62
Кировская область	1,04	
Нижегородская область	1,64	1,68
Оренбургская область	1,39	1,53
Пензенская область	1,8	1,94
Самарская область	1,93	1,89
Саратовская область	1,41	
Ульяновская область	1,79	
Северо-Кавказский федеральный округ		
Республика Дагестан	2,18	4,51
Республика Ингушетия	1,68	1,56
Кабардино-Балкарская республика	3,73	3,1
Карачаево-Черкесская республика	2,36	

Регион	1 тур (2000–2005)	2 тур (2006–2010)
Республика Северная Осетия – Алания	3,51	
Ставропольский край	4,02	3,19
Чеченская республика	1,53	1,78
Уральский федеральный округ		
Свердловская область	1,48	
Челябинская область	1,56	
Курганская область	1,52	
Тюменская область	1,13	
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	0,09	
Ямало-Ненецкий автономный округ	0,09	0,11
Сибирский федеральный округ		
Республика Алтай	0,33	0,91
Республика Тыва	0,27	0,23
Республика Хакасия	0,49	0,64
Алтайский край	1,1	2,15
Красноярский край	1,29	
Иркутская область	0,67	0,73
Кемеровская область	1,3	0,65
Новосибирская область	1,6	1,34
Омская область	1,57	2,27
Томская область	0,85	0,46
Дальневосточный федеральный округ		
Республика Бурятия	0,74	
Республика Саха	0,09	0,09
Забайкальский край	0,55	0,18
Камчатский край	0,27	7,91
Приморский край	1,51	1,2
Хабаровский край	1,16	
Амурская область	1,82	
Магаданская область	0,09	
Сахалинская область	0,56	
Еврейская автономная область	0,95	
Чукотский автономный округ	0,09	

Приказом Минэкономразвития России № 445 от 20.09.2010 года утверждены новые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, которые имели ряд существенных отличий.

Наверно первое, что надо отметить это кадастровая стоимость рассчитывается до каждого земельного участка. Разработчики предложили вместо анализа статистических данных за последние годы об урожайности культур и затратах на их возделывание использовать показатели нормативной продуктивности и нормативных затрат на основе технологических карт.

В новых методических указаниях отсутствовал учет абсолютной земельной ренты, учет местоположения земельных участков, предусматривается учет севооборотов.

Эти и другие значительные изменения в методических подходах сопровождалось коренными изменениями в технологии выполнения земельно-оценочных работ. В период проведения III тура оценки исполнители работ не обеспечивались централизованно разработанными Техническими указаниями, Специальным программным обеспечением, Типовой структурой Отчета об оценке и другими необходимыми нормативно-методическими материалами, а вынуждены разрабатывать их самостоятельно [114].

Для реализации методических положений НП «Кадастр-оценка» были разработаны Технические указания в инициативном порядке. Которые успешно применялись в ряде субъектов РФ при выполнении государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

В третьем туре все земли сельскохозяйственного назначения России подразделялись на шесть групп. Основой для определения кадастровой стоимости служил высчитываемый на основе фактических исторических данных прогноз рентного дохода от сельскохозяйственного производства. Полученная величина капитализировалась с помощью ставки капитализации, рассчитанной методом кумулятивного построения.

Некоторые результаты ГКО земель сельскохозяйственного назначения третьего тура представлены в таблице.

Таблица 3

**Удельные показатели кадастровой стоимости земель
сельскохозяйственного назначения в III туре ГКО**

Регион	3 тур (2011–2016)
Центральный федеральный округ	
Белгородская область	5,62
Брянская область	1,54
Владимирская область	2,68
Воронежская область	5,76
Ивановская область	0,95
Калужская область	8,2
Костромская область	2,9
Курская область	4,21
Липецкая область	4,57
Московская область	9,11
Рязанская область	3,06
Смоленская область	1,52
Тамбовская область	6,22
Тверская область	3,14
Тульская область	3,34
Ярославская область	2,4
Москва	
Северо-Западный федеральный округ	
Республика Карелия	
Республика Коми	0,27
Архангельская область	0,59
Калининградская область	3,92
Мурманская область	0,22
Новгородская область	3,62
Псковская область	0,86
Ненецкий автономный округ	1,35
Южный федеральный округ	
Республика Адыгея	14,68
Республика Калмыкия	0,9
Республика Крым	0,5
Краснодарский край	11,23
Астраханская область	1,4
Волгоградская область	2,27
Ростовская область	4,15
Приволжский федеральный округ	
Республика Башкортостан	3,49
Республика Марий-Эл	16,91
Республика Мордовия	2,52

Регион	3 тур (2011–2016)
Республика Татарстан	4,81
Республика Чувашия	3,59
Пермский край	1,76
Кировская область	1,19
Нижегородская область	14,29
Оренбургская область	3,92
Пензенская область	5,12
Самарская область	2,56
Саратовская область	1,77
Ульяновская область	28,47
Северо-Кавказский федеральный округ	
Республика Дагестан	5,54
Республика Ингушетия	4,15
Кабардино-Балкарская республика	3,11
Карачаево-Черкесская республика	3,11
Ставропольский край	6,71
Чеченская республика	3,26
Уральский федеральный округ	
Свердловская область	6,11
Челябинская область	8,05
Курганская область	8,23
Тюменская область	4,96
Ханты-Мансийский автономный округ – Югра	1,84
Ямало-Ненецкий автономный округ	0,12
Сибирский федеральный округ	
Республика Алтай	1,84
Республика Тыва	0,32
Республика Хакасия	0,83
Алтайский край	1,85
Красноярский край	4,93
Иркутская область	1,47
Кемеровская область	6,95
Новосибирская область	1,74
Омская область	1,78
Томская область	1,28
Дальневосточный федеральный округ	
Республика Бурятия	
Республика Саха	0,23
Забайкальский край	0,58
Камчатский край	6,68
Приморский край	6,05
Хабаровский край	3,73

Регион	3 тур (2011–2016)
Амурская область	2,30
Магаданская область	0,19
Сахалинская область	2,33
Еврейская автономная область	4,18
Чукотский автономный округ	0,08

Подводя итоги методического обеспечения, надо отметить, что Методические указания № 445, утвержденные в 2010 году, вошли в основу ныне действующих Методических указаний от 3 июля 2017г. №226.

Работы по кадастровой оценке в рамках четвертого тура только начались, и результаты утверждены лишь в небольшом количестве регионов. Тем не менее, уже сейчас можно констатировать, что основным методом оценки кадастровой стоимости земель по-прежнему является прямая капитализация. В рамках данного метода основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения, в настоящий момент являются:

- количество осадков и средние температуры самого холодного и теплого месяцев в климатической зоне расположения оцениваемого участка. Эти показатели определяют агроэкологический потенциал;

- содержание гумуса в пахотном слое, мощность гумусового горизонта, содержание физической глины в пахотном слое, а также негативные свойства каждой почвенной разновидности. Данные характеристики непосредственно влияют на нормативную урожайность зерновых;

- типичная структура севооборотов в районе расположения объекта оценки. Входящие в севооборот культуры влияют на потенциальный валовый доход в натуральных показателях;

- исторически-сложившиеся цены на продукцию растениеводства, прямо влияющие на денежную оценку валового дохода от участка;

– затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур и затраты на поддержание плодородия почвы, являющиеся участниками расчета земельной ренты;

– процентные ставки, участвующие в расчете ставки капитализации.

Таблица 4

Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в IV туре ГКО

Регион	4 тур (2018 – н.в.)
Центральный федеральный округ	
Белгородская область	10,92
Брянская область	2,79
Владимирская область	4,36
Костромская область	1,12
Курская область	4,67
Липецкая область	5,85
Орловская область	5,15
Тамбовская область	5,98
Тверская область	2,87
Северо-Западный федеральный округ	
Республика Карелия	1,46
Архангельская область	0,57
Новгородская область	14,29
Южный федеральный округ	
Краснодарский край	1,3
Севастополь	16,79
Приволжский федеральный округ	
Республика Татарстан	4,81
Республика Удмуртия	3,9
Оренбургская область	4,06
Самарская область	2,51
Саратовская область	2,74
Северо-Кавказский федеральный округ	
Кабардино-Балкарская республика	5,64
Чеченская республика	5,84
Сибирский федеральный округ	
Иркутская область	1,68
Дальневосточный федеральный округ	
Республика Саха	0,32
Еврейская автономная область	4,43

Таким образом, если в данном подразделе на основе анализа отчетов о результатах Государственной кадастровой оценки, содержащихся в Государственном фонде данных кадастровой оценки и литературных источниках был проведен ретроспективный обзор процесса кадастровой оценки сельскохозяйственных земель в России.

В таблице 5 показано, когда проводилась кадастровая оценка сельскохозяйственных земель в регионах России.

Таблица 5

Сроки проведения Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

Федеральный округ	1 тур	2 тур	3 тур	4 тур
	2001–2005 гг.	2006–2010 гг.	2011–2015 гг.	2016–2020 гг.
Центральный	17	17	17	13
Северо-Западный	10	10	8	7
Южный	13	6	6	5
Северо-Кавказский	-	6	6	4
Приволжский	15	14	13	6
Уральский	6	6	6	3
Сибирский	16	9	9	3
Дальневосточный	10	11	11	5

В вышеуказанной таблице продемонстрировано проведение государственной кадастровой оценки в разрезе федеральных округов по срокам их проведения. Надо отметить, что в представленной таблице не включены города федерального значения, в которых отсутствует категория земель сельскохозяйственного назначения. Также изначально количество федеральных округов было семь. Затем позже произошли изменения в их составе.

В силу ограниченности объемов исследования нет возможности показать динамику кадастровой стоимости в каждом регионе, поэтому на рисунке 2 отражены средние удельные кадастровые стоимости земель сельскохозяйственного назначения в разрезе федеральных округов.

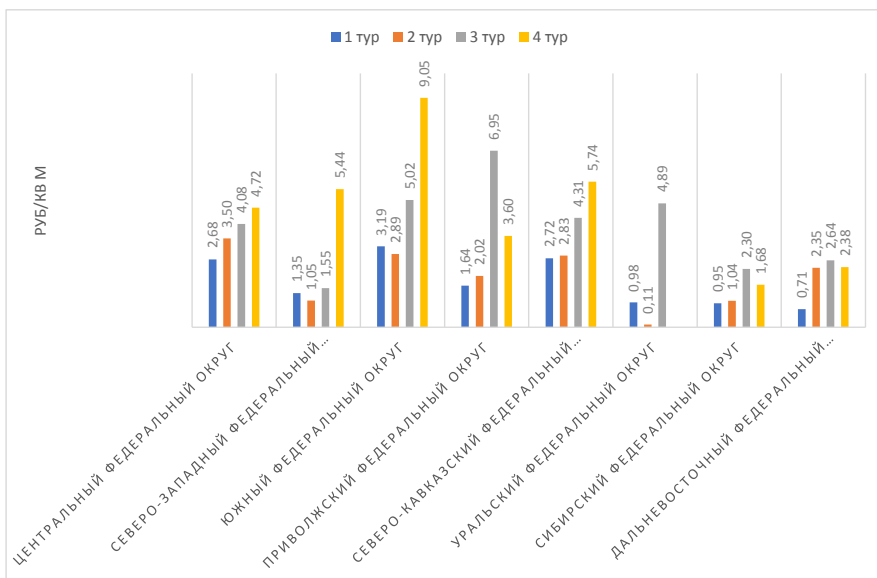


Рисунок 2. – Средние удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в номинальных ценах

Как видно из данных рисунка в номинальных величинах кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения постоянно росла. В среднем за 20 лет ее величина выросла на 221%. Максимальный рост был продемонстрирован в Северо-Западном и в Дальневосточном округах. Наибольшие приросты кадастровой стоимости там зафиксированы в Новгородской, Мурманской и Сахалинской областях, а также Камчатском крае. Во многом подобный значительный рост кадастровой стоимости и привел к изменениям в процессе кадастровой оценки, о которых говорилось выше.

Для выявления реальных тенденций изменения кадастровой стоимости рассматриваемые кадастровые стоимости 1 кв.м. сельскохозяйственных земель были пересчитаны в цены 2019 года. В результате были получена картина, отраженная на рисунке 3.

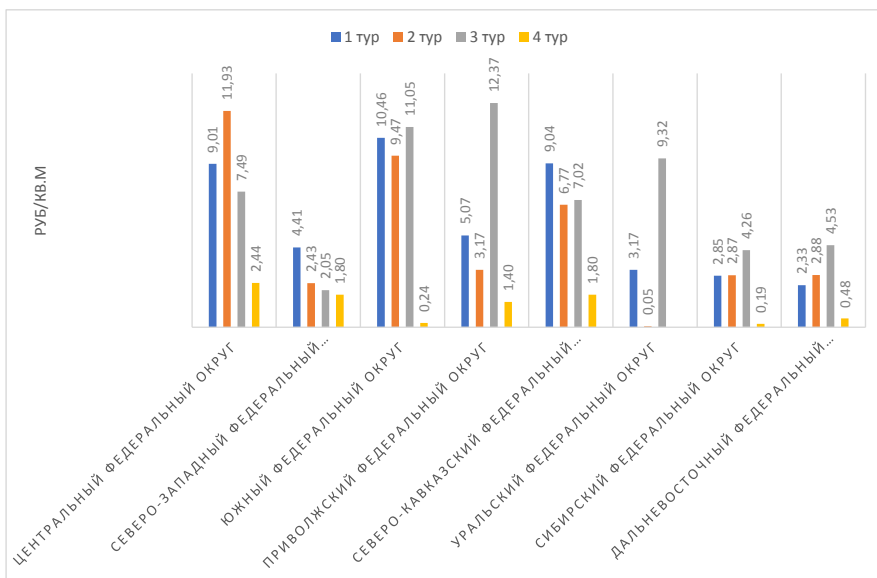


Рисунок 3. – Средние удельные показатели кадастровой стоимости сельскохозяйственных земель в реальных ценах

Как видим, в реальных ценах ситуация совершенно иная. В среднем по регионам рост кадастровой стоимости с 2000 года составляет 71%, но при этом во многих регионах демонстрируется значительное снижение кадастровой стоимости в реальном исчислении. Например, в Костромской области реальная кадастровая стоимость 1 кв.м. сельскохозяйственных земель в четвертом туре снизилась на 75% по сравнению с первым туром. В Республике Коми такое снижение составило 70%, а в Курской и в Самарской областях около 60%.

На основании проведенного исследования можно сделать вывод, что массовая оценка объектов недвижимости, лежащая в основе налогообложения в Российской Федерации, проходит четвертый этап с 2017 года по определению стоимости земель на территории всех субъектов. Переход важного природного богатства – земли, из государственной в частную

собственность, требует разработки механизмов по регулированию процессов мониторинга и управления земельными ресурсами. Совершенствование применяемой методики по государственной кадастровой оценке объектов недвижимости будет двигать вперед процессы становления земли достоянием страны, способным поддерживать экономику регионов и развивать инвестиционные программы в отдаленных субъектах Российской Федерации.

Рассмотрев теоретические положения и методики проведения государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, можем сделать вывод, что в настоящее время проведение этих мероприятий раскрывает масштабы необходимых мероприятий по доработке и устойчивому развитию механизмов управления земельными ресурсами.

Современный переход ответственности за проведение кадастровой оценки на бюджетные учреждения, способствуют выполнения задач по актуализации информации в единообразии и соблюдении единых методических указаний. Создавая условия открытости и обоснованности применения алгоритмов определения стоимости объектов недвижимости, для осуществления закономерно соответствующей потенциалу налоговой базы.

ГЛАВА 2

УСТОЙЧИВОСТЬ РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА В РОССИИ

2.1 Понятие устойчивого развития

В широком значении в науке и практике под устойчивостью (устойчивым развитием) в общем виде принято понимать способность системы сохранять текущее состояние при влиянии внешних воздействий, обеспечения равновесия между эксплуатацией ресурсов и развитием общества. В более простом понимании под устойчивостью системы понимают, как «круг соотношений между экономической, экологической и социальной составляющей», определяя устойчивое развитие на пересечении данных элементов.

В сентябре 2015 года Генеральная ассамблея ООН приняла резолюцию «Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года», в которой были изложены 17 целей устойчивого развития (17 целей, 169 задач и 230 показателей) мира на ближайшие 15 лет:

1. Ликвидация нищеты;
2. Ликвидация голода;
3. Хорошее здоровье и благополучие;
4. Качественное образование;
5. Гендерное равенство;
6. Чистая вода и санитария;
7. Недорогостоящая и чистая энергия;
8. Достойная работа и экономический рост;
9. Индустриализация, инновации и инфраструктура;
10. Уменьшение неравенства;
11. Устойчивые города и населенные пункты;
12. Ответственное потребление и производство;
13. Борьба с изменением климата;

14. Сохранение морских экосистем;
15. Сохранение экосистем суши;
16. Мир, правосудие и эффективные институты;
17. Партнерство в интересах устойчивого развития [2].

Цели устойчивого развития интегрируются в политику Российской Федерации, что выражено во включении в стратегические и программные документы страны данных ЦУР и их задач, в тех или иных аспектах. Так, проведенный авторский анализ показал, что Правительство России в 2017 году утвердило список из 360 показателей, входящих в состав национальных критериев достижения целей устойчивого развития. Все данные показатели разделены на 17 целей, описание достижения которой опирается на строго определенный набор показателей [14].

В добровольном национальном обзор (далее – ДНО) подготовленном с целью определения текущего положения России на пути к достижению Целей устойчивого развития (ЦУР), зафиксированных в Повестке дня в области устойчивого развития на период до 2030 года (Повестка-2030) также отмечается, что «большинство целей и задач устойчивого развития уже в той или иной мере заложено в основные стратегические и программные документы, принятые в России. основополагающие принципы перехода России к устойчивому развитию были заложены в Концепции перехода Российской Федерации к устойчивому развитию, принятой Указом Президента Российской Федерации в 1996 году. Данная Концепция направлена на обеспечение сбалансированного решения социально-экономических задач и проблем сохранения благоприятной окружающей среды и природно-ресурсного потенциала в целях удовлетворения потребностей нынешнего и будущих поколений людей. Таким образом, реализация мер по достижению устойчивого развития, а также их интеграция в стратегические и программные документы Российской Федерации осуществлялась задолго до утверждения Повестки-2030 [74]. Там же отмечено, что «по каждой ЦУР Россия в последние годы показывала позитивные результаты. Среди наиболее успешных можно выделить ЦУР 1 «Ликвидация нищеты», ЦУР 4 «Качественное образова-

ние», ЦУР 8 «Достойная работа и экономический рост». В то же время сохраняются задачи, решение которых требует активизации совместных усилий государства, бизнеса и общества». Указывается, что только национальными проектами и Комплексным планом модернизации и расширения магистральной инфраструктуры прямо или косвенно охвачены 107 из 169 задач ЦУР. Помимо национальных проектов, меры и задачи, ведущие к достижению ЦУР, интегрированы в иные программные и стратегические документы Российской Федерации, включая доктрины, концепции, стратегии, государственные программы» [74].

С выводами ДНО не согласны авторы Гражданского обзора о реализации Целей устойчивого развития (ЦУР) в России, который составлен Коалицией за устойчивое развитие страны (КУРС). Авторы данного документа в итоговом резюме считают, что «Россия не имеет документов, посвященных реализации ЦУР в том виде, в каком они были приняты Генеральной Ассамблеей ООН в 2015 году, как и отдельной дорожной карты по их реализации, – большая часть задач устойчивого развития на национальном уровне реализуется через госпрограммы социально-экономического развития Российской Федерации, включающие подпрограммы и ведомственные целевые программы; не имеет координирующей государственной структуры, отвечающей за реализацию ЦУР в стране, – на государственном уровне принято считать, что министерства отвечают за реализацию Целей, в то время как правительство отвечает за их скоординированность; не отчитывается регулярно о реализации ЦУР, хотя ООН рекомендует проводить презентации ежегодного отчета о реализации Повестки–2030, дополненного субнациональными обзорами, в парламенте».

Авторы проводимого исследования считают, что выводы, сделанные КУРС, не имеют принципиального значения при реализации ЦУР и их задач. Таким образом коллектив авторов исследования считает, что нельзя согласиться с выдвинутыми замечаниями т.к. в России система устойчивого развития функционирует давно, необходимость создания единой структуры по контролю за обобщенными целями отсутствует, и достаточно имеющейся структуры, вывод об отсутствии отчета выглядит абсурдным, т.к. выпущен ДНО и готовятся

периодически различные материалы Росстата. Необходимость разработки единой Дорожной карты представляется спорной необходимостью. т.к. в Конституции России говорится о приоритете над нормами международного права, и слепое следование международным соглашениям, создание дублей и обобщающих документов не является правильной дорогой, при наличии системы стратегического планирования в РФ.

Однако, анализируя задачи, выделенные ЦУР, можно сделать вывод, что из числа утвержденных показателей к землепользованию и земельно-имущественным отношениям так или иначе имеют отношение лишь несколько показателей (табл. 6).

Что касается непосредственно отрасли сельского хозяйства, то также по заявлениям Продовольственной и сельскохозяйственной организации ООН (ФАО) (Food and Agriculture Organization, FAO) главным критерием достижения устойчивого развития в контексте сельскохозяйственного производства является показатель «доля площади сельскохозяйственных угодий, на которых применяются продуктивные и неистощительные методы ведения сельского хозяйства» (процентное значение), которые позволяют повысить жизнестойкость и продуктивность и увеличить объемы производства, способствуют сохранению экосистем, укрепляют способность адаптироваться к изменению климата, экстремальным погодным явлениям, засухам, наводнениям и другим бедствиям и постепенно улучшают качество земель и почв [167]. ФАО отмечает, что этот показатель должен учитывать три аспекта (три измерения устойчивости) устойчивого производства: экологический, экономический и социальный. Эксперты ФАО подтверждают многоаспектную природу устойчивого сельского хозяйства, и предлагают исходить не только из применявшихся ранее исключительно одних экологических критериев (оценка почв или иных природных ресурсов). В последние годы сложился научный консенсус в том, что устойчивость землепользования есть многокомпонентное понятие, включающее помимо экологической, экономическую и правовую стороны.

Таблица 6

Возможность учета влияния систем землепользования, на решения задач ЦУР

№ п.п.	Формулировка ЦУР	Задача	Роль и место систем землепользования
1	Повсеместная ликвидация нищеты во всех её формах	Сохранение доли населения, проживающего в нищете (1.2)	Землепользование как ресурс ликвидации нищеты
2	Ликвидация голода, обеспечение продовольственной безопасности и улучшение питания и содействие устойчивому развитию сельского хозяйства	Увеличение продуктивности сельского хозяйства и доходов всех мелких производителей продовольствия, в том числе за счет обеспечения гарантированного и равного доступа к земле и другим производственным и финансовым ресурсам (задача 2.3) (задача 2.3); Создание устойчивых систем производства продуктов питания и внедрение высокопродуктивных и экологических методов устойчивого ведения сельского хозяйства (задача 2.4);	Показатель должен учитывать три аспекта устойчивого производства: экологический, экономический и социальный; Землепользование как средство производства, природный ресурс, территориальный базис; Выделение особо ценных земель, Основа продовольственной безопасности.
3	Обеспечение здорового образа жизни и содействие благополучию для всех в любом возрасте	Сократить смертность и загрязнения от опасных химических веществ и загрязнений (задача 3.9);	Снижение загрязнения почв, консервация земель, развитие землепользования ООПТ, рекреации и туризма
4	Обеспечение всеохватного и справедливого качественного образования и поощрение возможности обучения на протяжении всей жизни для всех	-	Землепользование как территориальный базис для реализации ЦУР
5	Обеспечение гендерного равенства и расширение прав и возможностей всех женщин и девочек	-	-
6	Обеспечение наличия и рационального использования водных ресурсов и санитарии для всех	Обеспечение всеобщего и равноправного доступа к безопасной и недорогой питьевой воде для всех (задача 6.1); Повышение качества и уменьшение загрязнения воды (задача 6.3); Комплексное управление водными ресурсами (задача 6.5);	Система особых условий использования земель водного фонда, приоритет охраны водных ресурсов и земель (водоохранные зоны, зоны санитарной охраны)

№ п.п.	Формулировка ЦУР	Задача	Роль и место систем землепользования
7	Обеспечение доступа к недорогостоящим, надежным, устойчивым и современным источникам энергии для всех	Охрана и восстановление связанных с водой экосистем (задача 6.6)	Территориальный базис и установление санитарно-защитных зон
8	Содействие неуклонному, всеохватному и устойчивому экономическому росту, полной и производительной занятости и достойной работе для всех	Обеспечение разработки и осуществления стратегий поощрения устойчивого туризма, который способствует созданию рабочих мест, развитию местной культуры и производству местной продукции (задача 8.9)	Совершенствование туристско-рекреационной деятельности, развитие кластеров, экологического каркаса
9	Создание прочной инфраструктуры, содействие обеспечению всеохватной и устойчивой индустриализации и внедрению инноваций	Развитие качественной, надежной, устойчивой и стойкой инфраструктуры (задача 9.1)	Территориальный базис формирования транспортной инфраструктуры; Развитие системы ОЗЗ, территорий опережающего развития и т.п.
10	Снижение уровня неравенства внутри стран и между ними	Проведение миграционной политики в России (задача 10.7)	Развитая система землепользования способствует снижению внутренней миграции
11	Обеспечение открытости, безопасности, жизнестойкости и устойчивости городов и населенных пунктов	Обеспечение всеобщего доступа к достаточному, безопасному и недорогому жилью (задача 11.1); Открытая для всех и экологически устойчивая урбанизация (задача 11.3); Защита и сохранение всемирного культурного и природного наследия (задача 11.4); Экономические, социальные и экологические связи между городскими, пригородными и сельскими районами (задача 11.а).	Территориальный базис жилищного фонда и транспортной инфраструктуры; Развитие агломерационной политики; Установление охранных зон;
12	Обеспечение рациональных моделей потребления и производства	Рациональное освоение и эффективное использование природных ресурсов (задача 12.2); Разработка и внедрение инструментов мониторинга влияния, оказываемого на развитие устойчивым туризмом (задача 12.b)	Земля как природный ресурс и решение принципа приоритета природного ресурса перед объектом недвижимости; Сокращение полигонов ТБО;

№ п.п.	Формулировка ЦУР	Задача	Роль и место систем землепользования
13	Принятие срочных мер по борьбе с изменением климата и его последствиями	-	Особое внимание на лесопользование и землепользование земель лесного фонда с целью сохранения и увеличения поглощающей способности лесов, почв и других естественных поглотителей парниковых газов
14	Сохранение и рациональное использование океанов, морей и морских ресурсов в интересах устойчивого развития	Предотвращение и сокращение загрязнения морской среды (задача 14.1); Обеспечение рационального использования и защиты морских и прибрежных экосистем, повышение их устойчивости (задача 14.2)	Установление водоохранных зон
15	Защита, восстановление экосистем суши и содействие их рациональному использованию, рациональное управление лесами, борьба с опустыниванием, прекращение и обращение вспять процесса деградации земель и прекращение процесса утраты биологического разнообразия	Сохранение и рациональное использование наземных экосистем, включая леса и внутренние водные экосистемы (задачи 15.1, 15.2); Восстановление деградирующих земель (задача 15.3); Обеспечение учета ценности экосистем (задача 15.9).	Учет экологического, экономического и социального аспекта землепользования комплексно;
16	Содействие построению миролюбивых и открытых обществ в интересах устойчивого развития, обеспечение доступа к правосудию для всех и создание эффективных, подотчетных и основанных на широком участии учреждений на всех уровнях	-	Бережное отношение к землепользованию, природным ресурсам, усиление ответственности за экологические преступления, в т.ч. в сфере землепользования
17	Укрепление средств достижения устойчивого развития и активизация работы механизмов глобального партнерства в интересах устойчивого развития	Усиление мобилизации ресурсов из внутренних источников, с тем чтобы повысить национальные возможности по сбору налогов и других доходов (задача 17.1)	Повышение качества ведения ЕГРН, стимулирование учета всех территорий в ЕГРН; Формирование справедливой системы налогообложения через учет целей устойчивого развития в кадастровой оценке объектов недвижимости.

Как отмечалось в начале параграфа, в соответствии с резолюцией Генеральной Ассамблеи ООН A/RES/71/313 от 6 июля 2017 года разработан национальный набор показателей ЦУР, исходя из национальных приоритетов, местных условий и имеющегося статистического потенциала, который предназначен для осуществления контроля за достижением целей устойчивого развития на национальном уровне. В нем отражены национальные особенности и учтены задачи, определенные в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 года № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года», стратегических документах Правительства Российской Федерации, а также национальных и федеральных проектах [168].

Рассмотрим данные национальные показатели ЦУР, связанные с системой землепользования. В сводном виде возможности использования этих показателей для оценки устойчивости землепользования представлены в таблице 7.

Таким образом рассматривая ЦУР ООН и национальные показатели целей устойчивого развития, можно сделать вывод о недостатке внимания к земельно-имущественным отношениям в стратегических документах страны [89]. Ряд данных показателей (факторов либо их критериев) должен найти отражение и в решении поставленной темы исследования: совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства в частности, что в свою очередь окажет влияние на реализацию поставленных целей устойчивого развития в целом.

Необходима доработка показателей и разработка новых критериев, составляющих стройную систему оценки, отвечающую принципам и требованиям, в т.ч. и для решения задачи совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Таблица 7

Использование национальных показателей целей устойчивого развития для оценки устойчивости землепользования

№ показателя	Название показателя	Вид устойчивости землепользования, для которой может быть использован показатель	Категория земель, для оценки устойчивости землепользования которой может быть использован показатель	Формула расчета	Примечания
1.4.2н	Доля домохозяйств, имевших ограничения при обращении (при обращении) в органы государственного управления и/или местного самоуправления, в процентах к общей численности домохозяйств, имевших ограничения в обращении в органы государственного управления и/или местного самоуправления	Правовая	все	$\frac{\text{количество жалоб на работу органов Росреестра}}{\text{количество обращений в органы Росреестра}}$	Применительно к устойчивости землепользования данный показатель целесообразно именовать: Доля домохозяйств, имевших ограничения при необходимости обращения в органы Росреестра
1.4.6н	Коэффициент доступности жилья	Экономическая	Земли населенных пунктов, Земли сельскохозяйственного назначения	$\frac{\text{средняя стоимость земельного участка под ИЖС}}{\text{средний региональный семейный доход}}$	Применительно к устойчивости землепользования данный показатель целесообразно именовать:

№ показателя	Название показателя	Вид устойчивости землепользования, для оценки которой может быть использован показатель	Категория земель, для оценки устойчивости землепользования	Земли сельскохозяйственного назначения	Формула расчета	Примечания
2.4.1н	Вовлечение в оборот выбывших сельскохозяйственных угодий за счет проведения культуртехнических работ	Экологическая Экономическая	Экологическая Экономическая	Земли сельскохозяйственного назначения	Экологическая устойчивость: отношение площади угодий, вовлеченных в сельскохозяйственный оборот, к площади вовлеченных в сельскохозяйственный оборот земель Экономическая устойчивость: отношение дополнительного дохода от угодий, вовлеченных в сельскохозяйственный оборот, к затратам на вовлечение угодий в сельскохозяйственный оборот	
2.4.2н	Защита земель от водной эрозии, затопления и подтопления за счет проведения противопаводковых мероприятий, расчистки мелиоративных каналов, капитального ремонта объектов мелиоративного комплекса и технического оснащения эксплуатационных организаций	Экологическая Экономическая	Экологическая Экономическая	Земли сельскохозяйственного назначения	Экологическая устойчивость: отношение площади земель, на которых проведены защитные мероприятия в n-ом году к площади земель, на которых проведены защитные мероприятия в (n-1)-ом году Экономическая устойчивость: отношение дополнительного дохода от земель, на которых проведены защитные мероприятия к затратам на защитные мероприятия	

№ показателя	Название показателя	Вид устойчивого использования, для оценки которого может быть использован показатель	Категория земель, для оценки устойчивости землепользования	Формула расчета	Примечания
2.4.3 н	Защита и сохранение сельскохозяйственных угодий от ветровой эрозии и опустынивания за счет проведения агролесомелиоративных и фитомелиоративных мероприятий	Экологическая Экономическая	Земли сельскохозяйственного назначения	Экологическая устойчивость: отношение площади земель, на которых проведены защитные мероприятия в n-ом году к площади земель, на которых проведены защитные мероприятия в (n-1)-ом году Экономическая устойчивость: отношение дополнительного дохода от земель, на которых проведены защитные мероприятия к затратам на защитные мероприятия	
11.7.1 н	Средняя доля застроенной городской территории, относящейся к открытым для всех общественным местам, с указанием доступности в разбивке по полу, возрасту, и инвалидности	Экономическая	Земли населенных пунктов	отношение площади застроенных земельных участков, предоставленных под общественные пространства к площади земельных участков, предоставленных под общественные пространства	
11.7.3 н	Доля площади зеленых насаждений в пределах городской черты к общей площади городских земель в пределах городской черты	Экологическая	Земли населенных пунктов	отношение площади земельных участков, занятых зелеными насаждениями, к площади населенного пункта	

2.2 Устойчивое развитие сельского хозяйства в современной России

Агропромышленный комплекс (АПК) – исключительно важный отраслевой комплекс национальной экономики РФ. Предприятия данной отрасли аккумулируют около 4,5 млн рабочих рук, производят продукции на сумму свыше 5 трлн рублей, засевают 79,6 млн га. Агропромышленный комплекс относится к числу основных народнохозяйственных комплексов, определяющих условия поддержания жизнедеятельности общества и являющийся ключевым для продовольственной безопасности страны.

В современной отечественной литературе выделяют два подхода к понятию агропромышленный комплекс: отраслевой и комплексный. При отраслевом подходе АПК рассматривается как совокупность отраслей, объединенных общей целью и производственными связями. В отраслевом подходе АПК представляется в виде сложной специфической системы, «включающей в себя множество горизонтально и вертикально взаимосвязанных подсистем и испытывающая воздействие характерных факторов, практически нивелированных в других отраслях» [135].

В таблице 8 приведена квинтэссенция подходов к характеристикам понятия агропромышленный комплекс.

Таблица 8

Подходы к понятию агропромышленный комплекс

Вид подхода	Автор	Понятие
Отраслевой подход	Э. Л. Пашнанов [121]	Агропромышленный комплекс – это комплекс отраслей, которые имеют тесные экономические и производственные взаимосвязи, специализирующиеся на производстве сельскохозяйственной продукции, ее переработке и хранении, а также обеспечивающие сельское хозяйство и перерабатывающую промышленность средствами производства.
	И. А. Минаков [106]	Агропромышленный комплекс – это совокупность взаимосвязанных отраслей народного хозяйства, производств и видов деятельности, взаимодействующих в ходе обеспечения потребностей населения в продуктах питания и товарах

Вид подхода	Автор	Понятие
		народного потребления из сельскохозяйственного сырья.
	А.М. Прохоров [131]	Агропромышленный комплекс – это совокупность взаимосвязанных отраслей народного хозяйства, обеспечивающих производство продуктов питания и изделий из сельскохозяйственного сырья, а также реализацию их потребителям.
	А.Н. Гордеев [67]	Агропромышленный комплекс – это совокупность отраслей, связанных между собой экономическими отношениями по поводу производства, распределения, обмена и потребления сельскохозяйственной продукции.
Системный подход	А. А. Попов [127]	Агропромышленный комплекс – это сложная многоуровневая производственно-экономическая система, в составе которой выделяют три основных сферы: отрасли, обеспечивающие средствами производства; предприятия и организации, непосредственно занимающиеся производством сельскохозяйственной продукции; отрасли и предприятия, обеспечивающие заготовку, переработку сельскохозяйственной продукции и доведение ее до потребителя.
	П. В. Лещиловский [96]	Агропромышленный комплекс – это сложившаяся в общественном производстве единая система сельскохозяйственных, промышленных предприятий и отраслей, охватывающих всю агропромышленную цепь, спаянных интеграционными связями, основывающимися на отношениях собственности или договорных отношениях.
	Л. Е. Красильникова и А.Н. Пыткин [92]	Агропромышленный комплекс определяется как аграрная производственная система, состоящая из предприятий – производителей продукции и предприятий, перерабатывающих сельскохозяйственное сырье.
	В. С. Сидоренко [143]	Агропромышленный комплекс – это самостоятельное, единое, цельное производственное и хозяйственное формирование, состоящее из большого количества предприятий и других структур, являющихся юридическими лицами.
	Т.В. Вострецова [66]	Агропромышленный комплекс включает в себя три подсистемы: экономическую, социальную и экологическую.

С точки зрения авторов, для целей настоящего исследования целесообразнее применять именно системный подход, т.к. свойство устойчивости присуще именно сложным системам.

«Устойчивый» в словаре русского языка определяется как не поддающийся, не подверженный колебаниям, стойкий, твердый или способный сохранить состояние равновесия при внешних воздействиях [118].

В большинстве источников «устойчивость» трактуется как постоянство, неподверженность изменениям, способность выдержать неблагоприятные воздействия [56,125,136]. Таким образом, устойчивость, как понятие, отражает цель в состоянии или направлении развития.

В научный, политический и общественный обиход термин «устойчивость» вошел в конце 1980-х годов после доклада «Наше общее будущее», прозвучавшем на 42-й сессии Генеральной ассамблеи ООН [1]. В этом документе под устойчивым развитием человечества видится такое развитие, которое с одной стороны, отвечает потребностям текущего поколения, с другой, не ставит под сомнение возможность удовлетворения потребностей будущих поколений.

М.Д. Гродзинский выделил три формы проявления устойчивости [70]:

– инертность (инерция) (от лат. *inertia* – бездействие) – способность сохранить свое исходное состояние в течение определенного периода времени; в механике – свойство тел при отсутствии внешних воздействий сохранять неизменным состояние своего движения, а при внешних силовых воздействиях – изменять движение лишь постепенно;

– восстанавливаемость – способность возвращаться в исходное или близкое к нему состояние за определенный промежуток времени после выхода из него под влиянием внешних воздействий; в технике – возможность восстановления допустимых (в частном случае – начальных) значений параметров изделий в результате устранения отказов и несправедливостей; восстанавливаться, согласно, – это прийти в прежнее нормальное состояние;

– пластичность (от греч. *plastikos* – годный для лепки) – наличие у системы нескольких устойчивых состояний, что делает возможным пере-

ход из одного состояния в другое при сохранении инвариантных свойств под влиянием внешнего воздействия; в технике – свойство твердых тел под действием внешних сил изменять, не разрушаясь, свою форму и размеры.

Наличие рассматриваемых форм проявления устойчивости позволяет выделить два вида устойчивости: инертную (статическую) и упругую. Первая из них отражает неизменность структурно-организационного инварианта системы в отношении воздействия. На практике инертная устойчивость определяется рядом свойств системы (мощность почвогрунтов), а также механизмов адаптации.

Таким образом, статическая устойчивость обеспечивается либо за счет амортизации внешних воздействий, либо за счет перестройки (подстраивания) в соответствии с изменениями окружающей среды. В свою очередь, упругая устойчивость системы отражает способность последней восстанавливаться после нарушений под влиянием воздействий. Отсюда инерционная (статическая) устойчивость оценивается по степени деградации или измененности, а упругая – по скорости самовосстановления [85]. Несколько другая интерпретация видов устойчивости дается в работе [137].

Подводя итог, можно сказать, что устойчивость – это суммарная возможность системы иметь состояние равновесия и возвращаться к нему при отклонениях. А также, это наличие определенных условий для достижения этого равновесия, специальных механизмов его формирования, факторов, критериев и показателей устойчивости.

Устойчивое развитие сельского хозяйства можно рассматривать с двух позиций. Первая заключается в признании реального факта устойчивого развития. Вторая – в достижении устойчивого развития в ходе тех или иных преобразований. Анализ устойчивости развития агропромышленного комплекса должен учитывать многочисленные особенности структуры комплекса и, по возможности, определять наиболее перспективные направления приложения сил и пропорции инвестиций для максимально полной отдачи от вложений.

В период рыночных преобразований, роль механизма повышения устойчивости функционирования аграрной сферы, возросла. Вопросы устойчивости развития сельского хозяйства или устойчивости сельскохозяйственного землепользования затрагиваются разными специалистами.

Землепользованию в упоминаемом докладе ООН посвящен отдельный пункт, в котором земельные ресурсы рассматриваются с точки зрения способности быть сельскохозяйственно продуктивными. При этом все земли классифицируются на 3 зоны: земли, подлежащие эксплуатации в режиме интенсивного земледелия и проживания большого количества населения; земли, подлежащие защите; земли, подлежащие восстановлению. Таким образом, понятие устойчивости изначально было наиболее применимо к землям сельскохозяйственного назначения с особым акцентом на экологическую составляющую.

Учитывать эти аспекты следовало при любых действиях с землей. Так, Сенес и Токколини утверждали в [164], что землеустройство в условиях устойчивого развития должно включать в себя углубленный анализ наличия и локализации существующих ресурсов, а также чувствительности к намечаемым формам развития. Одной из главных задач процесса землеустройства становится прогноз побочных эффектов и возможного ущерба будущему развитию.

В научных публикациях появилось осознание, что земля является основным фактором глобальной поддержки жизни человеческого общества, соответственно требуются новые подходы в управлении земельными ресурсами, которые должны опираться не только на производительности и прибыльности, как в прошлом, но и на оценке воздействия землепользования (как процесса) на состояние земель [158]. Исходя из подобной логики и методы управления земельными ресурсами предлагалось делить на устойчивые и неустойчивые [165]. Иными словами, одной из основных задач управления земельными ресурсами по мнению ученых начала 2000-х годов стала системная координация экономической и экологической сфер землепользования [94].

Особое внимание на экологические последствия привело в эти годы к возникновению термина «экологически устойчивое землепользование»

(ЭУЗ), которое предложил С.В. Лемза. По его мнению, ЭУЗ – это система, функционирование которой подчиняется законам природы и общества и направлено на установление равновесия между производственными потребностями человека и экологическим базисом территории [95].

Во второй половине 2000-х годов авторы в основном трактовали устойчивость в русле указанных выше понятий и рассматривали ее только применительно к сельскохозяйственным землям. Но при этом следует отметить изменение термина с просто «устойчивого развития» на «устойчивое развитие землепользования» или просто «устойчивое землепользование».

В исследованиях этого периода отмечалось, что первый шаг в переходе к устойчивому землепользованию в аграрной сфере есть шаг психологический, заключающийся в «осознании всеми субъектами земельных отношений, включая государство, землевладельцев и землепользователей, а также граждан, что причиной спада сельскохозяйственного производства оказались постоянный необоснованный земельный передел и экологический предел возможностей земельных ресурсов» [152].

Даже появилось специально понятие «устойчивость агроэкономической системы», т.е. понимается возможность всех входящих в нее элементов обладать способностью в течение не менее одного технологического цикла в экономике противостоять воздействию различного рода рисков и факторов как внешней, так и внутренней среды [133].

Для того, чтобы перейти к устойчивому развитию аграрного землепользования необходимо сначала отказаться от устаревших методов управления земельными ресурсами со всеми вытекающими из них проблемами, такими как «необоснованное дробление земельных массивов, сокращение ценных сельскохозяйственных угодий и поголовья животных, увеличение площадей пашни, пастбищ, преобладание монокультуры, резкое сокращение внесения органических удобрений, ... игнорирование научных рекомендаций по эффективному использованию земель, борьба с последствиями деградации земель, а не с ее причинами; несовершенная нормативная основа, отсут-

ствие экономических механизмов стимулирования новых хозяйствующих субъектов на земле» [116].

Формирование устойчивого землепользования невозможно без предварительного изучения существующих тенденций и приоритетов будущего развития не только с экономической, но и рыночно-институциональных, социальных, природохозяйственных, культурно-исторических, духовно-нравственных, и даже ментальных точек зрения [55].

Переход к устойчивому землепользованию, т.е. такой форме хозяйствования на земле, которая способна обеспечивать соблюдение экологических принципов производства при сохранении требуемого уровня экономической доходности [91, 117], невозможен без всесторонней поддержки государства [116], с точки зрения которого данные затраты будут являться инвестициями, не только обеспечивающими более благополучное будущее, но и способные принести дополнительный доход. Иностранный опыт вложений в модернизацию системы управления свидетельствует, что их доходность может быть в 3–5 раз выше отдачи от инвестиций в технику и технологии [61], поэтому все более заметную и важную роль во всем мире приобретает разработка политики землепользования, учитывающей долгосрочный баланс между экологическими, социальными и экономическими вопросами [161].

Учитывая явное преобладание в публикациях 2000–2010 годов экологической составляющей понятия устойчивости землепользования, неудивительна дифференциация земель анализируемой территории на нарушенные и ненарушенные хозяйственной деятельностью и выдвижение в качестве основы устойчивой региональной системы ненарушенные территории [116], а в качестве основного показателя устойчивости долю восстановления нарушенных земель [148].

В работах 2011–2015 годов можно отметить четыре основные тенденции:

- продолжение тренда, наметившегося в конце предыдущего временного периода, с выделением вместо одного экологического трех аспектов устойчивости землепользования: экономический, социальный и экологический;

- подчеркивание для перехода к системе устойчивого землепользования острой необходимости качественного информационного обеспечения органов управления земельными ресурсами;
- в анализируемых публикациях так же все чаще начинает подниматься вопрос о необходимости учета региональных особенностей при переходе к устойчивому землепользованию;
- кроме анализа общего содержания устойчивости землепользования в начале 2010-х годов авторы начинают поиск и формулировки признаков и критериев устойчивого землепользования.

Содержание трех основных аспектов устойчивого землепользования подвергается более тщательному описанию. В частности, суть экономического аспекта заключается в ориентировке производственно-хозяйственной деятельности на рационализацию потребления природноресурсного потенциала. Под социальным аспектом имеется в виду переход общества на демократические принципы управления, включающие сочетание рыночной экономики и социальных функций государства. «Экологический аспект учитывает влияние человека на природу, поскольку и прогресс человечества связан с использованием природы для своих нужд, а не наоборот» [76].

Более четкое выделение трехсоставного содержания устойчивости землепользования и обоснование сути каждого из них, позволяет некоторым авторам предлагать комплекс мероприятий для реализации механизма устойчивого развития. Этот комплекс, в частности, включает в экономическом аспекте развитие малого и среднего аграрного бизнеса, диверсификацию сельской экономики с целью обеспечения занятости и наполняемости бюджета территории, в т.ч. с помощью земельных платежей. В социальном плане необходимо стимулировать демографический рост и обеспечивать сельское население базовыми социальными услугами [105].

Авторы научных публикаций отмечают определяющую роль государства при реализации концепции устойчивого землепользования и невозможность опираться на самосознание экономических субъектов земельных от-

ношений. Субъектам хозяйствования на земле чаще всего экономически невыгодно достижения социальных целей и учет общественных интересов, т.к. ведет к увеличению затратных статей. Поэтому государству необходимо разработать механизмы реализации социальных функций земельной собственности в процессе разработки системы управления земельными отношениями для повышения мотивации землепользователей и повышения качества землепользования [154]. При этом следует избегать перекоса в сторону приоритетности интересов государства, так же как и монополизации интересов частного капитала [157].

В силу описанных обстоятельств управление устойчивым землепользованием региона становится особым видом деятельности органов власти по «достижению прогрессивных изменений при поддержании динамического равновесия и осуществлении в регионе расширенного воспроизводства путем воздействия субъекта управления на комплекс факторов, которые оказывают влияние на изменения в региональной системе и обеспечивают рост уровня и качества жизни» [156].

Для эффективности этой деятельности, она должна базироваться на научном обосновании и нормировании всех природоохранных, экономических и пространственных критериев [64], основанных на всестороннем использовании информации Единого государственного реестра недвижимости и иных отраслевых кадастров [61].

В последние годы научные публикации на тему устойчивости землепользования, в основном, группируются в пределах четырех тенденций: продолжение анализа применимости различных показателей в качестве критериев эффективности, разработка комплекса мероприятий для повышения устойчивости системы землепользования, разработка и анализ использования конкретных инструментов измерения устойчивости в процессе менеджмента территорий, дополнительное осмысление содержания понятия «устойчивое землепользование», в т.ч. расширение этого термина, ведение новых составляющих устойчивости.

Когда зарубежные авторы в рамках перехода к устойчивому развитию анализируют изменения в землепользовании, то выделяются 3 подхода:

1. Анализ экономических данных системы землепользования с опорой на экономико-математические модели;
2. Анализ на основе биофизических моделей;
3. Анализ с помощью выявления множественных связей между факторами, отражающих различные сферы землепользования.

Но независимо от подхода земля рассматривается с точки зрения производственного ресурса и объекта в экономической системе спрос / предложение [160].

Основным объектом рассмотрения в этих публикациях становится сельскохозяйственное землепользование, а целью подобного анализа – выявление малопродуктивных, маргинальных земель, неспособных давать требуемую продуктивность [163]. Отмечается, что люди, использующие непродуктивные сельскохозяйственные земли во всем мире, усугубляют свою бедность. Одной из причин такого положения является недостаточное внимание политиков и органов власти к вопросам управления земельными ресурсами [166].

Проанализируем содержание понятия сельскохозяйственного землепользования в рассмотренных работах (таблица 9).

Таблица 9

**Подходы к понятию устойчивость землепользования
и агропромышленного комплекса**

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
Лемза С.В. [95]	2003	Экологически устойчивое землепользование – это сформировавшаяся в определенных границах система, характеризующаяся конкретными естественно-историческими, экологическими, социально-экономическими, правовыми характеристиками, функционирование которой подчиняется законам природы и общества и направлено на установление равновесия между производственными потребностями человека и экологическим базисом территории
Canarache A., Enache R. [158]	2005	Устойчивое землепользование преследует две цели: обеспечение экологических, экономических и социальных выгод как для настоящего, так и для будущего поколений с помощью поддержания и повышения качества земельных ресурсов

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
Афиногентова А., Крылатых Э. [50]	2005	Устойчивость развития определяется эффективностью развития агропромышленного производства
Кожевина О.В. [187]	2007	Устойчивое развитие – это развитие, осуществляемое с учетом достижения экономического роста, но при обеспечении его сбалансированности с интересами общества по улучшению качества жизни и политикой, направленной на предотвращение деградации окружающей среды.
А.Л. Пустуев, Л.А. Коптева [133]	2008	Устойчивость агроэкономической системы – это возможность всех входящих в нее элементов обладать способностью долговременно противостоять воздействию различного рода рисков и факторов как внешней, так и внутренней среды и выходить из неустойчивого состояния в устойчивое, преодолевая явление бифуркации, при минимальном расходе ресурсов.
Овчинникова Н.Г. [116]	2008	Формирование устойчивого землепользования включает экологизацию процессов землепользования; создание оптимизационной структуры земельного фонда; восстановление животноводческих отраслей; организацию работ по защите земель; формирование и реализацию программ по повышению плодородия.
Лойко П.Ф. [97]	2009	Устойчивость сельскохозяйственного землепользования связана с достижением максимального и рационального использования земельных ресурсов и поддержания устойчивости экологической среды
Dilly O., Pannell D. [162]	2009	Устойчивость землепользования учитывает долгосрочный баланс между экологическими, социальными и экономическими вопросами.
Лучникова Н.М., Татаринцев Л.М. [98]	2009	Устойчивое землепользование – это эффективное использование земли в растениеводстве и животноводстве с помощью высокоэффективных способов для целей обеспечения охраны земель от дефляции и эрозии, воспроизводства плодородия сельскохозяйственных угодий и высокой продуктивности сельскохозяйственного производства.
Астахова И.А. [51]	2009	Устойчивое развитие землепользования предполагает социальный прогресс при равновесном использовании земельных ресурсов.
Овчинникова Н.Г. [117]	2009	Устойчивое землепользование – это форма хозяйствования на земле, способная обеспечивать соблюдение экологических принципов производства при сохранении требуемого уровня экономической доходности.
Корнева Н.Н. [91]	2010	Устойчивое землепользование – это использование и перераспределение земельных ресурсов сельского хозяйства способами, которые позволяют обеспечивать устойчивость землепользования для получения необходимого количества сельскохозяйственной продукции и сохранность плодородных земель в сельском хозяйстве.
Плаксына А.В. [124]	2010	Устойчивое землепользование предполагает устойчивое социальное развитие, постоянное повышение благосостояния, улучшение жизни при выделении необходимых ресурсов для поддержания экологического баланса, что возможно при условии эффективного и экологически безопасного экономического развития.

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
Кириллов С.Н. [86]	2010	Для устойчивого развития необходимо обеспечить высокое качество жизни населения в экологической, экономической и социальной сферах.
Корнева Н.Н., Малыгина Т.Ю. [90]	2010	При устойчивом сельскохозяйственном землепользовании достигается получение максимального хозяйственного эффекта и обеспечивается поддержка устойчивости экологической среды
Астахова И.А. [52]	2011	Переход к устойчивому землепользованию связан с обеспечением взаимосвязи между природными и экономическими системами при условии экологизации производства
Прока Н.И. [130]	2011	Устойчивое развитие сельских территорий – это интенсивно-инновационное развитие и эффективное использование имеющегося огромного ресурсного потенциала хозяйствующих субъектов
Савкин В.И., Дедулина А.В. [139]	2011	Устойчивое землепользование – это эффективное использование земель сельскохозяйственного назначения с учетом стоимостных и натуральных критериев, а также антропогенных факторов, влияющих на качество земли, что позволяет комплексно подойти к решению вопроса устойчивого агропроизводства
Кузнецов В.В., Маркин С.Ю. [93]	2011	Устойчивое землепользование связано с устойчивостью развития сельских территорий, которое направлено на выявление: перспективных путей достижения поставленной цели; устойчивого развития путем роста доходов от сельского хозяйства, улучшения доступа сельских жителей к услугам социальной и инженерной инфраструктуры с учетом поддержания экологического равновесия, сохранения и улучшения ландшафта в сельской местности
Забураева Х.Ш. [82]	2011	Под устойчивым (сбалансированным) землепользованием понимается обеспечение рациональной и экономически эффективной структуры землепользования, создание наилучших и безопасных условий для основных форм жизнедеятельности населения, в том числе безопасного сельскохозяйственного производства.
Долматова Л.Г., Соломкина Е.А. [76]	2012	Устойчивое использование земельных ресурсов – это реализация комплекса мер в системе «человек – земля – землепользование» по поддержанию используемых экосистем в состоянии взаимоуравновешенной устойчивости компонентов при максимально возможном получении биологической продукции.
Сорокина Н.С. [146]	2012	Устойчивое сбалансированное развитие – это процесс сбалансированных изменений в экономической, социальной, экологических сферах.
Варламов А.А. [62]	2013	Содержание устойчивости землепользования относится как к устойчивости прав субъектов земельных отношений на данный участок и методов его использования, так и к его территориальной устойчивости, а также включает экологическую устойчивость землепользования, достигающуюся путем охраны земель от негативного антропогенного воздействия, приводящего к ухудшению их качества нарушению экологического баланса, потере почвенного плодородия, загрязнением и другим отри-

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
		цательным последствиям.
Албегов Е.В. [46]	2013	Устойчивость системы – это способность системы сохранять текущее состояние при наличии внешних воздействий.
Алакоз В.В. [45]	2014	Рациональное устойчивое использование сельскохозяйственных земель – это сбалансированное, экономически эффективное и экологически безопасное использование земель сельскохозяйственного назначения, обеспечивающее улучшение плодородия почв и сохранение сельских ландшафтов для ныне живущих и будущих поколений.
Денисов В.В. [72]	2014	Устойчивое землепользование – это сохранение в течение длительного времени площади и размещения земельного массива сельскохозяйственного землепользования в неизменных границах, вызванное отсутствием необходимости каких-либо изменений, осуществляемых методами землеустройства.
Исаченко А.П. [84]	2014	Устойчивое развитие территории – это достижение оптимума хозяйственной деятельности на конкретной территории.
Субботина Е.В. [147]	2014	Признаками устойчивости регионов можно считать сохранение условий для воспроизводства потенциала территории (социальная, природная, ресурсная, хозяйственная и другие составляющие) в режиме экономической сбалансированности, социальной ориентации и сохранения окружающей среды.
Постолов В.Д., Турьянский А.В., Белоусов А.В. [129]	2014	Устойчивое землепользование выражается, прежде всего, в устойчивости ландшафтно-экологической системы, формирование которой обуславливается требованием к наибольшей надежности.
Невейкина Н.В. [109]	2014	Устойчивое развитие – это достижение запланированных значений индикаторов ускоренного устойчивого развития; быстрое возвращение в исходное состояние при нарушении устойчивости; сохранение равновесия в ходе структурных преобразований в рамках каждой из подсистем; поддержание баланса целей устойчивого развития.
Тимонина С.А. [150]	2014	Устойчивого сельскохозяйственного землепользования – территориальная устойчивость
Петрова И.В. [123]	2015	Устойчивое развитие муниципальной системы – это приращение экономического потенциала хозяйствующих субъектов и его эффективное использование для создания и развития условий жизнедеятельности населения, проживающего в муниципальном образовании при сохранении естественных функций локальной экологической системы.
Дженкуро М.Д. [73]	2015	Устойчивость социально-экономической системы – это способность системы стабильно функционировать и развиваться в долгосрочной перспективе в условиях быстро меняющейся внутренней и внешней среды.
Долматова О.Н. [77]	2016	Устойчивость землепользования – это способность поддерживать рациональное и эффективное использование земель, повышая качественное и количественное содержание земельных ресурсов при устойчивости земельных прав, неизменности границ, территориальном

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
		размещении и улучшении экологической устойчивости для целей формирования эффективного сельскохозяйственного производства.
Емельянова Т.А., Новиков Д.В. [79]	2016	Устойчивое сельское развитие – стабильное развитие сельского сообщества, обеспечивающее рост эффективности сельской экономики, повышение уровня и улучшение качества жизни сельского населения, поддержку экологического равновесия, сохранение и улучшение ландшафта в сельской местности, рациональное использование и охрану земель сельскохозяйственного назначения и их научно обоснованную территориальную организацию.
Варламов А.А., Гальченко С.А., Никонорова И.В., Мулендеева А.В., Ильин В.Н. [63]	2016	Под устойчивостью землепользования понимается состояние, при котором обеспечена защищенность жизненно важных интересов человека, общества и государства в сфере сохранения природных систем, восстановления и воспроизводства необходимых природных ресурсов, снижения рисков от угроз, возникающих вследствие деятельности человека по использованию природных богатств.
Польшакова Н.В. [126]	2016	Устойчивость землепользования – постоянство плодородия почв на рассматриваемом земельном участке.
Новиков А.А., Андралович А.А. [110]	2016	Основа устойчивости сельскохозяйственного землепользования – экологическая экспертиза, система земельных и природно-ресурсных платежей, создающих условия для эффективного использования земли, экологические требования и ограничения при осуществлении инвестиционных проектов, а также зонирование и территориальное планирование земель с учетом экологических требований
Золотухина Д.А., Свершевская И.В. [83]	2016	Устойчивости землепользования сельскохозяйственных предприятий – их территориальная организация
Коковин П.А., Лебедев Ю.В. [88]	2017	Устойчивое землепользование – это долговременное, многоцелевое и экономически выгодное взаимоотношение общества и земельных ресурсов.
Черновицкий А.С. [151]	2017	Эффективно-устойчивая модель землепользования – это система, которая в полной мере удовлетворяя необходимым потребностям населения страны, в то же время сохраняет такую же возможность для будущих поколений.
Ефимова Е.В. [80]	2017	Устойчивое развитие сельских территорий – это стабильное социально-экономическое развитие сельских территорий, увеличение объемов производства сельскохозяйственной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, рациональное использование земель.
Донцов А.В., Лукьянова Т.С. [78]	2018	Устойчивое землепользование характеризуется способностью сохранять длительное время количественные и качественные земельные параметры и, в первую очередь, размещение земельных участков в неизменных внешних границах, что создает предпосылки для организации экологически безопасного, социально ориентиро-

Автор	Год публикации	Содержание понятия «устойчивость»
		ванного, экономически эффективного использования земель хозяйствующим субъектом, экономии капитальных вложений на инфраструктурное обустройство территории, а также ежегодных затрат, связанных с ведением сельскохозяйственного производства.

Во всех этих определениях отражается возможность получения необходимого количества сельскохозяйственной продукции при достижении максимального хозяйственного эффекта с учетом поддержания экологического равновесия (охрана земель), сохранения и улучшения ландшафта.

Таким образом, устойчивость сельскохозяйственного землепользования и развития агропромышленного комплекса – это способность поддерживать рациональное и эффективное использование земель, повышая качественное и количественное содержание земельных ресурсов при устойчивости земельных прав, неизменности границ, территориальном размещении и улучшении экологической устойчивости для целей формирования эффективного сельскохозяйственного производства.

Анализируя рассмотренные материалы, можно сделать вывод, что несмотря на более, чем двадцатилетнюю историю научных разработок в сфере устойчивости землепользования, до сих пор различается понимание содержания устойчивости землепользования у отечественных и зарубежных ученых.

Рассмотренные разработки отечественных авторов отличаются следующими общими чертами:

1. Подавляющее большинство работ посвящено устойчивости земель сельскохозяйственного назначения, агропромышленному землепользованию, сельским земельным участкам и т.п. По мнению автора настоящего исследования, понятие землепользование можно и нужно рассматривать применительно к землям разного целевого назначения, не замыкаясь в рамках сельскохозяйственного назначения. Необходимо говорить о землепользовании промышленного назначения, например, о землепользовании объектов электросетевого хозяй-

ства (совокупность земельных участков, предназначенных для эксплуатации линии электропередач) или о землепользовании промышленного предприятия; жилищном землепользовании; землепользовании лесхозов и рыбхозов; историко-культурном землепользовании; рекреационном землепользовании и т.п. И хотя свою суть как природного ресурса земля проявляет именно в сельском и лесном хозяйствах, по нашему мнению, стоит говорить об устойчивости и переходе к управленческой парадигме устойчивого развития применительно к любому землепользованию независимо от назначения и использования;

2. Хотя в последние годы произошел отход от уравнивания устойчивости землепользования вообще с экологической устойчивостью, тем не менее авторы, пишущие на рассматриваемую тему, останавливаются на трех аспектах: экологическом, экономическом и социальном. Между тем землепользование является гораздо более многосторонним. Автор настоящего исследования согласен с профессорами А.А. Варламовым и С.А. Гальченко, выделившим более 20 функций современного землепользования [60]. Для каждой из этих функций необходимо говорить об устойчивости, что добавляет многомерности понятию устойчивости землепользования. Как будет показано далее, часть рассматриваемых аспектов землепользования возможно генерализовать, но не только до экологической, экономической и социальной сфер;

3. Как можно увидеть из определений, приведенных в таблице, часть авторов отождествляют понятия «землепользования», «земельного участка» и даже «земельных ресурсов». Соответственно, в публикациях рассматривается «устойчивость землепользования», «устойчивость земельного участка» и т.д. На наш взгляд, необходимо четко разделять эти понятия: землепользование в большинстве случаев более широкое понятие, чем земельный участок, и затрагивающие иные аспекты, чем земельные ресурсы;

4. В анализируемых публикациях, начиная с доклада Брунтланд, говорится о устойчивости не только в настоящем, но и в будущем. При этом это будущее максимально размыто, говорится о будущих поколениях, будущих временах и т.п. Между тем, если речь идет о новой управленческой концепции, то подобная

неясность горизонтов планирования создает дополнительные проблемы в первую очередь в целеполагании. Земельные участки, как экономический актив, имеют такие особенности, как длительность сроков окупаемости капитальных вложений, и главное, вечность земли как территориального базиса, и даже как основного средства производства (при условии правильного научно обоснованного землепользования). В тоже время в России существует тренд о необходимости стратегического планирования, разработаны и утверждены документы стратегического планирования, образующие единый комплекс, обеспечивающий приоритеты социально-экономического развития страны на пятнадцать–двадцать лет. Эти обстоятельства показывают необходимость при формировании управления устойчивым землепользованием ориентироваться на сроки стратегического планирования.

2.3 Нормативно-правовая база устойчивого развития сельского хозяйства

Рассмотренные выше международные и научные положения, связанные с устойчивостью и устойчивым развитием, находят отражение в нормативно-правовой документации, федеральных и региональных целевых программах, стратегиях развития регионов, в т.ч. по сельскохозяйственной отрасли.

В доктрине продовольственной безопасности отмечается, что в области устойчивого развития сельских территорий должны получить развитие следующие направления: социальное обустройство сельских и прибрежных рыбацких поселений; увеличение финансового обеспечения реализации социальных программ в сельских и прибрежных рыбацких поселениях; осуществление мониторинга уровня безработицы и уровня реальных доходов сельского населения; диверсификация занятости сельского населения.

Рассмотрим ряд федеральных и региональных целевых программ, стратегий развития на предмет возможности применения отдельных целевых показателей в качестве критериев при государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Федеральный закон «О развитии сельского хозяйства» от 29.12.2006 № 264-ФЗ устанавливает правовые основы реализации государственной социально-экономической политики в сфере развития сельского хозяйства как экономической деятельности по производству сельскохозяйственной продукции, оказанию услуг в целях обеспечения населения российскими продовольственными товарами, промышленности сельскохозяйственным сырьем и содействия устойчивому развитию территорий сельских поселений и соответствующих межселенных территорий (устойчивое развитие сельских территорий). Отмечается в п.1 ст.5, что государственная аграрная политика представляет собой составную часть государственной социально-экономической политики, направленной на устойчивое развитие сельского хозяйства и сельских территорий. Под устойчивым развитием сельских территорий понимается их стабильное социально-экономическое развитие, увеличение объема производства сельскохозяйственной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, рациональное использование земель. Обеспечение устойчивого развития сельских территорий, занятости сельского населения, повышения уровня его жизни, в том числе оплаты труда работников, занятых в сельском хозяйстве отнесено к основным целям государственной аграрной политики.

Ст.7 Федерального закона гласит, что государственная поддержка развития сельского хозяйства, устойчивого развития сельских территорий осуществляется по следующим основным направлениям:

1) обеспечение доступности кредитных ресурсов для сельскохозяйственных товаропроизводителей, производящих сельскохозяйственную продукцию, осуществляющих ее переработку и оказывающих соответствующие услуги, граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, крестьянских (фермерских) хозяйств, сельскохозяйственных потребительских кооперативов, а также организаций и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих первичную и (или) последующую (промышленную) переработку сельскохозяйственной продукции (в том числе на арендованных основных средствах) и ее реализацию в

соответствии с перечнем, утверждаемым Правительством Российской Федерации, при условии, что доля дохода от реализации этой продукции в доходе указанных организаций и указанных индивидуальных предпринимателей составляет не менее чем семьдесят процентов за календарный год;

- 2) развитие системы страхования рисков в сельском хозяйстве;
- 3) развитие племенного животноводства;
- 4) развитие элитного семеноводства;
- 5) обеспечение производства продукции животноводства;
- 6) обеспечение закладки многолетних насаждений и уход за ними;
- 7) обеспечение обновления основных средств сельскохозяйственных товаропроизводителей;
- 8) обеспечение мероприятий по повышению плодородия почв;
- 9) обеспечение устойчивого развития сельских территорий, в том числе строительство и содержание в надлежащем порядке связывающих населенные пункты автомобильных дорог;
- 10) предоставление консультационной помощи сельскохозяйственным товаропроизводителям, подготовка и переподготовка специалистов для сельского хозяйства;
- 11) информационное обеспечение при реализации государственной аграрной политики;
- 12) поддержка сельскохозяйственных товаропроизводителей, осуществляющих производство сельскохозяйственной продукции на неблагоприятных для такого производства территориях. Неблагоприятными для производства сельскохозяйственной продукции территориями в целях настоящего Федерального закона признаются территория субъекта Российской Федерации или территории субъектов Российской Федерации, на которых вследствие природно-климатических условий, состояния почвы, а также социально-экономических факторов уровень доходов сельскохозяйственных товаропроизводителей ниже, чем в среднем по сельскому хозяйству, но производство сельскохозяйственной продукции должно осуществляться для обеспечения занятости сельского населения, повышения

уровня его доходов, сохранения местных традиций. Порядок и критерии отнесения территорий к неблагоприятным для производства сельскохозяйственной продукции территориям устанавливаются Правительством Российской Федерации;

13) развитие органического сельского хозяйства и поддержка производителей органической продукции.

Например, в развитии данных положений, в Ленинградской области принят областной федеральный закон. Основные направления государственной поддержки развития сельского хозяйства и устойчивого развития сельских территорий Ленинградской области (Областной закон «О развитии сельского хозяйства в Ленинградской области» от 17.02.2020 г.):

- 1) развитие птицеводства;
- 2) развитие отраслей растениеводства, в том числе элитного семеноводства;
- 3) развитие племенного животноводства;
- 4) развитие молочного и мясного скотоводства;
- 5) развитие свиноводства;
- 6) поддержка краткосрочного кредитования растениеводства, животноводства, малых форм хозяйствования;
- 7) развитие соболеводства, пчеловодства;
- 8) развитие и модернизация государственной ветеринарной службы Ленинградской области;
- 9) развитие пищевой и перерабатывающей промышленности;
- 10) развитие рыболовства во внутренних пресноводных водных объектах Ленинградской области, аквакультуры (включая товарную аквакультуру), рыбопереработки;
- 11) развитие крестьянских (фермерских) хозяйств, семейных животноводческих ферм на базе крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств и других малых форм хозяйствования;
- 12) обеспечение проведения мелиоративных мероприятий;

13) обеспечение технической и технологической модернизации, инновационного развития сельскохозяйственного производства, реализация перспективных инновационных проектов в агропромышленном комплексе;

14) проведение мероприятий по обеспечению устойчивого развития сельских территорий;

15) расширение информационного пространства агропромышленного комплекса Ленинградской области, информационное и научное обеспечение региональной аграрной политики Ленинградской области;

16) предоставление консультационной помощи сельскохозяйственным товаропроизводителям Ленинградской области;

17) развитие органического сельского хозяйства и поддержка производителей органической продукции.

Данные направления требуют более широкой детализации, в т.ч. и установления определенных критериев-индикаторов (в рамках федеральных целевых программ), которые также можно использовать и при совершенствовании государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Постановлением Правительства от 15 июля 2013 года №598 была утверждена федеральная целевая программа "Устойчивое развитие сельских территорий на 2014–2017 годы и на период до 2020 года" (досрочно прекращена с 1 января 2018 года) в которой в качестве целевых индикаторов (который возможно использовать при государственной кадастровой оценке) присутствовали такие показатели как: ввод в эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, ведущих от сети автомобильных дорог общего пользования к ближайшим общественно-значимым объектам сельских населенных пунктов, а также к объектам производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

В Постановлении Правительства 14 июля 2012 года № 717 «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» применяется индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах) к предыдущему году, индекс производства продукции

растениеводства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах) к предыдущему году, индекс производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах) к предыдущему году, индекс производства пищевых продуктов (в сопоставимых ценах) к предыдущему году, индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства к предыдущему году, рентабельность сельскохозяйственных организаций (с учетом субсидий), среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства (без субъектов малого предпринимательства), индекс производительности труда к предыдущему году, количество высокопроизводительных рабочих мест, удельный вес затрат на приобретение энергоресурсов в структуре затрат на основное производство продукции сельского хозяйства.

Распоряжением Правительства от 30 ноября 2010 года № 2136-р «Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года» под устойчивым развитием сельских территорий понимается стабильное социально-экономическое развитие сельских территорий, увеличение объема производства сельскохозяйственной и рыбной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства и рыбохозяйственного комплекса, достижение полной занятости сельского населения и повышение уровня его жизни, а также рациональное использование земель, что также подтверждает практику понимания устойчивости развития сквозь три ее измерения: экономика, экология, социальная сфера.

В ведомственной целевой программе «Обеспечение общих условий функционирования отраслей агропромышленного комплекса» (утв. Минсельхозом России 19.07.2019 № ОЛ-2996) представляют интерес такие целевые индикаторы как доходность сельскохозяйственных товаропроизводителей (не ниже установленного значения), процентов; доля площади земель сельскохозяйственного назначения в Российской Федерации, сведения о которых включены в Единую федеральную информационную систему о землях сельскохозяйственного назначения и землях, используемых или предоставленных для ведения сельского хозяйства в составе земель иных категорий по результатам государственного мо-

ниторинга земель, процентов; доля сельскохозяйственных товаропроизводителей, получивших компенсацию ущерба, причиненного вследствие наступления чрезвычайных ситуаций природного характера, из сельскохозяйственных товаропроизводителей, имеющих право на компенсацию ущерба, причиненного вследствие наступления чрезвычайных ситуаций природного характера, в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, процентов.

Приведем пример результат анализа некоторых региональных программ в области сельского хозяйства. Так, Постановлением Правительства Новгородской области от 18 июня 2019 года №222 «О государственной программе Новгородской области «Развитие сельского хозяйства в Новгородской области на 2019–2024 годы» была утверждена соответствующая региональная программа, которой обозначаются такие целевые индикаторы как (приводятся некоторые из них): Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах) по отношению к уровню 2017 года; рентабельность сельскохозяйственных организаций; среднемесячная номинальная заработная плата работников сельского хозяйства; субсидируемая посевная площадь сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах; доля площади, засеваемой элитными семенами, в общей площади посевов, занятой семенами сортов растений; валовой сбор льноволокна в хозяйствах всех категорий; количество созданных и модернизированных объектов агропромышленного комплекса; валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах области; приобретение сельскохозяйственной техники и оборудования; прирост объема сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными потребительскими кооперативами; количество принятых членов сельскохозяйственных потребительских кооперативов (кроме кредитных) в области; вовлечение в оборот выбывших сельскохозяйственных угодий за счет проведения культуртехнических мероприятий; объем экспорта продукции агропромышленного комплекса и т.д.

В государственной программе Ростовской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия» (Постановление Правительства Ростовской области от 17.10.2018 №652) установлены следующие целевые индикаторы (общие: индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий (в сопоставимых ценах); доля животноводства в структуре сельскохозяйственного производства; индекс производства пищевых продуктов (в сопоставимых ценах); индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства; рентабельность сельскохозяйственных организаций (с учетом субсидий); среднемесячная номинальная заработная плата в сельском хозяйстве (по сельскохозяйственным организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства); индекс производительности труда к предыдущему году; количество высокопроизводительных рабочих мест; объем производства валовой продукции сельского хозяйства.

Данная программа предполагает ряд подпрограмм, детализирующих цели, задачи, содержание и критерии вышеуказанной программы. Так, в паспорте подпрограммы «Развитие отраслей агропромышленного комплекса» валовой сбор зерновых и зернобобовых культур в хозяйствах всех категорий; валовой сбор сахарной свеклы в хозяйствах всех категорий; валовой сбор картофеля в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей; валовой сбор овощей открытого грунта в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей; размер посевных площадей, занятых зерновыми, зернобобовыми и кормовыми сельскохозяйственными культурами; площадь виноградных насаждений в плодоносящем возрасте; площадь закладки многолетних насаждений; доля площади, засеваемой элитными семенами, в общей площади посевов, занятой семенами сортов растений; доля застрахованной посевной (посадочной) площади в общей посевной (посадочной) площади (в условных единицах площади); производство скота и птицы на убой в хозяйствах всех категорий (в живом весе); производство молока в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуаль-

ных предпринимателей; объем произведенной шерсти, полученной от тонкорунных и полутонкорунных пород овец, в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей, реализующих такую продукцию отечественным перерабатывающим предприятиям; маточное поголовье овец и коз в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей; численность товарного поголовья коров специализированных мясных пород в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей; племенное условное маточное поголовье сельскохозяйственных животных; реализация племенного молодняка крупного рогатого скота молочных и мясных пород на 100 голов маток; доля застрахованного поголовья сельскохозяйственных животных в общем поголовье сельскохозяйственных животных (в условных головах); объем отгруженной продукции пищевой промышленности; количество новых постоянных рабочих мест, созданных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, осуществивших проекты создания и развития своих хозяйств с помощью грантовой поддержки; прирост объема сельскохозяйственной продукции, произведенной крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, включая индивидуальных предпринимателей, получившими грантовую поддержку, к году, предшествующему году предоставления субсидии; количество новых постоянных рабочих мест, созданных в сельскохозяйственных потребительских кооперативах, получивших грантовую поддержку для развития материально-технической базы; прирост объема сельскохозяйственной продукции, реализованной сельскохозяйственными потребительскими кооперативами, получившими грантовую поддержку, к году, предшествующему году предоставления субсидии; количество новых построенных объектов агропромышленного комплекса; объем ссудной задолженности по субсидируемым инвестиционным кредитам (займам); объем производства товарной рыбы; объем уловов водных биоресурсов; противоклещевые обработки поголовья крупного рогатого скота; доля животных, инфицированных лейкозом; доля эпизоотических очагов по африканской чуме свиней к уровню 2017 года; приобретение сельхозтехники сельско-

хозяйственными организациями, крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, включая индивидуальных предпринимателей: тракторов, комбайнов зерноуборочных, прочих видов сельскохозяйственной техники; площадь закладки виноградников в году предоставления субсидии; валовой сбор масличных культур в сельскохозяйственных организациях, крестьянских (фермерских) хозяйствах, включая индивидуальных предпринимателей; количество крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих проекты создания и развития своих хозяйств с помощью грантовой поддержки; количество сельскохозяйственных потребительских кооперативов, развивающих свою материально-техническую базу с помощью грантовой поддержки.

Подпрограмма подпрограммы «Развитие мелиорации земель сельскохозяйственного назначения» вышеуказанной программы декларирует следующие индикаторы реализации: ввод в эксплуатацию мелиорируемых земель, принадлежащих сельскохозяйственным товаропроизводителям на праве собственности или переданных им в пользование в установленном порядке; защита и сохранение сельскохозяйственных угодий от ветровой эрозии и опустынивания за счет проведения агролесомелиоративных мероприятий (площадь посадок); прирост производства продукции на мелиорируемых землях.

В паспорте подпрограммы «Устойчивое развитие сельских территорий» ввод (приобретение) жилья для граждан, проживающих в сельской местности, в том числе для молодых семей и молодых специалистов; ввод в действие локальных водопроводов в сельской местности; ввод в действие распределительных газовых сетей в сельской местности; обеспеченность сельского населения питьевой водой; уровень газификации домов (квартир) в сельской местности; количество садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ, получивших государственную поддержку на инженерное обеспечение их территорий; количество населенных пунктов, расположенных в сельской местности, в которых реализованы проекты комплексного обустройства площадок под компактную жилищную застройку; количество реализованных проектов местных инициатив граждан, проживающих в сельской местности, получивших грантовую поддержку.

ку; ввод в эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, ведущих от сети автомобильных дорог общего пользования к ближайшим общественно значимым объектам сельских населенных пунктов, а также к объектам производства и переработки сельскохозяйственной продукции.

Такие же целевые индикаторы декларируются и в ряде других региональных программ комплексного (устойчивого развития) сельских территорий. Так в Государственной программе Челябинской области «Комплексное развитие сельских территорий в Челябинской области» (26.12.2019 №600-п) содержатся показатели отражающие ввод (приобретение) жилья для граждан, проживающих на сельских территориях, кв. метров; ввод жилья, предоставленного гражданам по договорам найма жилого помещения, кв. метров; количество реализованных проектов компактной жилищной застройки, единиц; ввод в действие распределительных газовых сетей, километров; ввод в эксплуатацию автомобильных дорог, километров; количество реализованных проектов комплексного развития сельских территорий (сельских агломераций), единиц.

В Тамбовской области применяются такие показатели как стоимость валовой продукции в фактических ценах реализации; индекс физического объема продукции сельского хозяйства в сопоставимых ценах %; стоимость валовой продукции растениеводства; индекс физического объема продукции растениеводства в сопоставимых ценах; стоимость валовой продукции животноводства; индекс физического объема продукции животноводства в сопоставимых ценах. А в государственной программе комплексного развития территорий Тамбовской области (утв.31.12.2019 №1506) индикаторами являются доля сельского населения в общей численности населения региона; доля соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского хозяйства и доля общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населённых пунктах.

Таким образом можно сделать вывод о схожести целевых индикаторов, представляемых и на федеральном и на региональных уровнях, с учетом региональной специфики отраслей сельского хозяйства в субъектах Федерации.

ГЛАВА 3

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА И УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

3.1 Характеристика объектов исследования. Обоснование выбора объектов

Исходя из проведенного ранее анализа (глава 1) нормативно-правовой базы осуществления государственной кадастровой оценки, в т.ч. Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения – не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки. Государственная кадастровая оценка может быть проведена одновременно в отношении всех видов объектов недвижимости, а также всех категорий земель, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, в случае принятия соответствующего решения при условии соблюдения установленной периодичности проведения государственной кадастровой оценки. Сбор и обработка информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, осуществляются бюджетным учреждением, созданным субъектом Российской Федерации.

Таким образом в качестве объекта исследования должен быть выбран субъект(субъекты) Российской Федерации. С целью обеспечения достоверности результатов исследования исходя из разнообразия экономических, экологических, социальных показателей, экономического потенциала, уровня жизни, инвестиционной активности, различия специализации сельского хозяйства необходим выбор отличающихся между собой субъектов Российской Федерации.

Таким образом, в качестве объектов исследования были выбраны 4 региона (субъекты РФ), обладающие различными своеобразными природными и экономическими условиями, имеющие специализацию в территориальном

разделении труда, обусловленную экономико-географическими факторами, специализацией отраслей сельского хозяйства, с учетом обеспеченности района трудовыми ресурсами, национального состава населения района, исторически сложившихся особенностей труда населения района. В соответствии с «Общероссийским классификатором экономических регионов. ОК 024-95» (утв. Постановлением Госстандарта России от 27.12.1995 № 640) (ред. от 11.02.2020) (Дата введения 01.01.1997) регионы (субъекты РФ) располагаются в следующих территориальных образованиях (см. таблица 10).

Таблица 10

Территориальные различия объектов исследования

Субъект РФ – объект исследования	Федеральный округ	Экономическое районирование	Макроэкономическое районирование – 2019
Владимирская область	Центральный	Центральный	Центральный
Ростовская область	Южный	Северо-Кавказский	Южный
Тамбовская область	Центральный	Центрально-черноземный	Центрально-чернозёмный
Республика Башкортостан	Приволжский	Уральский	Волго-Уральский

Как видно из представленной таблицы объекты (субъекты РФ) располагаются в различных федеральных округах (за исключением Тамбовской и Владимирской области), входят в состав разных экономических районов, и системы макроэкономического районирования страны, что подтверждает выдвинутое ранее положение о различности природно-климатических, экологических, социальных и экономических условий. Данные условия также будут различаться и при оказании влияния на устойчивое развитие региона в целом (сельского хозяйства в частности), и на факторы государственной кадастровой оценки.

Рассмотрим основные характеристики исследуемых объектов в контексте рассматриваемой темы: состава земель сельскохозяйственного назначения (см. табл 11), выполнения работ и результатов по государственной ка-

дастровой оценке (см. табл. 11) и реализации различных программ устойчивого развития на региональном уровне (см. табл. 11).

Таблица 11

**Земли сельскохозяйственного назначения объектов исследования
(выбранных субъектов РФ), тыс.га**

Субъект РФ	Площадь земель всего, тыс.га, 1.01.2020	Площадь земель с.х. назначения, всего, тыс.га, 1.01.2020	Площадь особо ценных сельскохозяйственных угодий, тыс. га, 01.01.2019	Неиспользуемых земель с.х. назначения, тыс. га, 01.01.2019	Площади мелиорированных земель (орошаемые/осушаемые), тыс.га, 01.01.2020
Владимирская область	2908,4	983,2	113,9	259,999	27,1/99,6
Ростовская область	10096,7	8863,7	62,2	27,516	232,2/27,8
Тамбовская область	3446,2	2783,3	71,9	20,400	50,1/8,2
Республика Башкортостан	14294,7	7269,2	6,3	230,550	38,2/33,7

Площади земель сельскохозяйственного назначения составляют от 33,8% от всех земель субъекта РФ во Владимирской области, до 87,8% и 80,8% в Ростовской области и Тамбовской области соответственно. В республике Башкортостан данный показатель составляет 50,9 %. Данное распределение также подтверждает различия выбранных для исследования объектов.

Таблица 12

**Площади сельскохозяйственных угодий объектов исследования
по состоянию на 1.01.2020 г., тыс. га**

Субъект РФ – объект исследования	Площадь земель с.х. назначения, всего	Пашня	Залежь	Многолетние насаждения	Сенокосы	Пастбища
Владимирская область	983,2	605,5	46,6	20,0	163,8	159,1
Ростовская область	8863,7	5953,3	-	57,9	88,0	2410,9
Тамбовская область	2783,3	2127,5	9,6	32,4	166,0	388,8
Республика Башкортостан	7269,2	3662,5	-	43,6	1272,4	2346,2

Из вышеуказанной таблицы видно, что в составе земель сельскохозяйственного назначения преобладают пахотные угодья (о 50,4% в Республике Башкортостан до 76,4% в Ростовской области), пастбищные угодья составляют более 15% в Тамбовской и Владимирских областях, большими пастбищными угодьями обладают Ростовская область и Республика Башкортостан (около 30%), сенокосы же представлены в основном только во Владимирской области и Башкирии (около 16,5%). Неоднородность сельскохозяйственных угодий, площадей сельскохозяйственных земель оказывает влияние и на уровень развития сельского хозяйства, специализации и его отраслей, что также дает основания полагать о имеющихся существенных различиях объектов исследования.

Анализируя состояние государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на дату подготовки данного исследования в Владимирской и Тамбовской областях кадастровая оценка проведена по новой процедуре, в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2017 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», в Ростовской области и Республике Башкортостан кадастровая оценка была проведена в 2014 и 2016 годах соответственно по процедуре, в соответствии с Федеральным законом 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (см. табл. 13).

Таблица 13

Сведения о последней проведенной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения (по материалам фонда данных ГКО Росреестра)

Субъект РФ – объект исследования	Год работ	Дата принятия решения о проведении	Количество объектов недвижимости, содержащихся в перечне	Дата проекта отчета	Наименование органа власти, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости:	Дата утверждения акта:	Процедура проведения в соответствии
Владимирская область	2019	31.08.2018	221719	17.07.2019	Департамент имущественных и земельных отношений Владимирской области	№13 от 29.11.2019	ФЗ от 03.07.2017 № 237-ФЗ
Ростовская область	2014	14.03.2014	-	15.09.2014	Правительство Ростовской области	№753 от 11.11.2014	ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ

Тамбовская область	2020	25.07.2019	-	28.05.2020	Комитет по управлению имуществом Тамбовской области	№532 от 14.09.2020	ФЗ от 03.07.2017 № 237-ФЗ
Республика Башкортостан	2016	20.11.2015	294420	21.10.2016	Министерство земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан	№ 552 от 27.12.2016	ФЗ от 29.07.1998 № 135-ФЗ

Таблица 14

Информация о количестве случаев определения кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в Единый государственный реестр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, кол-во

Субъект РФ – объект исследования	2017	2018	2019
Владимирская область	56326	31606	31346
Ростовская область	82076	101816	85715
Тамбовская область	19357	17982	4656
Республика Башкортостан	196747	76212	61854

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости по регионам представлены в таблице 15.

Таблица 15

Значения средних удельных показателей кадастровой стоимости в субъекте РФ в отношении земель сельскохозяйственного назначения

Субъект РФ – объект исследования	Год оценки	Среднее	Минимум	Максимум
Владимирская область	2019	3,57	0,82	6,47
Ростовская область	2014	4,75	0,59	7,48
Тамбовская область	2020	6,23	5,81	6,84
Республика Башкортостан	2016	4,95	3,15	7,85

Рассматривая вопросы достижения устойчивого развития территорий, как уже это рассматривалось в предыдущих главах, являются достижение показателей целей и задач устойчивого развития (17 целей) организации объединённых наций (ЦУР ООН). Ряд изложенных факторов (значение показателя)

телей) косвенно находит отражение и в различных федеральных и региональных проектах и программах.

Так, Постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696 (ред. от 10.07.2020) «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» была утверждена государственная программа Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий». В п.3 данного Постановления было рекомендовано органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации разработать и утвердить государственные программы субъектов Российской Федерации, направленные на достижение целей государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий». Например, в соответствии с постановлением Правительства Ростовской области от 10.01.2018 № 1 «Об утверждении Порядка разработки, реализации и оценки эффективности государственных программ Ростовской области», распоряжением Правительства Ростовской области от 09.08.2018 № 436 «Об утверждении Перечня государственных программ Ростовской области» Правительство Ростовской области была утверждена государственная программа Ростовской области «Комплексное развитие сельских территорий». Сведения о других региональных программах представлены в таблице 16.

Таблица 16

Сведения о региональных программах комплексного развития сельских территорий

Владимирская область	Государственная программа Владимирской области «Комплексное развитие сельских территорий Владимирской области»	Постановление Правительства Владимирской области от 20.12.2019 №904
Ростовская область	Государственная программа Ростовской области «Комплексное развитие сельских территорий»	Постановление Правительства Ростовской области от 24.10.2019 №748
Тамбовская область	Государственная программа Ростовской области Комплексное развитие сельских территорий	Постановление Правительства Тамбовской области от 31.12.2019 №1506
Республика Башкортостан	Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий Республики Башкортостан»	Постановление Правительства Республики Башкортостан № 278 от 12.12.2019 г.

В ряде субъектов данные программы пришли на смену ранее действующим федеральным целевым программам «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года».

Как отмечалось ранее, в целевых программах отмечается схожесть различных целевых индикаторов, представляемых и на федеральном и на региональных уровнях, с учетом региональной специфики отраслей сельского хозяйства в субъектах федерации.

Факторы и показатели, используемые и отобранные для осуществления данного исследования и рекомендованные к дальнейшему применению при осуществлении государственной кадастровой оценки земель представлены в следующем параграфе. Очевидно, что при решении о включении их в модель должны быть также учтены и региональные аспекты систем землепользования.

3.2 Сравнительное описание факторов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и устойчивости сельского хозяйства

С целью решения задачи по разработке кадастровой оценки земель в рамках устойчивого развития сельского хозяйства и совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства необходим учет экономических, экологических, социальных критериев (или интегральный показатель), которые могут быть учтены при государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, что в свою очередь окажет положительное влияние на уровень сельскохозяйственного землепользования, в т.ч. в контексте справедливой дифференциации земельных платежей.

При определении устойчивости развития сельского хозяйства и агропромышленного комплекса в целом необходимо учитывать весь комплекс действующих факторов и их последующую оценку. Только в этом случае можно разрабатывать оптимальные и эффективные механизмы и инструменты, позволяющие осуществлять количественные и качественные

преобразования в экономической, социальной и экологической сферах аграрного производства.

В настоящее время нет единого мнения на проблему формирования общепринятой научно обоснованной классификации факторов устойчивого развития сельского хозяйства.

Зарубежные экономисты в аграрной сфере выделяют одновременно экологические, социальные, агрономические, а также микроэкономические и макроэкономические факторы [71].

Анализируя отечественную литературу, посвященную вопросам устойчивости сельского хозяйства, следует отметить, что существуют разные подходы при выборе факторов. Некоторые авторы уделяют внимание на экономических группах факторов, кто-то делает акцент на влияние экологии и состояния окружающее среды. Часть специалистов определяют в качестве главных факторов устойчивости развития сельского хозяйства степень участия в процессе производства, а другие – характер влияния на результаты хозяйственной деятельности.

Так, по мнению А.Б. Нагоева, развитие агропромышленного комплекса может считаться устойчивым, если: во-первых, обеспечивается желаемый уровень производства, удовлетворяющий потребности населения в продуктах питания, а перерабатывающей промышленности – в сырье; во-вторых, осуществляется развитие сельских территорий на основе увеличения доходов сельского населения, создания нормальных условий жизни на селе; в-третьих, сохраняется и приумножается природный потенциал [108].

Обеспечение такой устойчивости сельского хозяйства возможно только при системном подходе к учету всего многообразия действующих на него факторов. На рисунке 4 представлена взаимосвязь.



Рисунок 4. – Обеспечение устойчивости развития агропромышленного комплекса

Все факторы, оказывающие влияние на устойчивость развития сельского хозяйства можно условно разделить на две группы: внутренние и внешние (см. таб. 17).

Таблица 17

Классификация факторов устойчивости агропромышленного комплекса

Факторы устойчивости развития агропромышленного комплекса	
Внешние	Внутренние
политические	технологические
социальные	организационно-экономические
природно-климатические	трудовые
экономические	производственные
экологические	

Рассмотрим каждую группу факторов и их влияние на устойчивость развития сельского хозяйства подробнее.

Важным условием функционирования агропромышленного комплекса является внешняя среда – она определяет все внутренние факторы. Стимулирующее или сдерживающее влияние внешних факторов на устойчивость зависит, прежде всего, от социально – экономической и аграрной политики [115].

Внутренние факторы воздействуют на устойчивость агропромышленного комплекса в зависимости наличия или отсутствия высококвалифицированных управленческих кадров, которые способны применить передовые технологии, модернизировать производство, быстро адаптироваться к условиям внешней среды, эффективно использовать ресурсы.

В первую группу входят факторы, не участвующие непосредственно в производственном цикле, но оказывающие на него непосредственное влияние. Это условия, в которых находятся сельскохозяйственные предприятия: политические экономические, социальные и природные условия.

Политические условия – наличие действенных законов и иных нормативных документов о порядке распоряжения землей и ее использования, ведения сельскохозяйственного производства.

Экономические условия характеризуются общей экономической ситуацией в стране и объекте исследования, условиями кредитования и финансирования. Среди них важно выделить стабильность государственной политики, учет организации [107].

Кроме того, к экономическим условиям можно отнести инфляцию, изменения в экономической политике правительства и разбалансированность рынка и финансирование развития агропромышленного комплекса.

Опыт зарубежных стран подтверждает необходимость государственной поддержки проблемы устойчивости развития сельского хозяйства. Субсидирование государством сельского хозяйства во многих развитых странах достигает значительной суммы, так США – 30 %, Канаде – 45 %, Швеции – 59 %, Японии – 66 %, Финляндии – 71 %, Норвегии – 77 %.

Так как процесс сельскохозяйственного производства связан с использованием ресурсов природы, на него значительное воздействие оказывают природные факторы. Кроме того, зависимостью предприятий агропромышленного комплекса от природно-климатических условий обуславливается еще одна важная особенность сельскохозяйственного производства – сезонность.

От этого фактора сильно зависит организация производства, эффективное и рациональное использование техники, а также трудовых ресурсов.

Следует отметить, что от природно-климатических условий зависит также и пространственное рассредоточение объектов агропромышленного комплекса. Производство ведется в различных условиях и это необходимо учитывать при выборе средств механизации производственных процессов, подборе сортов сельскохозяйственных культур и пород животных, при химизации и мелиорации.

Кроме того, процесс развития агропромышленного комплекса может быть адаптирован к действию природных факторов посредством подбора соответствующих сортов растений, пород животных, научной организации труда. Природно-климатические факторы изменяют свои значения, как в территориальном, так и во временных аспектах, образуя разные сочетания и комбинации.

Тесная связь прослеживается между природными и экологическими факторами, ведь от состояния окружающей среды во многом зависит качество сельскохозяйственной продукции.

Экологические факторы можно подразделить на сформированные вне сельскохозяйственного предприятия (выбросы вредных веществ в атмосферу, загрязнение почв, водного бассейна промышленными, транспортными и иными предприятиями) и внутренние (загрязнение почв пестицидами и пр.).

Одна из важнейших задач, стоящих перед государством это формирование финансовых возможностей для использования энерго-эффективных и эколого-безопасных технологий производства, сохранения и восстановления биоразнообразия, улучшения экологической обстановки в сельских регионах.

Необходимо разрабатывать концепции и программы развития сельского хозяйства и рационального использования земель сельскохозяйственного назначения, основанные на данных экологического состояния земель, а также с учетом требований и ограничений экологического характера.

Отдельно хотелось бы отметить влияние социальных факторов на устойчивость развития сельского хозяйства. К социальным факторам по нашему мнению стоит отнести: повышение уровня и качество жизни сельского населения;

характеристики трудовых ресурсов и уровень оплаты труда; благоустройство сельских территорий на основе создания новых рабочих мест; снижения безработицы; способностью основных потребителей сельскохозяйственной продукции приобретать ее по определенной цене; создание условий для развития социальной инфраструктуры сельских населенных пунктов, включая улучшение жилищных условий; развитие транспортных коммуникаций; формирование благоприятной демографической ситуации в сельских регионах и обеспеченность аграрного производства высококвалифицированными кадрами.

На рисунке 5 представлена еще одна классификация социальных факторов с точки зрения расположения.

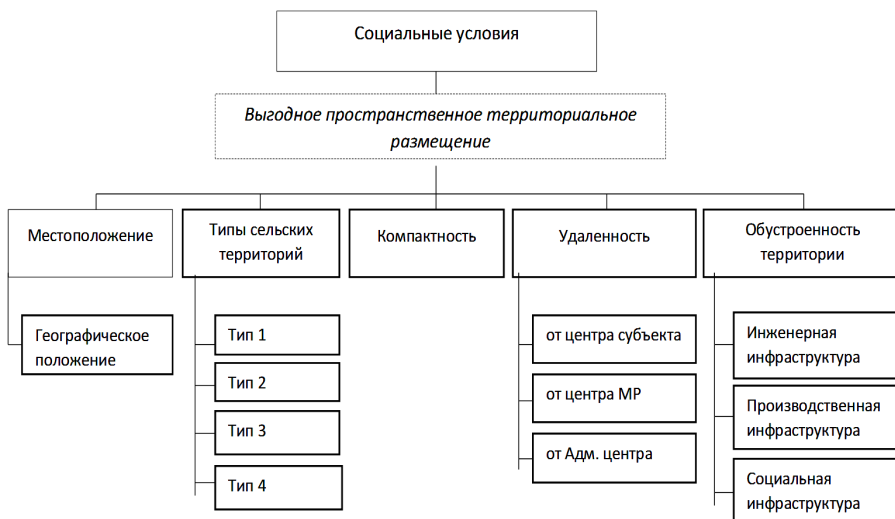


Рисунок 5. – Факторы, влияющие на устойчивое землепользование

В последнее время влияние внешних факторов на развитие устойчивости агропромышленного комплекса возрастает. В таблице 18 представлено влияние важнейших внешних факторов на разные виды устойчивости агропромышленного комплекса.

Таблица 18

Система внешних факторов устойчивости развития сельского хозяйства

Наименование внешних факторов	Влияние внешних факторов на устойчивость развития сельского хозяйства		
	социальную	Экономическую	экологическую
Социальные	благоустройство сельских территорий на основе создания новых рабочих мест; снижения безработицы; создание условий для развития социальной инфраструктуры сельских населенных пунктов, включая улучшение жилищных условий; развитие транспортных коммуникаций; формирование благоприятной демографической ситуации в сельских регионах и обеспеченность аграрного производства высококвалифицированными кадрами	повышение уровня и качества жизни сельского населения; характеристики трудовых ресурсов способность основных потребителей сельскохозяйственной продукции приобретать ее по определенной цене повышение производительности труда	Загрязнение почвы в результате разрушения ее структуры и уплотнения тяжелой сельскохозяйственной техникой и применения пестицидов и удобрений рациональное использование земель;
Экономические	Развитие высоких человеческих потребностей, повышение уровня и качества жизни сельского населения	Повышение уровня оплаты труда сельского населения Максимальное использование всех производственных мощностей, повышение качества и конкурентной способности сельскохозяйственной продукции	Формирование финансовых возможностей для применения экологически безопасных технологий производства сельскохозяйственной продукции
Экологические	Вывод из сельскохозяйственного оборота земель в связи с их деградацией и загрязнением	Создание условий для сбалансированного питания населения на основе производства экологически чистых продуктов	Возникновение глобальных проблем в следствии изменения климата, разрушения озонового слоя Снижение (повышение) загрязнения земель

Ко второй группе, к внутренним факторам относятся производственные, технологические, организационно-экономические и трудовые ресурсы, представляющие собой потенциал сельскохозяйственного производства.

В силу того, что сельское хозяйство служит основным источником ресурсов для обеспечения населения продуктами питания, важнейшими факторами являются производственные.

Так производственный потенциал агропромышленного комплекса – это наличие и состояние ее основных производственных фондов. Например, сельскохозяйственных машин, транспортных средств, хранилищ.

Тогда возникает необходимость учитывать фактор развития производственно-экономических связей и взаимоотношений между субъектами хозяйствования, который оказывает существенное влияние на эффективность и устойчивость развития сельского хозяйства.

Тесная связь прослеживается между производственными и организационными факторами развития устойчивости сельского хозяйства.

Безусловно, важнейшими факторами является также и организация производства, размещение и отраслевая структура сельского хозяйства. Часто из-за отсутствия надлежащей оптимальной организации системы заготовки сельскохозяйственные товаропроизводители получают убытки.

Среди организационно-экономических факторов следует выделить такие: объем и эффективность использования отечественных и иностранных инвестиций, производственный потенциал сельхозпредприятий, уровень организации производства, территориальное размещение и отраслевая структура агропромышленного комплекса.

В современных условиях увеличивается значимость технологических факторов. Технологические факторы – это факторы, связанные с организацией производственных процессов и применяемой технологией сельскохозяйственного производства. К трудовым факторам относятся численность работников и уровень их квалификации.

Оптимальное использование факторов второй группы является главным условием высокой окупаемости производственных затрат и роста экономической эффективности сельскохозяйственного производства.

Подводя итог, отметим, что проблемы устойчивости развития агропромышленного комплекса вызвано действием комплекса внутренних и внешних факторов, проявляющихся на всех стадиях общественного воспроизводственного процесса, как на федеральном, так и региональном уровнях. Под влиянием погодных и рыночных факторов становится особенно актуальным изучение устойчивости функционирования в сельском хозяйстве и связанных с ним отраслях, где изменения основных производственных показателей усиливаются.

Одни только масштабы зависимости отрасли от внешних факторов экономического развития, как в техническом, так и продовольственном обеспечении населения выдвигают данную проблему на первое место. В этой связи возникает необходимость корректировки аграрной политики на всех уровнях управления, принятия срочных мер по выбору стратегий экономического роста отрасли и отдельных хозяйствующих субъектов; выбора форм и способов рационального хозяйствования сельхозпроизводителей [71].

В последние годы все чаще обращается внимание на факторы формирования рыночных отношений в агропромышленном комплексе. Обусловлено это не только территориальными природными, ресурсными, историческими особенностями развития регионов, но и особенностями экономического роста. Первым и решающим фактором устойчивости сельского хозяйства следует считать рынок, как современную экономическую среду и тип реально осуществляемых производственных отношений, именуемых как капитализмом, так и смешанной экономикой.

Известно, что экономический рост, как правило, рассматривается как цель экономического развития субъектов отраслевого и территориального хозяйствования. Рост производства реального продукта, обладающего заданными общественно необходимыми потребительскими свойствами, – это всегда

возрастание материального изобилия, минимизация издержек производства, повышение доходов основной части занятого в производственной сфере и в сферах обслуживания населения.

Источниками экономического роста являются следующие факторы: количество и качество природных и трудовых ресурсов, наличие финансовых ресурсов, обеспечивающих вовлечение в производство ресурсов как природных, так и трудовых; наличие высоких технологий, технологичности производства. Эти факторы по определению Макконнелла К. и Брю С. есть не что иное, как факторы предложения, делающие возможным рост производства товарной продукции. Но если это факторы предложения, а с ними связываются лишь возможности экономического роста товарной продукции, то, видимо, на процесс формирования рыночных отношений оказывают влияние и другие факторы, обусловленные принципами и механизмами деятельности субъектов хозяйствования. Сюда можно отнести, прежде всего, факторы предложения и спроса [99].

Ведь для того, чтобы осуществлять управление спросом, необходимы процедуры, обеспечивающие производство товара с заданными свойствами, формирование цены, реализации, включая розничной и оптовой, текущей и скользящей; методы распространения информации о товаре и самого товара; методы стимулирования как товаропроизводителей, так и потребителей товара. Во-вторых, факторы прямого воздействия органов государственного (федерального и территориального) управления, т.е. «действия правительства, технологию, независимые средства маркетинговой информации, конкурентов, экономику» [155].

В-третьих, факторы распределения ресурсов, обеспечивающие их вовлечение в экономический оборот. В-четвертых, факторы косвенного воздействия, а именно: социальная, политическая и культурная атмосфера в стране и регионах. В-пятых, факторы социально-психологической мотивации и готовности населения к преобразованиям в структуре рыночных отношений.

Следует отметить, что между уровнем развития рыночных отношений и производительными силами агропромышленного комплекса существует прямая и обратная связь:

– управляющие структуры рынка и его масштабы определяются уровнем развития производительных сил, структурой субъектов хозяйствования, а также границами обмена деятельностью, осуществляемого в форме купли-продажи;

– рынок выступает как тип хозяйственных связей, т.е. можно выделить отличительные признаки рынка или его критерии, к которым относятся:

– наличие экономических связей между субъектами хозяйствования, между производителями и потребителями;

– возможность свободного выбора партнеров по хозяйственным связям на рыночной основе;

– наличие экономической состязательности между производителями;

– установление хозяйственных связей на основе эквивалентного обмена деятельностью экономических субъектов;

– налаживание производства с ориентацией на конъюнктуру рынка соотношение спроса и предложения;

– создание условий дифференциации производителей, совершенствования структуры производства.

Тем самым, развитие рынка предполагает расширение количества субъектов, вовлекаемых в сферу рыночных отношений, усложнение их служб и подразделений путем формирования новых рыночных структур, обеспечивающих рыночное регулирование на уровне предприятий, отраслей, регионов и т.д.

Введение рыночных отношений и их ускорение предполагает осуществление и других факторов. Первые из них связаны с введением общих условий хозяйствования, позволяющих начать переход на рыночные методы хозяйствования. Вторые включают факторы по осуществлению конкретных мер внедрения рыночных отношений [149].

Раскрывая содержание первой группы факторов, можно отметить следующее. Рыночная система хозяйствования предполагает принятие общего условия, связанного с переходом от командно-административной системы хозяйствования к экономическим методам. В этих целях необходимо, во-первых, обеспечение

возможностей широкого использования товарно-денежных отношений между производителями и потребителями; во-вторых, централизация управления должна быть заменена максимально возможной децентрализацией. Следует исходить из тезисов, что прерогативой центральных органов являются только те вопросы, которые не могут быть успешно решены на местах. На уровне первичного структурного звена и местных органов децентрализация предполагает резкое расширение самостоятельности вплоть до введения самоуправления и самофинансирования; в-третьих, рыночные отношения вызывают необходимость активизации предпринимательской деятельности, которая может быть достигнута путем представления экономической независимости субъектам хозяйствования; полной самостоятельности в распоряжении собственными доходами; правового обеспечения самостоятельности субъектам хозяйствования при установлении производственно-экономических взаимосвязей и заключения сделок; в-четвертых, предоставления субъектам хозяйствования необходимых свобод в вопросах ценообразования; в-пятых, важнейшим условием для успешно перехода к рыночной экономике является создание рыночных институтов, начиная от сбалансированного денежного обращения и заканчивая системой информации о состоянии рынка; в-шестых, требуется социально-психологическая подготовка населения, изменение уровня общественного сознания, соответствующего новым условиям производства и диктуемых ими правил поведения.

Вторая группа факторов. В качестве первоочередных мер, направленных на ускорение введения рыночных механизмов, выступают меры по формированию и овладению многообразными формами собственности и хозяйствования. Введение многообразных форм собственности связано, в первую очередь, с преобразованием государственной собственности и превращением на этой основе предприятий в экономически самостоятельные субъекты хозяйствования. Многообразные формы хозяйствования создают экономическую среду для введения рыночных отношений, расширения товарного производства на основе конкуренции производителей; преодоления дефицитности в экономике путем структурной перестройки народного хозяйства. Это предполагает изменение

макропропорций в экономике, переориентацию промышленности на резкое увеличение производства товаров потребительского назначения; оздоровление кредитной и денежной систем, преодоление роста инфляции. Определение влияния на функционирование денежной системы таких мер, как расширение прав предприятий, снятие традиционного контроля банка за формированием и использованием фонда заработной платы, развитие индивидуальной и кооперативной деятельности; рассмотрение правовых вопросов функционирования рынка ценных бумаг, спроса и предложения на преодоление монополизма в сферах производства, торговли, кредитного обслуживания; преодоление ведомственного и местнического монополизма, исключение «регионального сепаратизма», необходимость интеграции региональных рынков; введение договорной формы отношений между различными субъектами хозяйствования, функционирующими в отраслевой и территориальной структурах общественного производства, особенно при переходе на горизонтальные связи. Действие этих факторов обусловлено самой сутью рыночных отношений, функциями, которые они выполняют. В их числе следующее:

- функция связующего звена между производством и потребителем. В этом качестве рынок обеспечивает прямые и обратные связи между производством и потребителем. С одной стороны, производство с помощью рынка оказывает воздействие на потребление, на формирование потребностей: предлагая новые товары, оно способствует и развитию потребностей. С другой стороны, потребление тех или иных товаров оказывает воздействие на производство, изменение качества, увеличение объемов производства и т.д. Это осуществляется путем изучения существующего спроса и предложения, а также прогноза на определенную перспективу посредством системы маркетинга;

- функции установления основных пропорций в народном хозяйстве. В этом качестве рынок выполняет регулирующую функцию состава общественного продукта, определяет состоятельность, уровень конкурентоспособности, что обеспечивает минимизацию затрат;

- функции установления общественной значимости данного продукта и затрат труда. Однако эта функция может быть реализована в условиях бездефицитного производства; в условиях, когда покупатель имеет выбор; при отсутствии монопольного положения в производстве и наличии нескольких производителей и конкуренции между ними.

- функции обеспечения высокой эффективности производства, то есть применении экономических рычагов по снижению производственных расходов, которые осуществляют, главным образом, с помощью механизма ценообразования;

- функции реализации экономических интересов продавцов и покупателей;

- функции обеспечения демократизации хозяйственной жизни, реализации принципов самоуправления.

Все эти особенности действия выявленных факторов накладывают своеобразный отпечаток на многообразие форм собственности и хозяйствования, приобретающих специфические черты.

В условиях такого многообразия обеспечение спроса и предложения, налаживание сбалансированности, активизация производства могут осуществляться лишь через введение рыночных методов хозяйствования.

Ведение эффективной структурной политики в аграрной сфере требует детального изучения данного вопроса, т.е. исследование критериев структурирования.

По структуре рынки можно подразделить по следующим критериям:

1. По экономическому назначению объектов рыночных отношений:

- рынки предметов потребления и услуг;
- рынки средств производства;
- рынки научно-технических разработок;
- рынки ценных бумаг;
- рынки рабочей силы.

Формирование таких рынков предполагает коренное изменение всей системы материально-технического снабжения; переход от централизованного распределения материалов, ресурсов, готовых изделий к реализации товаров

на основе прямых связей. Коренной отличительной особенностью внедрения такой системы материально-технического снабжения является замена формально-учетного характера купли-продажи в виде централизованного фондируемого распределения реальной куплей-продажей, основанной на широком использовании товарно-денежных отношений, включая гибкую систему ценообразования на реализуемую продукцию; установлении коммерческих связей производителей с потребителями при учете возмещения реальных затрат и обеспечении прибыльности; свободном выборе партнеров по хозяйственным связям. Такой подход предполагает ликвидацию существующей системы материально-технического снабжения как фондодержателя и замену ее новыми, рыночными структурами в виде товарных и фондовых бирж, специальных баз, коммерческих центров, системы предприятий оптовой торговли.

2. Рынки можно формировать по товарным группам:

- рынки товаров производственного назначения;
- рынки товаров народного потребления;
- рынки продовольственных товаров;
- рынки сырья и материалов и т.д.

Так на рынке сельскохозяйственного сырья формируется фонд сельхозпродуктов для удовлетворения общественных потребностей страны в продовольствии, а также для удовлетворения производственных потребностей в сельскохозяйственном сырье. Формирование рынка потребительского опроса населения, создание фирменных магазинов.

3. Образование рынков по пространственному признаку представляет собой рынки внутрирегиональные, межрегиональные, республиканские и межреспубликанские, международные (мировые). Формирование таких рынков особенно актуально в условиях приобретения республиками государственного суверенитета путем заключения межреспубликанских договоров.

4. По видам субъектов рыночных отношений рынки могут подразделяться на:

- рынки оптовой торговли, когда в качестве покупателей и продавцов выступают предприятия и организации;
- рынки розничной торговли, когда продавцами выступают предприятия и организации, а покупателями – отдельные граждане;
- рынки государственных закупок сельхозпродукции, когда покупателем выступает государство, а продавцом – непосредственные производители сельскохозяйственной продукции.

5. С учетом соблюдения законности в экономике рынки делятся на легальные, официальные, нелегальные (теневые)

Анализируя многообразные факторы формирования рыночных отношений в агропромышленном комплексе, мы пришли к выводу, что и фактор предположения, прямого и косвенного воздействия, функционирования субъектов рыночной экономики, внешней среды будет, видимо, неполной, так как не учитывает такие аспекты развития АПК, как экологическая среда и социально-психологическая готовность к нововведениям в структуре рыночных отношений.

Развитие агропромышленного комплекса может считаться устойчивым, если: во-первых, обеспечивается желаемый уровень производства, удовлетворяющий потребности населения в продуктах питания, а перерабатывающей промышленности – в сырье; во-вторых, осуществляется развитие сельских территорий на основе увеличения доходов сельского населения, создания нормальных условий жизни на селе; в-третьих, сохраняется и приумножается природный потенциал.

При постановке задачи анализа управления устойчивым землепользованием должен быть проведен анализ сельскохозяйственного производства как единого целого, всех его параметров, целей функционирования. Должны учитываться условия производства, внешние связи системы, цели и действия работников.

Сельское хозяйство – это сложная социально-экономическая система, которая устойчиво функционирует только в том случае, все рассмотренные выше факторы будут сбалансированы.

В целях реализации федерального закона от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» приказом Министерства экономического развития утверждены 12.05.2017г. №226 Методические указания о государственной кадастровой которые определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости. В приложении 2 вышеуказанных методических указаний приведен примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков (табл. 19).

Изучение состояния почвенного покрова как основы кадастровой оценки земель должно включать в себя эффективное использование и охрану земельных ресурсов, экономический, экологический и социальный аспект, правового механизма охраны почв.

При определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в составе факторов стоимости следует учитывать плодородие земельного участка, а также влияние природных факторов. К числу основных факторов, определяющих плодородие почв земельного участка, в частности, относятся качественные характеристики почвенного слоя земельного участка (содержание и мощность гумусового слоя, содержание физической глины, свойства почв, такие как степень эродированности, оглеение, солонцеватость, солончаковатость, легкий гранулометрический состав и прочее, а также агроэкологический потенциал).

В научном исследовании авторы подняли вопрос о необходимости учета социальных и экологических факторов при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

По статистике (без автономных округов) бытовых и промышленных отходов накапливается в год более двух миллионов тонн. Около 60 % из них – отходы животноводства и птицеводства (в большинстве своем используются в качестве органических удобрений), около 20 % – коммунальные, 10 % – промышленные. Но из-за сложности определения степень их влияния на уровень загрязнения почвы, а также сбора полных и достоверных сведений и однозначности их толкования, фактор «уро-

вень загрязнения почвы» не учитывается при определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Также не используется фактор «наличие источников, представляющих собой действующую или потенциальную экологическую опасность», из-за сложности сбора полных и достоверных сведений и однозначности толкования по данному фактору.

Качество результатов государственной кадастровой оценки свидетельствует об уровне и эффективности государственного управления этим видом деятельности. Результаты этой работы затрагивают интересы миллионов россиян, всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, формируют у них представление о государстве, насколько оно справедливо, или не справедливо, распределяет налоговое бремя между своими гражданами [120].

Сельское население представляют собой жители, которые постоянно проживают во всей совокупности сельских населенных пунктов.

Согласно Концепции, утвержденной распоряжением Правительства РФ, понятие устойчивого развития сельских территорий является сложным и комплексным. Оно представляет собой стабильное социально-экономическое развитие сельских территорий, увеличение объема производства сельскохозяйственной продукции, повышение эффективности сельского хозяйства, достижение максимально полной занятости сельского населения независимо от времени года (т.е. сокращение размаха сезонной занятости) и повышение уровня жизни населения, а также рациональное использование земель [19].

Ниже на рисунке 6 рассмотрим типы потенциала социально-экономического развития сельских территорий.

тип 1

- Регионы с преимущественно аграрной специализацией сельской местности, благоприятными природными и социальными условиями ее развития

тип 2

- Регионы с полифункциональной сельской экономикой, сельским хозяйством пригородного типа и благоприятными социальными условиями развития сельской местности

тип 3

- Регионы с неблагоприятными социальными условиями развития сельской местности и обширными зонами социально-экономической депрессии

тип 4

- Регионы со слабой очаговой освоенностью сельской местности и неблагоприятными природно-климатическими условиями ее развития

Рисунок 6. – Типы территорий с учетом потенциала социально-экономического развития

При определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать не только природно-климатические, экономические и социальные условия, но и степень антропогенного воздействия на эти земли.

К техногенно-загрязненным землям относятся земли, расположенные рядом с автомобильными и железнодорожными магистралями, крупным промышленным предприятиям, земли подверженные радиоактивному загрязнению, земли, вблизи животноводческих комплексов, земли с интенсивным использованием химизации.

Одним из наиболее важных и перспективных направлений политики в области эффективного использования земельных ресурсов является учёт экологического фактора при формировании земельных платежей. Под экологическим фактором понимаются количественные и качественные параметры состояния природной среды [69].

Для формирования экологически устойчивого сельскохозяйственного землепользования необходимо владеть достаточной и объективной информацией об изменениях, происходящих в почвах в результате возрастающего антропогенного воздействия, в связи с чем вопросы совершенствования методологических подходов актуальны. Об этом говорят научные труды ученых [128,142].

Одним из факторов ухудшения качественного состояния земельного фонда является загрязнение земель. Как известно техногенное загрязнение почв приводит к необратимым процессам химической деградации земель, оказывая негативное воздействие на качественные показатели сельскохозяйственной продукции.

По мнению Махотловой М.Ш., экологический компонент кадастровой оценки не подменяет собой институт экологических платежей, так как они имеют разные задачи, но одну цель – рациональное использование окружающей среды, элементом которой являются земельные ресурсы [103].

В настоящее время возникает потребность в проведении мониторинга земель для выявления участков подверженных негативным техногенным процессам, тем самым обеспечивая основу для более устойчивой поддержки земельного сектора через целый ряд новых инструментов.

К основным негативным экологическим факторам можно отнести расположение непривлекательных в экологическом отношении промышленных предприятий, магистралей, места хранения агрохимикатов, животноводческие фермы, птицефабрики и др.

Расположение и интенсивность деятельности сельскохозяйственных объектов как фактор потенциального загрязнения почвы и воды в водоемах и в подземных водных горизонтах органическими веществами, химическими соединениями, используемыми для обработки посевов, насаждений, борьбы с вредителями и т.д.

Загрязнение земель возможно в результате хозяйственной деятельности человека (остатками пестицидов, тяжелыми металлами, нефтепродуктами и другими органическими и неорганическими токсикантами).

Наряду с негативными процессами такими как: сокращение общей площади сельскохозяйственных угодий, уменьшение площади орошаемых и осушенных земель, ухудшение их мелиоративного состояния и хозяйственного использования, увеличение отрицательного баланса гумуса на пашне, продолжают развиваться загрязнение почв, в том числе тяжелыми металлами, радионуклидами.

Необходимо отметить также, что в действующих методических указаниях о государственной кадастровой оценке при определении стоимости сельскохозяйственных угодий отсутствуют такие немаловажные факторы, как местоположение и удаленность от рынков сбыта, экологические факторы.

Ценность местоположения уже давно признана привлекательным инструментом для увеличения муниципальных доходов. Во-первых, они повышают фискальную эффективность и уравновешенность по сравнению с традиционными налогами на имущество. Во-вторых, они могут быть использованы для повышения устойчивости планирования территории.

В соответствии действующей методикой использование удаленности от рынка сбыта как ценообразующего фактора не предусмотрено, в связи с чем при определении кадастровой стоимости угодий этот фактор не учитывается.

Надо отметить, что земельные участки, расположенные вблизи рынка сбыта, эксплуатируются наибольшим образом. По мере отдаления от рынка сбыта и, соответственно, роста транспортных издержек и падения цены на землю, земля будет использоваться все менее интенсивно. Таким образом, по мере удаления земельного участка от рынка сбыта его стоимость будет корректироваться в меньшую сторону.

Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), отрицательно влияющего (влияющих) на стоимость недвижимости.

Данный ценообразующий фактор характеризует среду в локальном окружении земельного участка, только, в основном, ее отрицательные свойства. Соседство с такими объектами, как неорганизованной свалкой, заболоченностью, экологическим загрязнение и т.д. может существенно снижать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Опыт проведения государственной кадастровой оценки государственными бюджетными учреждениями показывает, что источниками сведений для установления этих значений факторов могут послужить спутниковые снимки из программы SAS.Планета, а также сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.

Данный ценообразующий фактор характеризует среду в локальном окружении земельного участка, только, в основном, ее отрицательные свойства. Соседство с такими объектами, как неорганизованной свалкой, заболоченностью, экологическим загрязнением и т.д. может существенно влиять на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Очень опасны для земель сельскохозяйственных назначений тяжелые металлы, которую имеют особенность аккумулироваться в верхних, самых плодородных слоях и растительной продукции, а затем уже и в организме человека [140-141].

В землях, загрязненных от различных техногенных источников, содержатся следующие элементы:

- остаточные количества средств защиты растений;
- макроэлементы (Fe, Al, Na, Ti, S, Ca, Mg и другие)
- микроэлементы (Zn, Cu, Ni, Cd, Cr и другие);
- радионуклиды (^{90}Sr , ^{137}Cs , и другие);
- газы и гидрозоли (CS , HCL , CO , NO_x , CO_2 , H_2S);

– сложные органические соединения (бензол, фенол, бензапирен и другие).

При определении кадастровой стоимости необходимо учитывать экологические факторы в зависимости от уровня загрязнения и затраты на восстановление загрязненных территорий.

Надо отметить, что в настоящее время проблема оптимизации сельскохозяйственного землепользования и сохранения его экологического состояния стоит очень остро. Решить эту проблему может помочь кадастровая оценка земель, основанная на учете экологических факторов.

Анализ зарубежных и отечественных источников в области оценки земель сельскохозяйственного назначения выявил разные подходы в учете экологических факторов при проведении земельно-оценочных работ [157,159].

Поэтому необходимо разработать новую методику учета экологических факторов при кадастровой оценке земель, т. к. в методиках, предназначенных для ее расчета, экологическая составляющая отражается в малом объеме.

Таким образом, суммируя, все изложенное в настоящем подразделе был составлен список факторов устойчивости сельского хозяйства и ценообразующих факторов, которые будут анализироваться на тесноту связи с факторами кадастровой оценки в следующем пункте.

Таблица 19

Примерный перечень ценообразующих факторов земельных участков в соответствии с методическими указаниями от 12.05.2017г. №226

№ п/п	Наименование ценообразующего фактора	Единицы измерения, идентификатор	Комментарий
1	Вид угодий	-	Пашня; сенокосы; пастбища; залежь; многолетние насаждения; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для ведения птицеводства, животноводства; земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями для хранения и обслуживания техники, прочими вспомогательными объектами; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутые водоемы
2	Нормативная урожайность	ц/га	Указывается для сельскохозяйственных угодий на основе почвенной и агроэкологической информации. При выращивании разных культур указывается нормативная урожайность по каждой культуре
3	Гранулометрический состав почв (механический состав)	-	Относительное содержание в почве частиц различных размеров. По крупности: пески; супеси, суглинки легкий, суглинки средней, суглинки тяжелый, глина
4	Каменистость почв	-	Содержание твердых частиц размером более 3 мм
5	Засоление почв	-	Накопления в почве более 0,25% от ее массы солей, вредных для растений (хлориды, карбонаты натрия, сульфаты)
6	Солонцеватость почв	-	Содержание обменного натрия более 5% от емкости обмена почвы
7	Солончи по мощности надпочвенного горизонта	-	Корковые (<5 см), мелкие (5 – 10 см), средние (10 – 18 см), глубокие (>18 см)
8	Карбонатность почв	-	Наличие (отсутствие) сильно окисленных (более 30% CaCO ₃) пород
9	Уплотнение почв	-	Наличие (отсутствие) изменения сложения почвы под воздействием высоких механических нагрузок (тяжелой техникой, перевыпасом скота и др.)
10	Переувлажнение	-	Наличие (отсутствие) подъема уровня грунтовых вод, связанного с хозяйственной деятельностью человека
11	Наличие неудоб (степень изрезанности рельефом)	-	Сильноизрезанная, умеренно изрезанная, слабоизрезанная
12	Пестрота почвенного покрова	-	Наличие разных почв на одном земельном участке, пятен засоления, заболачивания, выходов скальных пород, загрязнения почв в результате техногенных катастроф
13	Удаленность от рынков сбыта	км	Указывается относительно геометрического центра участка расстояние до пунктов реализации сельскохозяйственной продукции

Таблица 20
Анализ примерного перечня факторов стоимости земельных участков земель
сельскохозяйственного назначения

№ вид использования	Вид использования ЗУ	№ п/п	Наименование фактора стоимости	Результат анализа
1. СЕГМЕНТ "Сельскохозяйственное использование"	«для сельскохозяйственного использования», «для с/х использования», «для сельского хозяйства», «для сельскохозяйственной деятельности», и другие, имеющие аналогичное значение 01:000 01:010 01:020 01:030 01:070 01:081 01:120 01:140 01:142 01:160 01:170		1. Физические характеристики земельного участка	В рамках выполняемых работ для всех земельных участков ВРИ одинаковый, следовательно, использовать данный фактор нецелесообразно.
		1	Вид разрешенного использования	Данный фактор влияет на инвестиционную привлекательность проекта, и соответственно, на цену земельного участка.
		2	Площадь земельного участка	
		2. Характеристики местоположения		
		3	Расстояние от населенного пункта до центра субъекта	Близость к центру области существенно влияет на стоимость земельных участков.
		4	Расстояние от объекта оценки до центра населенного пункта	В центре населенного пункта, как правило, сосредоточены объекты социальности, основные транспортные узлы, поэтому данный фактор однозначно существенно влияет на стоимость земельных участков.
		3. Характеристики окружения		
		5	Близость объекта оценки к зонам рекреации: парк, сквер, зеленая зона, бульвар, пляж	Данный фактор является весьма привлекательным при выборе места проживания, следовательно, влияет и на стоимость земельных участков.
		6	Близость к водным объектам: река, озеро, пруд	Данный фактор всегда предпочтителен при выборе места проживания («видовые» квартиры всегда дороже), следовательно, влияет и на стоимость земельных участков.
		7	Расстояние до остановок общественного транспорта, автобусных, трамвайных, троллейбусных	Чем ближе остановка, тем выше транспортная доступность, следовательно, и стоимость земельных участков будет выше.
		8	Расстояние до ближайшего ж/д вокзала, станции	Близость к ж/д вокзалу повышает транспортную доступность, следовательно, влияет на стоимость земельных участков.
		9	Расстояние до ближайшего автовокзала, автостанции	Близость к автовокзалу повышает транспортную доступность, следовательно, влияет на стоимость земельных участков.

№ вид использования	Вид использования зу	№ п/п	Наименование фактора стоимости	Результат анализа
		10	Расстояние до ближайшей транспортной магистрали ведущих городских направлений	Близость к основным магистралям повышает транспортную доступность, следовательно, влияет на стоимость земельных участков.
		4. Характеристики территории		
		11	Расстояние до ближайшего учреждения образования: общеобразовательная школа, детский сад	Данный фактор является весьма привлекательным при выборе места проживания, следовательно, влияет и на стоимость земельных участков.
		12	Расстояние до объектов здравоохранения: поликлиники, больницы	Наличие поликлиники в пешеходной доступности всегда предпочтительно при выборе места проживания, следовательно, влияет и на стоимость земельных участков.
		13	Расстояние до объектов индустрии отдыха, развлечений	Близость к данным объектам повышает привлекательность жилой застройки и соответственно стоимость земельных участков.
		14	Расстояние до объектов торговли: торговый комплекс, рынок, универсам, универсам, магазин с минимально необходимым набором продуктов	Наличие торговых объектов в шаговой доступности всегда предпочтительно при выборе места проживания, следовательно, влияет и на стоимость земельных участков.
		15	Количество предприятий городского хозяйства и сферы обслуживания	В районах многоэтажной застройки объекты городского хозяйства и сферы обслуживания часто размещаются на первых этажах жилых зданий. Данный фактор не отражает влияния этих объектов на стоимость земельных участков.
		16	Количество объектов культуры	Данный фактор не отражает степень влияния этих объектов на стоимость земельных участков. Наиболее целесообразно отнести данные объекты к объектам индустрии отдыха и развлечений, как места проведения досуга граждан.
		17	Количество малопригодных социальных объектов	Малопригодные социальные объекты (кладбища, тюрьмы, свалки и т.д.) расположены или за городом, или в окраинных районах. Не ясно, что конкретно негативно влияет на стоимость земель сам объект или отдаленность района. В связи с этим использовать данный фактор нецелесообразно.
		4.2 Коммунальная инфраструктура		
		18	Наличие теплоснабжения	Наличие теплоснабжения необходимо для жилой застройки, следовательно, влияет на стоимость земельного участка.

№ вид использования	Вид использования зу	№ п/п	Наименование фактора стоимости	Результат анализа
		19	Наличие газоснабжения	Наличие газоснабжения предпочтительно для жилой застройки, следовательно, влияет на стоимость земельного участка.
		20	Наличие электроснабжения	В городах уровень развитости электрических сетей в жилых районах настолько высок, что влияние данного фактора на стоимость земельного участка отсутствуют.
		21	Наличие канализации	Наличие канализации необходимо для жилой застройки, следовательно, влияет на стоимость земельного участка.
		22	Наличие водоснабжения	Наличие водоснабжения необходимо для жилой застройки, следовательно, влияет на стоимость земельного участка.
		23	Наличие телефонизации	При современном уровне развития сотовой связи влияние данного фактора на стоимость земельных участков отсутствует.
4.3 Состояние окружающей среды				
		25	Уровень загрязнения воды	Основными источниками питьевого водоснабжения в регионе являются подземные воды (высокоминерализованные, с повышенной жесткостью) которые составляют 82,7% от всех источников водоснабжения. Результаты лабораторных исследований проб воды из подземных источников указывают на превышение концентраций аммиака до 6 раз, железа до 10 раз, фенолов и нефтепродуктов до 14 раз, превышение мутности до 15 раз. Воды рек региона обладают очень слабой способностью к самоочищению. При температуре менее 10°С саморазложение нефтепродуктов не происходит, что приводит к накоплению и оседанию их на дне водоемов и в грунтах, а следовательно, последующему вторичному загрязнению поверхностных вод от донных загрязнений. В связи с одинаково высоким уровнем загрязнения воды в области использование данного фактора нецелесообразно.
				На территории основными контролируемыми веществами в воздухе являются: пыль (взвешенные вещества), диоксид серы, оксид углерода, окислы азота, фенолы, формальдегид, углеводороды, тяжелые металлы. Уровень загрязнения атмосферного воздуха остается высоким (за счет бензопирена, формальдегида) по всей территории области, поэтому использование данного фактора нецелесообразно.
		26	Уровень загрязнения воздуха	

№ вид использования	Вид использования	№ п/п	Наименование фактора стоимости	Результат анализа
		27	Уровень загрязнения почв	По статистике (без автономных округов) бытовых и промышленных отходов накапливается в год более двух миллионов тонн. Около 60 % из них – отходы животноводства и птицеводства (в большинстве своем используются в качестве органических удобрений), около 20 % – коммунальные, 10 % – промышленные. Но определить степень их влияния на уровень загрязнения почвы, а также отсутствие возможности сбора полных и достоверных сведений и однозначности их толкования, делает использование данного фактора нецелесообразным.
		28	Наличие источников, представляющих собой действующую или потенциальную экологическую опасность	Отсутствует возможность сбора полных и достоверных сведений и однозначности толкования по данному фактору.
			4.4 Социально-экономические показатели	
	29	Численность населения в населенных пунктах	Данный фактор наиболее полно отражает социально-экономическую ситуацию в сельском населенном пункте.	

3.3 Выявление связи между факторами государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения устойчивости сельского хозяйства

Как было показано в предыдущем пункте факторы устойчивого развития сельских территорий должны обеспечивать развитие агропромышленного комплекса, повышение эффективности использования основных фондов сельскохозяйственных производителей, в т.ч. повышение продуктивности основных сельхозугодий. Рост выхода продукции земель сельскохозяйственного назначения неминуемо должно сказаться на изменении кадастровой стоимости земельных участков, рассматриваемой категории, основным методом оценки которых является метод прямой капитализации. Следовательно, факторы устойчивости сельских территорий должны иметь тесную связь с факторами и результатами Государственной кадастровой оценки.

Для подтверждения или опровержения данной гипотезы в рамках настоящего исследования был проведен корреляционный анализ факторов кадастровой оценки и устойчивого развития сельских территорий.

Анализ проводился на материалах, выбранных в разделе 3.1 регионов: Владимирской, Ростовской и Тамбовской областей и республики Башкортостан.

Факторы устойчивого развития, согласно классификации, изложенной в предыдущем подразделе, группировались по следующим направлениям:

- нормативные (указанные в международных, федеральных и региональных нормативно-правовых актах);
- научные (рекомендуемые к использованию в научных публикациях, рассмотренных в обзоре литературных источниках);
- экологические (отражающие воздействие землепользования на компоненты окружающей среды).

Набор факторов от региона к региону варьировался из-за наличия и полноты статистической информации.

В Тамбовской области в числе нормативных факторов устойчивости рассматривались:

– число сельскохозяйственных организаций, получивших субсидии из бюджета;

– численность застрахованного поголовья крупного рогатого скота;

– застрахованная посевная площадь;

– количество предприятий, занимающихся разведением племенного скота;

– численность племенного маточного поголовья сельскохозяйственных животных;

– посевная площадь, засеваемая элитными семенами;

– площадь закладки новых многолетних насаждений

– объемы реализации производителями сельскохозяйственной техники новой техники сельскохозяйственным товаропроизводителям;

– индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий;

– индекс производства продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий;

– индекс производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий;

– среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства;

– количество жителей сельской местности;

– доля сельского населения в общей численности населения региона.

В числе научных факторов устойчивости были собраны такие характеристики как:

– площадь сельскохозяйственных угодий;

– площадь каждого вида сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосов, пастбища, многолетние насаждения, залежей);

– урожайность основных выращиваемых сельскохозяйственных культур (пшеница озимая и яровая, ячмень яровой, кукуруза на зерно и на корм; зернобобовые, картофель, овощи);

– общее число тракторов у сельхозпроизводителей;

– количество новых подключений к сетям электроснабжения предприятий АПК;

– количество подключений к сетям водоснабжения;

– наличие связи по автомобильным дорогам с твердым покрытием с районным центром или с сетью магистральных путей сообщения (автодорогой общего пользования, железнодорожной станцией, пристанью);

– количество внутрихозяйственных дорог с твердым покрытием;

– объемы валовой продукции сельского хозяйства;

– объемы внесенных минеральных удобрений под посевы сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях;

– среднемесячная заработная плата работников сельскохозяйственных организаций;

– среднегодовая численность работников сельскохозяйственных предприятий;

– общая численность населения;

– обеспеченность сельскохозяйственных предприятий всеми видами специализированной техники.

Источником данных о факторах кадастровой оценки выступили официальный отчет о Государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. В качестве факторов ГКО в анализе рассматривались:

– кадастровая стоимость единицы площади земельных участков;

– содержание гумуса в плодородном слое;

– мощность гумусового горизонта плодородного почвенного слоя;

– содержание глины в плодородном слое;

– средний уклон;

– показатели дополнительных свойств почв;

– удельный валовый доход от производства основных сельскохозяйственных культур (зерновые, картофель, кукуруза на зерно, лен-долгунец, многолетние и однолетние травы, подсолнечник, сахарная свекла, соя);

– удельные затраты на выращивание основных сельскохозяйственных культур.

Кроме вышеперечисленного в число показателей ГКО была включена кадастровая стоимость, как главный результат процесса оценки.

При начале анализа авторами была рассчитана совокупность коэффициентов парной корреляции между факторами устойчивости и факторами кадастровой стоимости. Расчет проводился на основе информации о значениях рассматриваемых факторов в разрезе муниципальных районов Тамбовской области. Значения факторов брались по состоянию на 2019 год, как последний полный год перед началом настоящего исследования. Источниками информации были статистическая база данных муниципальных образований Росстата, региональных статистических управлений, результаты Всероссийской сельскохозяйственной переписи, материалы Фонда данных Государственной кадастровой оценки.

Первый явно видимый результат – величина кадастровой стоимости имеет коэффициент корреляции, не превышающий 0,4 (по модулю). Следовательно, современная методика кадастровой оценки выстроена таким образом, что ни один из рассматриваемых факторов устойчивости не имеет линейной связи с кадастровой стоимостью.

Для удобства визуализации и анализа в печатном виде результатов исследования из корреляционной матрицы были удалены факторы, не имеющие значимой корреляционной связи ни с одним другим фактором. Из тех, кто имеет коэффициент корреляции выше 0,5 (по модулю), была сформирована матрица, представленная в таблице.

Как видно из данных таблицы из 40 анализируемых факторов устойчивости в Тамбовской области лишь 11 (27,5%) имеют связь с ценообразующими факторами кадастровой стоимости. После проверки отобранных факторов на мультиколлинеарность их остается 6 (15%) (таблица 21). При этом их коэффициенты корреляции с факторами кадастровой стоимости не превышают 0,67 (по модулю) (кроме одного показателя), а связь считается тесной свыше 0,7.

Таблица 21

Корреляционная матрица факторов кадастровой стоимости и факторов устойчивости в Тамбовской области

	Количество предприятий, занимающихся разведением племенного скота	Численность племенно-поголовья сельскохозяйственных животных	Площадь закладки многолетних насаждений	Доля сельского населения в общей численности населения региона	Площадь сенокосов	Площадь пастбищ	Площадь залежей	Урожайность пшеницы яровой	Урожайность ячменя ярового	Урожайность кукурузы на корм	Среднегодовая численность работников
Дополнительные свойства почв № 1	0,61	0,37	0,14	-0,43	-0,54	-0,26	-0,64	-0,43	-0,38	-0,15	0,29
Дополнительные свойства почв № 2	0,52	0,43	0,12	-0,46	-0,60	-0,41	-0,56	-0,26	-0,18	-0,10	0,27
Дополнительные свойства почв № 3	0,34	0,05	0,23	0,22	-0,01	-0,23	0,37	0,52	0,39	0,23	-0,10
Дополнительные свойства почв № 4	0,61	0,40	0,19	-0,49	-0,41	-0,51	-0,16	0,07	0,25	-0,04	0,33
Содержание гумуса	0,53	0,29	0,09	-0,39	-0,51	-0,25	-0,67	-0,47	-0,40	-0,15	0,22
Мощность гумусового горизонта	0,41	0,28	0,17	-0,45	-0,40	-0,22	-0,71	-0,40	-0,23	-0,36	0,28
Уклон местности	-0,23	-0,35	0,06	0,57	0,47	0,35	0,37	0,24	0,06	0,05	-0,22
Доход от выращивания зерновых	0,42	0,28	0,28	-0,32	-0,67	-0,46	-0,56	-0,19	-0,15	0,00	0,12
Доход от выращивания картофеля	-0,26	-0,30	0,53	0,23	-0,26	-0,35	0,17	0,58	0,58	0,57	-0,39
Доход от выращивания кукурузы на зерно	0,41	0,43	-0,15	-0,54	-0,22	-0,12	-0,51	-0,51	-0,50	-0,44	0,42
Доход от выращивания льна-долгунца	0,42	0,28	0,28	-0,32	-0,67	-0,46	-0,56	-0,19	-0,15	0,00	0,12
Доход от выращивания многолетних трав	-0,24	-0,24	0,53	0,15	-0,37	-0,43	0,07	0,54	0,54	0,50	-0,37
Доход от выращивания однолетних трав	-0,15	-0,24	0,52	0,07	-0,47	-0,48	-0,09	0,42	0,46	0,41	-0,35
Доход от выращивания подсолнечника	-0,86	-0,54	0,43	0,29	-0,05	-0,25	0,31	0,61	0,60	0,47	-0,51
Доход от выращивания сахарной свеклы	-0,39	-0,33	0,53	0,21	-0,26	-0,37	0,17	0,60	0,59	0,57	-0,40
Доход от выращивания сои	0,41	0,30	0,28	-0,31	-0,66	-0,47	-0,53	-0,14	-0,11	0,03	0,11
Затраты на выращивание многолетних трав	-0,31	0,02	0,32	0,33	0,14	0,18	0,49	0,26	0,38	0,51	-0,12
Затраты на выращивание однолетних трав	-0,32	0,06	0,29	0,29	0,12	0,16	0,43	0,18	0,32	0,51	-0,09
Затраты на выращивание сахарной свеклы	-0,20	0,18	0,29	0,25	0,01	0,15	0,40	0,07	0,25	0,53	0,02

Таблица 22

Корреляционная матрица факторов кадастровой стоимости и факторов устойчивости в Тамбовской области
после устранения мультиколлинеарности

	Количество предпри- ятий, занимающих разведение племен- ного скота	Площадь закладки многолетних насаж- дений	Доля сельского насе- ления в общей чис- ленности населения региона	Площадь сенокосов	Площадь залежей	Урожайность ячменя
Дополнительные свойства почв № 1	0,61	0,14	-0,43	-0,54	-0,64	-0,38
Дополнительные свойства почв № 2	0,52	0,12	-0,46	-0,60	-0,56	-0,18
Дополнительные свойства почв № 3	0,34	0,23	0,22	-0,01	0,37	0,39
Дополнительные свойства почв № 4	0,61	0,19	-0,49	-0,41	-0,16	0,25
Содержание гумуса	0,53	0,09	-0,39	-0,51	-0,67	-0,40
Мощность гумусового горизонта	0,41	0,17	-0,45	-0,40	-0,71	-0,23
Уклон местности	-0,23	0,06	0,57	0,47	0,37	0,06
Доход от выращивания зерновых	0,42	0,28	-0,32	-0,67	-0,56	-0,15
Доход от выращивания картофеля	-0,26	0,53	0,23	-0,26	0,17	0,58
Доход от выращивания кукурузы на зерно	0,41	-0,15	-0,54	-0,22	-0,51	-0,50
Доход от выращивания льна-долгунца	0,42	0,28	-0,32	-0,67	-0,56	-0,15
Доход от выращивания однолетних трав	-0,24	0,53	0,15	-0,37	0,07	0,54
Доход от выращивания многолетних трав	-0,15	0,52	0,07	-0,47	-0,09	0,46
Доход от выращивания подсолнечника	-0,86	0,43	0,29	-0,05	0,31	0,60
Доход от выращивания сахарной свеклы	-0,39	0,53	0,21	-0,26	0,17	0,59
Доход от выращивания сои	0,41	0,28	-0,31	-0,66	-0,53	-0,11
Затраты на выращивание многолетних трав	-0,31	0,32	0,33	0,14	0,49	0,38
Затраты на выращивание однолетних трав	-0,32	0,29	0,29	0,12	0,43	0,32
Затраты на выращивание сахарной свеклы	-0,20	0,29	0,25	0,01	0,40	0,25

Кроме того, при анализе результатов, представленных в таблице 19 можно резюмировать, что часть выделенных коэффициентов корреляции представляют собой математический результат, необъяснимый с точки зрения реальной деятельности агропромышленного комплекса, следовательно, можно утверждать, что показатели, описывающие устойчивость слабо или никак не связаны с ценообразующими факторами Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в Тамбовской области.

На следующем этапе анализа обратимся к материалам республики Башкортостан. Алгоритм проводимого исследования по Башкирии в целом соответствовал порядку корреляционного анализа по Тамбовской области, но различался набор рассматриваемых факторов.

Из числа нормативных факторов устойчивости в разрезе муниципальных образований Башкортостана была собрана информация о:

- уровне безработицы сельского населения;
- индексе производства продукции сельского хозяйства;
- индексе производства продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий;
- индексе производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий;
- среднемесячной заработной плате работников сельского хозяйства;
- вводе жилья для граждан, проживающих в сельской местности;
- количестве негизифицированных населенных пунктов;
- доле сельского населения в общей численности населения региона.

Из факторов, отнесенных авторами к научным, рассматривались:

- площадь сельскохозяйственных угодий;
- общая площадь земель муниципального образования;
- общая площадь пашни;
- общая площадь сенокосов;
- общая площадь пастбищ;
- общая посевная площадь;

- средняя урожайность основных выращиваемых сельскохозяйственных культур;
- распаханность сельскохозяйственных угодий;
- распаханность территории;
- энергообеспеченность сельского хозяйства;
- валовой сбор сельскохозяйственных культур;
- уровень освоенности территории;
- коэффициент полноты использования пахотопригодных земель;
- наличие минеральных и органических удобрений в действующем веществе под посевы сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях;
- наличие энергетических мощностей в сельскохозяйственных организациях на конец года;
- среднегодовая численность работников;
- общая численность населения;
- численность сельского населения.

В качестве ценообразующих факторов кадастровой оценки сельскохозяйственных земель были приняты:

- средняя величина кадастровой стоимости;
- величина агроклиматического потенциала;
- средняя нормативная урожайность;
- рыночная цена реализации культуры;
- удельный валовый доход;
- удельные затраты на возделывание и поддержание плодородия почв.

Корреляционная матрица между факторами устойчивости и ценообразующими факторами кадастровой оценки представлена в таблице 23.

Таблица 23

Корреляционная матрица факторов кадастровой стоимости и факторов устойчивости в республике Башкортостан

Фактор	Уровень безработицы сельского населения	Индекс производства продукции сельского хозяйства	Индекс производства продукции растениеводства	Индекс производства продукции животноводства	Среднемесячная заработная плата работников	Вода жилья для граждан, проживающих в сельской местности	Количество незастроенных населенных пунктов	Доля сельского населения в общей численности населения региона	Площадь сельскохозяйственных угодий	Общая площадь земель муниципального образования	Общая площадь пашни	Общая площадь сенокосов	Общая площадь пастбищ	Посевная площадь	Урожайность сельскохозяйственных культур	Распахнутость сельскохозяйственных угодий	Распахнутость сельскохозяйственных земель	Коэффициент полноты использования пахотных земель	Наличие минеральных и органических удобрений в действующем хозяйстве	Наличие энергетических мощностей в сельскохозяйственных организациях	Валовая продукция (зерновые и зернобобовые)	Среднегодовая численность работников	Всего населения	Численность сельского населения	Текущие затраты на охрану окружающей среды	Выброшено в атмосферу загрязняющих веществ
Кадастровая стоимость земель	0,37	0,21	0,18	0,13	0,29	0,16	-0,19	-0,07	0,47	-0,03	0,45	0,13	0,38	0,36	0,23	0,13	0,30	0,19	0,20	0,10	0,42	0,06	0,28	0,33	-0,19	0,24
Величина агрегированной потенциальной	-0,18	-0,11	-0,22	0,02	-0,09	-0,27	0,53	-0,13	-0,17	0,16	-0,29	0,11	-0,08	-0,43	-0,21	-0,27	-0,33	-0,35	-0,19	-0,43	-0,35	-0,23	-0,15	-0,35	0,05	-0,14
Нормативная урожайность	0,08	-0,28	-0,02	-0,35	-0,16	-0,04	0,12	0,05	-0,02	-0,04	-0,02	0,00	-0,03	-0,08	-0,05	0,01	0,03	-0,17	0,01	-0,02	-0,03	-0,06	-0,06	-0,14	0,02	-0,16
Рыночная цена реализации культуры	0,17	-0,02	0,04	-0,04	-0,27	-0,07	-0,05	0,33	0,16	-0,35	0,23	-0,14	0,15	0,16	0,18	0,16	0,22	0,14	0,14	0,15	0,21	0,06	-0,31	0,08	-0,20	-0,10
Удельный валовый доход	0,12	-0,28	-0,01	-0,36	-0,23	-0,06	0,11	0,12	0,01	-0,12	0,03	-0,04	0,01	-0,05	-0,01	0,04	0,08	-0,14	0,04	0,01	0,02	-0,05	-0,13	-0,12	-0,02	-0,18
Удельные затраты на возделывание и поддержание плодородия почв	0,02	-0,23	-0,02	-0,29	-0,10	0,03	0,21	0,03	0,03	-0,08	0,04	-0,03	0,03	-0,07	-0,03	0,04	0,12	-0,18	0,11	0,03	-0,01	0,04	-0,07	-0,08	0,13	-0,04

Из таблицы видно, что и связь между факторами, определяющими величину кадастровой стоимости, и сама кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения в республике Башкортостан либо имеют слабую связь с факторами устойчивости сельского хозяйства, либо связь отсутствует вовсе. Лишь 22 из 174 значений (менее 13%) рассчитанных коэффициентов корреляции превышают значение 0,3 (по модулю), а максимальное значение данного показателя составляет 0,47.

Как обосновано в подразделе 3.1 представителем Южного федерального округа в настоящем исследовании стала Ростовская область. Из числа нормативных факторов устойчивости в этой области анализировались:

- площадь земель под дорогами;
- количество подготовленных и переподготовленных специалистов для сельского хозяйства;
- индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий;
- индекс производства продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий;
- индекс производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий;
- среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства
- ввод (приобретение) жилья для граждан, проживающих в сельской местности;
- ввод в действие жилых домов на территории муниципального образования;
- ввод в действие индивидуальных жилых домов на территории муниципального образования;
- численность сельского населения;
- доля сельского населения в общей численности населения региона.

Среди научных факторов устойчивости сельского хозяйства Ростовской области рассматривались:

- площадь сельскохозяйственных угодий;
- площадь пашни;
- площадь сенокосов;
- площадь пастбищ;
- площадь многолетних насаждений;
- площадь залежей;
- урожайность основных сельскохозяйственных культур
- количество хозяйств всех категорий;
- общая площадь муниципального района;
- распаханность сельскохозяйственных угодий;
- распаханность территории района;
- число тракторов на 100 га пашни;
- количество внесенных минеральных удобрений (в пересчете на 100% питательных веществ) под посевы сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях;
- объем производства продукции сельского хозяйства;
- количество работников, занятых в сельскохозяйственном производстве;
- общая численность населения;
- количество тракторов;
- обеспеченность сельскохозяйственных предприятий техникой;
- средние значения уровня естественного гамма-фона в контрольных точках административных территорий Ростовской области;
- объекты размещения отходов, расположенных на территории Ростовской области;
- количество загрязняющих веществ, отходящих от стационарных источников загрязнения;
- количество уловленных и обезвреженных загрязняющих веществ;
- общее количество выброшенных в атмосферу загрязняющих веществ;
- общий объем забранной воды;
- объем забора воды из подземных источников;

- объем воды потерь при транспортировке;
- объем сброса загрязненных сточных вод без очистки;
- объем оборотной и последовательно используемой воды;
- количество объектов размещения отходов, внесенных в государственный реестр объектов размещения отходов;
- количество мест захоронения отходов, подлежащих рекультивации;
- доля площади особо охраняемых природных территорий в общей площади муниципального образования;
- объем финансирования муниципальных программ в области охраны окружающей среды.

Из числа факторов, используемых в Государственной кадастровой оценке, учитывались:

- агроклиматический потенциал;
- удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

Результаты корреляционного анализа факторов устойчивости и кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по данным Ростовской области в целом подтверждают результаты, полученные по другим проанализированным областям. Из 44 рассматриваемых факторов устойчивости коэффициенты корреляции с показателями кадастровой оценки, превышающие по модулю 0,5, имеют лишь 9 факторов (20,5%). После устранения эффекта мультиколлинеарности таких факторов остается 3 (6,8%), которые показаны в таблице 24.

Таблица 24

Корреляционная матрица факторов кадастровой стоимости и факторов устойчивости в Ростовской области

Факторы	Количество подготовленных и переподготовленных специалистов для сельского хозяйства	Урожайность основных сельскохозяйственных культур	Общая площадь района
Величина агроклиматического потенциала	0,68	0,77	-0,59
Кадастровая стоимость	0,60	0,81	-0,62

Данные таблицы наглядно подтверждают гипотезу о слабой связи факторов устойчивости и факторов кадастровой стоимости в Ростовской области, т.к. коэффициент корреляции имеет значения о тесной связи только у наиболее общих факторов, например, площади земель муниципального образования.

По Владимирской области были собраны данные из того же расширенного перечня факторов для корреляционного анализа, что и в предыдущих регионах. В результате сбора данных анализировались следующие факторы устойчивости сельского хозяйства Владимирской области:

- доля площади сельскохозяйственных угодий, на которых применяются продуктивные и неистощительные методы ведения сельского хозяйства;

- увеличение финансового обеспечения реализации социальных программ в сельских поселениях;

- численность официально зарегистрированных безработных;

- уровень безработицы сельского населения;

- уровень реальных доходов сельского населения;

- доступность кредитных ресурсов для сельскохозяйственных товаропроизводителей;

- развитие племенного животноводства;

- развитие элитного семеноводства;

- закладка многолетних насаждений и уход за ними;

- строительство и содержание автомобильных дорог;

- строительство и содержание автомобильных дорог;

- развитие органического сельского хозяйства и поддержка производителей органической продукции;

- ввод в эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, ведущих от сети автомобильных дорог общего пользования к ближайшим общественно-значимым объектам сельских населенных пунктов, а также к объектам производства и переработки сельскохозяйственной продукции;

- индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий;

- индекс производства продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий;

- индекс производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий;

- индекс производства пищевых продуктов;

- индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства;

- рентабельность сельскохозяйственных организаций;

- среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства;

- индекс производительности труда к предыдущему году;

- ввод (приобретение) жилья для граждан, проживающих в сельской местности;

- уровень газификации домов (квартир) в сельской местности;

- доля сельского населения в общей численности населения региона;

- доля соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского хозяйства;

- доля общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населённых пунктах;

- общая площадь территории муниципального образования;

- площадь земель сельскохозяйственного назначения.

Из числа научных факторов во Владимирской области анализировались:

- общая площадь сельскохозяйственных угодий;

- доля от общего количества земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

- доля от общей площади земельных участков, поставленных на кадастровый учет;

- площадь пашни;

- площадь сенокосов;

- площадь пастбищ;

- площадь залежей;

- урожайность основных сельскохозяйственных культур;
- распаханность сельскохозяйственных угодий;
- распаханность территории муниципального образования;
- число тракторов на 100 га пашни;
- наличие минеральных и органических удобрений в действующем веществе, обеспечивающее охрану почвенного плодородия на 1 га пашни;
- внесено минеральных удобрений (в пересчете на 100% питательных веществ) под посевы сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях;
- наличие энергетических мощностей на 100 га сельхозугодий и пашни;
- выручка от производства сельскохозяйственной продукции на 1 га;
- объем инвестиций в сельское хозяйство;
- стоимость основных фондов сельскохозяйственных предприятий;
- валовая продукция сельского хозяйства;
- сумма государственных средств, выделенных на поддержку АПК;
- прибыль на 1 работника сельскохозяйственного предприятия;
- среднегодовая заработная плата одного работника;
- среднегодовая численность работников;
- численность населения с доходами ниже прожиточного минимума;
- численность городского населения;
- численность сельского населения;
- изменение количества рабочих мест в регионе;
- улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников;
- площадь загрязненных земель;
- динамика воздействия на воздушную среду;
- текущие затраты на охрану окружающей среды;
- обеспеченность сельскохозяйственных предприятий техникой;
- доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения в общей площади территории городского муниципального образования.

Ценообразующими факторами кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения во Владимирской области являлись:

- урожайность оценочных культур;
- величина агроклиматического потенциала;
- цена на продукцию сельскохозяйственной культуры;
- коэффициент использования горюче-смазочных материалов;
- рыночная цена реализации оценочных культур;
- затраты на поддержание плодородия почв;
- удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков.

После проведения корреляционного анализа выяснилось, что коэффициент корреляции, превышающий по модулю 0,5, с факторами кадастровой стоимости имеет 21 фактор (24,7%), а после проверки на мультиколлинеарность остается 10 единиц (11,8%). Матрица взаимосвязи факторов во Владимирской области представлена в таблице 25.

Отличительной особенностью результатов анализа данных Владимирской области является связь результатов кадастровой оценки с некоторыми (5) факторами устойчивости. Максимально тесную связь с удельным показателем кадастровой стоимости имеет общая площадь. Ценообразующие факторы во Владимирской области, как и в других рассматриваемых регионах имеют слабую или среднюю связь с небольшим количеством факторов устойчивости.

Подводя итоги материалу, рассмотренному в данном подразделе, можно сделать следующие выводы.

Проведен корреляционный анализ факторов устойчивости сельского хозяйства и государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения. В анализе участвовали 40 факторов устойчивости в Тамбовской области, 30 факторов устойчивости в республике Башкортостан, 44 фактора в Ростовской области и 85 факторов устойчивости во Владимирской области. Выявлено 18 факторов, имеющих коэффициент корреляции с ценообразующими факторами кадастровой стоимости выше 0,5 (по модулю). Сводные результаты представлены в таблице 25.

Таблица 25

Сводные результаты корреляционного анализа

Фактор устойчивости, имеющий коэффициент корреляции выше 0,5 с ценообразующими факторами	Тамбовская область	Республика Башкортостан	Ростовская область	Владимирская область
Внесено минеральных удобрений под посевы сельскохозяйственных культур				+
Выручка на 1 га сельскохозяйственной производства				+
Доля сельского населения в общей численности населения региона	+			+
Количество негазифицированных населенных пунктов		+		
Общая площадь района			+	
Площадь закладки многолетних насаждений	+			
Площадь залежей	+			
Площадь пашни				+
Площадь сенокосов	+			
Подготовка и переподготовка специалистов для сельского хозяйства			+	
Прибыль на 1 работника				+
Развитие племенного животноводства	+			+
Среднегодовая заработная плата одного работника				+
Сумма государственных средств, выделенных на поддержку АПК				+
Улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников				+
Урожайность основных сельскохозяйственных культур			+	
Урожайность ярового ячменя	+			
Число тракторов на 100 га пашни				+

Как видно из таблицы, лишь два фактора (развитие племенного животноводства и доля сельского населения) имеют наблюдаемую корреляционную связь с факторами и результатами Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель.

Общим итогом анализа следует признать подтверждение гипотезы о том, что факторы, обеспечивающие устойчивость сельского хозяйства, в настоящее время, никак не учитываются при определении кадастровой стоимости. Данные результаты показывают необходимость корректировки методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования в части более полного учета факторов устойчивости сельского хозяйства.

Таблица 26
Корреляционная матрица факторов кадастровой стоимости и факторов устойчивости в Ростовской области

Фактор	Развитие племенного животноводства	Площадь пашни	Число тракторов на 100 га пашни	Внесено минеральных удобрений под посевы сельскохозяйственных культур	Выручка на 1 га сельскохозяйственной продукции	Сумма государственных средств, выделенных на поддержку АПК	Прибыль на 1 работника	Среднегодовая заработная плата	Численность сельского населения	Улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников
Урожайность оценочной культуры	-0,54	-0,56	-0,82	-0,36	-0,34	-0,56	-0,21	0,13	-0,51	-0,30
Величина агроклиматического потенциала	-0,29	-0,18	-0,28	-0,05	-0,01	-0,12	0,05	-0,66	0,24	-0,56
Затраты на поддержание плодородия почв	0,40	0,25	0,28	0,03	0,64	0,25	0,53	-0,15	-0,15	-0,11
УПКС ЗУ	0,64	0,70	0,47	0,52	0,36	0,66	0,45	0,01	-0,21	0,55

ГЛАВА 4

СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДИКИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В РАМКАХ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ

4.1 Обоснование необходимости учета особых условий использования территорий при Государственной кадастровой оценке

При проведении анализа устойчивости развития сельскохозяйственного землепользования необходимо определить перечень факторов, оказывающих влияние на уровень производства продукции, а также на поступление платежей за землю. Размещенные на землях различных категорий объекты природы или человеческой деятельности (в том числе и смежные с ними объекты), обладают специфическими признаками, которые нуждаются в учете и обеспечении особых условий для их эффективного и рационального функционирования, а также их изоляции от негативного влияния со стороны других объектов и субъектов земельных отношений⁹.

Потери аграрной отрасли экономики – в случае наличия особых условий землепользования в их использовании – могут выражаться в следующем: безвозвратная потеря продуктивных угодий; потеря продуктивных угодий на период восстановления качества загрязненных земель; снижение удельного веса пашни или особо ценных угодий в общей структуре используемых сельскохозяйственных земель; изменение объемов и качества производимой продукции, в том числе в результате трансформации угодий.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) относятся охранные, санитарно-защитные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

⁹ Антропов Д.В. Экономическая эффективность землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий : диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Д.В. Антропов. – Москва, 2009. – 150 с.

народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В общем виде под устойчивостью понимают способность системы сохранять текущее состояние при влиянии внешних воздействий. В различных отраслях науки понятие устойчивости имеет свои особенности, так в макроэкономике под ним понимают долгосрочное равновесие между эксплуатацией ресурсов и развитием человеческого общества, а говоря об устойчивости системы сельскохозяйственного землепользования – о возможности получения необходимого количества сельскохозяйственной продукции при достижении максимального хозяйственного эффекта с учетом поддержания экологического равновесия (охрана земель), сохранения и улучшения ландшафта и т.д.

Как отмечают А.А. Варламов, Д.В. Антропов и С.И. Комаров, детализируя понятие устойчивости для целей формирования устойчивого землепользования с учетом зон с особыми условиями использования территорий, можно сказать, что установление таких зон в общем виде направлено на обеспечение условий для жизни и деятельности общества, создание необходимых условий для эксплуатации режимных и режимообразующих объектов, сохранение и воспроизводство отдельных ресурсов или их совокупностей, установление ограничений земельных участков и справедливых платежей за землю. Очевидно, что при формировании системы устойчивого землепользования (особенно сельскохозяйственного – как основы продовольственной безопасности страны) необходимо учитывать наличие зон с особыми условиями использования территорий и соответствующих ограничениям хозяйственной деятельности¹⁰.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, учет особых условий использования территорий должен найти свое отражение и в государственной кадастро-

¹⁰ Антропов, Д.В., Варламов, А.А., Комаров, С.И. Теория и методы зонирования территорий для целей управления земельными ресурсами : монография / Д.В. Антропов, А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: РАДУГА, 2019. – 228 с

вой оценке земель, что будет способствовать решению поставленной в исследований задачи разработки предложений по изменению методики Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях сближения методик оценки кадастровой стоимости и устойчивости сельского хозяйства и повышения устойчивости развития агропромышленного комплекса.

Исследования, проводимые рядом авторов в своих работах, также выявили влияние на стоимость валовой продукции сельского хозяйства наличие зон с особыми условиями использования территорий (в т.ч. наибольшее отрицательное влияние оказывает площадь таких зон, как водоохранные зоны и охранные зоны линий электропередач)¹¹. Авторы данных исследований отмечают, что в результате анализа была выявлена сильная положительная связь между стоимостью валовой продукции сельского хозяйства и урожайностью зерновых культур, платежами за негативное воздействие на окружающую среду, выбросами загрязняющих веществ на 1 тыс. га, стоимость основных фондов средних и малых предприятий (тыс. руб. на 1 жителя); санитарно-защитных зон промышленных предприятий; кадастровая стоимость земель; отрицательная связь между охранной зоны ЛЭП; водоохраной зоны.^{12 13}

Причинами возникновения различного вида ущербов является не только отсутствие в кадастре недвижимости и в реестре прав сведений об ограничениях на хозяйственную деятельность (и соответственно зон с особыми условиями использования территорий), но и не проработанность механизма компенсации собственникам земельных участков ущерба, связанного с наличием таких ограничений, что в свою очередь не позволит решать задачи устойчивого развития территорий.

¹¹ Антропов, Д. В. Экономическая эффективность землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий [Текст]: дисс... канд. экон. наук Д.В. Антропов.– М., 2009.-150 с.

¹² Антропов, Д. В. Экономическая эффективность землепользования в зонах с особыми условиями использования территорий [Текст]: дисс... канд. экон. наук Д.В. Антропов.– М., 2009.-150 с.

¹³ Антропов, Д. В. Учет влияния зон с особыми условиями использования территорий при формировании эффективной системы сельскохозяйственного землепользования [Текст] : / Д. В. Антропов, Р. В. Жданова, О. В. Гвоздева // Международный сельскохозяйственный журнал. - 2016. - №4. - С. 15-17.

Учет особых условий при формировании эффективного землепользования можно осуществить на этапе определения кадастровой стоимости (проведении кадастровой оценки земель), в т.ч. путем установления поправочных коэффициентов и может быть включено оценщиками в состав ценообразующих факторов, в связи с особым характером их влияния на хозяйственную деятельность, что не противоречит положениям ФСО №4 в части включения в ценообразующие факторы только тех, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки, с учетом Примерного перечня ценообразующих факторов земельных участков и ОКС, приведенных Приложением № 3 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12 мая 2017 года № 226, в части включения в ценообразующие факторы только те, которые оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки. Однако необходимо заметить, что данным приложением в качестве факторов выделяется наличие конкретного обременения (ограничения), а не самой зоны с особыми условиями использования территории¹⁴.

Варианты же и методы учета этого фактора (расчета коэффициента дифференциации) в случае наличия зон с особыми условиями использования территорий представлены в работах ряда авторов.^{15 16 17 18}

¹⁴ Шаповалов, Д.А., Гальченко, С.А., Антропов, Д.В., Жданова, Р.В. Оценка влияния водоохранных зон на кадастровую стоимость земельных участков [Текст] : / Шаповалов Д.А., Гальченко С.А., Антропов Д.В., Жданова Р.В. //Международный сельскохозяйственный журнал. -2017. -№6. -С.22-25

¹⁵ Басманова, В.А. Организационно-экономический механизм формирования и учета в ГЗК территориальных зон с особым режимом использования земель: Диссертация на соискание ученой степени кандидата экономических наук / В.А. Басманова. [текст] — М.: ГУЗ, 2004. — 212 с.

¹⁶ Костина, А.Б. Эффективность использования в сельскохозяйственном производстве земель, подверженных техногенному загрязнению (На материалах Пермской области) [Текст]: дисс. ... канд. экон. наук / А.Б.Костина Пермь, 2006

¹⁷ Кретинин, К.В. Экономическая оценка земель сельскохозяйственного назначения с особым правовым режимом использования [Текст] дисс... канд. экон.наук /К.В. Кретинин.-Воронеж , 2003 - 142 с.

Наумова, Е.М. Управление социально-экономическим развитием территории с экологическими ограничениями [Текст]: дисс. ... канд. экон. наук / Наумова Е.М.; Байкал. гос. ун-т экономики и права. - Иркутск , 2008

¹⁸ Сеньковская, К.Э., Быкова, Е.Н. Кадастровая стоимость земель садоводческих огороднических и дачных некоммерческих объединений с учетом зон с особыми условиями использования территорий [Текст] / К.Э. Сеньковская, Е.Н. Быкова// Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2016. - №11(182). - С. 6-17.

Таблица 27

**Коэффициенты корректировки кадастровой стоимости
в границах зон с особыми условиями использования территорий
(составлена Д.А. Шаповаловым, С.А. Гальченко, Д.В. Антроповым,
Р.В. Ждановой)¹⁹**

Автор методик	Коэффициент влияния	Применяемый метод определения коэффициентов
Басманова В.А.	0,2	Метод корректировок
Наумова Е.М.	0,35	Метод экспертный
Костина А.Б.	0,35	Анализ влияния
Кретинин К.В.	0,15	Анализ продаж
Антропов Д.В.	0,18	Экспертный метод, анализ влияния
Быкова Е.Н., Сеньковская К.Э.	0,2–0,3	Метод иерархии Саати, анализ влияния

Как видно авторы сходятся во мнении, что влияние зон с особыми условиями использования территорий (а зависимости от их видов) находится в пределах 20–30% на кадастровую стоимость объектов сельскохозяйственного использования.

Кроме этого, при осуществлении декомпозиции зон с особыми условиями использования территорий на объекты недвижимости (земельные участки) могут возникнуть ситуации, когда объект недвижимости находится полностью в зоне с особыми условиями использования территорий или лишь частично (рис.7), что, по нашему мнению, также должно быть учтено при разработке или выборе коэффициента дифференциации (либо весов при его применении).

Полагаем, что в этом случае возможно использования коэффициента, характеризующего зону с особыми условиями использования территорий с самой жесткой степенью запретов на хозяйственную деятельность.

¹⁹ Шаповалов, Д.А., Гальченко, С.А., Антропов, Д.В., Жданова, Р.В. Оценка влияния водоохранных зон на кадастровую стоимость земельных участков [Текст]: / Шаповалов Д.А., Гальченко С.А., Антропов Д.В., Жданова Р.В. //Международный сельскохозяйственный журнал.-2017.-№6.-С.22-25



Рисунок 7. – Соотношение ЗОУИТ и объектов недвижимости

Источником информации о наличии зон с особыми условиями использования территорий могут быть данные единого государственного реестра недвижимости (реестра границ в его составе), которые также могут быть получены путем формирования запросов в орган кадастрового учета. Кроме всего прочего данные о наличии зон с особыми условиями использования территорий могут быть получены из сведений градостроительного зонирования и территориального планирования, в т.ч. представлены в виде карт зон с особыми условиями использования территорий, входящие в состав соответствующей документации.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О государственной регистрации недвижимости» Единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит из:

- 1) реестра объектов недвижимости (далее также – кадастр недвижимости);
- 2) реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества (далее также – реестр прав на недвижимость);

3) реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территорий, территориальных зон, границах публичных сервитутов, границах территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, особых экономических зон, охотничьих угодий, территорий опережающего социально-экономического развития, зон территориального развития в Российской Федерации, игорных зон, лесничеств, о Государственной границе Российской Федерации, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о береговых линиях (границах водных объектов), границах Байкальской природной территории и ее экологических зон, а также сведений о проектах межевания территорий (далее также – реестр границ);

4) реестровых дел;

5) кадастровых карт;

6) книг учета документов.

Сведения об особых условиях использования территорий (ограничениях) могут быть получены фактически из всех разделов путём запроса информации по конкретному земельному участку (кадастровой выписки) или объекту недвижимости (в случае наличия сведений об ограничениях и обременениях на нем) или путем «целой» зоны, декомпозицию которой на объекты оценки могут провести уже сами оценщики.

Такая информация содержится в реестре границ единого государственного реестра недвижимости, в который вносятся следующие сведения о зонах с особыми условиями использования территорий, территориальных зонах, территориях объектов культурного наследия, территориях опережающего социально-экономического развития, зонах территориального развития в Российской Федерации, об игорных зонах, о лесничествах, об особо охраняемых природных территориях, особых экономических зонах, охотничьих угодьях, о Байкальской природной территории и ее экологических зонах:

1) индивидуальные обозначения таких зон и территорий (вид, тип, номер, индекс и другие обозначения);

2) описание местоположения границ таких зон (границ территорий (подзон) в случае, если в границах зоны с особыми условиями использования территории выделяются две или более территории (подзоны), в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков) и территорий;

3) наименования органов государственной власти или органов местного самоуправления, принявших решения об установлении таких зон, о создании таких территорий;

4) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об установлении или изменении таких зон, о создании или об изменении таких территорий и источники официального опубликования этих решений или указания на положения нормативных правовых актов, на основании которых установлены зоны с особыми условиями использования территорий, в случае, если такими нормативными правовыми актами не предусмотрено принятие решений об установлении зон с особыми условиями использования территорий;

5) реквизиты соглашения о создании особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации;

6) содержание ограничений использования объектов недвижимости в пределах таких зон или территорий (в отношении зон с особыми условиями использования территорий (подзон), территориальных зон, территорий объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий);

7) реквизиты решений Правительства Российской Федерации о создании, об увеличении площади или о досрочном прекращении существования особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны, об установлении границ Байкальской природной территории и ее экологических зон;

8) реквизиты решений органов государственной власти или органов местного самоуправления об утверждении правил землепользования и застройки, лесохозяйственного регламента лесничества, расположенного на землях лесного фонда, положения об особо охраняемой природной территории или о внесении изменений в них;

9) перечень всех видов разрешенного использования земельных участков, установленных градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом лесничества, расположенного на землях лесного фонда, положением об особо охраняемой природной территории применительно к территориальной зоне или территории, в отношении которой они приняты;

10) срок, на который установлена зона с особыми условиями использования территории, или указание, что зона с особыми условиями использования территории установлена бессрочно;

11) сведения о том, что объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию (в случае, если такая зона установлена или изменена в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства).

Также, по нашему мнению, необходимо учитывать конкретный вид зон с особыми условиями использования территории и характер деятельности на данной территории, т.к. зоны с особыми условиями использования территорий могут и не оказывать негативного воздействия на определенный вид землепользования, что требует дополнительного внимания оценщика.

Федеральным законом от 03.08.2018 № 342-ФЗ Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ (ред. от 27.12.2019) "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в 2018 году в "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ была внесена 19-я глава «Зоны с особыми условиями использования территорий» включающая в себя статьи содержащие цели установления зон с особыми условиями использования территорий, виды зон с

особыми условиями использования территорий, .установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий, а также последствия установления, изменения, прекращения существования зон с особыми условиями использования территорий.

Таким образом, земельный кодекс определяет, что в целях, защиты жизни и здоровья граждан; безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства; обеспечении сохранности объектов культурного наследия; охраны окружающей среды, в том числе защита и сохранение природных лечебных ресурсов, предотвращение загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира; обеспечения обороны страны и безопасности государства, в границах зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются ограничения использования земельных участков, которые распространяются на все, что находится над и под поверхностью земель, если иное не предусмотрено законами о недрах, воздушным и водным законодательством, и ограничивают или запрещают размещение и (или) использование расположенных на таких земельных участках объектов недвижимого имущества и (или) ограничивают или запрещают использование земельных участков для осуществления иных видов деятельности, которые несовместимы с целями установления зон с особыми условиями использования территорий.

Таким образом, в соответствии с Земельным кодексом могут быть установлены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) зоны охраны объектов культурного наследия;
- 2) защитная зона объекта культурного наследия;
- 3) охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);
- 4) охранный зона железных дорог;
- 5) придорожные полосы автомобильных дорог;

6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

7) охранная зона линий и сооружений связи;

8) приаэродромная территория;

9) зона охраняемого объекта;

10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

13) водоохранная (рыбоохранная) зона;

14) прибрежная защитная полоса;

15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбоохранная зона озера Байкал;

их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, а также в их границах устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности²⁰.

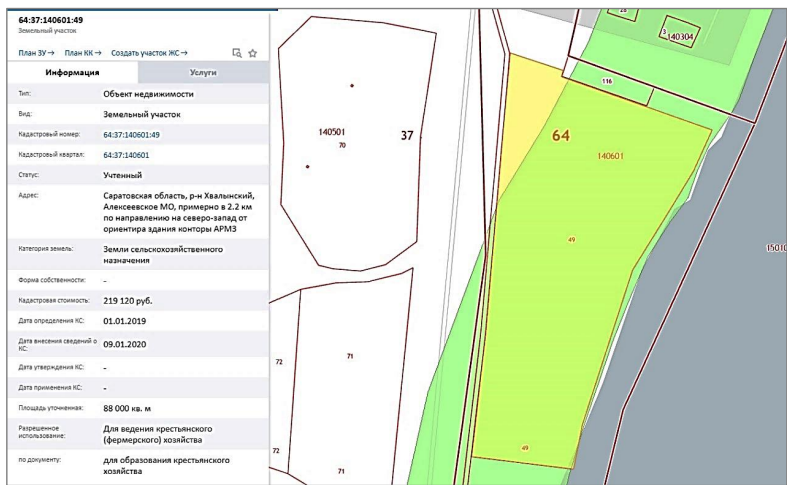


Рисунок 9. – Объект 64:37:140601:49

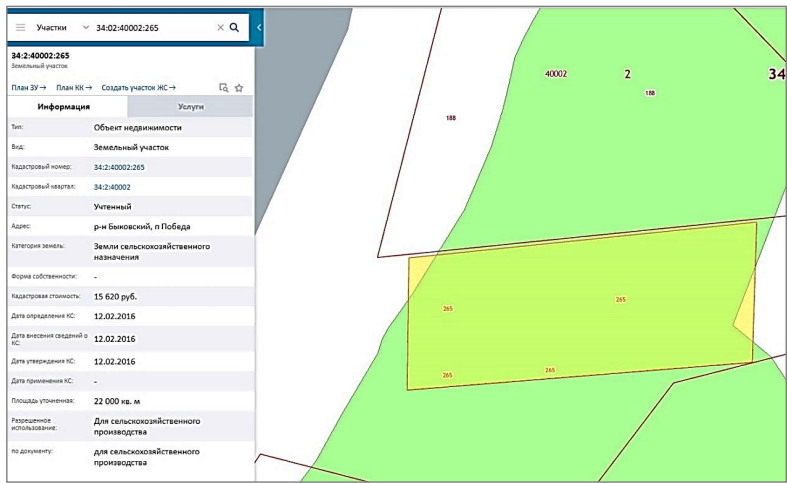


Рисунок 10. – Объект 34:02:40002:265

²⁰ "Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 08.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2021)

В таблице представлен пример перерасчета кадастровой стоимости (определенной в разные периоды) с использованием предлагаемого коэффициента.

Таблица 28

Корректировка кадастровой стоимости земельных участков, попадающих в зону с особыми условиями использования территорий²¹

Кадастровый номер ЗУ	69:15:136:196	64:37:140601:49	34:02:40002:265
Наименование	Ранее учтенный земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Разрешенное использование	Для ведения сельского хозяйства	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	Для сельскохозяйственного производства
Местоположение	Тверская область, р-н. Конаковский, с/п. Городенское	Саратовская область, р-н Хвалынский, Алексеевское МО, примерно в 2.2 км по направлению на северо-запад от ориентира здания конторы АРМЗ	Волгоградская область, р-н Быковский, п Победа
Площадь ЗУ, кв. м	444 673 кв. м	88 000 кв.м.	22 000
Кадастровая стоимость ЗУ, руб.	1227297,48	219 120	15 620
Коэффициент дифференциации кадастровой стоимости	0,2	0,2	0,2
Кадастровая стоимость ЗУ с применением корректировки, руб.	981837,984	175296	12496

В случае нахождения объектов в зоне частично при определении коэффициента можно использовать весовой подход. Как видно, применение при расчете кадастровой стоимости коэффициентов дифференциации, учитывающих влияние водоохранных зон на кадастровую стоимость, приводит к ее существенному снижению.

Необходимость учета влияния водоохранных зон при расчете кадастровой стоимости указанных земельных участков связана не только с установлением справедливых земельных платежей, а также может быть использована и при принятии решений об изъятии или выкупе данных объектов, залога, вовлечения их в оборот и т.п.

²¹ Информация получена с публичной кадастровой карты Росреестра

4.2 Совершенствование методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий с учетом негативного техногенного воздействия

Земельные участки сельскохозяйственного назначения имеют особую природную, экономическую и геополитическую ценность, являются важной частью стратегического ресурса и национального богатства страны. Общая площадь земель сельскохозяйственного назначения на территории Российской Федерации составляет на 1 января 2020 года 381,6 миллиона гектаров, что по сравнению с 2011 года уменьшилось на три процента.

Из них сельскохозяйственные угодья составляют 221,9 миллиона гектаров – пашня, сенокосы, пастбища, залежь и многолетние насаждения, остальная часть (159,7 млн га).²²

Государственная кадастровая оценка земель – это экономический механизм управления земельными ресурсами, который осуществляет фискальную функцию.

При определении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать не только природно-климатические, экономические и социальные условия, но и степень антропогенного воздействия на эти земли.

К техногенно-загрязненным землям относятся земли, расположенные рядом с автомобильными и железнодорожными магистралями, крупным промышленным предприятиями, земли подверженные радиоактивному загрязнению, земли, вблизи животноводческих комплексов, земли с интенсивным использованием химизации.

Одним из наиболее важных и перспективных направлений политики в области эффективного использования земельных ресурсов является учёт экологического фактора при формировании земельных платежей. Под эко-

²² Сапожников, П.М. Кадастровая оценка почв земель сельскохозяйственного назначения Оренбургской области// П.М. Сапожников, В.С. Столбовой, А.К. Оглезнев, В.И. Кузьмина, Использование и охрана природных ресурсов в России. 2018. № 1 (153). С. 30-36.

логическим фактором понимаются количественные и качественные параметры состояния природной среды.^{23 24 25}

Для формирования экологически устойчивого сельскохозяйственного землепользования необходимо владеть достаточной и объективной информацией об изменениях, происходящих в почвах в результате возрастающего антропогенного воздействия, в связи с чем вопросы совершенствования методологических подходов актуальны, о чем свидетельствуют научные труды ученых.^{26 27}

Одним из факторов ухудшения качественного состояния земельного фонда является загрязнение земель. Как известно техногенное загрязнение почв приводит к необратимым процессам химической деградации земель, оказывая негативное воздействие на качественные показатели сельскохозяйственной продукции.

В ходе исследования были использованы важные замечания и предложения коллег. Сапожников П.М. и Столбовой В.С. предлагают создание актуализированного паспорта плодородия земельного участка для контроля качественного состояния земель. Паспорт оформляется специализированной организацией на основе результатов почвенных, агрохимических, фитосанитарных и экологотоксикологических обследований и передается собственникам, землевладельцам, землепользователям и (или) арендаторам земельных участков²⁸.

Водолазко А.Н. в своем исследовании предлагает использовать данные бонитировочной и эколого-токсикологической оценки почв при проведении

²³ Грехов, М.А. Экологическая компонента кадастровой оценки как регулятор справедливых имущественных отношений / М.А. Грехов //Имущественные отношения в Российской Федерации. - 2014. - № 1 (148). - С. 77-86.

²⁴ Носов С. И., Бондарев Б. Е. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 7 (142). – С. 6–17.

²⁵ Попп, Е.А. К вопросу выбора методики оценки экологической составляющей в стоимости объектов недвижимости. Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка, 2015. №5. С.97-98.

²⁶ Водолазко. А.Н. Загрязнение почв земель сельскохозяйственного назначения тяжелыми металлами и его учет при бонитировке (на примере Волгоградской области): дисс. ... канд. биолог. наук./А.Н. Водолазко. М.: ВГУ, 2020. С.182.

²⁷ Махотлова, М.Ш. Кадастровая оценка земель и экологическая оценка территорий. Инновационные технологии в науке и образовании / М.Ш. Махотлова, Э.С. Алимуратова, II Международная научно практическая конференция МЦНА «Наука и просвещение». 2017. С. 134-136.

²⁸ Сапожников, П.М. Кадастровая оценка почв земель сельскохозяйственного назначения Оренбургской области// П.М. Сапожников, В.С. Столбовой, А.К. Оглезнев, В.И. Кузьмина, Использование и охрана природных ресурсов в России. 2018. № 1 (153). С. 30-36.

земельно-оценочных работ и определения уровня стоимости земель, арендной платы, налоговых отчислений и др.²⁹

По мнению Махотловой М.Ш. экологический компонент кадастровой оценки не подменяет собой институт экологических платежей, так как они имеют разные задачи, но одну цель – рациональное использование окружающей среды, элементом которой являются земельные ресурсы.³⁰

В публикациях отечественных и зарубежных авторов представлены многочисленные данные о негативном влиянии тяжелых металлов на состояние агроэкосистем в целом.^{31 32 33}

В настоящее время возникает потребность в проведении мониторинга земель для выявления участков подверженных негативным техногенным процессам, тем самым обеспечивая основу для более устойчивой поддержки земельного сектора через целый ряд новых инструментов.

К основным негативным экологическим факторам можно отнести расположение непривлекательных в экологическом отношении промышленных предприятий, магистралей, места хранения агрохимикатов, животноводческие фермы, птицефабрики и др.

Расположение и интенсивность деятельности сельскохозяйственных объектов как фактор потенциального загрязнения почвы и воды в водоемах и в подземных водных горизонтах органическими веществами, химическими соединениями, используемыми для обработки посевов, насаждений, борьбы с вредителями и т.д.

²⁹ Водолазко. А.Н. Загрязнение почв земель сельскохозяйственного назначения тяжелыми металлами и его учет при бонитировке (на примере Волгоградской области): дисс. ... канд. биол. наук./А.Н. Водолазко. М.: ВГУ, 2020. С.182.

³⁰ Махотлова, М.Ш. Кадастровая оценка земель и экологическая оценка территорий. Инновационные технологии в науке и образовании / М.Ш. Махотлова, Э.С. Алимурдова, II Международная научно практическая конференция МЦНА «Наука и просвещение». 2017. С. 134-136.

³¹ Махт, В.А. Основы методики и современные проблемы оценки плодородия почв для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий//В.А. Махт, В.А. Руди. Науки о земле - Вестник ОмГАУ № 4 (24). 2016.

³² Blanca Fernandez Milana, David Kapfer, Felix Creutziga A systematic framework of location value taxes reveals dismal policy design in most European countries // Land Use Policy. – 2016. – 51. – pp. 335–349.

³³ Chaofeng Shao, Juan Yang, Xiaogang Tian, Meiting Ju, and Lei Huang. Integrated Environmental Risk Assessment and Whole-Process Management System in Chemical Industry Parks // Int J Environ Res Public Health. – 2013 Apr. – 10 (4). – P. 1609–1630.

Загрязнение земель возможно в результате хозяйственной деятельности человека (остатками пестицидов, тяжелыми металлами, нефтепродуктами и другими органическими и неорганическими токсикантами).

Наряду с негативными процессами такими как: сокращение общей площади сельскохозяйственных угодий, уменьшение площади орошаемых и осушенных земель, ухудшение их мелиоративного состояния и хозяйственного использования, увеличение отрицательного баланса гумуса на пашне, продолжают развиваться загрязнение почв, в том числе тяжелыми металлами, радионуклидами.

Необходимо отметить также, что в действующих методических указаниях о государственной кадастровой оценке при определении стоимости сельскохозяйственных угодий отсутствуют такие немаловажные факторы, как местоположение и удаленность от рынков сбыта, экологические факторы.

Ценность местоположения уже давно признана привлекательным инструментом для увеличения муниципальных доходов. Во-первых, они повышают фискальную эффективность и уравновешенность по сравнению с традиционными налогами на имущество. Во-вторых, они могут быть использованы для повышения устойчивости планирования территории.

В соответствии действующей методикой использование удаленности от рынка сбыта как ценообразующего фактора не предусмотрено, в связи с чем, при определении кадастровой стоимости угодий этот фактор не учитывается.

Надо отметить, что земельные участки, расположенные вблизи рынка сбыта, эксплуатируются наибольшим образом. По мере отдаления от рынка сбыта и, соответственно, роста транспортных издержек и падения цены на землю, земля будет использоваться все менее интенсивно. Таким образом, по мере удаления земельного участка от рынка сбыта его стоимость будет корректироваться в меньшую сторону.

Наименование и расстояние от объекта до локального (локальных) центра (центров), отрицательно влияющего (влияющих) на стоимость недвижимости.

Данный ценообразующий фактор характеризует среду в локальном окружении земельного участка, только, в основном, ее отрицательные свой-

ства. Соседство с такими объектами, как неорганизованной свалкой, заболоченностью, экологическим загрязнение и т.д. может существенно снижать рыночную стоимость объекта недвижимости.

Опыт проведения государственной кадастровой оценки государственными бюджетными учреждениями показывает, что источниками сведений для установления этих значений факторов могут послужить спутниковые снимки из программы SAS.Планета, а также сведения из сформированных слоев в геоинформационной системе MapInfo.

Данный ценообразующий фактор характеризует среду в локальном окружении земельного участка, только, в основном, ее отрицательные свойства. Соседство с такими объектами, как неорганизованной свалкой, заболоченностью, экологическим загрязнением и т.д. может существенно влиять на рыночную стоимость объекта недвижимости.

Очень опасны для земель сельскохозяйственных назначений тяжелые металлы, которую имеют особенность аккумулироваться в верхних, самых плодородных слоях и растительной продукции, а затем уже и в организме человека.

В землях, загрязненных от различных техногенных источников, содержатся следующие элементы:

- остаточные количества средств защиты растений;
- макроэлементы (Fe, Al, Na, Ti, S, Ca, Mg и другие)
- микроэлементы (Zn, Cu, Ni, Cd, Cr и другие);
- радионуклиды (^{90}Sr , ^{137}Cs , и другие);
- газы и гидрозоли (CS , HCL , CO , NO_x , CO_2 , H_2S ;
- сложные органические соединения (бензол, фенол, бензапирен и другие)

При определении кадастровой стоимости необходимо учитывать экологические факторы в зависимости от уровня загрязнения и затраты на восстановление загрязненных территорий.

Предлагаемая авторами методика оценки земель с учетом экологического состояния будет применяться для тех земель, которые имеют разного рода загрязнения.

Для получения сельскохозяйственной продукции, удовлетворяющей соответствующим требованиям на земельных участках подверженных негативным воздействиям, необходимо проводить дополнительные мероприятия и соответственно сделать дополнительные затраты.

Эти мероприятия проводятся с учетом площади земель, загрязненных, а также величины загрязнения тем или иным негативным показателем почвенного покрова.

Для восстановления нарушенных земель и дальнейшего их использования в сельском хозяйстве, надо учитывать принятые санитарно-гигиенические нормативы, которым должны отвечать произведенная продукция.

Для восстановления земель и их рационального использования необходимо проведение комплекса мероприятий.

Ниже в таблице 29 приведены примерные затраты на восстановление почв от некоторых источников загрязнения и эффективность приемов восстановления [8,9].

Таблица 29

Примерные затраты для восстановления почв некоторых источников загрязнения

Технологический прием	Затраты, руб.	Эффективность приемов восстановления
Вспашка с оборотом пласта	41338,06	1,0 – 2,0
Глубокое безотвальное рыхление	41338,06	1,0 – 2,0
Подбор сортов и видов культур	-	3 – 10
Чередование культур севооборот	-	до 1,5
Известкование (в дозе 1,5-2,0 Нг), руб./т.	1800	1,5 – 2,0
Применение удобрений, руб./г:		
Органических		1,0 – 2,0
калийных (сульфат калия)	22800	1,5-3,0
фосфорных (суперфосфат дв.)	18700	1,5 – 2,0
Оптимизация доз азотных удобрений (аммиачная селитра), руб./кг	60.00	до 1,5
Применение глинистых минералов	6000-25150	1,5 – 3
Применение биологически активных веществ	3000	1,5

Этапы работ по учету экологического фактора при определении кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий.

1. Выявление земельных участков или их части загрязненных путем обследований

2. Определение степени их загрязнения (деградации)

3. Установление причин, вызвавших нарушения, деградацию или загрязнение земельных угодий

4. Разработка мероприятий по их устранению;

5. Определение затрат для поддержания, восстановления почвенного покрова.

6. Учет затрат в определении кадастровой стоимости земельных участков или их части при определении удельного показателя земельной ренты.

Рекультивация земель является одним из элементов охраны окружающей среды и включает в себя комплекс мероприятий по сохранению и рациональному использованию плодородного слоя почвы, нарушаемого в процессе строительства. Комплекс работ состоит из двух этапов – технического и биологического.

Технический этап предусматривает планировку, формирование откосов, снятие и нанесение плодородного слоя почвы, устройство гидротехнических и мелиоративных сооружений, захоронение токсичных вскрышных пород, а также проведение других работ, создающих необходимые условия для дальнейшего использования рекультивированных земель по целевому назначению или для проведения мероприятий по восстановлению плодородия почв (биологического этапа рекультивации).

Целью биологического этапа рекультивации земель является восстановление плодородия, биологической активности, структуры, водно-воздушного режима и накопление органических веществ и азота в плодородном слое почвы в увязке с типом сельхозугодий.

Далее представлен расчет затрат биологической рекультивации на примере земельных участков, расположенных на территории Стерлитамакского района Республики Башкортостан, используемых под подсолнечник по тех-

нологии, предполагающей, что восстановление почвы будет происходить за 3 года при засеивании ее многолетними травами.

Таблица 30

Сведения о земельном участке с кадастровым номером 02:44:071101:1686 входящим в единое землепользование

Наименование	Характеристика
Наименование правообладателя	муниципальные земли, в аренде, возделывает ООО «СП «Дружба»
Кадастровый номер земельного участка / кадастровый номер единого землепользования	02:44:071101:1686 / 02:44:000000:110
Вид права	аренда на 3 года
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Площадь, кв.м	2 573 287
Адрес земельного участка	Стерлитамакский район, ООО «СП «Дружба»
Улучшения	пашня
Кадастровая стоимость, руб.	9 804 223,47

На рисунке 11 показано местоположение рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 02:44:071101:1686 расположенного на территории Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

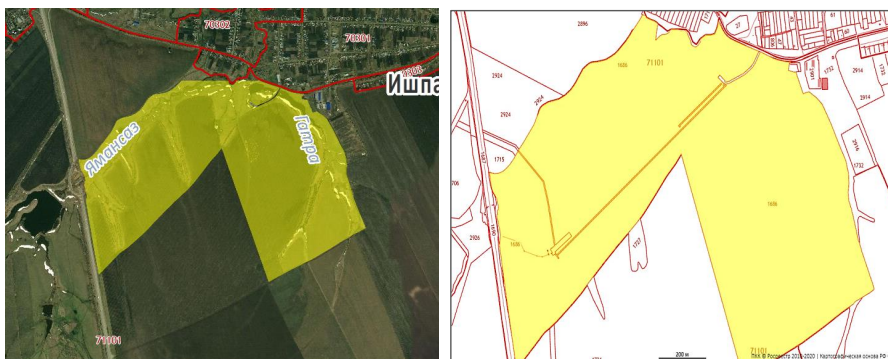


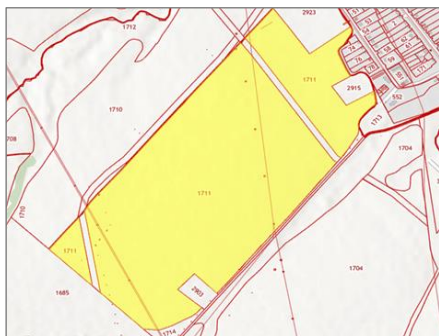
Рисунок 11. – Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 02:44:071101:1686

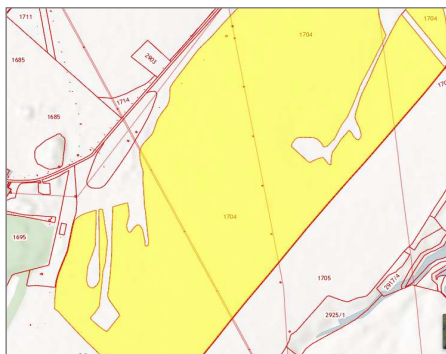
Таблица 31

Сведения о земельных участках, входящих в единое землепользование с кадастровыми номерами 02:44:071101:1711, 02:44:071101:1704, 02:44:071101:1705, 02:44:071101:1709, 02:44:071101:1706, 02:44:071101:1715 / 02:44:000000:191

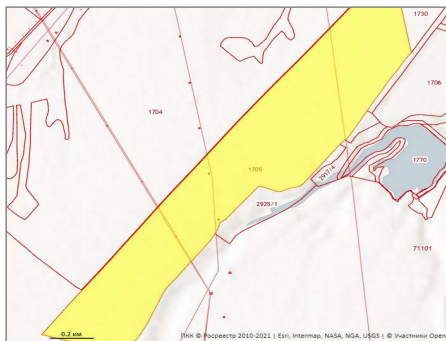
Наименование	Характеристика
Наименование правообладателя	муниципальные земли, в аренде, возделывает ООО «СП «Дружба»
Кадастровый номер земельного участка / кадастровый номер единого землепользования	02:44:071101:1711 02:44:071101:1704 02:44:071101:1705 02:44:071101:1709 02:44:071101:1706 02:44:071101:1715 / 02:44:000000:191
Вид права	аренда на 3 года
Категория земель	земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	для сельскохозяйственного производства
Площадь, кв.м	1 142 286 1 954 704 820 298 267 096 132 920 30 383
Адрес земельного участка	Стерлитамакский район, ООО «СП «Дружба»
Улучшения	пашня

На рисунке 12 показано местоположение рассматриваемых земельных участков с кадастровыми номерами 02:44:071101:1711, 02:44:071101:1704, 02:44:071101:1705, 02:44:071101:1709, 02:44:071101:1706, 02:44:071101:1715 / 02:44:000000:191 входящие в единое землепользование (ЕЗП) расположенное на территории Стерлитамакского района Республики Башкортостан.

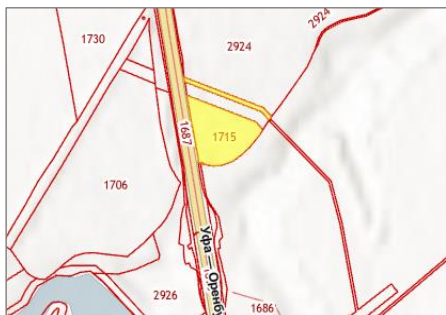




02:44:071101:1704 / 02:44:000000:191



02:44:071101:1705/ 02:44:000000:191



02:44:071101:1715 / 02:44:000000:191

**Рисунок 13. – Схема расположения земельных участков, входящих в ЕЗП
02:44:000000:191**

Расчет затрат на биологический этап рекультивации пашни многолетними травами на 1 га представлен в таблице 32.

Таблица 32

Расчет затрат на биологический этап рекультивации пашни многолетними травами на 1 га земельного участка

Мероприятия биологического этапа рекультивации		Количество на 1 га	Ед. изм.	Стоимость единицы		Источник информации (Шифр и номер позиции норматива)	Итого затрат, руб.		
				стоимость	ед. изм.		1-й год	2-й год	3-й год
1	Вспашка	1	раз	1478	руб.	Годовой отчет Нормативно-справочные материалы по планированию механизированных работ в с/х производстве М.2019г.	1478	0	0
2	Внесение минеральных удобрений	1	раз	478	руб.		478	478	478
3	Норма внесения минеральных удобрений (Р) 1-й год/2-й и 3-й года	0.1	т.	13370	руб./т.		1337	1337	1337
4	Норма внесения минеральных удобрений (К) 1-й год/2-й и 3-й года	0.1	т.	13370	руб./т.		1337	1337	1337
5	Транспортировка минеральных удобрений с учетом механической погрузки	13	км.	45	руб./км.		675	675	675
6	Культивация	1	раз	555	руб.		555	0	0
7	Боронование кратное	1	раз	278	руб.		278	278	278
8	Посев	1	раз	448	руб.		448	448	0
9	Семена	30	кг.	155	руб./кг.		4650	4650	0
10	Транспортировка семян	15	км.	45	руб./км.		675	675	0
11	Скашивание	1	раз	386	руб.		386	386	386
12	Зарплата одного механизатора в месяц	1	мес.	10484	руб.		10484	10484	10484
13	Зарплата одного разнорабочего в мес.	1	мес.	4629	руб.		4629	4629	4629
14	Итого затраты:						27410	25377	19604
15	Прочие расходы (11 % от итога затраты)						3015.1	2791.5	2156.44
16	ВСЕГО:						30425.1	28168.47	21760.44
17	Всего затрат на биологический этап рекультивации 1 га за 3 года составляет: 30425,1 + 28 168,47 + 21 760,44 = 80 354 руб.								

Расчет затрат на биологический этап рекультивации земельных участков приведен в таблицах 33 и 34.

Таблица 33

Расчет затрат на биологический этап рекультивации земельных участков

Наименование	Характеристика
Наименование правообладателя	Участники общей долевой собственности, арендатор ООО «СП «Дружба»
Кадастровый номер земельного участка /номер единого землепользования	02:44:071101:1686 / 02:44:000000:110
Категория земель / назначение	земли с/х назначения / для сельхоз производства
Улучшение	пашня
Площадь земельного участка, кв.м	2 573 287
Площадь земельного участка, га	257,33
Затраты на биологическую рекультивацию 1 га земельного участка, руб.	80 354
Величина затрат на биологическую рекультивацию земельного участка, руб.	20675084,2

В результате расчета расходы на биологический этап рекультивации временно занимаемых земельных участков общей площадью 2573287м² составляют 20675084,2 рубля.

Таблица 34

Расчет затрат на биологический этап рекультивации земельных участков

Наименование	Характеристика
Наименование правообладателя	Участники общей долевой собственности, арендатор ООО «СП «Дружба»
Кадастровый номер земельного участка /номер единого землепользования	02:44:071101:1711 02:44:071101:1704 02:44:071101:1705 02:44:071101:1709 02:44:071101:1706 02:44:071101:1715 / 02:44:000000:191
Категория земель / назначение	земли с/х назначения / для сельхоз производства
Улучшение	пашня
Площадь земельного участка, кв.м	4 347 687
Площадь земельного участка, га	434,76
Затраты на биологическую рекультивацию 1 га земельного участка, руб.	80 354
Величина затрат на биологическую рекультивацию земельного участка, руб.	34929883,8

В результате расчета расходы на биологический этап рекультивации временно занимаемых земельных участков общей площадью 4347687м² составляют: 34929883,8 рублей.

В соответствии с методическими указаниями сельскохозяйственные угодья рассчитываются с применением доходного подхода. При определении удельного показателя земельной ренты необходимо учесть затраты на устранения негативного техногенного воздействия.

Удельный показатель земельной ренты рассчитывается по следующей формуле:

$$\text{УПЗР} = \text{ВД} - (\text{З}_{\text{возд}} - \text{З}_{\text{плод}} - \text{ПП}) - \text{З}_{\text{устран.негатива}}, \quad (1)$$

где: УПЗР – удельный показатель земельной ренты, руб./га;

ВД – удельный валовый доход, руб./га;

$\text{З}_{\text{возд}}$ – удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур, руб./га;

$\text{З}_{\text{плод}}$ – удельные затраты на поддержание плодородия почв, руб./га;

ПП – прибыль предпринимателя, руб./га;

$\text{З}_{\text{устран.негатива}}$ – удельные затраты на устранение негатива, руб./га.

В данном исследовании рассмотрен также вариант учета экологического фактора:

- проведение кадастровых работ с выявлением загрязненных территорий;
- определение эффективные мероприятия, обеспечивающие снижение уровня радиоактивного загрязнения сельскохозяйственной продукции.

Для учета в кадастровой стоимости антропогенного воздействия на земельные участки следует внести поправку в методику проведения расчета путем введения нового коэффициента, который будет отображать степень техногенного воздействия (радиоактивного загрязнения и наличия тяжелых металлов в почвенном покрове и т.д.). В этом случае расчет кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения станет наиболее объективным.

Несомненно, что для определения нового коэффициента необходимо более детальное изучение вопроса загрязнения почв и выявление с помощью методов математической статистики корреляционной зависимости между существующими факторами и параметрами определения качества почв, связанных с техногенным воздействием на почву (см. табл. 35).

Таблица 35

**Определение влияния негативного техногенного воздействия
(порчи земель) на кадастровую оценку земель
сельскохозяйственного назначения**

Факторы стоимости, негативное влияющие на плодородие почв	% уменьшения плодородия почв*)	% увеличения удельных затрат на поддержание плодородия почв, 3 плод.	% уменьшения удельного показателя кадастровой стоимости земли
остаточные количества средств защиты растений	7	10	3–6
микроэлементы	10	15	2–8
загрязнения тяжелыми металлами	25	30	3–15

*) шкала % уменьшения плодородия почв может уточняться в процессе исследования.

Применение предложенной методики учета экологического фактора в стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения позволит корректно определять кадастровую стоимость в зависимости от реальных экологических условий.

Надо отметить, что в настоящее время проблема оптимизации сельскохозяйственного землепользования и сохранения его экологического состояния стоит очень остро. Решить эту проблему может помочь кадастровая оценка земель, основанная на учете экологических факторов.

Анализ зарубежных и отечественных источников в области оценки земель сельскохозяйственного назначения выявил разные подходы в учете экологических факторов при проведении земельно-оценочных работ.

Поэтому необходимо разработать новую методику учета экологических факторов при кадастровой оценке земель, т. к. в методиках, предназначенных для ее расчета, экологическая составляющая отражается в малом объеме.

Предложенная авторами методика позволит скорректировать платежи за земли сельскохозяйственного назначения по повышенным ставкам за сверхнормативное загрязнение земель.

4.3 Предложения по совершенствованию государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

На основе всех проведенных в настоящей работе исследованиях обоснована для выполнения Россией взятых на себя обязательств по достижению целей устойчивого развития необходимо сближение методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения с критериями устойчивости сельского хозяйства. На взгляд авторов, это возможно сделать путем внесения изменений в действующую методику кадастровой оценки в части добавления корректировочных коэффициентов.

Согласно методическим рекомендациям о государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного использования определяется методами доходного подхода, преимущественно методом прямой капитализации земельной ренты. Методическую последовательность оценки можно представить в виде этапов, показанных на рисунке 14.

Ключевыми факторами, формирующими земельную ренту на каждом объекте оценки, являются, во-первых, нормативная урожайность сельскохозяйственных культур из числа традиционно или наиболее часто выращиваемых, во-вторых, структура посевных площадей, в-третьих, прогнозируемая цена реализации и, в-четвертых, затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции.

Второй и третий фактор из приведенных выше формируются либо в соответствии с достижениями научных исследований (структура посевных площадей), либо под влиянием социально-экономических причин, формирующих ситуацию на рынках сельскохозяйственной продукции. Причины, воздействующие на эти факторы, лежат в более широкой плоскости, чем устойчивость сельского хозяйства конкретного региона.

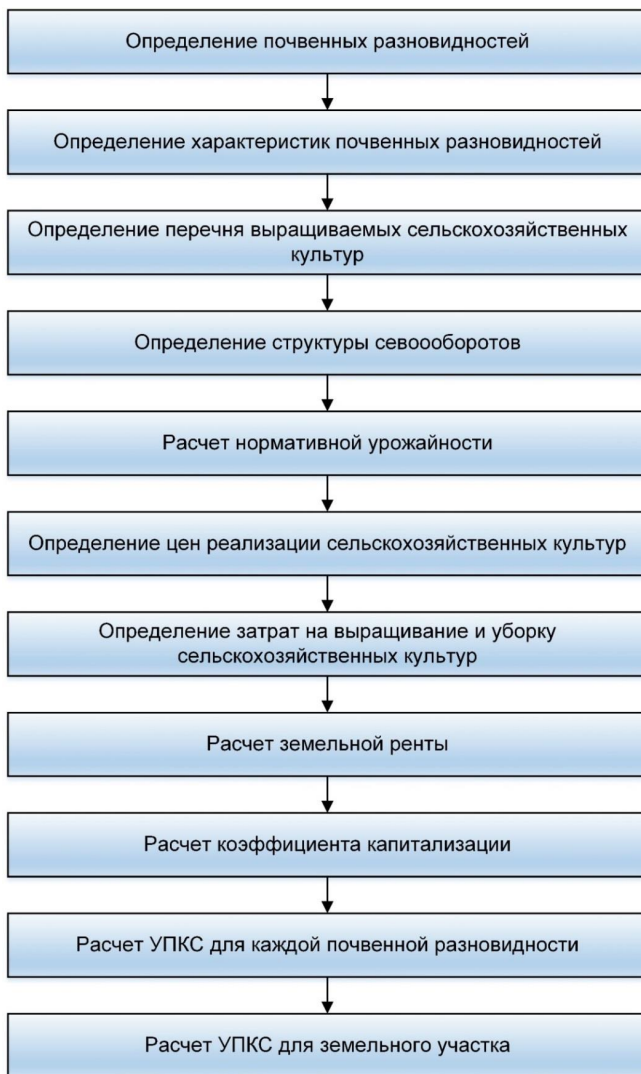


Рисунок 14. – Этапы действующей методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования

Поэтому решая задачу совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования для более полного учета устойчивости сельского хозяйства, поставленную в конце предыдущего раздела,

на взгляд авторов, необходимо рассматривать только нормативную урожайность и затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур.

Учет факторов устойчивости при кадастровой оценке авторы предлагают проводить с помощью поправочных коэффициентов к выбранным ценнообразующим факторам, которые рассчитываются в следующей методической последовательности.

1. Составляется расширенный список факторов устойчивости сельского хозяйства региона, в котором проводится кадастровая оценка. Базовой рекомендуемой версией такого списка может являться перечень факторов, используемый авторами настоящего исследования в корреляционном анализе и приведенный в приложении. Отбор факторов выполняется субъектом процесса кадастровой оценки, например, ответственными исполнителями государственного бюджетного учреждения. Выбор конкретных факторов в конкретном регионе зависит от качества информационного обеспечения и экспертной оценки значимости каждого фактора. Список может также дополняться дополнительно выбранными факторами, имеющими важное значение для устойчивого развития сельского хозяйства в регионе.

2. Осуществляется сбор исходной информации о выбранных факторах устойчивости в разрезе муниципальных образований рассматриваемого региона за 4 года (законодательно установленный временной период между турами кадастровой оценки). Источниками этой информации должны служить публикации территориальных органов Росстата, органы Росреестра, Министерства сельского хозяйства, областное Министерство экономического развития, органов, регулирующих охрану и использование природных ресурсов и прочих органов региональной власти.

3. Собирается информация о сложившейся структуре посевных площадей и об урожайности основных выращиваемых в регионе сельскохозяйственных культур. Под сложившейся структурой посевных площадей понимается средние за последние 4 года доли посевов каждой из основных сельскохозяйственных культур в общей посевной площади. С помощью коэффи-

циентов пересчета, которые приведены в специальной справочной литературе, урожайность каждой сельскохозяйственной культуры пересчитывается в урожайность в кормовых единицах.

4. Рассчитывается средневзвешенная условная урожайность сельскохозяйственных культур в муниципальном образовании по формуле:

$$УУ_i = \sum_{j=1}^n У_{ji} * \gamma_j, \quad (2)$$

где $УУ_i$ – условная урожайность в i -том муниципальном образовании в кормовых единицах,

$У_{ji}$ – урожайность j -той сельскохозяйственной культуры в i -том муниципальном образовании,

γ_j – доля посевов j -той сельскохозяйственной культуры в структуре посевных площадей,

n – количество сельскохозяйственных культур в перечне основных выращиваемых культур в регионе.

5. Рассчитываются коэффициенты парной корреляции между условной урожайностью и факторами устойчивости из списка, составленного в п. 1.

6. Отбираются факторы устойчивости для включения в регрессионную модель. Основанием для отбора факторов является коэффициент парной корреляции между фактором устойчивости и условной урожайностью, превышающий 0,7 по модулю.

7. Отобранные факторы проверяются на мультиколлинеарность. В случае наличия мультиколлинеарности (наличия связи двух факторов устойчивости друг с другом) в числе отобранных факторов остается тот фактор устойчивости, который имеет более высокий коэффициент корреляции с условной урожайностью.

8. Строится несколько регрессионных моделей (например, линейная, нелинейная и мультипликативная), отражающих зависимость условной урожайности от отобранных факторов, и осуществляется выбор наиболее статистически качественной модели для дальнейших расчетов. Выбор осуществляется на основе критерия Стюдента, средней ошибки аппроксимации, коэффициента детерминации или расчетному значению F -критерия Фишера.

9. С помощью выбранной модели рассчитывается модельное значение условной урожайности для каждого муниципального образования.

10. Расчет поправочного коэффициента к урожайности производится по формуле:

$$K_{yi} = \frac{y_{Mi}}{y_i}, \quad (2)$$

где y_{Mi} – модельное значение условной урожайности в i -том муниципальном районе.

11. Корректировка нормативной урожайности по формуле:

$$y_{\text{н скор}} = y_{\text{н}} * K_{yi} \quad (3)$$

После расчета скорректированной нормативной урожайности сельскохозяйственных культур именно ее следует использовать для расчета валового дохода.

По аналогичному алгоритму необходимо рассчитать поправочный коэффициент для затрат на выращивание и уборку культур:

1. Составляется расширенный список факторов устойчивости сельского хозяйства региона, в котором проводится кадастровая оценка.

2. Осуществляется сбор исходной информации о выбранных факторах устойчивости в разрезе муниципальных образований рассматриваемого региона за 4 года (законодательно установленный временной период между турами кадастровой оценки).

3. Собирается информация об сложившейся структуре посевных площадей и об затратах на выращивание и уборку основных выращиваемых в регионе сельскохозяйственных культур.

4. Рассчитываются средневзвешенные условные затраты на выращивание и уборку культур в муниципальном образовании по формуле:

$$U_{3i} = \sum_{j=1}^n z_{ji} * \gamma_j, \quad (4)$$

где U_{3i} – условные затраты в i -том муниципальном образовании,

z_{ji} – затраты на выращивание и уборку j -той сельскохозяйственной культуры в i -том муниципальном образовании,

γ_j – доля посевов j-той сельскохозяйственной культуры в структуре посевных площадей,

n – количество сельскохозяйственных культур в перечне основных выращиваемых культур в регионе.

5. Рассчитываются коэффициенты парной корреляции между условными затратами и факторами устойчивости.

6. Отбираются факторы устойчивости для включения в регрессионную модель. Основанием для отбора факторов является коэффициент парной корреляции, превышающий 0,7 по модулю.

7. Отобранные факторы проверяются на мультиколлинеарность.

8. Строится несколько регрессионных моделей, отражающих зависимость условной урожайности от отобранных факторов, и осуществляется выбор наиболее статистически качественной модели для дальнейших расчетов.

9. С помощью выбранной модели рассчитывается модельное значение условных затрат.

10. Расчет поправочного коэффициента к затратам по формуле:

$$K_{zi} = \frac{y_{3Mi}}{y_{3i}}, \quad (5)$$

где y_{3Mi} – модельное значение условных затрат в i-том муниципальном районе.

11. Корректировка затрат по формуле:

$$Z_{\text{скор}} = Z * K_{zi} \quad (6)$$

После расчета скорректированных затрат на выращивание и уборку сельскохозяйственных культур именно их следует использовать для расчета земельной ренты.

В общем виде предлагаемую методику кадастровой оценки с учетом факторов устойчивости можно представить в виде последовательности этапов (рисунок 15).

Предлагаемая скорректированная методика сблизит методики оценки устойчивости сельского хозяйства и методики государственной кадастровой

оценки сельскохозяйственных земель, что позволит сделать результаты ГКО инструментом достижения целей устойчивого развития.

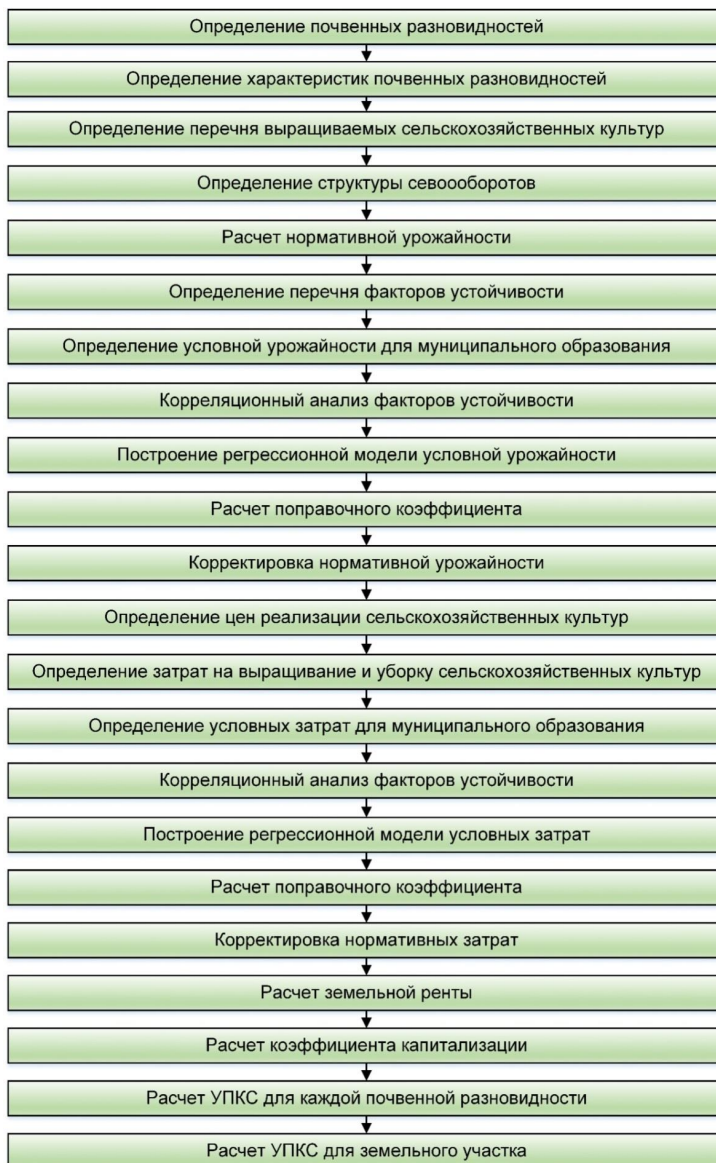


Рисунок 15. – Этапы усовершенствованной методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования

4.4 Рекомендуемые изменения в Методические рекомендации по Государственной кадастровой оценке

На основании всех исследований, результаты которых приведены в настоящем исследовании, и сформулированных в предыдущем подразделе предложений по сближению методик государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и устойчивости сельского хозяйства авторами разработаны изменения в текст Методических указаний о государственной кадастровой оценке, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 в редакции приказов Минэкономразвития России от 09.08.2018 № 419 и от 09.09.2019 № 548:

1. Пункт 9.2.2.1.2 изложить в следующей редакции «Определение кадастровой стоимости земельных участков производится с учетом особенностей сельскохозяйственного и агроклиматического районирования территории, а также уровня устойчивости сельского хозяйства».

2. В пункте 9.2.2.1.5 заменить слова «нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры» словами «нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры, скорректированной с учетом устойчивости сельского хозяйства в муниципальном образовании».

3. В первом абзаце пункта 9.2.2.1.5.1 слова «Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры» заменить словами «Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры, скорректированная с учетом устойчивости сельского хозяйства в муниципальном образовании».

4. Пятый и последующий абзацы пункта 9.2.2.1.5.1 изложить в следующей редакции:

«4) определяется перечень факторов устойчивости, которые могут быть связаны с урожайностью сельскохозяйственных культур из состава перечня культур. Перечень факторов определяется на основе расширенного примерного перечня факторов устойчивости, представленного в Приложении 15;

5) на основе статистической информации определяется средняя за 4 года урожайность сельскохозяйственных культур из состава перечня культур.

Урожайность каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур с помощью коэффициентов пересчета пересчитывается в кормовые единицы. В пределах каждого муниципального образования определяется условная урожайность как средневзвешенная урожайность в кормовых единицах всех сельскохозяйственных культур из состава перечня культур;

б) отбираются факторы устойчивости, связанные с условной урожайностью в каждом муниципальном образовании. Отбор осуществляется с помощью расчета коэффициента парной корреляции. Фактор устойчивости считается тесно связанным с условной урожайностью, если коэффициент равен или превышает 0,7 по модулю;

7) после проверки отобранных в п. 6 факторов устойчивости строятся статистические модели и проверяются на качество по алгоритму, описанному в пункте 7.2.1.1. Определяется наилучшая статистическая модель, отражающая зависимость условной урожайности в муниципальном образовании от факторов устойчивости;

8) рассчитываются поправочные коэффициенты к урожайности как частное от деления модельного значения условной урожайности в каждом муниципальном образовании на фактические значения условной урожайности, рассчитанные в п. 7. Модельные значения условной урожайности путем последовательной подстановки в наиболее качественную статистическую модель средних за 4 года значений факторов устойчивости каждого муниципального образования;

9) скорректированная нормативная урожайность рассчитывается умножением нормативной урожайности на поправочный коэффициент для муниципального образования, определенный в п. 8.

10) определяется валовый доход на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры из состава перечня культур как произведение ее скорректированной нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры (далее – удельный валовый доход сельскохозяйственной культуры). Валовый доход на единицу площади для каждого

севооборота определяется как сумма произведений удельных валовых доходов сельскохозяйственных культур севооборота и площадей полей, занимаемых сельскохозяйственными культурами, деленная на суммарную площадь полей севооборота (далее – удельный валовый доход).

Прогнозируемая цена реализации каждой сельскохозяйственной культуры рассчитывается исходя из анализа среднегодовых рыночных цен реализации, сложившихся за трех–пятилетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости, с учетом индексации этих цен на дату определения кадастровой стоимости на условиях самовывоза.»

5. второй и последующий абзацы пункта 9.2.2.1.5.3 изложить в следующей редакции:

«Величина затрат на единицу площади для каждого севооборота для целей Указаний определяется как сумма произведений удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур и площади полей, занятых этими культурами, поделенная на общую площадь полей в севообороте (далее – удельные затраты на возделывание). После расчета величина удельных затрат корректируется на поправочный коэффициент к затратам, определяемый в том же порядке, что и поправочный коэффициент к урожайности, описанный в пункте 9.2.2.1.5.1.

При расчете затрат в обязательном порядке должны учитываться затраты на поддержание плодородности почв для каждого севооборота».

Таким образом, в данном разделе были сформулированы предложения по совершенствованию методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования и разработаны изменения в Методические указания о государственной кадастровой оценке.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

После решения поставленных во введении задач на основе проведенных в работе исследований можно сделать следующие выводы:

1. Проведена краткая историческая ретроспектива оценки земли и иной недвижимости. Оценочная теория и практика в нашей стране имеет долгую и славную историю. Дореволюционный период обладал значительными организационными изъятиями, в тоже время на большой высоте была методическая составляющая. Уже к началу XX века методические разработки и организационные подходы к оценке, впитавшие в себя передовые идеи и опыт развитых стран того времени, позволили добиться отдельных выдающихся результатов, не имевших аналогов в мире. Советский период оценки стал основой для методологии качественной оценки сельскохозяйственных земель, методики и некоторые результаты которой используются до сих пор. Современный этап начался в начале 1990-тых годов, а с 2000 года берет отсчет Государственная кадастровая оценка, обеспечивающая страну налогом-облагаемой базой. До 2017 года вмешательство государства в процесс оценки, но с целью повышения качества работ в последние годы произошла передача функций субъекта кадастровой оценки от частных оценщиков к специально созданным региональным государственным бюджетным учреждениям.

2. Проведен обзор литературных источников по теме исследований. Во второй половине 2000-ных годов авторы в основном трактовали устойчивость в экологическом русле и рассматривали ее только применительно к сельскохозяйственным землям. Но при этом следует отметить изменение термина с просто «устойчивого развития» на «устойчивое развитие землепользования» или просто «устойчивое землепользование». В проанализированных публикациях, начиная с доклада Брунтланд, говорится о устойчивости не только в настоящем, но и в будущем. При этом это будущее максимально размыто, говорится о будущих поколениях, будущих временах и т.п. Между тем, если речь идет о новой управленческой концепции, то подобная

неясность горизонтов планирования создает дополнительные проблемы в первую очередь в целеполагании. Земельные участки, как экономический актив, имеют такие особенности, как длительность сроков окупаемости капитальных вложений, и главное, вечность земли как территориального базиса, и даже как основного средства производства (при условии правильного научно обоснованного землепользования). В тоже время в России существует тренд о необходимости стратегического планирования, разработаны и утверждены документы стратегического планирования, образующие единый комплекс, обеспечивающий приоритеты социально-экономического развития страны на пятнадцать-двадцать лет. Эти обстоятельства показывают необходимость при формировании управления устойчивым землепользованием ориентироваться на сроки стратегического планирования. В настоящее время действуют цели устойчивого развития, принятые ООН и сформированные на их основе национальные цели России. После рассмотрения ЦУР ООН и национальных показателей целей устойчивого развития, авторами сделан вывод о недостатке внимания к земельно-имущественным отношениям в стратегических документах страны. Ряд данных показателей должен найти отражение и в решении поставленной темы исследования: совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях повышения устойчивости развития сельского хозяйства в частности, что в свою очередь окажет влияние на реализацию поставленных целей устойчивого развития в целом. Необходима доработка показателей и разработка новых критериев, составляющих стройную систему оценки, отвечающую принципам и требованиям, в т.ч. и для решения задачи совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения

3. Проанализирован ход и результаты четырех туров Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в России. На момент исследования в России проводится четвертый тур кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. По первому и второму туру были проведены оценочные работы по методике кадастровой оценки земель сельско-

хозяйственного назначения, основанной на расчете базовых фактических показателей на уровне субъектов Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий, которая была принята в 2001 году. Дифференциация базовых показателей по земельным участкам проводилась по показателям плодородия, технологическим свойствам и местоположению. Третий тур проводился уже по новым методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденным Министерством экономического развития в 2010 году. Определение кадастровой стоимости проводилось по почвенным разновидностям, расчете нормативных значений урожайности оценочных культур, расчете нормативных затрат. В четвертом туре метод капитализации земельной ренты остается главным способом определения кадастровой стоимости. В среднем за 20 лет величина кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения выросла на 221% в номинальных ценах, но в реальных ценах (ценах 2019 года) ситуация совершенно иная. В среднем по регионам реальный рост кадастровой стоимости с 2000 года составляет 71%, но при этом во многих регионах демонстрируется значительное снижение кадастровой стоимости в реальном исчислении.

4. Проведен сравнительный обзор факторов устойчивости сельского хозяйства и ценообразующих факторов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования. В настоящее время нет единого мнения на проблему формирования общепринятой научно обоснованной классификации факторов устойчивого развития сельского хозяйства. При определении устойчивости развития сельского хозяйства и агропромышленного комплекса в целом необходимо учитывать весь комплекс действующих факторов и их последующую оценку. Только в этом случае можно разрабатывать оптимальные и эффективные механизмы и инструменты, позволяющие осуществлять количественные и качественные преобразования в экономической, социальной и экологической сферах аграрного производства. Проблемы устойчивости развития агропромышленного комплекса вызвано действием комплекса

внутренних и внешних факторов, проявляющихся на всех стадиях общественного воспроизводственного процесса, как на федеральном, так и региональном уровнях. Под влиянием погодных и рыночных факторов становится особенно актуальным изучение устойчивости функционирования в сельском хозяйстве и связанных с ним отраслях, где изменения основных производственных показателей усиливаются. Несмотря на описанные методические изменения в процессе проведения кадастровой оценки можно констатировать, что в течении двадцати последних лет основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения, являлись и являются: климатические и почвенные характеристики, типичная структура севооборотов в районе расположения объекта оценки, затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур и затраты на поддержание плодородия почвы, являющиеся участниками расчета земельной ренты, процентные ставки, участвующие в расчете ставки капитализации. По результатам анализа авторами составлен рекомендуемый список факторов устойчивости сельского хозяйства, на базе которых выявляется наличие или отсутствие связи ценообразующими факторами и осуществляется моделирование корректирующих поправок в процессе совершенствования методики кадастровой оценки.

5. С помощью корреляционного анализа выявлено несоответствие между методикой Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и методикой определения устойчивости развития сельского хозяйства в регионе. Факторы устойчивого развития сельских территорий должны обеспечивать развитие агропромышленного комплекса, повышение эффективности использования основных фондов сельскохозяйственных производителей, в т.ч. повышение продуктивности основных сельскохозяйственных культур. Рост выхода продукции земель сельскохозяйственного назначения неминуемо должно сказаться на изменении кадастровой стоимости земельных участков, рассматриваемой категории, основным методом оценки которых является метод прямой капитализации. Следовательно, факторы

устойчивости сельских территорий должны иметь тесную связь с факторами и результатами Государственной кадастровой оценки. В настоящем исследовании на материалах Владимирской, Ростовской и Тамбовской областей и республики Башкортостан был проведен корреляционный анализ факторов кадастровой оценки и устойчивого развития сельских территорий. В анализе участвовали от 30 (в республике Башкортостан) до 85 (во Владимирской области) факторов устойчивости. Выявлено 18 факторов, имеющих коэффициент корреляции с ценообразующими факторами кадастровой стоимости выше 0,5 (по модулю). При этом лишь два фактора (развитие племенного животноводства и доля сельского населения) имеют наблюдаемую сильную корреляционную связь с факторами и результатами Государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель. Общим итогом анализа следует признать тот факт, что факторы, обеспечивающие устойчивость сельского хозяйства, в настоящее время, никак не учитываются при определении кадастровой стоимости. Данные результаты показывают необходимость корректировки методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования в части более полного учета факторов устойчивости сельского хозяйства.

6. Разработаны предложения по совершенствованию методики Государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в целях сближения методик оценки кадастровой стоимости и устойчивости сельского хозяйства для более справедливой дифференциации стоимостных характеристик и повышения устойчивости развития агропромышленного комплекса. Кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного использования определяется методами доходного подхода, преимущественно методом прямой капитализации земельной ренты. Ключевыми факторами, формирующими земельную ренту на каждом объекте оценки, являются, во-первых, нормативная урожайность сельскохозяйственных культур из числа традиционно или наиболее часто выращиваемых, во-вторых, структура посевных площадей, в-третьих, прогнозируемая цена реализации и,

в-четвертых, затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственной продукции. Из названных факторов авторы предлагают рассматривать только нормативную урожайность и затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур при решении поставленной задачи совершенствования методики кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования. Предлагаемая скорректированная методика позволит сблизит алгоритмы и учеты факторов оценки устойчивости сельского хозяйства и методики государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, что позволит сделать результаты ГКО инструментом достижения целей устойчивого развития. Учет факторов устойчивости при кадастровой оценке авторы предлагают проводить с помощью поправочных коэффициентов к выбранным ценообразующим факторам.

7. Составлен проект нормативного документа по внесению изменений в Методические указания о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Министерством экономического развития России от 12.05.2017 № 226 в редакции приказов Минэкономразвития России от 09.08.2018 № 419 и от 09.09.2019 № 548, в части внедрения в методику кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования предлагаемых совершенствований.

На основании достигнутых результатов можно утверждать, что задачи, поставленные в техническом задании, полностью выполнены.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Организация Объединенных Наций. Генеральная ассамблея. «Наше общее будущее» [Электронный ресурс]: Доклад Всемирной комиссии по вопросам окружающей среды развития от 04.08.1987 г. – Загл. С экрана. – URL: <http://www.un.org/ru/ga/pdf/brundtland.pdf>
2. Организация Объединенных Наций. Генеральная ассамблея. Преобразование нашего мира: Повестка дня в области устойчивого развития на период до 2030 года: резолюция Генеральной Ассамблеи А/70/L.1 [принята 25 сентября 2015 года]. – URL: <https://undocs.org/ru/A/RES/70/1>. – Текст: электронный
3. Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика. Законы. О плате за землю: закон РСФСР от 11.10.1991 г. № 1738-1 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
4. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
5. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): федеральный закон от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
7. Российская Федерация. Законы. Лесной кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 04.12.2006 г. № 200-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.
8. Российская Федерация. Законы. О налогах на имущество физических лиц: закон РФ от 09.12.1991 г. № 2003-1 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

9. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

10. Российская Федерация. Законы. О введении в действие земельного кодекса РФ: федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

11. Российская Федерация. Законы. О развитии сельского хозяйства: федеральный закон от 29.12.2006 г. № 264-ФЗ// Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

12. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

13. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 г. № 237-ФЗ // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

14. Президент Российской Федерации. Указы. О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года: указ Президента России от 07.05.2018 г. № 204 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

15. Правительство Российской Федерации. Постановления. О порядке определения нормативной цены земли: постановление Правительства РФ от 03.11.1994 г. № 1204 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

16. Правительство Российской Федерации. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства РФ от 25.08.1999 г. № 945 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

17. Правительство Российской Федерации. Постановления. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 г. № 316 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

18. Правительство Российской Федерации. Постановления. О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия: постановление Правительства от 14.07.2012 г. № 717 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

19. Правительство Российской Федерации. Распоряжения. Об утверждении Концепции устойчивого развития сельских территорий Российской Федерации на период до 2020 года: распоряжение Правительства от 30.11.2010 г. № 2136-р // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

20. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ Министерства экономического развития и торговли РФ от 04.07.2005 г. № 145. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

21. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО № 4): приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 г. № 508 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

22. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения» (ФСО № 5): приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. № 328 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

23. Правительство Российской Федерации. Постановления. О федеральной целевой программе «Устойчивое развитие сельских территорий на 2014-2017 годы и на период до 2020 года»: постановление Правительства от 15.07.2013 г. №598 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

24. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недви-

жимости» (ФСО №7): приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

25. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1): приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

26. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2): приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

27. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3): приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

28. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8): приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

29. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения декларации о характеристиках объекта недвижимости, в том числе ее формы: приказ Минэкономразвития России от 27.12.2016 г. № 846 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

30. Правительство Российской Федерации. Постановления. Об утверждении положения об осуществлении федерального государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки: постановление Правительства РФ от 04.05.2017 г. № 523 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

31. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении методических указаний о государственной кадаст-

ровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

32. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке: приказ Минэкономразвития России от 20.02.2017 г. № 74 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

33. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки: приказ Минэкономразвития России от 09.06.2017 г. № 284 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

34. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений: приказ Минэкономразвития России от 30.06.2017 г. № 317 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

35. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Порядка работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости: приказ Минэкономразвития России от 17.11.2017 г. № 620 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

36. Министерство экономического развития Российской Федерации. Приказы. Об утверждении Порядка рассмотрения обращений о предоставлении разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости, в том числе формы предоставления таких разъяснений: приказ Минэкономразвития России от 19.02.2018 г. № 73 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

37. Министерство сельского хозяйства Российской Федерации. Программы. Обеспечение общих условий функционирования отраслей агропромышленного комплекса: ведомственная целевая программа // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

38. Федеральная служба земельного кадастра России. Приказы. Технические указания по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий в субъекте РФ: приказ Росземкадастра от 15.05.2000 г. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

39. Ленинградская область. Законы. О развитии сельского хозяйства в Ленинградской области: областной закон от 28.11.2007 г. // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

40. Правительство Новгородской области. Постановления. О государственной программе Новгородской области «Развитие сельского хозяйства в Новгородской области на 2019 – 2024 годы»: постановление Правительства Новгородской области от 18.06.2019 г. №222 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

41. Правительство Ростовской области. Постановления. Об утверждении Государственной программы Ростовской области «Развитие сельского хозяйства и регулирование рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия»: постановление Правительства Ростовской области от 17.10.2018 г. №652 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

42. Правительство Челябинской области. Постановления. Об утверждении Государственной программы Челябинской области «Комплексное развитие сельских территорий в Челябинской области»: постановления Правительства Челябинской области от 26.12.2019 г. № 600-п // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

43. Правительство Тамбовской области. Постановления. Государственная программа комплексного развития территорий Тамбовской области: постановление Правительства Тамбовской области от 31.12.2019 г. № 1506 // Справочно-правовая система КонсультантПлюс.

44. 2020–2030: Десятилетие действий для ЦУР в России. Вызовы и решения. – М.: [б.и.], 2020 – 142 с.

45. Алакоз, В. Система оптимизации сельскохозяйственного землепользования [Текст]: / В. Алакоз // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2014. – № 3. – С. 3-8

46. Албегов, Е.В. Системный концептуальный анализ феномена устойчивости [Текст]: автореферат дисс... канд. техн. наук / Е.В. Албегов. – Волгоград, 2013. – 23 с.

47. Анненский, Н.Ф. Земский кадастр и земская статистика [Текст] : / Н.Ф. Анненский // Русское Богатство. – 1894 год. – № 5.

48. Антонов, В.П. Становление оценочной деятельности в России [Текст]: / В.П. Антонов – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 446 с.

49. Антонов, В.П. Оценка земли [Текст]: / В.П. Антонов, Л.П. Антонова, А.Ф. Барашев и др.; под общ. ред. Антонова В.П. – Владимир: Посад, 1997. – 288 с

50. Анфиногентова, А. Стратегия развития АПК с учетом инновационных факторов [Текст]: / А. Анфиногентова, Э. Крылатых //АПК: экономика, управление. – 2005. – № 10. – С. 4

51. Астахова, И.А. Принципы управления земельными ресурсами в рамках реализации концепции регионального устойчивого развития [Текст] : / И.А. Астахова // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2009. – № 119. – С. 83-90

52. Астахова, И.А. Управление региональными земельными ресурсами на основе принципов устойчивого землепользования [Текст]: автореферат дисс... канд. эконом. наук / И.А. Астахова. – Майкоп, 2011. – 25 с.

53. Ашиккалиев, А.Х. Почвенно-экологическая индексация земель как метод оптимизации кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий [Текст]: / А.Х. Ашиккалиев // Университетский комплекс как региональный центр образования, науки и культуры: материалы Всероссийской научно-

методической конференции. – Оренбург: ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет». 2018. – С. 37-39.

54. Ачмизова, Ф.А. Оценка методик кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: / Ф.А. Ачмизова, В.Д. Жуков. // Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений: сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. – Краснодар: ООО «Эпомен», 2019. – с.

55. Бирюк, Т.А. Обоснование стратегии устойчивого развития аграрного землепользования: экономические императивы, природохозяйственные приоритеты [Текст]: автореферат дисс... канд. эконом. наук / Т.А. Бирюк. – Майкоп, 2007. – 27 с.

56. Большой энциклопедический словарь / гл. ред. А. М. Прохоров. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Большая Рос. энцикл.; СПб. : Норинт, 1997, 1999, 2001, 2004. – 1456 с. : ил.

57. Варламов, А.А. Земельный кадастр [Текст]: учебник для студентов вузов в 6 т. Т. 4. Оценка земли. / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2006. – 463 с.

58. Варламов, А.А. Оценка объектов недвижимости [Текст]: учебник / А.А. Варламов, С.И. Комаров. – М.: Форум, 2015. – 315 с.

59. Варламов, А.А. Национальная система управления условиями среды обитания – современная парадигма развития России [Текст]: / А.А. Варламов, П.Ф. Приходько, Д.А. Шаповалов // Власть. – 2010. – № 7. – с. 24-30

60. Варламов, А.А. Развитие системы землепользования в современной России [Текст] : / А.А. Варламов, С.А. Гальченко // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2018. – № 6. – с. 8-9

61. Варламов, А.А. Совершенствование системы управления земельно-имущественным комплексом как информационная основа устойчивого экономического развития РФ [Текст] : / А.А. Варламов, Д.А. Шаповалов // Власть. – 2012. – № 2. – с. 69-73

62. Варламов, А.А. Теоретические положения формирования системы государственного управления земельными ресурсами административно-

территориальных образований страны [Текст] : / А.А. Варламов // Проблемы и перспективы современного эффективного землепользования: сборник научных трудов. – М.: ГУЗ, 2013. – с. 3-14

63. Варламов, А.А. Теория и практика землепользования и управления земельными ресурсами регионов Среднего Поволжья [Текст] : учебное пособие / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, И.В. Никонорова, А.В. Мулендеева, В.Н. Ильин. – Чебоксары: Издательство Чувашского университета, 2016. – 242 с.

64. Варламов, А.А. Экономика и экология землепользования: Часть I: Теоретические основы системы землепользования [Текст] : учебники и учебные пособия для студентов высших учебных заведений / А.А. Варламов. – М.: ГУЗ, 2015. – 204 с.

65. Водолазко, А.Н. Загрязнение почв земель сельскохозяйственного назначения тяжелыми металлами и его учет при бонитировке (на примере Волгоградской области) [Текст] : дисс. ... канд. биолог. наук. / А.Н. Водолазко. – ВГУ, 2020. – 182 с.

66. Вострецова Т.В. Индикативное планирование развития сельских территорий: на материалах Республики Башкортостан [Текст] : автореф. дисс. ... канд. эконом. наук / Оренбург. гос. аграр. ун-т. – Оренбург, 2008. – 22 с.

67. Гордеев, А. Н. Приоритетные направления долгосрочной аграрной политики [Текст] / А. Н. Гордеев // АПК: экономика, управление. – 2014. – №4. – С. 2-6.

68. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации [Текст] : под общей редакцией Сапожникова П.М., Носова С.И. – М.: ООО «НИПКЦ ВОСХОД-А», 2012. –160с.

69. Грехов, М.А. Экологическая компонента кадастровой оценки как регулятор справедливых имущественных отношений / М.А. Грехов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2014. – № 1 (148). – С. 77-86.

70. Гродзинский, М.Д. Основы ландшафтной экологии [Текст] : / М.Д. Гродзинский. – Киев: Вища школа, 1993. – 222 с.

71. Громов, И.А. Западная теоретическая социология [Текст] : / И.А. Громов, А.Ю. Мацкевич, В.А. Семенов. – СПб., ДНК, 2010. – 560 с.

72. Денисов, В.В. Состояние, проблемы и перспективы устойчивого развития сельскохозяйственного землепользования в Кыргызской республике [Текст] : / В.В. Денисов // Материалы международного научно-практического форума, посвященного 235-летию со дня основания Государственного университета по землеустройству «Землеустройство и кадастр: проблемы и пути решения». – Мю: ГУЗ, 2014. – с. 32-39

73. Дженкуро, М.Д. Устойчивое развитие социально-экономической системы: тенденции и индикаторы измерения [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / М.Д. Дженкуро. – Казань, 2015. – 23 с.

74. Добровольный национальный обзор (ДНО) подготовлен с целью определения текущего положения России на пути к достижению Целей устойчивого развития (ЦУР), зафиксированных в Повестке дня в области устойчивого развития на период до 2030 года (Повестка-2030) [Электронный ресурс] : – URL: <https://sustainabledevelopment.un.org/index.php?page=view&type=30022&nr=1686&menu=3170> – Загл. с экрана.

75. Доклады Владимирской губернской земской управы – Владимир на Клязьме, 1883.

76. Долматова, Л.Г. Экологическая устойчивость как фактор повышения экономической эффективности использования земельных ресурсов / Л.Г. Долматова, Е.А. Соломкина // Научный журнал Российского НИИ проблем мелиорации. – 2012. – № 4. – с. 2–15.

77. Долматова, О.Н. Устойчивое землепользование как основа формирования эффективного сельскохозяйственного производства [Текст] : / О.Н. Долматова // Вестник Омского государственного аграрного университета. – 2016. – № 3. – с. 165-173

78. Донцов, А.В. Экологические основы современного землепользования [Текст] : / А.В. Донцов, Т.С. Лукьянова // Московский экономический журнал. – 2018. – № 5. – с. 59-65

79. Емельянова, Т. Экологическое агропроизводство в России: целесообразность и реальность [Текст] : / Т. Емельянова, Д. Новиков // Московский экономический журнал. – 2016. – № 1. – с. 32-52

80. Ефимова, Е.В. Стратегическое управление устойчивым развитием сельских территорий [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук Е.В. Ефимова. – Саранск, 2017. – 24 с.

81. Жичкин, К.А. Прибыль предпринимателя и рентабельность при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [Текст] : / К.А. Жичкин, Л.Н. Жичкина. // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов.: материалы 3-й Международной научно-технической интернет-конференции. – Тула: Издательство Тульского ГУ. 2018. – С.7-15.

82. Забураева, Х. Ш. Предпосылки устойчивого землепользования в Чеченской республике [Текст] : / Х.Ш Забураева. // Вестник Красноярского Государственного аграрного университета. – 2011. – № 10. – с. 75-79

83. Золотухина, Д.А. Организационно-экономические аспекты формирования экологически устойчивого землепользования [Текст]: / Д.А. Золотухина, И.В. Сверщевская // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – № 2. – с. 103-107

84. Исаченко, А.П. Роль и значение рационального природопользования и землеустройства в современных условиях [Текст] : / А.П. Исаченко // Вестник Белорусской государственной сельскохозяйственной академии. – 2014. – № 1. – с. 152-158

85. Казаков, Л.К. Ландшафтоведение [Текст] : / Л.К. Казаков. – М.: Изд. центр «Академия», 2011. – 336 с.

86. Кириллов, С.Н. Факторы устойчивого развития региона [Текст] : / С.Н. Кириллов, Е.Г. Молоткова // Юг России: экология, развитие. – 2010. – № 4. – с. 20-22

87. Кожевина, О.В. Стратегическое управление устойчивым развитием аграрного природопользования [Текст] : / О.В. Кожевина // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2007. – № 1. – с. 45-56

88. Коковин, П.А. Совершенствование методологии устойчивого землепользования на интенсивно осваиваемых территориях [Текст] : / П.А. Коковин, Ю.В.Лебедев // Эколого-экономические проблемы развития регионов и страны (устойчивое развитие, управление, природопользование): материалы 14-й Международной научно-практической конференции Российского общества экологической экономики. 2017. – Петрозаводск: Карельский научный центр Российской академии наук, 2017. – с. 279-284

89. Комаров, С.И. Стратегическое региональное планирование в сфере земельно-имущественных отношений [Текст] : / С.И. Комаров // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 7. – с. 82-98

90. Корнева, Н.Н. Проблемы организации рационального сельскохозяйственного землепользования / Н.Н. Корнева // Вестник ФГОУ ВПО МГАУ. – 2010. – № 5. – с. 11–14.

91. Корнева, Н.Н. Условия формирования устойчивого сельскохозяйственного землепользования [Текст] : / Н.Н. Корнева, Т.Ю. Малыгина // Экономика, труд, управление в сельском хозяйстве. – 2010. – № 4. – с. 29-32

92. Красильникова, Л. Е. Основные факторы развития агропромышленного комплекса [Текст] : / Л.Е. Красильникова, А.Н. Пыткин // ARS ADMINISTRANDI. – 2014. – №4. – С.42-47

93. Кузнецов, В.В. Теоретические основы прогнозирования устойчивого развития сельских территорий / В.В. Кузнецов, С.Ю. Маркин // Вестник ОрГАУ. – 2011. – с. 8–11.

94. Курочкина, Е.В. Реализация потенциала государственного регулирования в экономическом механизме экологически устойчивого сельскохозяйственного землепользования: условия, приоритеты, модели (на материалах Ростовской области) [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / Е.В. Курочкина. – Ростов-на-Дону, 2004. – 24 с.

95. Лемза, С.В. Геоинформационное обеспечение устойчивого землепользования (на примере южной сельскохозяйственной зоны Хабаровского края) [Текст] : автореферат дисс... канд. геогр. наук / С.В. Лемза. – Москва, 2003. – 24 с.

96. Лещиловский, П. В. Экономика предприятий и отраслей АПК [Текст] : / П.В. Лещиловский. – Минск: БГЭУ, 2014. – 299 с.

97. Лойко, П.Ф. Землепользование: Россия, мир (взгляд в будущее). Книга первая / П.Ф. Лойко. – М.: Государственный университет по землеустройству, 2009. – 332 с.

98. Лучникова, Н.М. Оценка землепользования в муниципальных образованиях колочной степи Алтая / Н.М. Лучникова, Л.М. Татаринцев // Вестник Алтайского государственного аграрного университета. – 2009. – No 12. – с. 41–46.

99. Макконнелл, К. Р. Экономикс: принципы, проблемы и политика [Текст] : учебник, перевод с английского / К.Р. Макконнелл, Ст.Л. Брю, Ш.М. Флинн. – 19-е изд. – Москва : ИНФРА-М, 2018. – 1027 с.

100. Материалы для оценки городских недвижимых имуществ Нижегородской губернии. Выпуск I. – Нижний Новгород: Нижегородская губернская земство, 1901.

101. Материалы для оценки недвижимых имуществ в городах Смоленской губернии. Выпуск I. [Текст] : – Вязьма: 1901.

102. Материалы для оценки недвижимых имуществ в городах Смоленской губернии. Выпуск II. [Текст] : – Гжатск: 1903.

103. Махотлова, М.Ш. Кадастровая оценка земель и экологическая оценка территорий. [Текст] : / М.Ш. Махотлова, Э.С. Алимурادова // Инновационные технологии в науке и образовании: II Международная научно-практическая конференция. – Пенза: «Наука и просвещение», 2017. – с. 134-136

104. Махт, В.А. Основы методики и современные проблемы оценки плодородия почв для кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий [Текст] : / В.А. Махт, В.А. Руди. // Вестник ОмГАУ. – 2016. – № 4 (24). – с. 106-112.

105. Медков, А.Л. Формирование механизма устойчивого развития сельских территорий [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / А.Л. Медков. – Воронеж, 2012. – 25 с.

106. Минаков, И. А. Экономика отраслей АПК [Текст] : учебник для студентов высших аграрных учебных заведений, обучающихся по направлениям 38.03.01 "Экономика", 38.03.02 "Менеджмент" / И. А. Минаков. – М. : Аргмак-медиа, 2015 – 415 с.

107. Нагоев, А.Б. Основные принципы стратегического управления регионального АПК [Текст] : / А.Б. Нагоев // Вопросы экономики и права. – 2011. – № 42. – С. 68-71.

108. Нагоев, А.Б. Факторы повышения устойчивости функционирования аграрной сферы АПК [Текст] : / А.Б. Нагоев // Экономические науки. – 2011. – №12(85). – с. 230-233

109. Невейкина, Н.В. Управление устойчивым развитием регионов: методология, теория, инструментарий [Текст] : автореферат дисс... докт. эконом. наук / Н.В. Невейкина. – Курск, 2014. – 37 с.

110. Новиков, А.А. Эколого-экономические аспекты устойчивого землепользования [Текст] : / А.А. Новиков, А.А. Андралович // Экономика и экология территориальных образований. – 2016. – № 2. – с. 120-124

111. Носов, С. И. Кадастровая оценка земельных участков: методология расчетов и экспертиза результатов [Текст] : / С.И. Носов, Б.Е. Бондарев // Имущественные отношения в РФ. – 2013. – № 7 (142). – С. 6–17.

112. Носов, С.И. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: тур II, этап I [Текст] : / С.И. Носов, И.А. Садыков, Б.Е. Бондарев. // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2006. – №10(1). – с.18-25.

113. Носов, С.И. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: проблемы, пути решения [Текст] : / С.И. Носов, П.М. Сапожников. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 7. – с. 73-77.

114. Носов, С.И. Проблемы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и пути их решения [Текст] : / С.И. Носов, П.М. Сапожников. // Российская газета. – 2011. – №18 (800).

115. Нуриахметова, А. Ф. Устойчивое развитие агропромышленного комплекса [Текст] : / А.Ф. Нуриахметова // Экономика и менеджмент инновационных технологий. – 2013. – № 6. – с. 11

116. Овчинникова, Н.Г. Концептуальные основы формирования механизма устойчивого землепользования [Текст]: / Н.Г. Овчинникова, А.С. Чешев // Terra Economicus. – 2008. – № 2-2. – с. 115-118

117. Овчинникова, Н.Г. Формирование механизма обоснования устойчивого землепользования [Текст] : / Н.Г. Овчинникова // Terra Economicus. – 2009. – №2-2. – с. 41-44

118. Ожегов, С. И. Словарь русского языка. [Текст] : / С.И. Ожегов. – М.: Знание, 1953. – 848 с.

119. Осипов, Н.О. Краткий очерк земских статистических исследований [Текст] : / Н.О. Осипов. – Казань, 1885.

120. Панин, Е.В., Государственная кадастровая оценка земель, проблемы и перспективы [Текст] : / Е.В. Панин, И.В. Яурова. // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства: материалы I международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ. – Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2019. – С. 247-252.

121. Пашнанов, Э.Л. Региональная экономика: история, проблемы и перспективы [Текст] : учебное пособие / Э. Л. Пашнанов. – Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2015. – 254 с.

122. Петрова, Е.С. Феномен оценочной деятельности: генезис правового регулирования [Текст] : / Е.С. Петров // Человеческий капитал. – 2016. – №7 (91). – С.38-41.

123. Петрова, И.В. Формирование механизма управления устойчивым развитием муниципальных систем на основе их пространственной организа-

ции [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / И.В. Петрова. – СПб., 2015. – 16 с.

124. Плаксина, А.В. Особенности инновационно-инвестиционных процессов в региональном землепользовании на современном этапе [Текст] : / А.В. Плаксина // Экономические и гуманитарные науки. – 2010. – № 4. – с. 20-25

125. Политехнический словарь [Текст] : / под ред. И. И. Артоболевского. – М. 1976. – 608 с

126. Польшакова, Н.В. Системное управление переходом к устойчивому землепользованию [Текст] : / Н.В. Польшакова // Научный альманах. – 2016. – № 2-1. – с. 306-309

127. Попов, А. А. Агропромышленный комплекс России: Проблемы и решения [Текст] : учебное пособие / А. А. Попов. – М.: Экономика, 2013. – 256 с.

128. Попп, Е.А. К вопросу выбора методики оценки экологической составляющей в стоимости объектов недвижимости [Текст] : Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2015. – №5. – С.97-98.

129. Постолов, В.Д. Устойчивость и резервы ландшафтной экологической системы [Текст] : / В.Д. Постолов, А.В. Турьянский, А.В. Белоусов // Вестник Воронежского государственного аграрного университета. – 2014. – № 3. – с. 272–276.

130. Прока, Н.И. Социально-экономическая эффективность реализации потенциала сельских территорий [Текст] : / Н.И. Прока // Вестник Орловского государственного аграрного университета. – 2011. – № 5 – с. 22–27.

131. Прохоров, А. М. Большой энциклопедический словарь [Текст] : / А.М. Прохоров и др. – М.: Норит, 2012. – 1087 с.

132. Прудников, А. Совершенствование системы кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий [Текст] : / А. Прудников, С. Семченкова – Международный сельскохозяйственный журнал. – 2016. – №4. – С. 13-14.

133. Пустуев, А.Л. Повышение устойчивости региональных агропромышленных и агроэкономических систем [Текст] : / А.Л. Пустуев, Л.А. Коптева, Л.А. Пустуев // Экономика региона. – 2008. – № 4. – с. 47-53

134. Пылаева, А.В. Принципы определения кадастровой стоимости и проведения государственной кадастровой оценки [Текст] : / А.В. Пылаева. // Материалы девятой международной научно-методической конференции. – М.: Московский финансово-промышленный университет "Синергия", 2017. – С. 190-196.

135. Радковская, Е.В. Принципы анализа устойчивости развития АПК [Текст] : / Е.В. Радковская, Е.М. Кочкина // Международный научно-исследовательский журнал. – 2016. – № 12-5 (54). – С. 187-188.

136. Райзберг, Б.А. Современный экономический словарь [Электронный ресурс] : / Б.А. Райзберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – Москва : ИНФРА-М, 2017. – 512 с. Текст : электронный. – URL: <https://znanium.com/catalog/product/751618> (дата обращения: 02.06.2020)

137. Редина, М.М. Методологические принципы обеспечения эколого-экономической устойчивости предприятий нефтегазового комплекса [Текст] : автореф. дис. ... д-ра экон. наук / М.М. Редина. – М., 2011. 40 с.

138. Рихтер, Д.М. Земская статистика на празднике русской науки [Текст] : / Д.М. Рихтер // Русское богатство. – 1894. – № 3. – С. 38

139. Савкин, В.И. Оценка эффективности использования земель сельскохозяйственного назначения [Текст] : / В.И. Савкин, А.В. Деулина // Вестник Орловского государственного аграрного университета. – 2011. – № 5. – с. 27–33.

140. Санжарова, Н.И. Оценка кадастровой стоимости радиоактивно загрязненных земель сельскохозяйственного назначения [Текст] : / Н.И. Санжарова, А.Н. Ратников, П.М. Сапожников. // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2013. – №4. – с.68-79.

141. Санжарова, Н.И. Технологические приемы, обеспечивающие повышение устойчивости агроценозов, восстановление нарушенных земель, оптимизацию ведения земледелия и получение соответствующей нормативам сельскохозяйственной продукции [Текст] : монография. / Н.И. Санжарова. – Обнинск: Всероссийский научно-исследовательский институт радиологии и агроэкологии, 2010. – 179 с.

142. Сапожников, П.М. Кадастровая оценка почв земель сельскохозяйственного назначения Оренбургской области [Текст] : / П.М. Сапожников, В.С. Столбовая, А.К. Оглезнев, В.И. Кузьмина. // Использование и охрана природных ресурсов в России. – 2018. – № 1 (153). – С. 30-36.

143. Сидоренко, В. С. Современные проблемы и приоритеты аграрной политики России [Текст] : / В. С. Сидоренко // Международный сельскохозяйственный журнал. – 2016. – № 2. – С. 6-10

144. Сизовов, В.В. Оценка качества и кадастровая оценка почв Владимирской области на основе Единого государственного реестра почвенных ресурсов России [Текст] : / В.В. Сизовов, А.К. Оглезнев // Системы интенсификации земледелия как основа инновационной модернизации аграрного производства. – Суздаль: ИПК "ПресСто", 2016. – С. 272-276.

145. Скуфинский, О.А. Оценка городских земель для целей налогообложения и иных государственных целей [Текст] : диссертация на соискание ученой степени кандидат экономических наук / О.А. Скуфинский. – Москва, 2000. – 197 с.

146. Сорокина, Н.С. Разработка региональной системы мониторинга устойчивого сбалансированного развития экономики Алтайского края [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / Н.С. Сорокина. – Барнаул, 2012. – 24 с.

147. Субботина, Е.В. Совершенствование механизма и организационных схем управления устойчивым развитием промышленного региона [Текст] : дисс... канд. эконом. наук / Е.В. Субботина. – Старый Оскол, 2014. – 212 с.

148. Суркова, С.А. Выявление тенденций устойчивого регионального природопользования в муниципальном аспекте [Текст] : / С.А. Суркова. // Региональная экономика: теория и практика. – 2008. – № 39. – с. 41-53.

149. Теоретические основы регулирования рыночной экономики [Текст] : – Ленинград: ЛФЭИ, 1991

150. Тимонина, С.А. Формирование устойчивого сельскохозяйственного землепользования для эффективного функционирования АПК в рыночных

условиях [Текст]: / С.А. Тимонина // Вестник Омского Государственного аграрного университета. – 2014. – № 3. – с. 11-14

151. Черновицкий, А.С. Землепользование в системе природопользования [Текст] : / А.С. Черновицкий // *Irrigatsiya va melioratsiya*. – 2017. – № 2. – с. 55-58

152. Чешев, А.С. Концептуальные основы формирования механизма устойчивого землепользования [Текст] : / А.С. Чешев, Н.Г. Овчинникова // Экономический вестник Ростовского государственного университета. – 2008. – № 2-2. – с. 115-118

153. Шакин, В.А. Комментарий к нормативному правовому акту «Правила оценки недвижимых имуществ для обложения земскими сборами» / Вопросы оценки. – 2002. – № 1. – с.

154. Ширяева, Р.И. Активизация мотивационных функций земельной собственности [Текст] : / Р.И. Ширяева. // Вестник Института экономики РАН. – 2015. – № 6. – с. 26-33

155. Экономические реформы: проблемы и перспективы [Текст] : – Спб: Наука, 2000. – 30 с.

156. Эркенова, Л.З. Управление устойчивым развитием региональной экономики (на примере Кабардино-Балкарской республики) [Текст] : автореферат дисс... канд. эконом. наук / Л.З. Эркенова. – Ростов-на-Дону, 2015. – 29 с.

157. Baoa, J., Gaoa, Sh., Geb, J. (2019) Dynamic land use and its policy in response to environmental and social economic changes in China: A case study of the Jiangsu coast (1750–2015), *Land Use Policy*, vol. 82, p. 169–180

158. Blanca Fernandez Milana, David Kapfer, Felix Creutziga (2016) A systematic framework of location value taxes reveals dismal policy design in most European countries, *Land Use Policy*, vol. 51. – pp. 335–349.

159. Canarache A., Enache R. (2005). *Proceedings of the International Conference on "Soil under Global Change – A Challenge for the 21-st Century"* (Constanta, sept.2002), vol.I, Ed.Estfalia, Bucuresti, p. 43-54

160. Chaofeng S., Juan Y., Xiaogang T., Meiting J., and Lei H. (2013) Integrated Environmental Risk Assessment and Whole-Process Management System in Chemical Industry Parks, *Int J Environ Res Public Health*, vol. 10 (4), P. 1609–1630.

161. De Rosa, M., Knudsen, M. T., & Hermansen, J. E. (2016). A comparison of Land Use Change models: challenges and future developments, *Journal of Cleaner Production*, vol 113, pp 183–193

162. Dilly, O., Pannell, D. (2009). Sustainability impact assessment and land-use policies for sensitive regions, *Environmental science & policy*, vol 12, pp 1075 – 1076

163. Milana B.F., Kapfer D., Creutziga F. (2016) A systematic framework of location value taxes reveals dismal policy design in most European countries, *Land Use Policy*, vol 51, pp. 335–349.

164. Nakamura, H. (2019). Relationship among land price, entrepreneurship, the environment, economics, and social factors in the value assessment of Japanese cities, *Journal of Cleaner Production*. doi:10.1016/j.jclepro.2019.01.201

165. Senes, G., Toccolini, A. (1998). Sustainable Land Use Planning in Protected Rural Areas in Italy. *Landscape and Urban Planning*, vol 41.2 , p. 107–117.

166. Shrestha, Rajendra P.(2004) 'Developing indicators for assessing land-use sustainability in a tropical agro-ecosystem: The case of Sakaekrang watershed, Thailand', *International Journal of Sustainable Development & World Ecology*, vol 11: 1, pp 86 – 98

167. Van Haren, N., Fleiner, R., Liniger, H., & Harari, N. (2019). Contribution of community-based initiatives to the sustainable development goal of Land Degradation Neutrality, *Environmental Science & Policy*, vol 94, pp 211–219

168. <http://www.fao.org/sustainable-development-goals/indicators/2.4.1/en/>

169. <https://rosstat.gov.ru/sdg/national>

ПРИЛОЖЕНИЕ

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ФАКТОРОВ УСТОЙЧИВОСТИ, КОТОРЫЕ МОГУТ БЫТЬ ИСПОЛЬЗОВАНЫ ПРИ МОДЕЛИРОВАНИИ ПОПРАВочНЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ К УРОЖАЙНОСТИ И К ЗАТРАТАМ НА ВЫРАЩИВАНИЕ И УБОРКУ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР

1. Валовая продукция сельского хозяйства
2. Ввод (приобретение) жилья для граждан, проживающих в сельской местности, в муниципальном образовании
3. Ввод в эксплуатацию автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием, ведущих от сети автомобильных дорог общего пользования к ближайшим общественно-значимым объектам сельских населенных пунктов, а также к объектам производства и переработки сельскохозяйственной продукции
4. Внесено минеральных удобрений (в пересчете на 100% питательных веществ) под посевы сельскохозяйственных культур в сельскохозяйственных организациях
5. Выручка на 1 га сельскохозяйственной продукции
6. Динамика воздействия на воздушную среду в муниципальном образовании
7. Доля общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населённых пунктах в муниципальном образовании
8. Доля от общего количества земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в муниципальном образовании
9. Доля от общей площади земельных участков, поставленных на кадастровый учет, в муниципальном образовании
10. Доля площади земельных участков, являющихся объектами налогообложения земельным налогом, в общей площади территории городского округа (муниципального района),
11. Доля площади сельскохозяйственных угодий, на которых применяются продуктивные и неистощительные методы ведения сельского хозяйства

12. Доля сельского населения в общей численности населения региона (удельный вес) в муниципальном образовании
13. Доля соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского хозяйства в муниципальном образовании
14. Доступность кредитных ресурсов для сельскохозяйственных товаропроизводителей
15. Закладка многолетних насаждений и уход за ними
16. Изменение количества рабочих мест в муниципальном образовании
17. Индекс производительности труда к предыдущему году в муниципальном образовании
18. Индекс производства пищевых продуктов в муниципальном образовании
19. Индекс производства продукции животноводства в хозяйствах всех категорий в муниципальном образовании
20. Индекс производства продукции растениеводства в хозяйствах всех категорий в муниципальном образовании
21. Индекс производства продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий в муниципальном образовании
22. Индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства в муниципальном образовании
23. Наличие минеральных и органических удобрений в действующем веществе, обеспечивающее охрану почвенного плодородия на 1 га пашни
24. Наличие энергетических мощностей на 100 га сельхозугодий и пашни
25. Обеспеченность сельскохозяйственных предприятий техникой в муниципальном образовании
26. Общая кадастровая стоимость земли в муниципальном образовании
27. Общая площадь залежей в муниципальном образовании
28. Общая площадь пастбищ в муниципальном образовании
29. Общая площадь пашни в муниципальном образовании
30. Общая площадь сенокосов в муниципальном образовании
31. Общая площадь территории муниципального образования

32. Объем инвестиций в сельское хозяйство
33. Площадь загрязненных земель в муниципальном образовании
34. Площадь земель сельскохозяйственного назначения в муниципальном образовании
35. Площадь сельскохозяйственных угодий в муниципальном образовании
36. Прибыль на 1 работника сельскохозяйственных предприятий в муниципальном образовании
37. Развитие органического сельского хозяйства и поддержка производителей органической продукции
38. Развитие племенного животноводства
39. Развитие элитного семеноводства
40. Распаханность сельскохозяйственных угодий в муниципальном образовании
41. Распаханность территории в муниципальном образовании
42. Рентабельность сельскохозяйственных организаций в муниципальном образовании
43. Среднегодовая заработная плата одного работника сельскохозяйственных предприятий в муниципальном образовании
44. Среднегодовая численность работников сельскохозяйственных предприятий в муниципальном образовании
45. Среднемесячная заработная плата работников сельского хозяйства в муниципальном образовании
46. Стоимость основных фондов сельскохозяйственных предприятий
47. Строительство и содержание автомобильных дорог
48. Сумма государственных средств, выделенных на поддержку АПК
49. Текущие затраты на охрану окружающей среды в муниципальном образовании
50. Увеличение финансового обеспечения реализации социальных программ в сельских поселениях
51. Улучшение жилищных и культурно-бытовых условий работников

- 52. Уровень безработицы сельского населения в муниципальном образовании
- 53. Уровень газификации домов (квартир) в сельской местности в муниципальном образовании
- 54. Уровень реальных доходов сельского населения в муниципальном образовании
- 55. Урожайность основных сельскохозяйственных культур
- 56. Численность городского населения в муниципальном образовании
- 57. Численность населения с доходами ниже прожиточного минимума в муниципальном образовании
- 58. Численность официально зарегистрированных безработных в муниципальном образовании
- 59. Численность сельского населения в муниципальном образовании
- 60. Число тракторов на 100 га пашни

Научное издание

Светлана Альбертовна Гальченко
Анатолий Александрович Варламов
Дмитрий Владимирович Антропов
Руслана Владимировна Жданова
Станислав Игоревич Комаров
Анна Александровна Рассказова

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА
В УСЛОВИЯХ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ
СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА**

МОНОГРАФИЯ

Подписано в печать 15.02.2021. Сдано в производство 15.04.2021.
Формат 60x84¹/₁₆. Объем 14,25 п.л., 12,7 уч.-изд.
Бумага офсетная. Тираж 500. Заказ № 97

ООО «Центр полиграфических услуг РАДУГА»
г. Москва, Варшавское шоссе, д.28 А

