

УДК 631.164.25

**АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ
С ПОЗИЦИЙ ПРИРОДНОГО РАЙОНИРОВАНИЯ**

Ковалева Ю.П.

Красноярский государственный аграрный университет, Красноярск, Россия

В статье приводится сравнительная характеристика результатов кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения по природным округам земледельческой части Красноярского края. Показана зависимость между площадью природного округа и интенсивностью его сельскохозяйственного использования, а также отсутствие достоверных различий в результатах оценки по некоторым природным округам.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость, удельный показатель кадастровой стоимости, земли сельскохозяйственного назначения, природное районирование, природный округ, плодородие почв, Красноярский край.

**ANALYSIS OF THE RESULTS OF CADASTRAL VALUATION OF
AGRICULTURAL LANDS IN KRASNOYARSK REGION AS A NATURAL
ZONING**

Kovaleva Y.P.

Krasnoyarsk state agrarian university, Krasnoyarsk, Russia

The article provides a comparative description of the results of the agricultural land cadastral valuation in the natural districts of the Krasnoyarsk Territory agricultural part. The relationships between the area of the natural district and the intensity of its agricultural use, as well as the absence of significant differences in the assessment results for some natural districts are shown.

Key words: cadastral valuation, cadastral value, specific index of cadastral value, agricultural land, natural zoning, soil fertility, Krasnoyarsk territory.

Земледельческая часть Красноярского края крайне неоднородна по природным условиям, что обусловлено широтной зональностью и наличием горных систем. Для грамотного, экологически и экономически обоснованного использования сельскохозяйственных земель проводится природное районирование, в основе которого лежит деление территории на природные округа с хорошо выраженными орографическими, гидрологическими, климатическими и почвенными различиями. В структуре земледельческой части Красноярского края выделяют шесть таких округов: Канский,

Красноярский, Ачинско-Боготольский, Назаровский, Чулымо-Енисейский и Южно-Минусинский [1], [2].

Канский природный округ расположен в восточной части края и является наиболее крупным округом (2892 тыс. га). На его территории расположены 13 административных районов: Манский, Уярский, Партизанский, Саянский, Ирбейский, Рыбинский, Канский, Иланский, Нижнеингашский, Абанский, Тасеевский, Богучанский, Кежемский, большая часть из которых, находится в лесостепной зоне. Площадь распаханной территории самая высокая в крае и составляет 735 тыс. га или 23,9%. В структуре пашни преобладают черноземы - 68,3% (Таблица 1).

Таблица 1 – Структура почвенного покрова пашни природных округов земледельческой части Красноярского края

Почвы	Природный округ (лесостепная зона)						Край, всего
	Канский	Красноярский	Ачинско-Боготольский	Назаровский	Чулымо-Енисейский	Южно-Минусинский	
Площадь пашни, тыс. га	735	218	83	259	426	365	3069
% от площади пашни Красноярского края	23,9	7,1	2,7	8,4	13,9	12,0	100
Серые лесные, % от пашни в округе	23,4	19,2	10,7	6,3	2,0	4,5	-
Черноземы, % от пашни в округе	68,3	69,9	74,4	90,5	95,5	89,7	-
Интразональные, % от пашни в округе	8,3	10,9	14,9	3,2	2,5	5,8	-

Красноярский природный округ. Расположен в пределах подзоны северной, типичной и южной лесостепи. Площадь округа – 2209 тыс. га. Здесь размещаются основные земледельческие части Березовского, Сухобузимского, Емельяновского и Большемуртинского районов. Площадь пашни составляет 218 тыс. га (7,1% от площади пашни в крае). Доля черноземов в пашне составляет 69,9%.

Ачинско-Боготольский природный округ расположен в северо-западной части земледельческой полосы края и включает Козульский, Ачинский, Боготольский, Тюхтетский, Больше-Улуйский и Бирилюсский административные районы. Площадь округа составляет 1318 тыс. га. На территории округа выделяются зоны лесостепи и подтайги. Площадь пашни здесь самая низкая и составляет 83 тыс. га (2,7% от площади пашни в Красноярском крае). Большая часть пашни приходится на черноземы 74,4%, но также довольно значительна доля луговых и лугово-черноземных почв (14,9%).

Назаровский природный округ включает территорию Назаровского и Шарыповского районов и представляет собой лесостепь, ограниченную почти со всех сторон узкой полосой предгорной подтайги хребта Арга, Восточного Саяна, Солгонского кряжа и Кузнецкого Алатау. Площадь округа 887 тыс. га.

Площадь пашни в данном округе - 259 тыс. га (8,4% от площади пашни в Красноярском крае). Однако доля черноземов в пашне здесь одна из самых высоких – 90,5%.

Чулымско-Енисейский природный округ расположен в пределах лесостепной и подтаежной зон. Площадь округа – 810 тыс. га. На территории округа расположены частично Шарыповский и Назаровский районы, полностью - Ужурский, Новоселовский и Балахтинский районы. Степень распаханности округа составляет 426 тыс. га (13,9 % от площади пашни в Красноярском крае). При этом черноземы составляют 95,5%. Другие почвы освоены в значительно меньшей степени в связи с более низким их плодородием, условиями залегания по элементам рельефа и залесенностью.

Южно-Минусинский природный округ располагается на юге края. Площадь округа – 1844 тыс. га. На территории округа находятся Краснотуранский, Идринский, Курагинский, Каратузский, Минусинский, Шушенский, Ермаковский районы. Площадь пашни составляет 365 тыс. га или 12 % от площади пашни края. В структуре пашни преобладают черноземы – 89,7%.

Таким образом, основные площади пашни земледельческой части Красноярского края приходятся на лесостепную зону с плодородными черноземами и серыми лесными почвами. Однако доля их в структуре почвенного покрова природных округов различна, что должно отражаться на результатах экономической оценки их природно-сельскохозяйственного потенциала.

Одним из видов экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения является кадастровая оценка, которая проводится в целях обоснования земельного налога, арендной платы и прочих земельных платежей. [3].

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения на территории Красноярского края была проведена по состоянию на 01.01.2012 года в отношении 105 562 земельных участков общей площадью 15150037 га, зарегистрированных в государственном кадастре недвижимости, большая часть из которых (97%) представлена 1 оценочной группой. Данную группу составляют земли, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежами, многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных явлений, а также водными объектами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности. Долевое участие остальных оценочных групп не превышает 1,7%.

Количество земельных участков 1 группы является показателем интенсивности сельскохозяйственного использования территории. Распределение земельных участков 1 группы по природным округам земледельческой части представлено в таблице 2.

Таблица 2 – Распределение земельных участков (ЗУ) 1 группы по природным округам земледельческой части Красноярского края

Природный округ	Кол-во ЗУ 1 группы	% от количества ЗУ 1 группы в Красноярском крае
Канский	25340	25
Красноярский	17446	17
Ачинско-Боготольский	11379	11
Назаровский	8497	8
Чулымо-Енисейский	8504	8
Южно-Минусинский	17933	18
Красноярский край	101732	100

Видно, что на природные округа земледельческой части приходится 87% земельных участков 1 группы. Остальные 13% располагаются в северных районах края с низкой интенсивностью сельскохозяйственного производства. По количеству земельных участков 1 группы природные округа выстраиваются в следующий убывающий ряд: Канский > Южно-Минусинский > Красноярский > Ачинско-Боготольский > Чулымо-Енисейский и Назаровский, что связано, в основном, с различиями в площади природных округов.

Критерием сравнения качества земель при кадастровой оценке является удельный показатель кадастровой стоимости (УПКС). УПКС – это единица измерения стоимости участка за 1 м², который рассчитывается для 1 группы земель на основе капитализации земельной ренты. Размер земельной ренты зависит от качества природных условий, уровня почвенного плодородия и местоположения земельного участка по отношению к сельхозпредприятиям и рынкам сбыта продукции. Причем уровень почвенного плодородия определяет такие важные ценообразующие факторы, как посевные площади, урожайность основных культур, валовый сбор продукции и затраты на поддержание почвенного плодородия.

Сравним средние значения УПКС 1 группы земель сельскохозяйственного назначения по природным округам Красноярского края (таблица 3).

Таблица 3 – Средние УПКС (руб./м²) земель сельскохозяйственного назначения 1 группы в природных округах Красноярского края

Природный округ	Средний УПКС (руб./м ²)
Канский	4,01
Красноярский	<u>5,43</u>
Ачинско-Боготольский	3,66
Назаровский	<u>3,19</u>
Чулымо-Енисейский	<u>5,24</u>
Южно-Минусинский	4,03
Красноярский край	3,96
НСР _{0,5}	0,73

Статистический анализ показывает, что достоверно высокие средние УПКС отмечены на территории Красноярского (5,43 руб./м².) и Чулымо-Енисейского (5,24 руб./м².) природных округов, хотя данные округа отличаются не самой высокой степенью распаханности территории. В отношении Чулымо-Енисейского природного округа данный результат можно объяснить абсолютным преобладанием в пашне высокоплодородных черноземов (95,5%), в отличие от Красноярского природного округа, где доля черноземов в структуре пашни значительно ниже (69,9%). Вероятно, определяющую роль в значении УПКС земель 1 группы Красноярского природного округа играет фактор местоположения, т.е. близость к центрам реализации сельхозпродукции.

Достоверно меньшим средним значением УПКС отличается Назаровский (3,19 руб./м².) природный округ, не смотря на то, что в структуре пашни высока доля черноземов (90,5%) и степень распаханности здесь не самая низкая среди природных округов. Кроме того, Назаровский и Шарыповский административные районы данного округа не однократно являлись лидерами по урожайности, валовому сбору зерна, и реализации сельхозпродукции за оцениваемый период [4].

Не смотря на различия в посевных площадях и структуре их почвенного покрова, значения средних УПКС Южно-Минусинского (4,03 руб./м²), Канского (4,01 руб./м²) и Ачинско-Боготольского (3,66 руб./м²) природных округов статистически не достоверны. Эти значения близки среднему УПКС земель 1 группы по Красноярскому краю (3,96 руб./м²).

Таким образом, различия в результатах данного тура кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (1 оценочная группа) по природным округам не всегда достоверны и объяснимы как природными, так и экономическими факторами, что ведет к необоснованным земельным платежам и не способствует грамотному использованию земельных ресурсов с позиций их природно-хозяйственного потенциала.

Литература

1. Крупкин, П.И. Почвенный покров – основа природного районирования и сельскохозяйственного использования геоморфологически сложной территории Красноярского края / П.И. Крупкин // Вестник КрасГАУ – 2009. - №6. – С. 23-33.
2. Система земледелия Красноярского края на ландшафтной основе: руководство. – Красноярск, 2015. – 591 с.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 N 445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».
4. Отчет об оценке кадастровой стоимости объектов недвижимости – земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения Красноярского края, сведения о которых содержатся в Государственном кадастре недвижимости на дату проведения оценки по состоянию на 1 января 2012 года. – Новосибирск, 2012. – 343 с.