

ДИФФЕРЕНЦИАЦИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ СИБИРИ

П. М. Сапожников¹, Н. И. Данилова²

*¹Московский государственный университет им. М.В. Ломоносова, Москва, Россия
sap-petr@yandex.ru*

*²Ассоциация «Русское общество оценщиков», Москва, Россия
nadya01091998@mail.ru*

АННОТАЦИЯ. определены величины удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Сибирского Федерального округа. Дифференциация кадастровой стоимости в агроландшафтах обусловлена агроклиматическими параметрами и свойствами почв. Минимальными показателями кадастровой стоимости характеризуются мерзлотно-таежные и торфяно-глеевые болотные низинные и верховые почвы. Максимальные медианные значения кадастровой стоимости отмечены для типичных и выщелоченных черноземов. Показано значительное снижение кадастровой стоимости с усилением степени эродированности, каменистости и солонцеватости почв.

Ключевые слова: агроландшафты Сибири, климатические показатели, негативные свойства почв, удельные показатели кадастровой стоимости.

Актуальность. Государственная земельная политика в современных условиях должна быть направлена на формирование эффективной системы землепользования и осуществляться на основе строгого количественного и качественного учета и оценки продуктивных земель, используемых в сельскохозяйственном производстве. Правильность ведения кадастрового учета сельскохозяйственных земель и точность знаний об их кадастровой оценке образуют свод сведений исследуемой системы землепользования, необходимый для принятия решений по повышению ее эффективности на всех уровнях управления. Основываясь на этих принципиальных положениях, государство в числе первоочередных мер должно обеспечить проведение полной и объективной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения.

Область применения результатов кадастровой оценки не ограничивается лишь налогообложением – кадастровая стоимость применяется при аренде и исчислении выкупной платы недвижимости, административных штрафов и т.д. Результаты кадастровой оценки земель используются в качестве инструмента управления и регулирования рынка недвижимости. Кроме того, всесторонняя оценка качества почвы сельскохозяйственных угодий необходима для рационального сельскохозяй-

ственного производства и экологической защиты почв.

Согласно действующим на данный момент Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке, утвержденным Приказом Росреестра от 04.08.2021 № П/0336, в процессе проведения кадастровой оценки сельскохозяйственных земель среди ценообразующих факторов выделяют плодородие почвы и агроклиматические параметры [1]. Методические указания рекомендуют проводить кадастровую оценку земель сельскохозяйственного назначения на основе Единого государственного реестра почвенных ресурсов [2], расчета нормативной урожайности и технологических (нормативных) затрат [3]. Необходимо отметить, что показатели нормативной урожайности сельскохозяйственных культур включены в национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 70229–2022 «Почвы. Показатели качества почв» [4]. Исходные характеристики базируются на материалах крупномасштабных почвенных исследований, проведенных во всех субъектах Российской Федерации в середине 90-х годов прошлого века. От характеристики качества почв (содержания гумуса, мощности гумусового горизонта, содержания физической глины, негативных факторов, влияющих на плодородие почв) зависит величина кадастровой стоимости, налог на сельскохозяйственные

земли, который является местным налогом и остается в субъекте Российской Федерации. Почвы, находящиеся в различных агроклиматических условиях и элементах ландшафта, дифференцируются по кадастровой стоимости. Изучение характера такой изменчивости является весьма актуальной задачей, имеющей практическую (экономическую) значимость.

Целью настоящей работы является выявление характера дифференциации кадастровой стоимости различных почв Сибирского Федерального округа.

Объекты и методы исследования. Объектами исследования являлись почвы земель сельскохозяйственного назначения Сибирского Федерального округа (Иркутская, Новосибирская, Томская, Кемеровская области, Республика Хакасия, Алтайский и Красноярский край). Работа включала в себя анализ основных типов-подтипов почв по шкалам ВИСХА-ГИ (областные списки почв). Данные шкалы были разработаны в 2005 году и согласованы в управлении Росреестра по Новосибирской области. В документе находится необходимая для расчётов информация о содержании гумуса, мощности гумусового горизонта (см), содержании физической глины, преобладающем уклоне рельефа местности, негативных свойствах типов и подтипов почв области.

Обсуждение результатов. Важным параметром, определяющим величину кадастровой стоимости земель, является величина агроклиматического потенциала (АП) [5]. Данный показатель характеризует влияние климатических условий на урожайность сельскохозяйственных культур и включает в себя следующие сведения: сумма активных температур больше десяти градусов, коэффициент увлажнения и континентальности. Минимальные показатели агроклиматического потенциала отмечены на севере Иркутской области и севере Красноярского края (АП=3,2; 3,3). В данных агроклиматических подзонах зерновые культуры не выращиваются в связи с невысокими значениями агроклиматических показателей ($\Sigma t^{\circ} > 10^{\circ}C$ не превышает $1300^{\circ}C$) и сплошным распространением многолетней мерзлоты, оттаивающей в летних условиях. Сельскохозяйственные угодья в данных подзонах оцениваются как кормовые угодья. Минимальными показателями кадастровой стоимости в этих

агроклиматических подзонах характеризуются мерзлотно-таежные почвы и торфяно-глеевые болотные низинные и верховые. Среднее медианное значение кадастровой стоимости этих почв составляет соответственно 0,4 и 0,5 руб./м² (Таблица 1).

Для подзолистых и дерново-подзолистых почв средние показатели составляют 0,8 и 1,4 руб./м². Относительно высокие показатели кадастровой стоимости отмечены для дерново-карбонатных почв (2,7 руб./м²), но наибольшие показатели кадастровой стоимости зафиксированы у аллювиальных дерновых насыщенных почв и аллювиальных дерновых насыщенных почв (медианное значение – 3,3 руб./м²). Такая же закономерность отмечена нами в Республике Саха (Якутия) [6].

Для зоны серых лесных почв (ориентировочные значения АП соответствуют 3,8–4,5) средние медианные значения составляют для светло-серых лесных почв – 2,1 руб./м², для серых лесных почв – 4,7 руб./м², темно-серых лесных почв – 6,91 руб./м².

Сибирский Федеральный округ обладает огромным почвенным потенциалом в виде черноземов разных подтипов. Их общая площадь в округе составляет более 27 млн. га. В Алтайском и Красноярском краях сосредоточено 50% площади всех черноземов СФО. Черноземы Сибири представлены разными подтипами, родами, видами и разновидностями, от малоплодородных укороченных малогумусных, часто карбонатных, до высокоплодородных, среднемощных и мощных, тучных. Как правило, эти почвы обладают хорошими физическими, водно-физическими, физико-химическими и агрохимическими свойствами и имеют ряд провинциальных особенностей: укороченный гумусовый горизонт, повышенная гумусированность верхней части почвы, низкая биологическая активность, наличие признаков мерзлотного оглеения [7]. Величины агроклиматического потенциала черноземов Сибири варьируют в диапазоне от 3,7 до 5,5.

Максимальные показатели кадастровой стоимости отмечены для типичных и выщелоченных черноземов, средние медианные значения соответствуют 8,92 и 8,32 руб./м² соответственно. Диапазон изменения кадастровой стоимости обыкновенных черноземов меньше и колеблется от 2,36 до 10,04 руб./м², средне ме-

Таблица 1. Разброс значений УПКС (руб./м²) для почв Сибирского федерального округа

Почвы	Верхний квартиль	Медиана	Нижний квартиль
Мерзлотно-таежные	0,60	0,40	0,10
Подзолистые	1,50	0,80	0,30
Дерново-подзолистые	2,40	1,40	0,60
Дерново-карбонатные	3,20	2,70	1,80
Пойменные дерновые насыщенные	3,90	3,30	2,40
Торфяно-глеевые низинные и верховые	0,90	0,50	0,26
Светло-серые лесные	2,30	2,10	1,89
Серые лесные	5,31	4,70	3,88
Темно-серые лесные	8,16	6,91	2,31
Черноземы оподзоленные	12,71	7,36	3,17
Черноземы выщелоченные	12,64	8,33	3,84
Черноземы типичные	14,04	8,92	4,56
Черноземы обыкновенные	10,04	5,97	2,36
Черноземы южные	1,54	1,10	0,65
Лугово-черноземные	10,46	4,66	0,20
Солоди лугово-степные	0,26	0,13	0,11

дианное значение составляет 5,97 руб./м². Для лугово-черноземных почв среднее медианное значение кадастровой стоимости составляет 4,66 руб./м². Наименьшие показатели кадастровой стоимости отмечены для южных черноземов, варьирование показателей от 1,54 до 0,65 руб./м², среднее медианное значение соответствует 1,10 руб./м².

Величины кадастровой стоимости черноземов Сибири отличаются более низкими показателями по сравнению с черноземами Европейской части [8]. Более низкие показатели обусловлены невысокими показателями агроклиматического потенциала.

При кадастровой оценке факторами и механизмами, снижающими плодородие земель, являются в том числе водная и ветровая эрозия, деградация гумусного состояния почв, переувлажнение, технологическая слитость, засоление, осолонцевание, каменистость, уклон местности и др., т.е факторы, которые проявляются прежде всего в потере устойчивых урожаев сельскохозяйственных культур. Они могут снижать кадастровую стоимость от 25% до 50% в случае эрозионных процессов, каменистости,

переувлажнения и невысоких уровней засоления; до 70–80% в сильно-засоленных и сильно-солонцеватых почв, как наиболее выраженных форм устойчивой (необратимой) деградации почв агроландшафтов.

Закключение. Отмечена связь между агроклиматическим потенциалом и величиной кадастровой стоимости почв земель сельскохозяйственного назначения Сибирского Федерального округа. Минимальными показателями кадастровой стоимости характеризуются мерзлотно-таежные почвы и торфяно-глеевые болотные низинные и верховые. Сельскохозяйственные угодья в данных условиях оцениваются как кормовые угодья. Максимальные показатели кадастровой стоимости характерны для типичных и выщелоченных черноземов. Установлено снижение кадастровой стоимости почв по мере усиления степени эродированности и каменистости, солонцеватости и засоления.

Работа выполнена по теме государственного задания номер ЦИТИС: 121040800146–3 «Физические основы экологических функций почв: технологии мониторинга, прогноза и управления».

DIFFERENTIATION OF CADASTRAL VALUE OF LAND IN SIBERIA

P. M. Sapozhnikov¹, N. I. Danilova²

¹Lomonosov Moscow State University, Moscow, Russia

sap-petr@yandex.ru

²Association «Russian Society of Appraisers», Moscow, Russia

nadya01091998@mail.ru

ABSTRACT. The values of specific indicators of cadastral value of agricultural land in the Siberian Federal District have been determined. Differentiation of cadastral value in agrolandscapes is conditioned by agroclimatic parameters and soil properties. Minimum cadastral value indicators are characterized by permafrost-taiga and peat-gleyey swamp lowland and top soils. Maximum median values of cadastral value are noted for typical and leached chernozems. A significant decrease in cadastral value with increasing degree of erodibility, stoniness and solonchification of soils is shown.

Keywords: *agrolandscapes of Siberia, climatic indicators, negative soil properties, specific indicators of cadastral value*

Литература

- 1 Методические указания о государственной кадастровой оценке. Утверждены Приказом Росреестра от 4 августа 2021 г. № П / 0336 – М. – 149с
- 2 Единый государственный реестр почвенных ресурсов России. Версия 1.0 [Под ред. А.Л.Иванова, С.А.Шобы] / Почвенный ин-т им. В.В.Докучаева Россельхозакадемии. – Тула: Гриф и К. – 2014. – 768 с.
- 3 Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации [под общ. ред. П. М. Сапожникова, С. И. Носова]. – М.: ООО «НИПКЦ Восход -А», 2012. – 160 с.
- 4 ГОСТ Р 70229–2022 Почвы. Показатели качества почв. – М.: Российский институт стандартизации, 2022. – 32 с.
- 5 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации: учеб.-практ. пос. [Под ред. С. И. Носова]. – М., 2010. – 208 с.
- 6 Сапожников П. М., Носов, С.И., Гладков А. А. Кадастровая стоимость земель сельскохозяйственного назначения республики Саха (Якутия)// сборник трудов конференции «Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании. М.: Изд-во ФГБОУ ВО «РЭУ им. Г.В.Плеханова»- 2019 – с 124–160.
- 7 Шпедт А.А., Трубников Ю.Н. Развитие представлений о географии, свойствах и плодородии черноземов Красноярского края // *электронный журнал Живые и биокосные системы* <http://www.jbks.ru>. –2016. – № 16. – С. 3
- 8 Сапожников П. М., Шехтер К. П., Данилова Н. И. Дифференциация кадастровой стоимости земель в агроландшафтах гумидных, аридных и полуаридных территорий Российской Федерации // Вестник Московского университета. Серия 17: Почвоведение. – 2023. – Т. 78, № 2. – С. 5.