

РЕШЕНИЕ

Круглого стола № 3 «Уровень влияния существующей кадастровой оценки земель сельхозназначения как основного показателя к отнесению территории к неблагоприятным регионам» в рамках II Съезда работников агропромышленного комплекса Сибири

г. Красноярск

12 апреля 2013 года

Участники круглого стола, обсудив вопрос влияния кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на отнесение территории к неблагоприятным для ведения сельского хозяйства регионам, проблемы совершенствования методики государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, опыт регионов по проведению государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, отмечают:

- особенности природно-климатических условий Сибирских регионов, сложившаяся специализация сельскохозяйственного производства, высокая рискованность ведения сельскохозяйственного производства требуют особых подходов к отрасли сельского хозяйства в целом, в том числе данная проблема касается нормативных правовых актов, так или иначе регулирующих деятельность субъектов агропромышленного комплекса.

В целях усовершенствования нормативно-правового, методического, информационного обеспечения и организации проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, принимая во внимание существенные проблемы, возникшие в связи с утверждением новой кадастровой стоимости в субъектах РФ, участники круглого стола

ПРЕДЛАГАЮТ:

1. Выйти с предложением в Правительство РФ о внесении изменения в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в части выделения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения в отдельный институт оценки.

2. Выйти с предложением в Минэкономразвития России о внесении изменения в Приказ Минэкономразвития от 20.09.2010 № 445 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»:

- в части выделения земель, пригодных под оленьи пастбища, в отдельную группу оценки и разработать специальную методику оценки таких земель;

- внесения ряда изменений в редакцию норм, согласно приложению (Приложение к решению Круглого стола № 3.).

3. Выйти с предложением в Правительство РФ о внесении изменений в Федеральный закон «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных муниципальных нужд»:

- учитывая специфику кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения сделать эту услугу государственным заказом без проведения аукциона;

- выполнение оценочных работ должны проводить специальные государственные организации, имеющие в своем составе специализированные кадры;

- экспертизу результатов оценки должны осуществлять государственные эксперты и оценщики.

4. Рекомендовать исполнительным органам государственной власти субъектов Российской Федерации до выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения обеспечить выполнение работ по подготовке исходной информации для оценки.

5. В связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон «О безопасности дорожного движения», в соответствии с которыми юридические лица и индивидуальные предприниматели, осуществляющие на территории Российской Федерации деятельность, связанную с эксплуатацией транспортных средств, обязаны оснащать транспортные средства техническими средствами контроля, обеспечивающими непрерывную, некорректируемую регистрацию информации о скорости и маршруте движения транспортных средств, о режиме труда и отдыха водителей транспортных средств (далее - тахографы), предлагаем обратиться в Правительство РФ по внесению изменений в пункт 1 ст. 20 указанного закона в части исключения автомобилей, используемых в сельском хозяйстве для осуществления основной деятельности.

Ведущий круглого стола:

Министр сельского хозяйства и
продовольствия Омской области



В.А. Эрлих

Проект

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от _____

№ _____

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В МЕТОДИЧЕСКИЕ УКАЗАНИЯ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ
КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Для улучшения методического обеспечения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения внести в Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010 г. № 445, следующие изменения:

1. В подпункте 2.2.1:
 - 1) абзацы второй, десятый и двенадцатый исключить;
 - 2) изложить в следующей редакции:
 - а) абзац третий: «подбор в разрезе почвенных разновидностей агротехнически оптимальных чередований посевов (далее - севооборот)» и считать его абзацем вторым;
 - б) абзац шестой: «расчет валового дохода на единицу площади для каждой сельскохозяйственной культуры как произведение её нормативной урожайности и рыночной цены реализации», считать его абзацем пятым;
 - в) абзац восьмой: «расчет валового дохода на единицу площади для каждого севооборота (далее - удельный валовой доход)» и считать его абзацем седьмым;
 - г) абзац девятый: «расчет затрат на единицу площади для каждого севооборота (далее - удельные затраты)» и считать его абзацем восьмым;
 - д) абзац одиннадцатый: «расчет в разрезе почвенных разновидностей удельного показателя земельной ренты осуществляется путем вычитания из величины удельного валового дохода величин удельных затрат и минимально необходимой для воспроизводства нормативной прибыли», считать его абзацем девятым;
 - 3) абзац четвертый считать абзацем третьим, абзац пятый - четвертым, абзац седьмой - шестым, абзац тринадцатый - десятым, абзац четырнадцатый - одиннадцатым, абзац пятнадцатый - двенадцатым.
2. В подпункте 2.2.2 слово «агроклиматического» заменить на слово «природно-сельскохозяйственного».
3. В подпункте 2.2.4 слово «прогнозируемая» заменить на слово «рыночная», слова «на условиях самовывоза» исключить.
4. Изложить в следующей редакции:

а) подпункт 2.2.5: «Удельные затраты на возделывание и уборку сельскохозяйственных культур определяются исходя из анализа среднегодовых затрат, сложившихся за трех-пятилетний период, предшествующий году начала работ по Государственной кадастровой оценке земель»;

б) подпункт 2.2.6: «Минимально необходимая для воспроизводства нормативная прибыль определяется в размере 5 процентов от удельных затрат»;

в) подпункт 2.2.7: «Коэффициент капитализации применяется в размере 0,03.

Министр



ПОЯСНЕНИЯ**к проекту приказа Минэкономразвития России «О внесении изменений в Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения», утвержденные приказом Министерства от 20.09.2010 г. № 445**

Методические указания противоречат федеральным стандартам оценки, нетехнологичны и практически не реализуемы (ни одно из десятка земельно-оценочных действий). Нет практически приемлемых технических указаний. Поэтому каждый оценщик, кто как может, разрабатывает свою технологию оценки земель в субъекте РФ. Заказчику часто предоставляются невероятно абсурдные результаты оценки. Подтверждением могут служить предоставленные Росреестру материалы нашего анализа ГКОЗ СХН Омской и Оренбургской областей.

В сложившейся методической неразберихе оценщики применяют: отвлеченные от реальности, произвольные нормативы урожайности сельскохозяйственных культур, затрат на их возделывание и в практике не существующих цен на продукцию кормовых культур и угодий (в среднем по России около 80% площади сельхозугодий). Применяются такие же, себе удобные структуру использования земель и норматив капитализации земельной ренты. Лишенные экономической логики «нормативы» обобщаются знахарскими приемами в кадастровую стоимость, минимально отличающуюся, в среднем по субъекту РФ, от предыдущей оценки с надеждой на меньшую вероятность оспаривания кадастровой стоимости.

Кафедрой земельного кадастра и права Омского аграрного университета разработаны официально представляемые предложения по совершенствованию методического обеспечения ГКОЗ СХН в форме внесения изменений в Методические указания и проект Технических указаний.

Проектом внесения изменений в Методические указания устраняются в них неконкретные, неопределенные формулировки, дезориентирующие практикующих оценщиков. Например, нераскрытые понятия прогнозируемой цены и условий самовывоза продукции, природно-климатические, земледельческие и локальные риски при обосновании коэффициента капитализации земельной ренты. Устраняются практически нереализуемые: субъективное конструирование севооборотов для каждой почвенной разновидности; расчет удельных величин валового дохода и затрат с учетом количества полей в севообороте; неуместный здесь расчет в разрезе почвенных разновидностей затрат на поддержание плодородия почв для каждого севооборота; определение в разрезе почвенных разновидностей в составе земельного участка максимального значения удельного показателя земельной ренты из удельных показателей ренты различных вариантов севооборотов и т.п.

Из методических указаний исключается определение удельных затрат на возделывание сельскохозяйственных культур на основе в практике несуществующих технологических карт путем их субъективного моделирования. Отрицается также применение для исчисления земельной ренты показателя средней в субъекте РФ прибыли предпринимателя по её распределению между

неизвестными правообладателем земель и предпринимателем. Исчисление земельной ренты относительно средней в растениеводстве субъекта РФ приводит к абсурдной полярной ренте, когда сумма положительных и отрицательных значений равна нулю, т.е. ренты нет.

Для конкретизации понятия худших земель и правильного исчисления ренты разновидностей почв и земельных участков предлагается восстановить из двух предыдущих туров ГКОЗ понятие минимально необходимой для воспроизводства нормативной прибыли на худших землях в размере 5% от удельных затрат.

Рекомендуемое Методическими указаниями определение коэффициента капитализации земельной ренты на основе ставки доходности к погашению государственных ценных бумаг неуместно при ГКОЗ, а корректировка ставки доходности на различного рода риски методом кумулятивного построения напоминает игру в «крестики-нолики». Данный методический прием доставляет оценщикам наибольшие затруднения и приводит к субъективно произвольному уровню кадастровой стоимости земель в субъекте РФ. Поэтому предлагаем восстановить успешно применявшийся при предыдущих турах ГКОЗ единый для всех субъектов РФ коэффициент капитализации земельной ренты в размере 0,03.

Целесообразность и реальность внесения в Методические указания предлагаемых изменений подтверждается нашим проектом Технических указаний. В них даны порядок и технология определения земельно-оценочных показателей, сопровождаемые строго регламентированными алгоритмами расчетов. Методика экономична, высокотехнологична, что исключает возможность проявления оценщиком необоснованного субъективизма или допущения методических ошибок.

С учетом предлагаемых уточнений (изменений) Методических указаний, по нашей технологии успешно проведена ГКОЗ СХН Новосибирской и Кемеровской областей. Однако, для правомерности повсеместного применения нашей методики и технологии ГКОЗ необходимо официальное признание вносимых изменений в Методические указания Министерством экономического развития России.

Проект внесения изменений в Методические указания и основы технологии их практической реализации дополнительно поясняются при очном обсуждении с участием авторов методических документов.

Л. А. И. -