

Научная статья

Original article

DOI 10.55186/25880209_2024_8_5_8

**ПРАКТИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ЦЕН РЕАЛИЗАЦИИ
СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР В ЦЕЛЯХ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ**
THE PRACTICE OF DETERMINING PROJECTED PRICES FOR THE SALE OF
AGRICULTURAL CROPS FOR THE PURPOSE OF STATE CADASTRAL
VALUATION



Цыпкин Юрий Анатольевич, доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой градостроительства и пространственного развития ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), тел. 8(499) 261-92-32, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6847-489X>, tsypkinya@guz.ru

Люкшинов Алексей Николаевич, доктор экономических наук, профессор, профессор кафедры маркетинга ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), тел. 8(499) 261-92-32, tsypkinya@guz.ru

Пылаева Алена Владимировна, доктор экономических наук, доцент, профессор кафедры градостроительства и пространственного развития ФГБОУ ВО «Государственный университет по землеустройству» (105064 Россия, г. Москва, ул. Казакова, д. 15), тел. 8(951) 914-50-49, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5209-8922>, alena.pylaeva@gmail.com

Кольченко Ольга Владимировна, оценщик первой категории, седьмой уровень квалификации «Руководитель организации (подразделения) по проведению государственной кадастровой оценки», ООО «Группа комплексных решений» (603011 Россия, г. Нижний Новгород, ул. Июльских Дней, д. 1, корпус 2), тел. 8(910) 131-14-50, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5923-9035>, kolchenko_olga1986@mail.ru

Yurii A. Tsyarkin, Doctor of Economics, Professor, Head of the Department of Urban Planning and Spatial Development, State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(499) 261-92-32, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6847-489X>, tsyarkinya@guz.ru

Alexey N. Lyukshinov, Doctor of Economics, Professor, Professor of the Marketing Department of the State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(499) 261-92-32, tsyarkinya@guz.ru

Alena V. Pylaeva, Doctor of Economics, Associate Professor, Professor of the Department of Urban Planning and Spatial Development of the State University of Land Management (15 Kazakova str., Moscow, 105064 Russia), tel. 8(951) 914-50-49, ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5209-8922>, alena.pylaeva@gmail.com

Olga V. Kolchenko, appraiser of the first category, seventh qualification level "Head of the organization (division) for the state cadastral assessment", LLC "Group of integrated solutions" (1, building 2 July Days str., Nizhny Novgorod, 603011 Russia), tel. 8 (910) 131-14-50, ORCID: <https://orcid.org/0009-0002-5923-9035>, kolchenko_olga1986@mail.ru

Аннотация. В статье рассматриваются различные подходы к определению прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур, которые применяли специалисты бюджетных учреждений субъектов Российской Федерации в рамках государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения в 2022 году. Авторами проанализированы отдельные разделы (посвященные описанию расчета кадастровой стоимости

объектов недвижимости методом капитализации земельной ренты) сорока Отчетов об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков, размещенных на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Научная новизна статьи заключается в детальном подходе к изучению практических аспектов выполнения одного из шагов алгоритма определения кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий доходным подходом. Выявлено, что в целях установления рассматриваемых цен в рамках указанного подхода в регионах России в настоящее время используются разрозненные источники информации, разнородные способы индексации на дату оценки, периоды, за которые усредняются данные. Это усиливает проблему территориальной дифференциации кадастровой стоимости сопоставимых по основным характеристикам земельных участков сельскохозяйственного назначения, которую, как подчеркивает проведенное исследование, можно решить путем осуществления автоматизации на федеральном уровне расчета кадастровой стоимости на основе единой методологии и единых информационных источников.

Abstract. The article discusses various approaches to determining the projected prices for the sale of agricultural crops, which were used by specialists of budgetary institutions of the subjects of the Russian Federation within the framework of the state cadastral assessment of agricultural land in 2022. The authors analyzed separate sections (devoted to the description of the calculation of the cadastral value of real estate objects by the method of capitalization of land rent) of forty Reports on the results of the state cadastral assessment of land plots posted on the official website of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography. The scientific novelty of the article lies in a detailed approach to studying the practical aspects of performing one of the steps of the algorithm for determining the cadastral value of agricultural land with a profitable approach. It is revealed that in order to establish the prices under consideration within the framework of this approach, disparate sources of information, heterogeneous methods of indexing at the valuation date, and periods for which data are averaged are currently used in the regions of Russia. This reinforces the

problem of territorial differentiation of the cadastral value of agricultural land plots comparable in basic characteristics, which, as the study emphasizes, can be solved by automating the calculation of cadastral value at the federal level based on a unified methodology and unified information sources.

Ключевые слова: *государственная кадастровая оценка, доходный подход, земли сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость, метод капитализации земельной ренты, цены реализации сельскохозяйственных культур*

Keywords: *state cadastral valuation, income approach, agricultural land, cadastral value, method of capitalization of land rent, prices of sale of agricultural crops*

Введение и актуальность исследования

В статье «О роли статистических показателей развития территории в государственной кадастровой оценке» [11] исследован ряд особенностей информационного обеспечения процессов установления кадастровой стоимости (далее также – КС) объектов недвижимости в России, в том числе осуществлен анализ использования статистических показателей при выполнении работ по государственной кадастровой оценке (далее также – ГКО) земельных участков (далее также – ЗУ) в 2022 году, в результате которого в числе прочего выявлено, что в 95% субъектов РФ (в исследуемой в рамках названной работы выборке) в целях определения КС земельных участков сельскохозяйственного назначения доходным подходом специалистами государственных бюджетных учреждений (далее – ГБУ), занимающихся кадастровой оценкой, был применен такой показатель, как «средние цены производителей сельскохозяйственной продукции».

В развитие поднятой в указанной выше статье темы совершенствования процесса получения необходимых для ГКО данных специалистами ГБУ из различных источников, являющейся особенно актуальной в условиях создаваемого в настоящее время единого федерального программного обеспечения кадастровой оценки [5, 7], рассмотрим более детально современную практику определения прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных

культур, осуществляемого в целях расчета кадастровой стоимости земельных участков сегмента «Сельскохозяйственное использование».

Выбор данных цен для более подробного анализа обусловлен, во-первых, как было указано выше, установленной большой частотой использования показателя «средние цены производителей сельскохозяйственной продукции» в целях ГКО сельскохозяйственных угодий, а, во-вторых, тем, что от их значений в немалой степени зависит итоговая величина кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения [12, 13] (в случае ее расчета методом капитализации земельной ренты доходного подхода), которая, в свою очередь, применяется для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом РФ, а также федеральными законами [3].

Основным методическим документом по ГКО является приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 04.08.2021 № П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания о ГКО), в пункте 57.4.1 которого, в рамках описания последовательности расчета кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий доходным подходом, установлено, что валовой доход для каждой сельскохозяйственной культуры определяется «как произведение ее нормативной урожайности на прогнозируемую цену реализации этой культуры» [8]. В свою очередь, в этом же пункте регламентирован порядок расчета прогнозируемой цены реализации каждой сельскохозяйственной культуры, включающий в себя следующие этапы: 1) анализ среднегодовых рыночных цен реализации за прошедшие три-пять лет до даты оценки; 2) индексация указанных цен на дату установления кадастровой стоимости земельных участков. Каких-либо требований к выбору источников данных для реализации приведенного порядка в Методических указаниях о ГКО не содержится, а без них такой порядок можно охарактеризовать как слишком общий и неконкретный. Таким образом, еще до выполнения анализа непосредственно практических аспектов ГКО земель сельскохозяйственного назначения можно было предположить отсутствие единства среди специалистов

ГБУ субъектов РФ относительно выбора способа сбора сведений, необходимых для расчета цен реализации сельскохозяйственных культур. В том числе этим фактом обусловлен интерес к теме настоящей статьи.

В целом же стоит отметить, что важность и актуальность проведения исследования именно практики определения в рамках ГКО тех или иных показателей обосновывается целесообразностью выявить наиболее часто используемые методы их расчета, источники и способы получения необходимой для реализации этих методов информации с тем, чтобы максимально эффективно подойти к решению вопросов, связанных с процессами автоматизации кадастровой оценки объектов недвижимости на федеральном уровне, а также интеграции данных, информационного взаимодействия федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (далее – ФГИС ЕЦП НСПД) с иными информационными системами [1, 4].

Информационная база исследования

В России уже более 10 лет ведется фонд данных государственной кадастровой оценки [15]. Перечень сведений и материалов, которые в него включаются, регламентирован приказом Росреестра от 06.08.2020 № П/0278 «Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки» [9].

Отметим, что в соответствии с Положением о ФГИС ЕЦП НСПД от 07.06.2022 № 1040 одной из семи основных функций указанной системы является «ведение фонда данных государственной кадастровой оценки, а также автоматизация проведения ГКО ...» [7].

На официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) в разделе «Сервисы / Получение сведений из Фонда данных государственной кадастровой оценки» наиболее важным (с точки зрения получения данных для проведения

анализа практических аспектов ГКО) среди пяти входящих в него подразделов является подраздел «Отчеты об определении кадастровой стоимости / Отчеты об итогах государственной кадастровой оценки», в котором в настоящее время содержится 1139 отчетов, составленных в форме электронных документов.

В рамках данной статьи исследование построено на основе информации, представленной в размещенных на указанном сервисе Отчетах об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков (далее также – Отчеты), выполненной в 2022 г. на территории 85 регионов России и в результате которой была определена кадастровая стоимость по состоянию на 01.01.2022 ЗУ всех видов использования, в том числе сельскохозяйственного. Из данного количества субъектов РФ (а следовательно, и Отчетов) для анализа были выбраны в произвольном порядке 40 Отчетов об итогах ГКО земельных участков.

Следует подчеркнуть, что, согласно федеральному закону «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ [6], в России ГКО земельных участков должна выполняться каждые четыре года. Очередная массовая оценка ЗУ будет проведена в 2026 г. Таким образом, материалы Отчетов 2022 г. являются наиболее актуальными. В связи с этим именно они составили информационную базу настоящего исследования.

Распределение вошедших в исследуемую выборку Отчетов по федеральным округам РФ представлено в табл. 1.

Таблица 1

Распределение выбранных для анализа Отчетов об итогах ГКО земельных участков по федеральным округам России

Федеральный округ России	Количество Отчетов	
	абс.	%
Дальневосточный федеральный округ	2	5%
Приволжский федеральный округ	10	25%
Северо-Западный федеральный округ	5	13%
Северо-Кавказский федеральный округ	4	10%
Сибирский федеральный округ	5	13%
Уральский федеральный округ	3	8%
Центральный федеральный округ	8	20%
Южный федеральный округ	3	8%
Итого	40	100%

Результаты и их обсуждение

На первом этапе исследования была обобщена практика применения источников информации о ценах реализации сельскохозяйственных культур (за исключением многолетних, однолетних трав, сена) при выполнении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. Результаты такого обобщения приведены в табл. 2.

Таблица 2

Применение источников информации о ценах реализации сельскохозяйственных культур (за исключением многолетних, однолетних трав, сена) при проведении работ по ГКО земельных участков в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Источник информации о ценах реализации сельскохозяйственных культур, за исключением многолетних, однолетних трав, сена	Количество субъектов РФ, в которых использован источник информации (в скобках – доля в процентах)
Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://www.fedstat.ru/)	9 (23%)
Данные из текста письма-ответа от регионального органа агропромышленного комплекса (АПК), за исключением данных из формы № 9-АПК	9 (23%)
Официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики	7 (18%)
Форма № 9-АПК «Отчет о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства» из письма-ответа от регионального органа агропромышленного комплекса (АПК)	5 (13%)
Данные из текста письма-ответа от территориального органа Федеральной службы государственной статистики	5 (13%)
Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://www.fedstat.ru/) и Данные из текста письма-ответа от регионального органа агропромышленного комплекса (АПК)	2 (5%)
Единая межведомственная информационно-статистическая система (ЕМИСС) (https://www.fedstat.ru/) и Данные из текста письма-ответа от территориального органа Федеральной службы государственной статистики	2 (5%)
Информация не применялась, так как в структуру севооборота были включены только многолетние травы	1 (3%)

Как видно из табл. 2, наиболее часто специалисты ГБУ в 2022 г. в рамках ГКО земельных участков для определения цен реализации сельскохозяйственных культур (за исключением многолетних, однолетних трав, сена) использовали такие источники информации, как: 1) Единая межведомственная информационно-статистическая система (далее также – ЕМИСС) (в 23% субъектов РФ (в исследуемой выборке)); 2) Данные из текста письма-ответа от регионального

органа агропромышленного комплекса (далее – АПК), за исключением данных из формы № 9-АПК (также в 23% регионов России).

По данным сайта <https://www.fedstat.ru/>, «ЕМИСС представляет собой государственный информационный ресурс, объединяющий официальные государственные информационные статистические ресурсы, формируемые субъектами официального статистического учета в рамках реализации федерального плана статистических работ» [2].

В паспорте показателя «Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями с 2017 г.», публикуемом в ЕМИСС, кратко описана методика его расчета (процитируем ее текст: «Информацию о ценах производителей сельскохозяйственной продукции предоставляют организации-юридические лица, осуществляющие производство сельскохозяйственной продукции. Цены реализации приводятся с учетом надбавок и скидок за качество реализованной продукции, без расходов по транспортировке, экспедированию, погрузке и разгрузке продукции, налога на добавленную стоимость» [14]), а также обозначено, что ведомством, ответственным за расчет, является Федеральная служба государственной статистики (далее также – Росстат) (Управление статистики цен и финансов).

Вышеотмеченный показатель в ЕМИСС приведен по 79 видам продукции сельского хозяйства и охоты в соответствии с Общероссийским классификатором продукции по видам экономической деятельности (ОКПД 2) в целом по России, а также в разрезе субъектов РФ и федеральных округов РФ. Кроме того, пользователи сервиса имеют возможность выбрать, за какой период времени отображать данные (за месяц, несколько месяцев, год). Таким образом, можно заключить, что сведения, представленные в ЕМИСС, по показателю «Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями» являются достаточно полными и структурированными.

Путем составления и отправки письма-запроса о предоставлении необходимой информации в адрес регионального органа АПК были получены данные о рассматриваемых ценах специалистами ГБУ 14 субъектов РФ.

В табл. 2 сведения из письма-ответа от регионального органа АПК были разделены на два типа: 1) данные из текста письма-ответа, за исключением данных из формы № 9-АПК; 2) форма № 9-АПК «Отчет о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства» из письма-ответа. В 9 регионах России из рассматриваемых 40 в текстах указанных писем были приведены отдельные таблицы с ценами реализации сельскохозяйственных культур, в то время как в 5 субъектах РФ (в исследуемой выборке) в письмах-ответах от региональных органов АПК содержались полные отчеты о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства (далее – отчеты по форме № 9-АПК).

Необходимо добавить, что в одних субъектах РФ отчеты по форме № 9-АПК были предоставлены в целом по региону России, а в других – по каждому муниципальному району отдельно. Во втором случае специалисты ГБУ самостоятельно обобщали информацию и рассчитывали итоговые цены для всего субъекта РФ. В качестве примера таких расчетов можно привести выдержку из Отчета об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков Астраханской области (Отчет № 30-2022-01 составлен 27.10.2022): «Расчет цен реализации сельхозпродукции по Астраханской области выполнен на основании сведений из форм статистической отчетности 9-АПК. Расчет проведен в следующей последовательности: 1) цены реализации, представленные в разрезе районов и культур, в уровне цен на отчетную дату, приводятся к дате определения кадастровой стоимости путем индексации; 2) на основании проиндексированных цен определяется среднее значение цены реализации для каждой культуры в разрезе районов области; 3) цена реализации того или иного вида сельхозпродукции определяется как средневзвешенное значение от средних цен по районам области, при этом в качестве удельных весов использовано значение

доли убранной площади культуры в районе в суммарной убранной площади этой культуры по Астраханской области в целом» [15].

Данные табл. 2 иллюстрируют, что в 12 субъектах РФ (в исследуемой выборке) цены реализации сельскохозяйственных культур были определены на базе сведений, формируемых территориальными органами Федеральной службы государственной статистики. Однако следует подчеркнуть, что в 7 из этих 12 регионов России конкретными источниками информации послужили официальные сайты территориальных органов Росстата, а в 5 – тексты писем-ответов от указанных территориальных ведомств.

В 4 субъектах РФ (из 40 анализируемых) специалисты ГБУ одновременно использовали несколько источников информации: для определения прогнозируемых цен реализации одних сельскохозяйственных культур были применены данные ЕМИСС, а других – сведения из писем-ответов от региональных органов АПК (в 2 регионах России) или от территориальных органов Росстата (также в 2 субъектах РФ).

Следует отметить, что в некоторых субъектах РФ, несмотря на то что были предоставлены данные о рассматриваемых ценах региональным органом АПК, работниками ГБУ принято решение отказаться от применения этих данных и использовать вместо них сведения, размещенные на официальном сайте территориального органа Росстата. В качестве причины отказа, например, указывалось то, что использование информации, предоставленной региональным органом АПК, «приводит в расчетах к некорректной стоимости» [15].

На втором этапе исследования была обобщена практика осуществления индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости при выполнении работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в 2022 г., а также практика применения способов получения информации, используемой для указанной индексации, специалистами ГБУ. Результаты таких обобщений приведены в табл. 3 и табл. 4 соответственно.

Таблица 3

Применение способов индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости при проведении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Способ индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости	Количество субъектов РФ, в которых использован способ (в скобках – доля в процентах)
Использование индексов цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями, по субъекту РФ в разрезе сельскохозяйственных культур	14 (35%)
Использование единых индексов цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями, по субъекту РФ для всех сельскохозяйственных культур	11 (28%)
Использование единых индексов потребительских цен по субъекту РФ для всех сельскохозяйственных культур	5 (13%)
Индексация не была осуществлена, так как использовались цены реализации, сложившиеся за один год, предшествующий году определения кадастровой стоимости	3 (8%)
Использование единых индексов потребительских цен по РФ для всех сельскохозяйственных культур	2 (5%)
Использование единых индексов цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями, по РФ для всех сельскохозяйственных культур	2 (5%)
Использование индексов цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями, по РФ в разрезе сельскохозяйственных культур	1 (3%)
Индексация не была осуществлена, несмотря на то что использовались цены реализации, сложившиеся за трехлетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости	1 (3%)
Использование метода экстраполяции	1 (3%)

Как видно из табл. 3, наиболее часто (в 35% субъектов РФ (в 14 из 40)) специалисты ГБУ с целью индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости при проведении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. применяли значения показателя «индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями», по субъекту РФ в разрезе сельскохозяйственных культур. В немного меньшем количестве регионов России (в 11 из 40 рассматриваемых) был использован тот же показатель по субъекту РФ, но с той разницей, что отдельные его значения для каждой сельскохозяйственной культуры не применялись, а использовалось единое значение для всей продукции отрасли сельского хозяйства.

Таблица 4

Применение способов получения информации, используемой для индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости, специалистами ГБУ при проведении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Способ получения информации, используемой для индексации цен реализации сельскохозяйственных культур на дату определения кадастровой стоимости, специалистами ГБУ	Количество субъектов РФ, в которых применен способ (в скобках – доля в процентах)
Обращение к официальному сайту территориального органа Федеральной службы государственной статистики	16 (40%)
Обращение к официальному сайту ЕМИСС https://www.fedstat.ru/	12 (30%)
Индексация не была осуществлена, так как использовались цены реализации, сложившиеся за один год, предшествующий году определения кадастровой стоимости	3 (8%)
Обращение к официальному сайту Федеральной службы государственной статистики	3 (8%)
Составление и отправка письма-запроса о предоставлении необходимой информации в адрес территориального органа Федеральной службы государственной статистики	2 (5%)
Индексация не была осуществлена, несмотря на то что использовались цены реализации, сложившиеся за трехлетний период, предшествующий году определения кадастровой стоимости	1 (3%)
Обращение к официальному сайту ЕМИСС https://www.fedstat.ru/ и Составление и отправка письма-запроса о предоставлении необходимой информации в адрес территориального органа Федеральной службы государственной статистики	1 (3%)
Обращение к сайту https://уровень-инфляции.рф	1 (3%)
Осуществление расчета специалистами ГБУ методом экстраполяции	1 (3%)

В ряде субъектов РФ в расчете прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур был задействован такой показатель, как «индексы потребительских цен», для всех сельскохозяйственных культур по субъекту РФ (в 13% регионов России) или по РФ (в 5% регионов России). Кроме того, следует отметить, что специалисты ГБУ некоторых субъектов РФ (4 из 40 анализируемых) не осуществляли индексацию цен реализации сельскохозяйственных культур.

Данные табл. 4 иллюстрируют, что для получения информации, используемой для индексации рассматриваемых цен на дату определения КС, специалисты ГБУ чаще всего (в 40% субъектов РФ (в 16 из 40)) обращались к официальным сайтам территориальных органов Федеральной службы государственной статистики. На втором месте по частоте применения в целях индексации находится такой источник информации, как официальный сайт

ЕМИСС (<https://www.fedstat.ru/>). К указанному сервису обращались работники ГБУ 12 субъектов РФ (в исследуемой выборке), чтобы получить данные о значениях показателя «индексы цен производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями».

Поскольку в Единой межведомственной информационно-статистической системе отсутствуют данные о ценах реализации многолетних, однолетних трав, сена, то было принято решение отдельно проанализировать практику применения источников информации об указанных ценах при выполнении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. Результаты такого анализа сведены в табл. 5.

Таблица 5

Применение источников информации о ценах реализации многолетних, однолетних трав, сена при проведении работ по ГКО земельных участков в 2022 г.
(в исследуемой выборке)

Источник информации о ценах реализации многолетних, однолетних трав, сена	Количество субъектов РФ, в которых использован источник информации (в скобках – доля в процентах)
Интернет-сайты, содержащие объявления	20 (50%)
Данные из текста письма-ответа от регионального органа агропромышленного комплекса (АПК), за исключением данных из формы № 9-АПК	7 (18%)
Форма № 9-АПК «Отчет о производстве, затратах, себестоимости и реализации продукции растениеводства» из письма-ответа от регионального органа агропромышленного комплекса (АПК)	5 (13%)
Расчет специалистами ГБУ с использованием коэффициентов перевода	4 (10%)
Расчет специалистами ГБУ с использованием данных предыдущего тура кадастровой оценки	2 (5%)
Расчет специалистами ГБУ с использованием данных о себестоимости производства многолетних и однолетних трав, предоставленных региональным органом агропромышленного комплекса (АПК)	1 (3%)
Цена реализации приравнена к цене фуражного зерна	1 (3%)

Как видно из табл. 5, ровно в половине субъектов РФ (в исследуемой выборке) для определения цен реализации многолетних, однолетних трав, сена при проведении работ по ГКО земельных участков в 2022 г. были применены интернет-сайты, содержащие соответствующие объявления о продаже

сельскохозяйственной продукции. В 12 регионах России специалисты ГБУ использовали данные, предоставленные региональными органами АПК. В остальных субъектах РФ (в исследуемой выборке) работники ГБУ самостоятельно осуществляли расчет цен реализации многолетних, однолетних трав, сена. В качестве примеров таких расчетов приведем выдержки из Отчетов об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков:

1) «Данные по ценам реализации многолетних трав рассчитывались на основании коэффициентов перевода урожая сельскохозяйственных культур в зерновые единицы. Цена 1 ц кормовой единицы определена путем деления цены 1 ц пшеницы на коэффициент перевода зерна пшеницы в кормовые единицы (1,18). Цена 1 ц сена определена путем умножения цены 1 ц кормовой единицы на коэффициент перевода сена лугового в кормовые единицы (0,52). Средние нормативные коэффициенты перевода кормов в кормовые единицы взяты в соответствии с Приложением «Средняя питательность кормов в кормовых единицах» к Приказу Росстата от 23.08.2013 № 339» (Белгородская область) [15].

2) «Данные по ценам реализации однолетних и многолетних трав рассчитывались на основании коэффициентов перевода сопоставимых цен реализации многолетних и однолетних трав на сено по отношению к пшенице, определенных в соответствии с практическим пособием «Оценка качества и классификация земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве». Коэффициент перевода для однолетних трав на сено – 0,43, для многолетних трав на сено – 0,48» (Новосибирская область) [10, 15].

Учитывая тот факт, что, как было отмечено выше, согласно Методическим указаниям о ГКО анализ среднегодовых рыночных цен реализации сельскохозяйственных культур следует проводить за прошедшие три, четыре года или пять лет до даты оценки (другими словами, период недостаточно конкретизирован), частью настоящего исследования стал анализ практики применения периодов, за которые осуществлялся расчет прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур при выполнении работ по ГКО ЗУ в 2022 г. Результаты такого анализа сведены в табл. 6.

Как видно из табл. 6, специалисты ГБУ анализировали цены реализации сельскохозяйственных культур за пять лет в 40% регионов России (в 16 из 40), а за 3 года – в 35% регионов России (в 14 из 40). В пяти субъектах РФ (в исследуемой выборке), несмотря на то что Методическими указаниями о ГКО регламентирован рассматриваемый период в три-пять лет, расчет прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур осуществлялся на основе данных за 1 год (в 8% субъектов РФ) или за 2 года (в 5% субъектов РФ).

Таблица 6

Применение периодов, за которые выполнялся расчет прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур при проведении работ по ГКО земельных участков в 2022 г. (в исследуемой выборке)

Период, за который проведен анализ цен реализации сельскохозяйственных культур	Количество субъектов РФ, в которых использован период (в скобках – доля в процентах)
5 лет	16 (40%)
3 года	14 (35%)
4 года	5 (13%)
1 год	3 (8%)
2 года	2 (5%)

Заключение

Проведенный анализ показал, что специалисты ГБУ субъектов РФ по-разному осуществляли определение прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур, а именно: 1) использовали неодинаковые источники информации о ценах на продукцию сельского хозяйства, в которых не всегда содержатся сопоставимые между собой сведения; 2) выполняли индексацию указанных цен разного рода способами (в том числе путем применения разнотипных индексов в различных территориальных разрезах, в целом для всех сельскохозяйственных культур или отдельно для каждой культуры); 3) собирали, анализировали, усредняли данные о ценах реализации сельскохозяйственных культур за разное количество лет; 4) выполняли расчет цен

реализации многолетних, однолетних трав, сена самостоятельно с использованием необходимых для такого расчета коэффициентов, полученных из различных источников, или осуществляли сбор данных об указанных ценах путем обращения к интернет-сайтам, содержащим объявления о продаже сельскохозяйственной продукции, а также путем составления и отправки письма-запроса в адрес регионального органа АПК.

Такой существующий на данный момент разрозненный подход работников ГБУ регионов России к определению рассматриваемых цен, от значений которых зависят в конечном итоге результаты ГКО земель сельскохозяйственного назначения, может с большой вероятностью усложнить процесс автоматизации расчета КС ЗУ указанного назначения.

Кроме того, проведенное в настоящей статье исследование позволило выявить преобладающие в практике ГКО земельных участков источники информации, применяемые для расчета прогнозируемых цен реализации сельскохозяйственных культур с целью определения КС сельскохозяйственных угодий доходным подходом. На наш взгляд, автоматизацию на федеральном уровне расчета КС земельных участков сельскохозяйственного назначения следует осуществлять при условии использования единой методологии и единых источников информации. И обозначенные выше сведения, выявленные в результате анализа, будут полезны при принятии решения о том, с каким конкретным поставщиком информации целесообразнее всего заключить соглашение об информационном взаимодействии с ФГИС ЕЦП НСПД для внесения в указанную систему информации, необходимой для определения рассматриваемых цен в автоматическом режиме.

В настоящее время специалисты ГБУ осуществляют сбор данных для расчета КС земельных участков сельскохозяйственного назначения из разрозненных источников информации. Есть основание заключить, что формирование единого информационного пространства с актуальными данными в значительной степени ускорит процесс выполнения работ в рамках ГКО, а также, что немаловажно, сделает контроль результатов каждого этапа определения КС более эффективным,

позволит избежать в масштабе страны существенных различий в результатах ГКО сопоставимых земельных участков.

Литература

1. Варламов А.А., Гальченко С.А., Жданова Р.В., Рассказова А.А. Анализ информационного обеспечения проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Актуальные проблемы землеустройства, кадастра и природообустройства : материалы II международной научно-практической конференции факультета землеустройства и кадастров ВГАУ, Воронеж, 30 апреля 2020 года. Воронеж: Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I, 2020. С. 79-83.
2. Единая межведомственная информационно-статистическая система. URL: <https://www.fedstat.ru/> (дата обращения: 20.08.2024).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 20.08.2024).
4. Козина М.В., Студенкова Н.А., Пальцева Д.Е. Формирование подходов к развитию цифровой инфраструктуры системы кадастровой оценки на примере земель сельскохозяйственного назначения // Известия Томского политехнического университета. Инжиниринг георесурсов. 2023. Т. 334. № 8. С. 7-16.
5. Мартынова Е.В. Структурная модель национальной системы пространственных данных Российской Федерации // Экономика и управление: проблемы, решения. 2023. Т. 2. № 2(134). С. 84-92.
6. О государственной кадастровой оценке : федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (дата обращения: 20.08.2024).
7. О федеральной государственной географической информационной системе «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» : постановление Правительства РФ от 7 июня 2022 г. № 1040. URL:

https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_418890/ (дата обращения: 20.08.2024).

8. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке : приказ Росреестра от 4 августа 2021 г. № П/0336. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900/ (дата обращения: 20.08.2024).

9. Об утверждении Порядка ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений, включенных в этот фонд, а также Перечня иных сведений о кадастровой стоимости, о порядке и об основаниях ее определения, требований по их включению в фонд данных государственной кадастровой оценки : приказ Росреестра от 6 августа 2020 г. № П/0278. URL: <https://docs.cntd.ru/document/565721621> (дата обращения: 20.08.2024).

10. Оглезнев А.К. [и др.]. Оценка качества и классификация земель по их пригодности для использования в сельском хозяйстве: практическое пособие. М.: Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости; ФГУП «Госземкадастръемка» – ВИСХАГИ», 2007.

11. Пылаева А.В., Кольченко О.В. О роли статистических показателей развития территории в государственной кадастровой оценке // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2024. Т. 29. № 3. С. 177-191.

12. Сагайдак А.Э., Сагайдак А.А. Методические подходы к оценке земли как главного средства производства в сельском хозяйстве // Теория и практика научных исследований : материалы Международной (заочной) научно-практической конференции, Нур-Султан, 28 сентября 2020 года. Нефтекамск: Научно-издательский центр «Мир науки», 2020. С. 32-38.

13. Сапожников П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2019. № 12(219). С. 111-115.

14. Средние цены производителей сельскохозяйственной продукции, реализуемой сельскохозяйственными организациями с 2017 г. URL: <https://www.fedstat.ru/indicator/57693> (дата обращения: 20.08.2024).

15. Фонд данных государственной кадастровой оценки. URL: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (дата обращения: 20.08.2024).

References

1. Varlamov, A.A., Gal'chenko, S.A., Zhdanova, R.V. & Rasskazova, A.A. (2020). Analiz informatsionnogo obespecheniya provedeniya gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Analysis of information support for the state cadastral valuation of agricultural land]. Actual problems of land management, cadastre and environmental management : materials of the II International Scientific and practical conference of the Faculty of Land Management and Cadastre of the VGU, Voronezh, April 30, 2020. Voronezh: Voronezh State Agrarian University named after Emperor Peter I, pp. 79-83.

2. Edinaya mezhvedomstvennaya informatsionno-statisticheskaya sistema [Unified interdepartmental information and statistical system]. Available at: <https://www.fedstat.ru/> (accessed: 20.08.2024).

3. Zemel'nyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 25 oktyabrya 2001 g. № 136-FZ [Land Code of the Russian Federation No. 136-FZ dated October 25, 2001]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (accessed: 20.08.2024).

4. Kozina, M.V., Studenkova, N.A. & Pal'tseva, D.E. (2023). Formirovanie podkhodov k razvitiyu tsifrovoy infrastruktury sistemy kadastrovoi otsenki na primere zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [Formation of approaches to the development of the digital infrastructure of the cadastral valuation system on the example of agricultural land]. Proceedings of Tomsk Polytechnic University. Georesource engineering, vol. 334, no. 8, pp. 7-16.

5. Martynova, E.V. (2023). Strukturnaya model' natsional'noi sistemy prostranstvennykh dannykh Rossiiskoi Federatsii [Structural model of the national

spatial data system of the Russian Federation]. Economics and management: problems, solutions, vol. 2, no. 2(134), pp. 84-92.

6. O gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke : federal'nyi zakon ot 3 iyulya 2016 g. № 237-FZ [On State Cadastral Valuation : Federal Law No. 237-FZ of July 3, 2016]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504 / (accessed: 20.08.2024).

7. O federal'noi gosudarstvennoi geograficheskoi informatsionnoi sisteme «Edinaya tsifrovaya platforma «Natsional'naya sistema prostranstvennykh dannyKH» : postanovlenie Pravitel'stva RF ot 7 iyunya 2022 g. № 1040 [On the Federal State Geographic information System "Unified Digital Platform "National Spatial Data System" : Decree of the Government of the Russian Federation dated June 7, 2022 No. 1040]. Available at: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_418890 / (accessed: 20.08.2024).

8. Ob utverzhdenii Metodicheskikh ukazanii o gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke : prikaz Rosreestra ot 4 avgusta 2021 g. № P/0336 [On approval of Methodological guidelines on the state cadastral assessment : Order of the Federal Register of the Russian Federation dated August 4, 2021 No. P/0336]. Available at: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_403900 / (accessed: 20.08.2024).

9. Ob utverzhdenii Poryadka vedeniya fonda dannykh gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki i predostavleniya svedenii, vklyuchennykh v ehtot fond, a takzhe Perechnya inykh svedenii o kadastrovoi stoimosti, o poryadke i ob osnovaniyakh ee opredeleniya, trebovaniy po ikh vklyucheniyu v fond dannykh gosudarstvennoi kadastrovoi otsenki : prikaz Rosreestra ot 6 avgusta 2020 g. № P/0278 [On Approval of the Procedure for Maintaining the state cadastral valuation data fund and providing information included in this fund, as well as a List of Other information on the cadastral value, on the procedure and grounds for Determining it, and requirements for their inclusion in the state cadastral valuation data fund : Rosreestr Order No. P/0278 dated August 6, 2020]. Available at: <https://docs.cntd.ru/document/565721621> (accessed: 20.08.2024).

10. Ogleznev, A.K. [et al.] (2007). Otsenka kachestva i klassifikatsiya zemel' po ikh prigodnosti dlya ispol'zovaniya v sel'skom khozyaistve: prakticheskoe posobie [Assessment of the quality and classification of lands according to their suitability for use in agriculture: a practical guide]. Moscow: Federal Agency for Real Estate Cadastre; FSUE Goszemkadastrsemka – VISHAGI.

11. Pylaeva, A.V. & Kol'chenko, O.V. (2024). O roli statisticheskikh pokazatelei razvitiya territorii v gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenke [On the role of statistical indicators of territory development in the state cadastral assessment]. Bulletin of SGUGiT (Siberian State University of Geosystems and Technologies), vol. 29, no. 3, pp. 177-191.

12. Sagaidak, A.EH. & Sagaidak, A.A. (2020). Metodicheskie podkhody k otsenke zemli kak glavnogo sredstva proizvodstva v sel'skom khozyaistve [Methodological approaches to the assessment of land as the main means of production in agriculture]. Theory and practice of scientific research : materials of the International (correspondence) Scientific and Practical Conference, Nur-Sultan, September 28, 2020. Neftekamsk: Scientific Publishing Center "World of Science", pp. 32-38.

13. Sapozhnikov, P.M. (2019). Osnovnye problemy pri provedenii gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenki zemel' sel'skokhozyaistvennogo naznacheniya [The main problems in carrying out the state cadastral assessment of agricultural land]. Property relations in the Russian Federation, no. 12(219), pp. 111-115.

14. Srednie tseny proizvoditelei sel'skokhozyaistvennoi produktsii, realizuemoi sel'skokhozyaistvennymi organizatsiyami s 2017 g. [Average prices of producers of agricultural products sold by agricultural organizations since 2017]. Available at: <https://www.fedstat.ru/indicator/57693> (accessed: 20.08.2024).

15. Fond dannykh gosudarstvennoi kadaastrovoi otsenki [The State Cadastral Valuation data Fund]. Available at: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKO (accessed: 20.08.2024).

© Цыпкин Ю.А., Люкшинов А.Н., Пылаева А.В., Кольченко О.В., 2024. *International agricultural journal*, 2024, № 5, 1401-1422

Для цитирования: Цыпкин Ю.А., Люкшинов А.Н., Пылаева А.В., Кольченко О.В. ПРАКТИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРОГНОЗИРУЕМЫХ ЦЕН РЕАЛИЗАЦИИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ КУЛЬТУР В ЦЕЛЯХ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ//International agricultural journal. 2024. № 5, 1401-1422