

## Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Республики Тыва

© С. С. Монгуш, Д. Я. Шанчимии  
*Tuva State University, Kyzyl, Russia*  
saylykmongush@mail.ru

Авторами в статье рассмотрена оценка земель сельскохозяйственного назначения, была анализирована кадастровая стоимость участков, все объекты оценки отнесены к 7 группам. А также показано изменение кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственных угодий по районам Республики Тыва. Для анализа информации о факторах стоимости земельных участков и о ценах сделок, ценах предложений объектов недвижимости получены сведения от администраций муниципальных образований республики, министерств и ведомств, Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральной службы статистики, средств массовой информации. Объектами оценки являются земли сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории Республики Тыва. Общее количество их составляет 9928 участка. Перечень земельных участков сельскохозяйственного назначения, сформирована кадастровой палатой Росреестра по Республике Тыва.

**Ключевые слова:** оценка; сельскохозяйственного назначения; объекты; группы; Республика Тыва.

Сельское хозяйство как отрасль материального производство, напрямую связанная с природно-ресурсным потенциалом территории, играет ключевую роль в формировании структуры землепользования Республики Тыва. Различия в природных условиях, полученные в ходе общественно-исторического развития, обусловили дифференциацию территории Республики Тыва по степени сельскохозяйственной освоенности. Сельскохозяйственное производство сосредоточено на равнинных участках территории республики и приурочено к межгорным котловинам и долинам рек Большой Енисей, Малый Енисей, Енисей (Верхний), Хамсара, Хемчик, Кызыл-Хем, Элегест, Тес-Хем и их притоков.

Основной экологической характеристикой при установлении степени пригодности природных условий для земледелия является соотношение тепла и влаги. Всем котловинам республики [1].

Методические принципы оценки земель, позволяющие установить ее объект, предмет и критерии, базируются, прежде всего, на понимании особенностей земли как средства производства. Главная особенность земли — это присущее ей свойство плодородия, в результате которого земельные участки обладают устойчивой качественной неоднородностью.

Природные свойства земли являются первичной основой, базисом, на который накладываются экономические факторы производства. Следовательно, экономическая оценка земли в системе земельно-оценочных работ основывается на результатах предшествующего ей этапа — качественной оценки почв [3].

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, предназначенные для нужд сельского хозяйства за чертой населенных пунктов. Земли данной категории выступают, как основное средство производства в сельском хозяйстве, имеют особый правовой режим и подлежат особой охране, направленной на сохра-

нение их площади, предотвращение развития негативных процессов и повышение плодородия почв [2].

Оценка сельскохозяйственных земель является составной частью государственного кадастра недвижимости и предусматривает получение необходимых и достоверных сведений о производительной способности сельскохозяйственных угодий.

Все объекты оценки отнесены к 7 группам. В результате выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения была рассчитана кадастровая стоимость 9928 земельных участков. Из них 6899 земель сельскохозяйственного назначения и 3029 земельные участки под садами, огородами и дачами (ДНТ «Серебрянка», ДО «Дар» Кызылского кожууна, левобережные и правобережные дачи г.Кызыла, Садоводческие общества в м.Вавилинский затон Пий-Хемского кожууна).

По результатам государственной кадастровой оценки земельных участков сельскохозяйственных угодий Республики Тыва кадастровая стоимость земельных участков составила 5 696 801 717,82 рублей и выросла на 1,4 раза по сравнению с прошлой оценкой 2006 года.

*Группа 1. (Пашня, сенокос, пастбище и орошаемая пашня)*

Кадастровая стоимость земельных участков под пашней и сенокосами увеличилась на 31,1%.

Кадастровая стоимость земельных участков под пастбищами снизилась на 12,6%.

Кадастровая стоимость земельных участков под орошаемой пашней уменьшилась на 19,2 процента.

*Вторая группа отсутствует.*

*Группы 3,4,5,6. — прочие земельные участки.*

В целом по прочим земельным участкам снижение кадастровой стоимости составило 32,3%.

При этом кадастровая стоимость водных объектов 4 группы увеличилась с 0,09 руб/кв.м до 0,32 руб/кв.м или в три с половиной раза.

*Группа 7 — садоводческие, огороднические и дачные объединения*

Кадастровая стоимость земельных участков под дачами, садами и огородами в среднем по Туве увеличилась в 2,6 раза [4]

Из 19 районов в 16 прослеживается положительная динамика увеличения кадастровой стоимости земельных участков в среднем на 40,2% или на 1,4 раза в сравнении с прошлой оценкой.

В трех районах снижение кадастровой стоимости земельных участков обусловлено высокой долей пастбищ, где объективно снизилась кадастровая стоимость земельных участков (Дзун-Хемчикский — 89%, Тес-Хемский — 94%, Чеди-Хольский — 95%).

Незначительное снижение налогооблагаемой базы по кадастровой стоимости земельных участков в указанных трех кожуунах получено вследствие снижения удельной кадастровой стоимости земельных участков под пастбищами, которые были оценены в 2009 году на уровне пашни.

По результатам кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения кадастровая стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в среднем по республике увеличилась по сравнению с 2007-2008 годом в среднем в 1,4 раза.

### Литература

1. Гомбоев Б.О. Территориальные системы землепользования Бурятии: монография. — Улан-Удэ: БНЦ СО РАН. 1992. — 126 с.
2. Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г.
3. Жуков В. Д., Шеуджен З. Р. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: учеб. пособие. — Краснодар: Изд-во КубГАУ, 2015. — 121 с.
4. Отчет об оценке № 1412208 об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Республики Тыва.

### **Cashmastic assessment of agricultural purposes of the Republic of Tyva**

**S. S. Mongush, D. Y. Shanchimii**  
*Tuva State University, Kyzyl, Russia*  
saylykmongush@mail.ru

The authors consider the assessment of agricultural land in the article, the cadastral value of the plots was calculated, all the objects of the assessment are assigned to 7 groups. And also shows the change in the cadastral value of land plots of agricultural land in the regions of the Republic of Tyva. The information from the administrations of the municipalities of the republic, ministries and departments, the Office of the Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography, the Federal Statistics Service, and the mass media was obtained for the analysis of information on the cost factors of land plots and on transaction prices and prices of real estate offers. The objects of valuation are agricultural land located on the territory of the Republic of Tuva. The total number of them is 9928 sites. The list of agricultural land plots is formed by the cadastre chamber of the Rosreestr in the Republic of Tyva.

**Keywords:** valuation; agricultural purpose; objects; groups; Republic of Tuva.