

docs/gosudarstvennye_doklady/gosudarstvennyy_doklad_o_sostoyanii_i_ispolzovanii_mineralno_syrevykh_resursov_2020/.

3. Корнеева, У.В. Проблемы обогащения апатит-нефелиновых руд Хибинских месторождений // БУДУЩЕЕ АРКТИКИ НАЧИНАЕТСЯ ЗДЕСЬ. Сборник материалов II Всероссийской научно-практической конференции с международным участием. – 2018. – С. 53–62.

4. Марчевская, В.В. Корреляционные связи между компонентами вещественного состава в апатит-нефелиновых рудах Хибинского массива (Кольский полуостров) // Вестник МГТУ. – № 2. – 2020.

5. Huang Z, Cheng C., Liu Z. and other. Utilization of a new Gemini surfactant as the collector for the reverse froth flotation of phosphate ore in sustainable production of phosphate fertilizer // Journal of Cleaner Production. – 2019. – Vol. 221. – P. 108–112.

6. Alemrajabi M., Rasmuson Åke C., Korkmaz K. Processing of a rare earth phosphate concentrate obtained in the nitrophosphate process of fertilizer production // Hydrometallurgy. – 2019. – Vol. 189. – № 105 144.

7. Abdalla Elbendari, T. Aleksandrova, N. Nikolaeva. Influence of operating parameters on the flotation of the Khibiny Apatite-Nepheline Deposits // Journal of Materials Research and Technology. – № 8. – 2019. – P. 5080–5090.

УДК 631.422

КАЧЕСТВО ПОЧВ КАК ЗНАЧИМЫЙ ФАКТОР КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ САДОВО-ОГОРОДНЫХ ЗЕМЕЛЬ SOIL QUALITY AS A SIGNIFICANT FACTOR IN THE CADASTRAL VALUE OF HORTICULTURAL LANDS

Быкова Е.Н., доктор экономических наук, доцент, заведующий кафедрой
землеустройства и кадастров, Санкт-Петербургский горный университет,
Санкт-Петербург, Bykova_EN@pers.spmi.ru

Банিকেвич Т.Д., аспирант, Санкт-Петербургский горный университет,
Санкт-Петербург, s225012@stud.spmi.ru,

Bykova E.N., Doctor of Economics, Associate Professor, Head of the Department of Land
Management and Cadastre, Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg,
Bykova_EN@pers.spmi.ru

Banikevich T.D., Graduate student, Saint Petersburg Mining University, Saint Petersburg,
s225012@stud.spmi.ru

Аннотация. В работе авторами раскрываются особенности учета качества почв при кадастровой оценке земель, предназначенных для ведения садоводства и огородничества. Обосновывается необходимость учета качества почв при определении кадастровой стоимости садово-огородных земель. Представлен анализ рыночной ситуации земель, предназначенных для ведения садоводства и огородничества в Санкт-Петербурге.

Ключевые слова: качество почв, кадастровая оценка, земельные участки, кадастровая стоимость, методика.

Abstract. In this article, the authors reveal the features of taking into account the quality of soils in the cadastral assessment of lands intended for gardening and horticulture. The rationale is given for the need to take into account the quality of soils as a factor of cadastral value in the cadastral assessment of horticultural lands, which confirms the relevance of the research topic. The analysis of the market situation of the lands of St. Petersburg intended for gardening and horticulture is presented.

Key words: soil quality, cadastral assessment, land parcels, cadastral value, methodology.

Введение. На современном этапе развития бюджетной системы государства особое внимание уделяется вопросам земельного налогообложения. С одной стороны, это связано с тем, что земельный налог выступает важным источником финансирования местных бюджетов, с другой стороны, налоги уплачивают правообладатели земельных участков, которые как никто другие заинтересованы в справедливости его величины. С научной точки зрения в настоящее время многие российские ученые освещают проблемы в области определения кадастровой стоимости (КС) земель, а средства массовой информации постоянно поднимают вопрос о ее объективности.

Основная часть. Одной из насущных проблем государственной кадастровой оценки (ГКО) земель сельскохозяйственного использования является, в большинстве случаев, отсутствие учета качества почв. Важный вклад в направлении совершенствования кадастровой оценки земель, в том числе земель сельскохозяйственного использования, внесли С.А. Гальченко [1], С.И. Носов [2], А.В. Севостьянов [3], Е.Н. Быкова [4], О.Ю. Лепихина [5] и другие.

Некоторые исследователи занимаются конкретными узкими вопросами оценки, так, П.М. Сапожников поднимает проблему отсутствия почвенного картографического материала в необходимом объеме и качестве [6], коллектив авторов в лице В.Д. Жуковой, З.Р. Шеуджен и М.В. Сидоренко говорят о потере актуальности для ГКО таких данных, как почвенные и геоботанические обследования территории (последний раз были проведены в 80-х годах) [7], Г.И. Сарапулова проводит исследования по оценке почв [8], коллектив авторов в лице М.А. Пашкевич, Дж. Бек, В.А. Матвеевой, А.В. Алексеенко занимаются биохимической оценкой почв на территории различных зон Санкт-Петербурга [9].

В 2022 году была проведена ГКО земель Санкт-Петербурга, в рамках которой оценщиками проанализирован рынок рассматриваемых земель, показавший его достаточно активную активность. Это связано с ростом спроса на участки, который с начала 2020 года увеличился вдвое и держался стабильным до начала 2022 года. Вместе с тем была отмечена тенденция роста цен на такие участки, обусловленная пандемией, когда, введенные ограничения, показали гражданам предпочтение и преимущество от владения загородной недвижимостью [10].

Поскольку земельные участки под садоводство и огородничество предполагают ведение сельскохозяйственной деятельности, то вопрос о необходимости проведения качественной оценки почв не вызывает сомнений. Наряду с этим, стоит учесть экологическую обстановку на территории города, где периодически проводятся экологические изыскания, результаты которых говорят о загрязнении почв Санкт-Петербурга тяжелыми металлами, органическими загрязнителями и другими негативными показателями. Такое обстоятельство приводит не только к ухудшению экологической ситуации города в целом, но и к снижению почвенного плодородия, поэтому правообладатели участков вынуждены прибегать к искусственным мерам его повышения. Вместе с тем уже сегодня на законодательном уровне принимаются и утверждаются государственные программы, направленные на повышение плодородия почв России. Одной из таких программ является Программа фундаментальных научных исследований в РФ на долгосрочный период (2021–2030 годы).

Стоит также отметить растущую статистику по оспариванию результатов КС, которая свидетельствует о превышении КС над рыночной, что, несомненно, сказывается на величине налогового бремени. Ввиду решения такой проблемы необходимо более тщательно подбирать состав факторов, которые объективно могут дифференцировать величину КС. В отношении земель сельскохозяйственного использования, к которым согласно закону Санкт-Петербурга, относятся земли, расположенные на территории садоводств и огородничеств, отсутствует учет такого важного для данного сегмента рынка участков фактора, как «качество почв».

Заключение. На основании вышеизложенного можно заключить: во-первых, существуют проблемы методического обеспечения ГКО, которые решаются исследователями локально, а не комплексно, что не позволяет интегрировано подойти в целом к совершенствованию методологии массовой оценки; во-вторых, качество почвы, как фактор ГКО земель рассматриваемого сегмента, является одним из условий формирования дифференциальной земельной ренты 1 рода, что свидетельствует о необходимости его учета при изъятии части этой ренты в виде земельного налога; в-третьих, дифференциация спроса на садовые и огородные участки в Санкт-Петербурге показывает зависимость от качества почв, при этом следует отметить необходимость дополнительных затрат на улучшение состояния почв для повышения урожайности выращиваемых садовых и огородных культур в условиях несоответствия состава и физико-химических свойств почвы потребностям собственника.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гальченко, С.А. Кадастровая оценка в условиях устойчивого развития сельского хозяйства / С.А. Гальченко [и др.]. – Москва: Общество с ограниченной ответственностью «Центр полиграфических услуг» РАДУГА». – Москва, 2021. – С. 228.
2. Сапожников, П.М. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения: проблемы, пути решения / П.М. Сапожников, С.И. Носов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2011. – № 7(79). – С. 73–77.
3. Севостьянов, А.В. Массовая оценка городских земель в составе работ по городскому кадастру: учебно-методическое пособие / А.В. Севостьянов. – Москва: Фирма Блок, 2000. – С. 68.
4. Быкова, Е.Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналий при определении стоимости земель / Е.Н. Быкова // Записки Горного института. – 247. – С. 154–170. <https://doi.org/10.31897/PMI.2021.1.16>.
5. Лепихина, О.Ю. К современным проблемам государственной кадастровой оценки недвижимости / О.Ю. Лепихина, Ю.Ф. Ососкова // Вестник Российского университета дружбы народов. Серия: Экономика. – 2018. – Т. 26, №. 1. – С. 19–27.
6. Сапожников, П.М. Основные проблемы при проведении государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения / П.М. Сапожников // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 12 (219). – С. 111–115.
7. Жуков, В.Д. Проблемные вопросы государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения на Кубани / В.Д. Жуков, З.Р. Шеуджен, М.В. Сидоренко // Инвестиции, строительство, недвижимость как материальный базис модернизации и инновационного развития экономики: Материалы VIII Международной научно-практической конференции; Томск, 13–15 апреля 2018 года: в 2 ч. / под ред. Т.Ю. Овсянниковой, И.Р. Салагор. – Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет. – 2018. – Ч. 1. – С. 143–149.
8. Сарапулова, Г.И. Геохимический подход в оценке воздействия техногенных объектов на почвы / Г.И. Сарапулова // Записки Горного института, 2020. – С. 388.
9. Пашкевич, М.А. Биогеохимическая оценка состояния почвенно-растительного покрова в промышленных, селитебных и рекреационных зонах Санкт-Петербурга / М.А. Пашкевич, Дж. Бек, В.А. Матвеева, А.В. Алексеенко Записки Горного института, 2020. – С. 125–130. DOI:10.31897/PMI.2020.1.125.
10. Санкт-Петербургское государственное бюджетное учреждение «Городское управление кадастровой оценки» СПб ГБУ «Кадастровая оценка» [Электронный ресурс]. – Дата доступа: <http://guko.commim.gov.spb.ru/>.