

ВОЗМОЖНОСТЬ УЧЕТА ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Наталья Владимировна Петрова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры техносферная безопасность, тел. (383)344-42-39, e-mail: kaf.bgd@ssga.ru

Ботищева Юлия Алексеевна

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, студент гр. МКэ-1, тел. (383)344-42-39, e-mail: kaf.bgd@ssga.ru

В статье рассмотрены новые требования по проведению кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования, а также рассмотрена необходимость и возможность учета экологических факторов в оценке таких земель.

Ключевые слова: кадастровая оценка, кадастровая стоимость земли, земли сельскохозяйственного использования, экологические факторы

THE POSSIBILITY OF ENVIRONMENTAL FACTORS IN CADASTRAL EVALUATION OF LANDS OF AGRICULTURAL PURPOSE

Natalya V. Petrova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Ph. D., associate Professor (dotsent) at the Technosphere safety, tel. (383)344-42-39, e-mail: kaf.bgd@ssga.ru

Yuliya A. Botichsheva

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., student MKe-1, tel. (383)344-42-39, e-mail: kaf.bgd@ssga.ru

The article discusses the new requirements for cadastral assessment of lands of agricultural use, as well as the necessity and possibility of environmental factors in the assessment of such lands.

Key words: cadastral valuation, the cadastral value of land, land agricultural use, environmental factors

Федеральный закон № 237-ФЗ, вступивший в силу в 2017 году определяет государственную кадастровую оценку как совокупность установленных процедур, направленных на определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, а также наделяет полномочиями по определению кадастровой стоимости государственные бюджетные учреждения (ГБУ) [1].

В мае 2017 года утверждена новая методика кадастровой оценки, в которой основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость земельного участка, являются вид разрешенного использования, размер земельного участка и его местоположение, также приводится перечень ценообразующих факторов [2].

Для земель сельскохозяйственного использования данный перечень включает вид угодий, нормативную урожайность, гранулометрический состав и каменистость почв, ее засоление, солонцеватость, уплотнение, карбонатность почв, а также наличие неудобиц, пестроту почвенного покрова, удаленность от рынка сбыта [2].

При проведении оценки земли обычно используют два метода: доходный и сравнительный. Сравнительный подход, основанный на сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных участков, используют для оценки типовых участков земли, рыночная стоимость которых хорошо известна. Соответственно применение данного метода возможно только в тех случаях, когда на рынке существуют предложения аналогичных земельных участков. Доходный подход основан на определении предполагаемого дохода (ренты) от коммерческой эксплуатации земли, поэтому применяется он только к объектам, приносящим прибыль владельцу. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного использования основана на доходном подходе, который зависит от плодородия почвы, технологических свойств, местоположения и других факторов, для которых выводят свои интегральные показатели.

Новый подход кадастровой оценки имеет свои положительные стороны, но остаются вопросы ответы, на которые не нашли должного отражения в современных законодательных актах.

Как уже говорилось выше, теперь кадастровую оценку объектов недвижимости, в том числе земельных участков, будут проводить не независимые оценщики, а работники ГБУ, которые будут бесплатно уточнять и исправлять ошибки, допущенные предшественниками, накапливать и анализировать базы данных, что предположительно должно снизить количество неточностей при расчете налоговой базы и жалоб, с которыми граждане обращаются в комиссии по спорам при территориальных управлениях Росреестра. Таким образом, потребность в таких комиссиях исчезнет, а оспаривать результаты оценки можно будет только в суде. Хотя деятельность государственных оценщиков позволяла не доводить дело до судебных конфликтов.

Как сказал в своем комментарии основных положений недавно принятого Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» генеральный директор ГУП МО МОБТИ Владислав Мурашов: «Кадастровая оценка проводится методом массовой оценки, то есть специалисты не выходят на каждый участок земли лично, а получают данные из Государственного Кадастра недвижимости. При таком способе от ошибок застраховаться нельзя» [3].

Существующая методика кадастровой оценки ресурсов земельного потенциала отработана до автоматизма и проводится на основе нормативно затратных показателей, величина которых резко занижена и определяется априори с последующим изменением значений этих показателей через определенный промежуток времени (5 лет). Несмотря на то, что новым подходом кадастровой оценки декларируется необходимость учета влияния на стоимость земли экологических факторов и факторов природного потенциала, практически

эта расчетная операция в оценке не учитывается. Природные ресурсы земельного потенциала пионерного и мелкоочагового освоения, где не создано соответствующего уровня инфраструктуры оцениваются с применением резко заниженного значения затратных показателей, определяемых с помощью бальных и экспертных методов, вносящих субъективизм в результаты оценки. Сложившаяся ситуация в настоящее время не позволяет учитывать в оценке ценность земли как природного объекта и осуществлять реальное прогнозирование объемов налогооблагаемой базы использования природных ресурсов [8,9,10].

По определению ГОСТа «Земли. Термины и определения «земля – это важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом климатом почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий организаций всех отраслей народного хозяйства и расселения» [4], т.е. земля это прежде всего ресурс, а значит факторы отражающие природный потенциал территории должны учитываться в кадастровой стоимости земельного участка. Кроме того, для более объективной оценки стоимости земли необходимо включить в перечень ценообразующих факторов земель сельскохозяйственного использования природные и экологические факторы, отражающие состояние территории, так как их недоучет в сочетании с применяемыми методами оценки приводит к значительным искажениям результатов и как следствие принятию ошибочных решений.

Таким образом, необходимость в разработке единых методических основ решения поставленной задачи все еще остается актуальной.

В данной статье рассматривается вопрос о расширении перечня ценообразующих факторов для кадастровой оценки земель сельскохозяйственного использования путем включения в него реальной количественной информации – показателей экологического состояния объектов оценки. Это позволит не только усовершенствовать базу данных для ведения кадастровой оценки, но и вносить корректировки в кадастровую стоимость на основе государственного мониторинга земель.

Так как основой сельскохозяйственного производства является почва, от состояния которой зависит количество и качество сельскохозяйственной продукции, то при кадастровой оценке земель сельскохозяйственного использования необходимо учитывать факторы, отражающие ее состояние.

Например, недостаток или избыток микроэлементов в почве приводит к развитию эндемических заболеваний у населения, проживающего на данной территории. Почвы, загрязненные радиоактивными элементами, поражают растения и попадая с пищей в организм животных и людей вызывают различного рода заболевания. Накопленные в почве пестициды, являющиеся в первую очередь, ядом, также оказывают негативное воздействие на здоровье человека.

Таким образом, перечень учитываемых экологических факторов в кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного использования может быть

дополнен такими факторами как количество содержащихся в почве микроэлементов, тяжелых металлов и пестицидов и др., на основе которых можно вывести понижающий коэффициент для кадастровой стоимости земель в экологически неблагоприятных регионах.

Такой подход является более гибким и позволит адекватно определять кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения. Например, для земельных участков лучшего качества, природные факторы, которых имеют оптимальные характеристики природных ресурсов и экологические факторы отражающие благоприятную обстановку на рассматриваемой территории появляется возможность объективно повышать кадастровую стоимость участка. А для земельных участков находящихся на экологически неблагоприятных территориях, возможно, вводить понижающие коэффициенты, рассчитанные на основе экологических факторов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 № 237-ФЗ (ред. от 29.07.1917) [Электронный ресурс] // СПС «Консультант Плюс».
2. Приказ Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 № 226 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс».
3. Официальный сайт Московского областного БТИ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://mobti.ru/press-tsentr>
4. ГОСТ 26640-85 Земли. Термины и определения [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.vsegost.com/Catalog/29/29891.shtml>. – Загл. с экрана.
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2005 № 145 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (ред. от 08.07.2011) [Электронный ресурс] // Доступ из СПС «Консультант Плюс».
6. Шалмина Г.Г., Петрова Н.В. Основы комплексной оценки подземных вод Республики Алтай в условиях перехода к многоукладному землепользованию // Вестник СибГУТИ. 2013. № 1. С. 110 – 118.
7. Петрова Н.В., Шалмина Г.Г. Гидрорекреационный потенциал Горного Алтая: проблемы и решения. Новосибирск: Издательство НГОНБ, 2013. 246 с.
8. Шалмина Г.Г., Петрова Н.В. Методические основы комплексной кадастровой оценки земельных ресурсов // Известия высших учебных заведений. Геодезия и аэрофотосъемка. 2013. № 5. С. 96 – 102.
9. Петрова Н.В., Шалмина Г.Г. К проблеме учета факторов природного потенциала в кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий // Сборник материалов, X международного научного конгресса, Новосибирск, СГГА, 2014, т. 3, ч.1, С. 110 – 118.
10. Петрова Н.В., Ляпина О.П., Усикова О.В. Экологический подход к оценке гидропотенциала территории республики Алтай в рекреационных целях // Сборник материалов, X международного научного конгресса, Новосибирск, СГГА, 2014, т. 1, С. 334 – 340.