

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
Кафедра природопользования и земельного кадастра

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ
ТЕРРИТОРИЙ (НА ПРИМЕРЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ И РЕГИОНАЛЬНЫХ ООПТ
БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ)**

Выпускная квалификационная работа

студентки заочной формы обучения
направления подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры
5 курса группы 81001154
Сизиковой Натальи Алексеевны

Научный руководитель:
Кандидат географических
наук, доцент.
Марциневская Л.В.

БЕЛГОРОД 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
Глава 1. Теоретические основы кадастровой оценки земель	
ООПТ	8
1.1. Кадастровая оценка земель: теория, методика, практика.....	8
1.2. Мировой опыт кадастровой оценки.....	16
1.3. История кадастровой оценки в России.....	25
Глава 2. Анализ и характеристика земель особо охраняемых природных территорий Белгородской области	34
2.1. ГПЗ «Белогорье» в региональной сети ООПТ федерального значения.	34
2.1.1. Базовые кадастровые сведения ГПЗ «Белогорье».....	37
2.1.2. Оценка ценности и уникальности заповедных экосистем.....	38
2.2. Комплексные заказники регионального значения в структуре ООПТ Белгородской области.....	39
Глава 3. Специфика государственной кадастровой оценки земель ООПТ (на примере ООПТ федерального и регионального значения Белгородской области)	43
3.1. Методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов.....	43
3.2. Кадастровая оценка земель ООПТ федерального значения (на примере ГПЗ «Белогорье»).....	47
3.3. Кадастровая оценка ландшафтных заказников регионального значения.....	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	53
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	59

НОРМАТИВНО - ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция Российской Федерации // Российская газета. – 1993.– 25 дек.– № 235.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Консультант плюс.
3. Лесной кодекс Российской Федерации от 04 декабря 2006г. № 200-ФЗ // Консультант плюс.
4. Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» // «Российская газета», № 211-212, 30.10.2001.
5. Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» // «Российская газета», № 57, 22.03.1995.
6. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» // «Российская газета», № 6, 12.01. 2002 г.
7. Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» // «Российская газета», № 4428, 01.08.2007.
8. Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» // Система ГАРАНТ.
9. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель" // Система ГАРАНТ.
10. Постановление Правительства РСФСР от 18 декабря 1991 № 48 (ред. от 23.04.1996) "Об утверждении Положения о государственных природных заповедниках в Российской Федерации"// Система ГАРАНТ.
11. Приказ Министерства природных ресурсов РФ от 16 мая 2003 г. № 434 «Об утверждении Положения о федеральном государственном учреждении» Государственный природный заповедник «Белогорье» // Система ГАРАНТ.
12. Приказ Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации от 15 января 2008 г. №2. «Об утверждении правил ведения

государственного кадастра особо охраняемых природных территорий» // Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 44, ст. 5014

13. Приказ Минприроды России от 19 марта 2012 г. № 69 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий» // «Российская газета», 13.04.2012.

14. Приказ Минэкономразвития РФ от 23 июня 2005 г. № 138 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов» // Система ГАРАНТ.

15. Распоряжение правительства Белгородской области от 26 января 2016 г. № 48-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов Белгородской области» // Официальный сайт. Губернатор и Правительство Белгородской области.

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы обусловлена тем, что в современных условиях наблюдаются существенные изменения в развитии сети особо охраняемых природных территорий (ООПТ), создание которых рассматривается как переход к более высокой и социально значимой форме природопользования. Всемерный рост признания значимости ООПТ требует обобщения, анализа и обоснования направлений совершенствования методического инструментария их оценки, представляющего собой неотъемлемый элемент механизма управления ООПТ.

Состояние особо охраняемых природных территорий во многих регионах можно считать неудовлетворительным. Их количественные и качественные характеристики не способствуют сохранению природного разнообразия, а также поддержанию экологического баланса в регионе.

Учет и регистрация особо охраняемых природных территорий – необходимая предпосылка реализации всех остальных функций государственного кадастра, поскольку она возможна лишь при наличии соответствующей информации о природных ресурсах [21].

Проблема эта наиболее успешно может решаться путем формирования и ведения отраслевых ресурсных кадастров.

В настоящее время проведение мероприятий по кадастровому делению особо охраняемых природных территорий в Российской Федерации рассматривается как одно из наиболее важных мероприятий кадастровых органов.

Кадастр ООПТ является реальной информационной базой для принятия экологически обоснованных управленческих решений в сфере природопользования с учетом приоритетов социально-экономического развития территорий и сохранения окружающей природной среды.

При этом существующие ресурсные (отраслевые) кадастры как банки ценной и развернутой информации о природных ресурсах в первую очередь должны стать основой построения новой информационной системы о ООПТ Российской Федерации.

Является очевидной необходимостью сохранения в ненарушенном состоянии территорий с типичными для определенных регионов экосистемами, которые могут быть базой для поддержания разнообразия живых организмов. Такие территории объединяются в систему особо охраняемых природных территорий (ООПТ) [23].

Ввиду коммерциализации деятельности заповедников, национальных парков и природных заказников (развитие экологического туризма, создание рекреационных зон, экологических троп и т.п.) актуальным является разработка способов экономической защиты земель особо охраняемых природных территорий (ООПТ) в условиях рынка. Таким механизмом должна выступать кадастровая оценка, результаты которой могут быть использованы для взимания платы за пользование данными территориями.

Объект исследования – земли особо охраняемых территорий федерального и регионального значения в границах Белгородской области.

Предмет исследования – кадастровая оценка земель особо охраняемых территорий с учетом ценности экосистем и уникальности их биоразнообразия.

Цель дипломного проекта заключается в кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий с учетом ландшафтного и биологического потенциала территории как фактора экологической стабилизации.

Для достижения поставленной цели потребовалось решить следующие **задачи**:

1. изучить теоретические основы кадастровой оценки земель ООПТ;
2. проанализировать и охарактеризовать земли особо охраняемых природных территорий Белгородской области;
3. дать кадастровую оценку ООПТ Белгородской области на примере кластерных участков ГПЗ «Белогорье» и комплексных заказников регионального значения: «Земной рай», «Чехова дача» и «Кучуково».

Теоретическую основу выпускной квалификационной работы составляют труды зарубежных и отечественных учёных в области земельного кадастра особо охраняемых природных территорий.

Наиболее весомый вклад в разработку кадастрового учета и мониторинга ООПТ внесен отечественными исследователями: Галиновская Е.А., Кревер О.Н., Кичигин, Пиянтинов А.О., Шестаков А.С.

Использование геоинформационных систем, применяющихся во всём мире, в том числе, и для информации о статусе, границах, особенностях, уникальности особо охраняемых геологических объектов особо охраняемыми природными территориями исследовали известные российские ученые, в том числе Челядинова К.М., Шурховецкий А.В.

Проблемам совершенствования кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий с учетом природоохранной ценности посвящены работы таких учёных, как Нешатаев М.В., Новых И.Е.

Кадастровые системы в Европе рассматриваются в работах Кузнецовой О.В., Нестировской Е.А., Смолиной Ю.Ю.

Методы исследования: сравнительно-географический, исторический, статистический, аналитический.

Структура работы выстроена в соответствии с ее задачами и состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ООПТ

1.1. Кадастровая оценка земель: теория, методика, практика

Государственная кадастровая оценка земли – это комплекс правовых, экономических и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату для целей определения платы за землю и осуществления государственного регулирования оборота земель.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения. Основной целью проведения работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Российской Федерации является создание налоговой базы для исчисления земельного налога.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли лесного, водного фонда, земли запаса, земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения [НПБ 2].

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны [НПБ 2].

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния. Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации осуществляет государственное управление в области организации и функционирования особо охраняемых природных территорий федерального значения

С учетом особенностей режима ООПТ различаются следующие категории данных территорий:

1) федеральное значение (являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти, а именно Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации);

2) региональное значение (являются собственностью субъектов Российской Федерации и находятся в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации);

3) местное значение (являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления) [НПБ 5].

Кадастр ООПТ решает следующие основные задачи:

1. Накопление и систематизация данных о существующих и перспективных ООПТ, мониторинг ООПТ;

2. Анализ состояния и эффективности функционирования разных категорий ООПТ федерального, регионального и местного значения;

3. Обеспечение информацией об ООПТ органов государственной власти федерального и регионального уровней, органов местного самоуправления, министерств и ведомств, государственных и общественных организаций, частных лиц [24].

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости виды использования земель в составе земель особо охраняемых территорий и объектов объединяются в две группы.

К первой группе относят:

– земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

- земли природоохранного назначения;
- земли пригородных зеленых зон;
- земли историко-культурного назначения;
- земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы;
- особо ценные земли.

Ко второй группе относят:

- земли рекреационного назначения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы);
- земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов [НПБ 2].

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков, отнесенных к первой группе, осуществляется исходя из значений удельных показателей кадастровой стоимости (УПКС) земельных участков категории или вида использования, наиболее близких по функциональному назначению к оцениваемым земельным участкам, а также исходя из удельных показателей кадастровой стоимости видов угодий, занимающих наибольший удельный вес в структуре видов угодий данных земельных участков [21].

УПКС земельных участков в составе земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земельных участков в составе земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) рассчитывается путем корректировки УПКС вида угодий, занимающего наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка (например, сельскохозяйственные или лесные угодья), на коэффициент ценности экосистемы, характеризующий запас биомассы, эффективность и гармоничность структуры природных комплексов, и коэффициент уникальности биоразнообразия, характеризующий долю видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации [НПБ 2].

УПКС земельных участков в составе земель природоохранного назначения определяется путем корректировки УПКС вида угодий, занимающих

наибольший удельный вес в структуре видов угодий земельного участка, на коэффициент уникальности биоразнообразия для преобладающего на земельном участке типа экосистемы для учета ценности указанных земельных участков.

УПКС земельных участков в границах пригородных зеленых зон приравнивается к минимальному значению УПКС земель населенных пунктов по виду использования «земли под лесами в населенных пунктах (в том числе городскими лесами), под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в том числе лесопарками, парками, скверами, бульварами)», для которых установлены пригородные зеленые зоны.

УПКС земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы, определяется путем расчета среднего арифметического УПКС видов угодий, по которым проходит учебно-туристическая тропа, трасса [НПБ 4].

Методика кадастровой оценки земель состоит из следующих расчетных блоков:

Проведение факторного анализа с учетом следующих ценообразующих факторов:

- доступность различных центров тяготения (объектов);
- уровень развития транспортной инфраструктуры;
- уровень развития инженерной и производственной инфраструктуры;
- уровень развития социально-бытового обслуживания населения;
- состояние окружающей среды;
- историческая и архитектурно-эстетическая ценность застройки, ландшафтная и рекреационная ценность территории;
- инженерно-геологические условия и подверженность территории разрушительным природным и техногенным воздействиям [НПБ 8].

Выделение на территории субъекта РФ кластеров административных районов, поселений, кадастровых кварталов, а также выделение на территории поселения характерных точек (перекрестков улиц, центров садовых и гаражных массивов и т.п.) и отнесение их к конкретному кластеру;

Выделение тестовых объектов (наиболее типичных по совокупности показателей) в каждом кластере (тестовое поселение, тестовый кадастровый квартал и т.п.) и определение по выделенным тестовым объектам аналитических зависимостей между ценами сделок на земельные участки и другие объекты недвижимости и ценообразующими факторами;

Расчет по тестовым объектам кластера удельных показателей кадастровой стоимости земель по видам функционального использования

Распределение (присвоение) на основе аналитических зависимостей удельных показателей кадастровой стоимости земель, рассчитанных по тестовым объектам кластера, на другие объекты данного кластера

Расчет кадастровой стоимости земельных участков на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель объектов кластера, в котором находится земельный участок [НПБ 8].

Сбор, обработка, обновление и представление сведений об ООПТ для ведения Кадастра осуществляются:

– ООПТ федерального значения учреждениями, осуществляющими деятельность в области управления, охраны и использования ООПТ федерального значения;

– ООПТ регионального значения - учреждениями, осуществляющими деятельность в области управления, охраны и использования ООПТ регионального значения;

– ООПТ местного значения - учреждениями, осуществляющими деятельность в области управления, охраны и использования особо ООПТ местного значения [НПБ 13].

Сведения для ведения Кадастра представляются учреждениями, об ООПТ, для внесения в федеральный кадастр:

– в Минприроды России, для внесения в региональные кадастры

- в соответствующие уполномоченные на ведение региональных кадастров органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации на бумажных и электронных носителях (CD-R дисках) в документированном виде: на бумажном носителе

- с реквизитами учреждения и заверенной подписью ответственного должностного лица, на электронном носителе

- с реквизитами учреждения и подписью ответственного должностного лица на CD-R диске. При несоответствии записей на бумажных носителях и на электронных носителях приоритет имеют кадастровые сведения на бумажных носителях.

В течение отчетного кадастрового периода Минприроды России и уполномоченные на ведение региональных кадастров органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, вносят в документацию федерального и региональных кадастров следующие изменения и дополнения:

- создание ООПТ;
- изменение категории, площади, границ и (или) изменении установленного режима охраны и использования (включая изменение функционального зонирования) ООПТ, её охранной зоны;
- реорганизация ООПТ [НПБ 13].

Минприроды России в сфере ведения государственного кадастра ООПТ федерального значения:

- устанавливает порядковые номера кадастровых дел ООПТ федерального значения;
- формирует и ведет федеральный кадастр;
- ежегодно подводит итоги учета ООПТ федерального значения и утверждает Перечень ООПТ федерального значения;
- вносит в федеральный кадастр необходимые изменения и дополнения;

- ежегодно (до 1 июля) размещает на официальном сайте Минприроды России в сети Интернет актуальную итоговую документацию учета ООПТ федерального значения;
- осуществляет оперативное обновление Перечня ООПТ федерального значения, в том числе электронной версии, размещенной в сети Интернет - в течение года, по мере поступления соответствующей информации;
- запрашивает в случае необходимости в федеральных органах исполнительной власти и в учреждениях, непосредственно осуществляющих деятельность в области управления, охраны и использования ООПТ федерального значения, информацию об ООПТ федерального значения;
- принимает меры по совершенствованию ведения государственного кадастра ООПТ, в том числе в электронном виде [НПБ 13].

Федеральные органы исполнительной власти, в ведении которых находятся ООПТ федерального значения, и учреждения, непосредственно осуществляющие деятельность в области управления, охраны и использования ООПТ федерального значения, осуществляют сбор данных и их обновление, подготовку, утверждение и представление в Минприроды России следующей информации об ООПТ федерального значения:

- обновленные сведения об ООПТ - один раз в 4 года к 1 февраля соответствующего года, следующего за отчетным кадастровым периодом;
- отчет о подведомственных им ООПТ - ежегодно к 20 января;
- информацию об ООПТ - в течение десяти рабочих дней с даты принятия соответствующего решения Правительством Российской Федерации или субъекта Российской Федерации с приложением копии соответствующего правового акта и, в случае создания ООПТ, соответствующих кадастровых сведений.

Уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в сфере ведения государственного кадастра ООПТ:

- устанавливают порядковые номера кадастровых дел ООПТ регионального и местного значения;

- получают от органов местного самоуправления кадастровую информацию по ООПТ местного значения;
- формируют и ведут региональные кадастры соответствующих субъектов Российской Федерации;
- осуществляют учет ООПТ регионального и местного значения;
- размещают информацию региональных кадастров на своих официальных сайтах в сети Интернет;
- ежегодно утверждают и до 20 января размещают в сети Интернет Перечни ООПТ регионального и местного значения с указанием по каждой ООПТ: названия, категории, значения, профиля, кластерности, площади (в т.ч. морской акватории), площади охранной зоны, местоположения (административно-территориальные единицы, в границах которых находится ООПТ), реквизитов правовых актов об организации ООПТ, наличия международного статуса, ведомственной подчиненности;
- вносят в региональные кадастры необходимые изменения и дополнения, в течение 20 рабочих дней после получения соответствующей информации;
- самостоятельно принимают решения о публикации в виде печатных изданий кадастровых сведений об ООПТ, расположенных в границах соответствующих субъектов Российской Федерации [НПБ 13].

Органы местного самоуправления:

- осуществляют сбор данных и их обновление, подготовку, утверждение и представление в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации сведений по ООПТ местного значения;
- направляют в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации информацию об ООПТ, в течение 10 рабочих дней с момента принятия соответствующего решения с приложением копии правового акта и, в случае создания ООПТ - соответствующих кадастровых сведений [НПБ 15].

Минприроды России утверждены правила формирования и ведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий (ООПТ). Кадастр представляет собой систематизированный свод документированной информации об ООПТ федерального, регионального и местного значения. Это государственный информационный ресурс.

Кадастр ведется, чтобы оценить состояние природно-заповедного фонда, определить перспективы развития сети данных территорий, повысить эффективность госконтроля в области охраны и использования ООПТ, а также чтобы учесть последние при планировании социально-экономического развития регионов [15].

Кадастр состоит из государственного кадастра ООПТ федерального значения (его ведет Минприроды России) и государственных кадастров ООПТ регионального и местного значения (ими занимаются уполномоченные органы исполнительной власти регионов). Кадастр обновляется 1 раз в 4 года (отчетный кадастровый период). Документация госкадастра ООПТ на федеральном и региональном уровнях подлежит постоянному хранению.

Приведены требования к структуре кадастра, а также к кадастровым сведениям. Определены порядок присвоения и структура порядковых номеров кадастровых дел ООПТ [НПБ 12].

Чтобы включить сведения в федеральный и региональные кадастры, обновить их или перевести ООПТ из одного раздела в другой, необходимо решение о создании, изменении площади, категории, об уточнении границ (изменении) установленного режима особой охраны (включая особенности функционального зонирования) и использования ООПТ, о реорганизации данной территории. Его могут принять соответственно Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов Федерации, местного самоуправления.

1.2. Мировой опыт кадастровой оценки

Официальная дата рождения государственных природоохранных территорий – 1872 г., когда в США был создан Йеллоустонский национальный парк. С тех пор их число неуклонно увеличивается, что свидетельствует о несомненном признании в мире.

Наибольший прирост числа и площадей особо охраняемых природных территорий (ООПТ) приходится на 1992-2003 гг., когда их стало в два с лишним раза больше, а площадь увеличилась на 50 %. Возможно, рост этих показателей частично объясняется более тщательным подсчетом ООПТ, изменением критериев их выделения в некоторых странах. Тем не менее продолжающийся стремительный рост числа ООПТ разных категорий в мире – несомненный факт, на который следует обращать внимание скептиков, сомневающих в целесообразности дальнейшего увеличения числа охраняемых природных территорий [7].

Напомним, что последняя классификация Международного союза охраны природы (МСОП) обуславливает выделение шести категорий и двух подкатегорий ООПТ:

Ia. Strict Nature Reserve – Строгий природный резерват (участок с нетронутой природой) – полная охрана.

Ib. Wilderness Area – Охраняемая территория, управляемая главным образом для сохранения дикой природы.

II. National Park – Национальный парк – охрана экосистем, сочетающаяся с туризмом.

III. Natural Monument – Природный памятник – охрана природных достопримечательностей.

IV. Habitat/Species Management Area – заказник – сохранение местообитаний и видов через активное управление.

V. Protected Landscape/Seascape – охраняемые наземные и морские ландшафты – охрана наземных и морских ландшафтов и отдых.

VI. Managed Resource Protected Area – охраняемые территории с управляемыми ресурсами – щадящее использование экосистем [32].

Эта классификация, отличающаяся от отечественной, используется ниже при характеристике мировой системы ООПТ. При ознакомлении с ней следует иметь в виду существенное различие функций, реализуемых каждой категорией ООПТ [32].

Лидером по занимаемой ООПТ площади – более 17 % от всей поверхности материка – считается Северная Америка. Знаменитая сеть национальных парков США легла в основу системного подхода к созданию природоохран-ных территорий многих стран.

Страны Центральной и Южной Америки высокого уровня развития при-родоохран-ных территорий достигли только ближе к концу XX в. Площадь ООПТ в этих регионах составляет в районе 13 %. Это, естественно, в первую очередь участки с девственными дождевыми экваториальными лесами. Например, в прекрасной стране-заповеднике Коста-Рике, созданные в послед-ние 35 лет ООПТ занимают 30 % площади государства.

Площадь ООПТ в Австралии и Океании составляет более 14 % от всей территории региона. По количеству и разнообразию ООПТ лидируют Новая Зеландия и Австралия, четверть новозеландской площади относится к этой охраняемой категории[7].

В Африке ООПТ составляют лишь 8,5 % площади. Национальные парки сконцентрированы в восточной с южными частями континента, а меньше всего их в западно-центральном регионе. Большинство африканских ООПТ – это бывшие охотничьи заказники, учреждённые в колониальный период. Среди африканских стран по бережному отношению к собственной природе и повышению-рациональному использованию природных богатств лидирует ЮАР, где площадь ООПТ составляет 5,5 % [29].

В Азии ООПТ занимают лишь около 7 %. Природа здесь контрастная: территории с многолетним периодом освоения граничат с девственными участками. Самое большое внимание развитию сети земель ООПТ в этих зем-лях уделяют Непал и Китай [31].

Европейская часть Евразии отличается более высокой площадью ООПТ на единицу территории. По статистике площадь европейских заповедников составляет около 13 % от общей территории и составляет примерно половину всех мировых ООПТ. Первые заповедник был создан королевским указом в 1909 году в Швеции. После её примеру последовала Испания и Голландия. Сейчас самые большие заповедные территории находятся в ФРГ, Швеции, Испании, Англии и Италии [29].

Сведения кадастрового учета в большинстве стран мира оказывают большое влияние на общую землеустроительную политику страны, поэтому максимально точные сведения о размерах и состоянии земельных ресурсов чрезвычайно важны, а отсюда повышенное внимание к кадастровому учету. Становление правовых систем Франции, Германии, Швеции происходило несколько веков, в течение которых формировались, отработывались и отторгались жизнью многочисленные правовые механизмы регулирования земельных отношений в ходе их естественной эволюции при переходе от одной общественно-экономической формации к другой. В результате в зарубежных странах в течение длительного времени накапливался опыт правового регулирования ведения кадастра недвижимости [32].

В Швеции вся земля разделена на единицы недвижимости, и все они зарегистрированы в реестре недвижимости. Каждая недвижимость имеет уникальное название, которое служит для правовой идентификации. Эта система охватывает как частную, так и государственную (муниципальную) землю. Основной целью реестра недвижимости является определение недвижимости и обеспечение обзора разделения земли на недвижимость. Более детальная и полная информация о недвижимости находится в кадастровых делах (документах о кадастровых изменениях). Они сохраняются в архиве офиса регистрации. Реестр недвижимостей служит основой реестра прав на недвижимость, реестра налогообложения недвижимостей и реестра населения. Регистрация не-

движимости выполняется агентствами по регистрации недвижимости. Национальная Землемерная Служба контролирует эти агентства и отвечает за их деятельность.

Основная цель земельной регистрации – предоставление официального статуса и юридической защиты актам купли-продажи недвижимой собственности. Система регистрации земли, которая хорошо функционирует, служит гарантией и поддержкой экономических транзакций. «Шведская система «Банк Данных о Недвижимости» – интерактивная система, созданная вокруг мощного центрального компьютера. Первичные пользователи – реестр недвижимости и агентства по регистрации прав на недвижимость – используют терминалы и принтеры, связанные с главным компьютером через телефонные сети. Получение информации из банка данных доступно через сеть терминалов для банковских учреждений, муниципалитетов, агентств по недвижимости, страховых компаний и других основных пользователей информации [17].

Законодательная основа реестра недвижимости была оформлена в 1908 г. для сельских районов и в 1917 г. – для городов. Реестры недвижимости в основном должны были обеспечивать хорошую, надежную основу для уже существующей системы регистрации прав на недвижимость. Реестры недвижимости соответственно в законодательной базе 1908 и 1917 годов были установлены на протяжении следующих десятилетий. Эти реестры сохранялись в бумажной форме. Городской реестр с самого начала включал в себя регистрационную индексную карту. Из-за затрат в реестрах сельских районов сначала не было индексной карты. Позже, начиная с 1950 г., индексные карты, построенные на основе национальной экономической карты, стали постепенно использоваться. В 1968 году, согласно решению Парламента, была проведена техническая реформа реестров недвижимости. Она означала слияние двух реестров в один унифицированный реестр недвижимости, который охватывал и города, и сельскую местность. Новый реестр был компьютеризирован. Данные вносились в реестр, в ос-

новном из старых реестров. Одновременно компьютеризировался земельный реестр, два реестра были скоординированы вместе, формируя главную часть системы «Банк данных о недвижимости». Развитие и внедрение новой системы продолжались по районам на протяжении 20 лет и были завершены по всей Швеции в 1995 году. Указанная реформа связана с самим реестром и не включает регистрационные индексные карты. Сегодня реестр недвижимости существует только в компьютеризированном виде. Информация из реестра может быть получена с использованием терминалов, расположенных в офисах разных пользователей или в виде распечатанной копии записей из системы [29].

В Германии система состоит из двух частей: поземельной книги и кадастра, которые тесно взаимосвязаны. Понятие «земельный участок», согласно немецкому праву, объединяет два признака: «ограниченная часть земной поверхности» и «регистрационная запись в поземельной книге». Организация и ведение земельного кадастра осуществляются в различных федеральных землях Германии по-разному. Например, в федеральной земле Гессен земельные дела ведет Министерство экономики, транспорта и развития территории в г. Висбаден. Законодательной основой для ведения кадастра является Закон земли Гессен «О кадастре недвижимости и геодезической съемке» от 2 октября 1992 г. Он определяет пути создания и ведения земельного кадастра и задачи геодезической съемки. В ряде других земель Германии вопросы управления земельными ресурсами и ведения земельного кадастра решают Министерство финансов, Министерство экономического развития и др. Поземельная книга в Германии предназначена для:

- определения и установления прав на отдельные земельные участки;
- предоставления установленных законом гарантий прав собственности;
- регистрации обременений собственности (земельных участков) [7].

Земельные участки в Германии подлежат обязательной регистрации, кроме тех, которые находятся в государственной собственности Федеративной Республики Германии, собственности федеральных земель, коммун церков-

ных общин, монастырей и общественных путей железнодорожного сообщения. Регистрация всех прав собственности в поземельной книге служит укреплению правовой надежности в правовых, экономических отношениях и в области управления (например, планирование, налоги). Все записи в поземельной книге воспринимаются как юридически верные, вплоть до доказательства противного. Кадастр недвижимости содержит полную информацию о недвижимости на всей территории: геометрическую (геодезическую) и семантическую информацию о земельных участках и зданиях. Данные, имеющиеся как в кадастре недвижимости, так и в поземельной книге, должны находиться в полном соответствии [29].

Кадастр недвижимости находится в ведении федеральных земель (областей) Федеративной Республики Германии и ведется соответствующими управлениями землеустройства и земельного кадастра. Наряду с традиционным назначением «государственного реестра», данные кадастра недвижимости являются основой для земельных информационных систем, представляющих важность для территориального планирования, административного управления и экономики. Кадастр недвижимости состоит из трех частей: книги кадастра недвижимости (описательной части), кадастровой карты (графического отображения земельных участков) и результатов геодезических вычислений. Книга кадастра недвижимости обеспечивает ведение в электронной форме реестровых данных (семантических характеристик земельных участков). Поземельная книга и кадастр недвижимости в Германии из-за исторически сложившегося различного их назначения (гарантия собственности на землю и основа для земельного налогообложения) возникли отдельно, и только после появления Устава поземельной книги между этими двумя реестрами определилась связь. Согласно этому документу, кадастр недвижимости создается как государственный реестр. Распоряжение о поземельной книге предписывает обратную связь поземельной книги с данными кадастра недвижимости и необходимость внесения кадастровых данных в поземельную

книгу. Сохранение соответствия двух реестров гарантируется общим распоряжением министра юстиции «О сохранении соответствия между поземельной книгой и кадастром недвижимости». В последние годы происходит объединение земельного кадастра и поземельной книги в одну базу данных. Оно осуществляется в несколько этапов.

Первый этап. Обмен данными электронным путем (при условии, что поземельная книга и кадастр недвижимости ведутся в электронной форме).

Второй этап. Техническая интеграция с помощью единой базы данных. При этом разделение организационных функций между Управлением земельного кадастра и Поземельным управлением остается. Поземельное управление ведет разделы I-III Поземельной книги, а Управление земельного кадастра составляет перечень информации.

Третий этап. Полная интеграция под руководством одного (нового) учреждения. На завершающем этапе создается единая земельно-информационная служба Германии, что соответствует общим стремлениям большинства западноевропейских государств [32].

Во Франции исторически сложилась своя довольно сложная система информационного обеспечения управления земельными ресурсами, в которой задействованы различные министерства и ведомства. Французский земельный кадастр решает задачи, связанные с налогообложением (оценкой земель и обоснованием размера земельного налога), учетом земель, идентификацией и описанием земельных участков – парцелл, установлением землевладельцев и землепользователей, составлением кадастровых планов. Функции кадастра во Франции заключаются в определении местоположения и идентификации земельных участков; описании их границ, типа выращиваемых культур, характеристики строений; расчете базы для налогообложения земельных участков и строений; обновлении кадастрового плана и сопутствующей текстовой информации. На кадастровом плане дается изображение физического состояния земельной собственности (границы, координаты, деление), позволяющее определить ее площадь. Кроме того, кадастровый план дает представление о

качестве земельной собственности. Для этого на нем показываются ареалы, выделенные на основе оценки возможности выращивания различных сельскохозяйственных культур, а также данные об отчуждении земельных построек. План является основным кадастровым документом, он используется для установления (локализации) местоположения земельного участка и идентификации строений. План составляется для каждой коммуны и полностью охватывает ее территорию. Обновление кадастровых планов в связи с изменением границ объектов недвижимости осуществляется непрерывно, по мере поступления межевых документов. В связи с другими изменениями, связанными с размещением посевов сельскохозяйственных культур, застройкой, обновление планов проводится раз в год. «Парцелла является базовой кадастровой единицей. Она представляет собой участок земли, принадлежащий одному собственнику. Каждая парцелла идентифицируется по уникальному номеру внутри кадастровой секции» [25].

Сводным документом для учета и оценки имущества, а также для определения земельного налога застроенных и незастроенных земельных участков служит кадастровая матрица. Дополнительная документация состоит в основном из файла путей сообщения и местностей, файла владельцев недвижимости коммуны, документации, касающейся застройки, и файла недвижимого имущества. Семантической информацией управляют с помощью унифицированных компьютерных программ, установленных с 1990 г. во всех кадастровых бюро. Открытие доступа к кадастровым данным, в том числе семантическим, было осуществлено во Франции через Интернет с 2001 г. В соответствии с программой соглашения между налоговыми управлениями и местными органами власти продолжается сканирование кадастровых планов. Файлы со сканированными планами заменяют бумажные копии и служат базой для векторизации. Эти файлы ежегодно обновляются. Их можно получить для пользования за определенную плату [25].

Однако учет земель в Великобритании ведется издревле – одна из самых древних записей нашего тысячелетия, касающихся землепользования, была

произведена в Англии. Это знаменитое обследование всей недвижимости Англии, выполненное в 1086 году по указу Вильгельма Завоевателя. Результат этого труда был сведен в «Книгу страшного суда» (Domesday Book), где недвижимость была описана с помощью показателей, важных для налогообложения: от семи до восьми миллионно акров земли насчитывалось на территории Англии во времена написания книги. Описание лугов, пастбищ, лесов и пашен дало множество полезной информации исследователям о состоянии английского хозяйства 11 века. Так, графство Корнуэл было преимущественно пастбищным; графство Девоншир измерено с точностью до акра. В качестве инструмента измерения использовался показатель поголовья скота, которое те или иные земли могут прокормить. По сути это была разновидность кадастра, но только без карты. Она осталась уникальной, никогда не обновлялась и не развивалась [12].

За рубежом с целью сохранения и изучения природного геологического наследия, а также для туризма и отдыха начиная с 90-х гг. прошлого века организуют геопарки – особый тип охраняемых природных территорий. Являясь основной категорией особо охраняемых природных территорий (ООПТ) во многих странах Европы и Азии, национальные парки постепенно получают статус геопарков и включаются в список ЮНЕСКО. В российском законодательстве такая категории ООПТ как геопарк отсутствует, поэтому уникальные геологические объекты, включаются в структуру существующих категорий ООПТ, при этом большая часть особо охраняемых геологических объектов относится к категории памятников природы [31].

1.3.История кадастровой оценки в России

Особо охраняемые природные территории – одна из форм сохранения природы, поэтому относятся к объектам общенационального достояния, сохраняя уникальные и типичные экосистемы, биологическое и ландшафтное разнообразие.

Уже на самых ранних этапах своего развития племена, населявшие территорию нашей страны, обращали внимание на необычные явления природы – водные источники с особо чистой или целебной водой, выходы примечательных горных пород и минералов, деревья-патриархи, места концентрации полезных растений и животных. Понимая их значение, они брали их под охрану, объявляя священными [6].

Позднее, в VI–VII вв., возникла еще одна форма охраны – запрет на использование растительности и охоту в местах захоронения предков славян «жальниках». Именно в это время приобретает широкое распространение термин «заповедник», т.е. повеление, запрещение, находящееся под запретом, охраной.

Со времен княгини Ольги летописи упоминают о наличии таких угодий на всей территории Киевского княжества, т.е. существовала сеть заповедно-заказных территорий, богатых по видовому и количественному составу, которые послужили основой для создания заповедных территорий в наше время.

Заповедниками в полном смысле сегодняшнего понимания этого термина служили в России XVI–XVIII вв. «засечные полосы» – пограничные леса. По указу 1638 г. следовало «учинить заказ крепкий, чтобы в заповедный засечный лес никакой человек для бортных ухожий (лесное пчеловодство) и для рыбных ловель, и бобровых, и выдряных гонов... не ходил». А нарушителям грозило «быть в смертной казни без всякой пощады» [4].

Несомненный вклад в дальнейшее формирование идей заповедности внес Петр I указом от 19 ноября 1703 г. об учреждении «заповедных участков» и объявлении «заповедных деревьев», нарушение которого каралось смертной казнью. И уже тогда были предприняты первые шаги по инвентаризации отдельных биологических объектов этих площадей: учет дичи, описание и картирование заповедных деревьев, дубовых насаждений. Петр I указал «заботиться

о сохранении лесов и во всех местах, где возможно, добрые и притом другие потребные вещи насаждать и возвращать» [3].

Понятие заповедности в XIX веке главным образом связано с охраной лесов, что создавало благоприятные условия для существования животного мира. Указ Сената от 10 ноября 1832 г. повелевал выделять в неприкосновенный запас из лесов казенных крестьян «заказные рощи», получившие название «заповедные». Их охрана возлагалась на волостные правления. Такая практика надежно обеспечивала сохранение лесов для будущих поколений.

Основы современного отечественного заповедного дела были заложены в конце XIX – начале XX вв. идеями выдающихся русских ученых-естествоиспытателей: В.В. Докучаева, И.П. Бородина, Г.Ф. Морозова, Г.А. Кожевникова, В.П. Семенова-Тян-Шанского, А.Н. Формозова и др. [6].

Первый общегосударственный акт «Об установлении правил об охотничьих заповедниках» принят в октябре 1916 г. царским правительством. В декабре того же года «распоряжением, объявленным Правительствующему Сенату Министром Земледелия», на берегу озера Байкал был создан первый государственный заповедник – Баргузинский. Сеть заповедников расширялась. Появились Астраханский, Ильменский, Кавказский, Воронежский и др. Среди них был и Кондо-Сосьвинский, организованный в Зауралье.

К сожалению, в истории заповедного дела страны были и печальные страницы. В 40-х гг., после Великой Отечественной войны, заповедники, расположенные вдоль заселенных границ Советского Союза, обвинили в том, что они служат убежищами для шпионов и диверсантов. Давление на заповедники возросло, усилилось отведение земель под лесозаготовки и сельскохозяйственные нужды [4].

В 1950 г. был осуществлен план, предусматривающий ликвидацию двух третей заповедников. События, произошедшие с 1951-го по 1959 гг., до сих пор считаются одними из самых трагических в истории отечественных заповедников. Ведь именно тогда из 128 заповедников, занимавших площадь 1 266 млн. га, что соответствовало почти 0,6% территории страны, было закрыто

108, их площадь уменьшилась более чем в 10 раз. Заповедную систему и площадь заповедников удалось восстановить лишь спустя почти 30 лет к 1985 г. [4].

В настоящее время на территории России насчитывается 102 государственных природных заповедников и 40 национальных парков.

Исторически земельный кадастр включал в себя учет, описание и оценку земель. Так, учет земель представлял собой действия по определению пространственного положения и размера земельных участков, массивов и землепользований, а также состав земельных угодий и их качественное состояние. Описание земель содержало в себе естественные, исторические и экономические характеристики земель. Оценка земель предусматривала установление средних величин норм урожайности и доходности земель, на основании чего определялась ценность земли как средства производства [14].

В России первые описания земель появились в IX в. и касались монастырских и церковных земель, а первая оценка земли начала формироваться с конца XV в., когда появилось поместье как специфическая разновидность частно-феодальной условной земельной собственности (в то время земельная собственность определяла социальный статус человека и распределяла владельцев поместий на службу по военному, гражданскому и придворному ведомствам исходя из оценки земель и ее точного учета). Для описания и оценки земель в XVI в. было создано специальное центральное государственное учреждение – Поместный приказ, который объединил межевые, кадастровые и крепостные работы. Главной отличительной особенностью оценки земельной собственности в России, вплоть до середины XIX в., была оценка земли с прикрепленным к ней зависимым крестьянством. Описание земель проводилось писцами, выполнявшими роль первых оценщиков. Количество земли исчислялось приблизительно. Сведения о землях отражались в писцовых книгах, выполнявших функции первых земельных кадастров и имевших юридический и правовой характер [8].

В XVII в. оценка частновладельческой земельной собственности (вотчин и поместий) имела элементы системного подхода и производилась по нескольким параметрам: во-первых, учитывался правовой статус земельных владений (вотчина или поместье, причем у вотчин родовая, выслуженная или купленная); во-вторых, подсчитывалось количество крестьянских дворов (жилых и пустых); в-третьих, анализировалась структура земельных угодий (пашня, сенокос, лес, поросшие земли и т.п.); в-четвертых, изучалось качество земель («лучшие», «средние», «худшие»). На основании Указа Екатерины II (1765 г.) проводилось межевание земель (система измерения территории).

Межевание имело две формы: генеральное и специальное. Генеральное межевание это обязательное размежевание всех владений какой-либо области на дачи генерального межевания, то есть на территории вокруг данного селения исторически используемые его жителями. Все, что находилось внутри генеральной межи, считалось принадлежащим населению этого селения. Генеральная межа обозначалась канавами просеками курганами и знаменитыми межевыми столбами с надписью «Будь каждый при своем». Специальное межевание это размежевание генеральной дачи на отдельные участки и владения. Межевание земель, проводимое при Екатерине II, производилось следующим образом: Правительство отказалось от проверки владельческих прав на землю, основой межевания являлось действительное состояние земельной собственности в границах 1765 г., законность землевладения признавалась без документальных свидетельств, лишь бы оно было бесспорным до 1765 г. [8].

В начале XIX в. произошли существенные изменения в земельном законодательстве. Вышел Указ от 12 декабря 1801 г., который предоставлял право лицам всех свободных состояний (купцам, мещанам и казенным крестьянам) приобретать вне городов в собственность земельные участки без крестьян. Во второй половине XIX в. отмена крепостного права в России (Реформа 1861 г.) освободила крестьян от крепостной зависимости и повлекла переход платежей с «крестьянских душ» на землю, что, в свою очередь, выявило необходимость в земельно-оценочных работах и определение доходности земли [6].

Кадастровые работы проводились до 1917 г. и включали в себя учет, изучение, описание и оценку земель как объекта налогообложения. Новым в оценке земель стало определение стоимости крестьянского землевладения по установленной цене выкупного платежа. Реформа 1864 г. получила название земской, т.к. проведенная с целью организации местного самоуправления «для заведования делами относящимися к местным, хозяйственным пользам и нуждам каждой губернии и каждого уезда», оценочная деятельность была отнесена к компетенции земских губернских и уездных учреждений.

показывала плательщику налога конкретную цифру оценки земли, обосновывала правильность и объективность оценочных выводов. Закон «Об оценке» от 18 января 1899 г. способствовал дальнейшему совершенствованию организационной структуры и порядка проведения в России оценочных работ [6].

С принятием закона от 18 января 1899 г. конкретная оценка земель каждого землевладения осуществлялась с применением некоторых С началом земской оценочной деятельности связывают зарождение земской оценочной статистики, которая включает в себя статистические работы по обследованию земель сельскохозяйственного назначения в целях налогообложения. Для земской статистики были определены характерные статистические параметры для массовой оценки по которым происходил сбор и анализ массовых оценочных данных. Основным способом сбора оценочных сведений были опросные листы, рассылаемые по уездам, волостям и отдельным домовладениям. А экспедиционный способ сбора оценочных сведений вошел в практику с 1874 г. Земская статистика общих методических принципов:

1. Стоимость земли ставилась в зависимость от доходности земельной собственности; основным элементом определения доходности земли считалось установление ее производительности; производительность земельных угодий характеризовалась как результат воздействия технических факторов почвы и ее обработки;

2. Доходность рассматривалась как экономическое понятие, которое определялось соотношением в данном производстве земли, труда и капитала,

зависящим от целого ряда сложных и разнообразных социально-экономических и культурных условий;

3. Обязательному анализу при конкретной оценке подлежали: характер почв и климатические условия, структура сельскохозяйственных угодий и способы ведения хозяйства, близость транспортных коммуникаций и рынков сбыта, особенности эксплуатации земли ее последним владельцем;

4. Чистый доход землевладения процент на капитал, вложенный в землю, определялся исходя из общего дохода с земельной собственности и учета необходимых рисков на эксплуатацию земли [6].

Таким образом, характерной чертой методик оценки земли конца XIX – начала XX вв. являлась оценка земельных угодий одновременно как источника дохода и предмета сделки купли-продажи.

С точки зрения методологии и общей организации оценки Россия, в конце XIX – начале XX вв., была одной из передовых стран. В этот период были разработаны экономико-статистические методы сбора и обработки исходных данных необходимых для выработки основополагающих критериев и нормативов оценки для различных назначений, будь-то налогообложение или страхование, ипотека или купля-продажа. Как вид профессиональной деятельности оценка стояла на таком уровне, который Европа и Америка достигли только в 60-70 гг. XX в. Концептуальные положения оценки заложенные создателями русской оценочной статистики, повторяются в современных подходах к вопросам оценки культивируемых в развитых странах рыночной экономики [6].

Данные исторические факты показывают, что стараниями своих выдающихся ученых Россия была одной из ведущих стран в области оценки. Тем не менее, при рассмотрении оценки, как системы действующей в интересах государства, можно сказать о ее недостатках, которые рассматриваются как функция историко-географических особенностей России. Основными причинами сдерживавшие успешное завершение работ по оценке недвижимости для целей налогообложения были причины систематического и несистематического

характера. Причины систематического характера: отсутствие единого планирования оценочной деятельности и централизованного финансирования, а также специального государственного органа для руководства оценкой, неэффективная структура губернских и уездных оценочных комиссий и отсутствие единообразия в методических подходах к оценке, неэффективность распределения исполнителей оценки по видам работ и незаинтересованность земств в оценке недвижимости. Причинами несистематического характера общественно-политические события начала XX в., а именно крестьянские волнения в ряде губерний в 1901-1902 гг., русско-японская война 1904-1905 гг., революционные события 1905-1906 гг. Сразу после Октябрьской революции земельные отношения в России коренным образом изменились в результате национализации земли, когда она стала всенародным достоянием и государственной собственностью и перестала быть объектом налогообложения [6].

В первые годы советской власти оценено было огромное количество земель частного, государственного и общественного владения, а также других видов недвижимости. И если с конца 20-х гг. XX в. прекратилась оценка земли, находящейся в частной собственности, то оценка земель государственной и корпоративно-колхозной собственности продолжала оставаться на высоком уровне. С 1970-х годов получили развитие массовые оценочные работы не только земель сельскохозяйственного назначения и др. природных ресурсов, но и городских территорий [26].

К сожалению, за десятилетия социализма, эволюция рыночных методических приемов была прервана, свое продолжение она получила за рубежом. С началом развития рыночных отношений в России (90-е годы XX века) исследования связанные с оценкой земельных участков стали более актуальными. Некоторые авторы пошли по пути прямого переноса опыта массовой оценки применяемой в США. Однако, данный опыт не увенчался успехом, – привезенное американскими экспертами программное обеспечение не учитывало условий российского рынка земли середины 90-х годов и оказалось не

готовым к выполнению задачи. 25 августа 1999 года Правительство Российской Федерации принимает Постановление № 945 «О государственной кадастровой оценке земель» [НПБ 8], а 8 апреля 2000 года Постановление № 316 «Об утверждении правил проведения Государственной кадастровой оценке земель» [НПБ 9]. С этого момента в России начинается новый этап в экономической оценке земель.

Анализ истории развития методологии и методики проведения оценки земель в России начиная с конца XV в., позволяет выделить три этапа формирования земельного кадастра.

I этап. Земельный кадастр представляет простые действия по учету земель, которые используются в земледелии и скотоводстве. Земельно-кадастровые сведения регистрируются в специальных документах (реестрах, земельных книгах), в которых фиксировались сведения о земле. В дальнейшем сведения о земле стали фиксироваться не только в текстовых документах, но и на плано-картографических материалах. Земли стали подразделяться на группы и классы в зависимости от качества.

II этап. Земельный кадастр в условиях рыночных отношений представляет собой сложные мероприятия осуществляемые специально организованной государственной службой. Поскольку основным назначением земельного кадастра было обеспечение сведениями для налогообложения, то земельно-кадастровые службы находились в основном в ведении финансовых органов.

III этап. Земельный кадастр продолжает носить фискальный характер и играет важную роль в развитии общественно-экономических формаций. Развиваются и совершенствуются методы и способы изучения, учета, оценки и классификаций земель по видам угодий и качеству; применяются более совершенные технические средства и технологии, – все это повышает точность и достоверность земельно-кадастровой информации, совершенствуются ее формы и содержание.

ГЛАВА 2. АНАЛИЗ И ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1. ГПЗ «Белогорье» в региональной сети ООПТ федерального значения

Заповедник «Белогорье» является природоохранным, научно-исследовательским и эколого-просветительским учреждением федерального значения и финансируется из средств федерального бюджета. Заповедник может финансироваться также за счет внебюджетных и иных не запрещенных законом источников, в том числе доходов от собственной деятельности [НПБ 10].

Заповедник создан для сохранения естественного хода природных процессов, генетического фонда, отдельных видов и сообществ, экологических систем юга Среднерусской возвышенности. На территории заповедника сохраняется уникальный комплекс ландшафтов и экосистем типичной южной подзоны восточно-европейской зональной лесостепи Среднерусской возвышенности, главными из которых являются нагорные дубравы на серых и тёмно-серых лесных почвах (Лес на Ворскле) и плакорные целинные ковыльно-разнотравные луговые степи на мощных типичных черноземах (Ямская степь).

На участках заповедника находятся также типичные лесостепные балочные ландшафты, сочетающие участки разнотравно-луговых степей и байрачных лесов (в т.ч. дубрав) (Ямская степь, Острасьевы яры, Лысые горы), местобитания реликтовых видов меловой (кальцефильной) флоры и растительных сообществ «сниженных альп» (Ямская степь, Лысые горы, Стенки-Изгорья) и «горных сосновых боров на мелу», представленных нагорной дубравой с фрагментами мелового бора с реликтовой сосной меловой (экопическая форма сосны обыкновенной (*Pinus sylvestris* L. var. *cretacea* Kalenicz. ex Kom.) и вол-

чаягодником алтайским (в. Софии) (*Daphne altaica* Pall. (incl. *D. Sophia* Kalenicz.), пойменные леса с ольхой клейкой (чёрной) и пойменные низинные луга – от сильно обводнённых болотистых до переходных к суходольным, травяные болота и старичные озёра, участок сохранившейся псаммофитной растительности (Стенки-Изгорья) [5].

Участок «Лес на Ворскле» – одна из старейших особо охраняемых природных территорий России. Начало сохранению вековой нагорной дубравы на реке Ворскле положило создание в 1640 году Хотмыжского участка Белгородской засечной черты или оборонительной линии для защиты южных рубежей государства от татарских набегов [1].

Леса на реке с 1643 года принадлежал хотмыжским полковым казакам, а затем, с 1664 года перешли во владения бояр Курбатовых. И в 1705 году Борисовская слобода с окрестными землями становится собственностью графа Б.П. Шереметьева [1].

Граф Шереметьев и его потомки использовали массив, как охотничьи угодья. Охрана лесов была очень строгой. Лес охранялся верховыми объездчиками – запрещался проход через лес по траве, сбор грибов, ягод, сучьев.

Послереволюционные годы были трудным периодом в истории бывшей графской «заказной рощи». По свидетельству известного энтомолога С.И. Малышева «ничего не слыша об охране памятников природы, население видело в «заказной роще» только графское состояние» [29].

Профессор Сергей Иванович Малышев – уроженец с. Пузачи Грайворонского уезда Курской губернии, сыграл решающую роль в спасении уникального лесного массива. Он начал хлопотать о создании в Борисовке биологической станции Естественно – научного института имени П.Ф. Лесгафта (Петроград) для полевых исследований. В 1918 году при зоологическом отделе этого института был создан первый в России научный центр для изучения поведения и экологии животных – отдел зоопсихологии, который возглавил Малышев [1].

«Заказная роща» сначала была объявлена памятником природы и передана под охрану зоопсихологической станции, затем, в 1925 году участок получил официальный статус заповедника «Лес на Ворскле» [1].

В 1934 году заповедник был передан в ведение ленинградского университета в качестве учебной базы. При «Лесе на Ворскле» была организована одноименная Лесостепная научно-исследовательская станция. Директором заповедника стал академик В.Н. Сукачев – крупный ученый, основоположник биogeоценологии, заведовавший в те годы университетской кафедрой геоботаники [1].

В послевоенное время заповедник сначала передается Министерству высшего образования СССР (1948 г.) а затем Министерству лесного хозяйства СССР (1950 г.) и, наконец, реорганизуется в учебно-опытное хозяйство «Лес на Ворскле» (1951 г.), продолжая также оставаться в ведении Ленинградского университета [29].

В 1979 году благодаря усилиям работавшего тогда директором учлесхоза С.И. Самиляка, а так же Т.К. Горышкиной, Ю.Н. Нештаева и ряда других преподавателей университета был восстановлен статус заповедника.

В 1994 году в состав заповедника был включен участок «Острасьевы яры». В 1999 года заповеднику переданы расположенные на территории Белгородской области участки Центрально-Черноземного государственного природного биосферного заповедника имени профессора В.В. Алехина: «Ямская степь» (входил в состав Центрально-Черноземного заповедника с 1935 года), «Лысые горы» (входил в состав Центрально-Черноземного заповедника с 1993года) и «Стенки-Изгорья» (входил в состав Центрально-Черноземного заповедника с 1995года) общей площадью 1003 га [29].

В 1999 году государственный природный заповедник «Лес на Ворскле» переименован в государственный природный заповедник «Белогорье» [2], (рисунки 2.1.).



Рисунок 2.1. Схема кластерных участков заповедника «Белогорье» [2]

При заповеднике в 2001 году был создан Детский экологический центр «Дубрава», в задачи которого входит экологическое просвещение школьников района и работа с одаренными детьми, подготовка учащихся к районным, областным и всероссийским олимпиадам и конкурсам по экологии, руководство научными экологическими проектами [27].

2.1.1. Базовые кадастровые сведения ГПЗ «Белогорье»

Кадастровый номер земельного участка (табл. 2.1), занимаемого ООПТ, в соответствии с Земельным кадастром

Кадастровый номер земельного участка [НПБ 15]

Участок заповедника	Кадастровый номер
«Лес на Ворскле»	31:14:06 01 001:0005
«Острасьевы яры»	31:14:06 05 003:0027
«Ямская степь»	31:03:14 06 01:0006
«Лысые горы»	31:03:09 09 01:0001
«Стенки Изгорья»	31:19:00 00 000:0001

Нормативно-правовой базой являются федеральные законы:

- «Об охране окружающей среды» [НПБ 6],
- «Об особо охраняемых природных территориях» [НПБ5],
- Лесной кодекс РФ [НПБ 3],
- Положение о государственных природных заповедниках в Российской Федерации [НПБ 11],
- Положение о Федеральном государственном учреждении «Государственный природный заповедник «Белогорье» [НПБ 11].

Заповедник «Белогорье» находится в ведении Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации.

2.1.2. Оценка ценности и уникальности заповедных экосистем

На территории ГПЗ «Белогорье» сохраняется уникальный комплекс экосистем типичной южной подзоны европейской зональной лесостепи. Главными являются нагорные дубравы на серых и тёмно-серых лесных почвах и плакорные целинные ковыльно-разнотравные луговые степи на мощных типичных чернозёмах. На участках заповедника произрастает около 1100 видов сосудистых растений; обитает 62 вида млекопитающих, около 200 птиц, 7 пресмыкающихся, 9 амфибий и около 20 рыб. [10].

Из них: 21 вид растений, 18 птиц и 36 насекомых занесены в Красную книгу России. Наиболее многосторонне изучены старые участки - «Лес на

Ворскле» и «Ямская Степь», молодым участкам необходимо время для достижения такой исследованности. Достаточно хорошо изучены отдельные разделы флоры (сосудистые растения), фауна позвоночных животных, некоторые вопросы пространственно-временной динамики: почв, растительности и её продукционного процесса, отдельных видов растений и животных. Начаты работы по изучению антропогенного воздействия на природные комплексы заповедника и создание системы экологического мониторинга [12, 22].

Комплексная характеристика экосистем ГПЗ «Белогорье» представлены в приложении 1.

2.2. Комплексные заказники регионального значения в структуре ООПТ Белгородской области

Государственный природный заповедник «Белогорье» расположен в Белгородской области. В состав заповедника входит пять заповедных участков федерального подчинения [2]. Координаты кластерных участков (таблица 2.2.).

Таблица 2.2.

Координаты кластерных участков [7]

Кластерные участки	Географические координаты	Центр
Лес на Ворскле	Широта	50°38'
	Долгота	35°58'
Острасьевы яры	Широта	50°34'
	Долгота	36°00'
Ямская степь	Широта	51°11'
	Долгота	37°59'
Лысые горы	Широта	51°14'
	Долгота	37°28'
Стенки-Изгорья	Широта	50°44'
	Долгота	38°00'

Заповедник расположен на южных склонах Среднерусской возвышенно-

сти в пределах южной подзоны лесостепи. Участок «Лес на Ворскле» расположен в окрестностях п.г.т. Борисовка на юго-западе области, в 40 км от г. Белгорода. Участок «Острасьевы яры» - в 6 км к югу от райцентра Борисовка. Участки «Ямская степь» - в 12 км на юго-восток, а «Лысые горы» - в 3 км на юго-запад от г. Губкин. Участок «Стенки Изгорья» - в 9 км на юго-запад от г. Новый Оскол на левом берегу р. Оскол. [13]. Характеристика участков заповедника (таблица 2.3.)

Таблица 2.3.

Характеристика участков заповедника [13]

	участка	Района	заповедника	охранной зоны	комплексных заказников областного значения
1	Лес на Ворскле	Борисовский	1038	488	
2	Ямская степь	Губкинский	566	1400	
3	Стенки-Изгорья	Новооскольский	267	-	
4	Лысые горы	Губкинский	170	860	
5	Острасьевы яры	Борисовский	90	-	
Итого:			2131	2748	

Описание участков заповедника

В целом, в заповеднике «Белогорье» (рис. 2.2) на территории участков представлены следующие экосистемы:

- лесные - 65 %
- степные и луговые - 24 %
- водно-болотные - 0,5 %
- прочие - 10,5 % площади.

На заповедник «Белогорье» возлагаются следующие задачи:

- охрана и поддержание в естественном состоянии комплексов и объектов природных территорий с целью сохранения биологического разнообразия;
- организация и проведение научных исследований, включая ведение Летописи природы;

- осуществление экологического мониторинга;
- экологическое просвещение;
- участие в государственной экологической экспертизе проектов и схем размещения хозяйственных и иных объектов;
- содействие в подготовке научных кадров и специалистов в области охраны окружающей природной среды [2].

Запрещается, любая деятельность, противоречащая задачам заповедника, на всей территории. Природные ресурсы на территории заповедника изъяты из хозяйственного использования и оборота. На участке заповедника «Ямская степь» используется режимное сенокосение, для сохранения ценотического и видового разнообразия луговых степей в исторически сложившемся природном комплексе [НПБ 12].

ЗАПОВЕДНИК "БЕЛОГОРЬЕ"

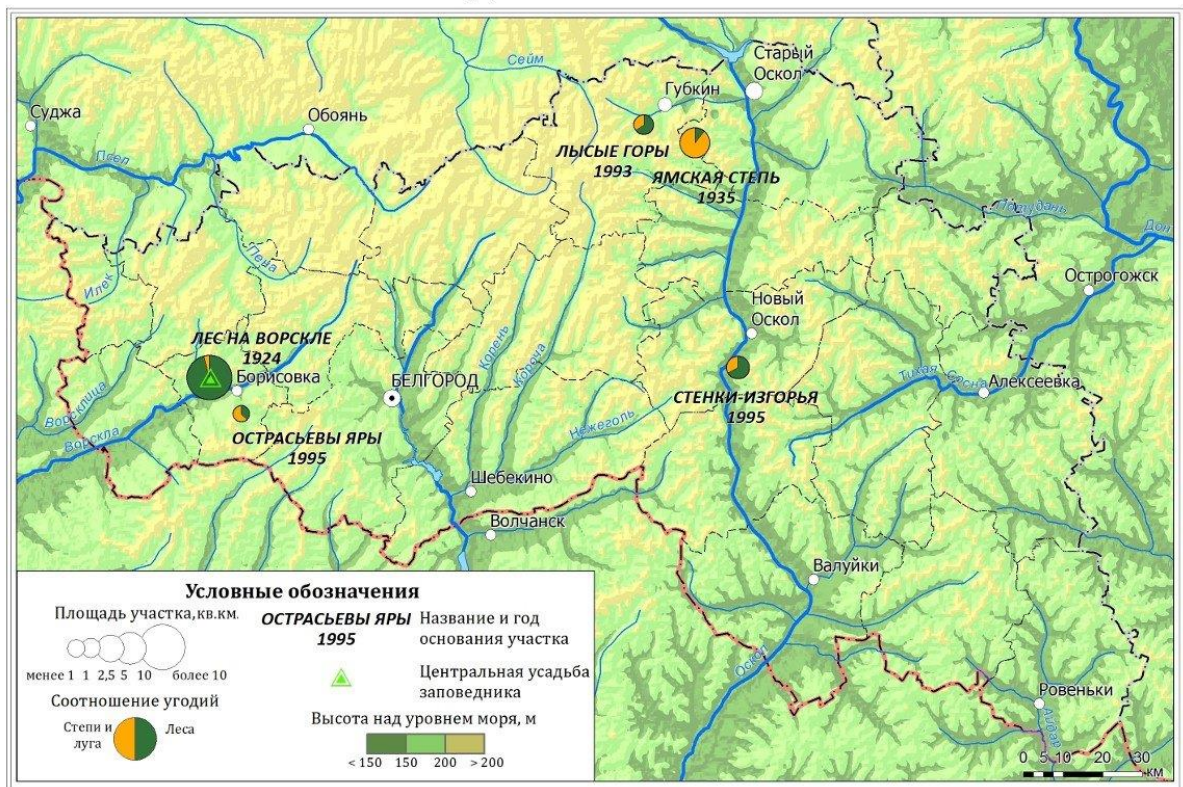


Рисунок 2.2. Картосхема кластерных участков заповедника «Белогорье» [7]

Специальная государственная инспекция по охране территории заповедника, работники которой входят в штат заповедника, осуществляет охрану

природных комплексов и объектов на всей территории заповедника. Права государственных инспекторов по охране территории заповедника могут быть предоставлены работникам заповедника, которые не являются инспекторами по занимаемой должности. К охране территории могут привлекаться работники правоохранительных органов, сотрудники специально уполномоченных органов в области охраны окружающей среды, а также общественные инспекции [2].

Для защиты территории заповедника от неблагоприятных внешних воздействий на прилегающих участках созданы (создаются) охранные зоны с ограниченным режимом природопользования [2].

ГЛАВА 3. СПЕЦИФИКА ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ООПТ (НА ПРИМЕРЕ ООПТ ФЕДЕРАЛЬНОГО И РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ)

3.1. Методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния [НПБ 1].

Кадастровая оценка ООПТ является неотъемлемой частью как системы ГЗК, так и системы функционирования охраняемых территорий. Государственный кадастр ООПТ содержит сведения об их экологической, научной, просветительской, рекреационной, экономической, исторической и культурной ценности. Однако значительным недостатком этих правил является отсутствие четких критериев ценности ООПТ, выражающихся в каком-либо количественном значении [28].

Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 23.06.05 г. № 138, применяются только для определения кадастровой стоимости земельных участков рекреационного назначения в составе ООПТ и земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов [НПБ 14].

Экономическая оценка стоимости земель ООПТ усложняется многообразием причин, по которым необходима организация ООПТ. Они могут быть подразделены: функционально-биосферные, ресурсно-экономические и морально этические [21].

Существующие подходы к оценке стоимости земель ООПТ с заповедным режимом принимают во внимание продуктивность экосистем, ценность и уникальность биоразнообразия экосистем и другие показатели. Оценка земель

заповедников дается с учётом капитализации объема недополученной продукции или же затрат на восстановление нарушенных экосистем на период средней длительности периода восстановления экосистем в естественных условиях. Существует ряд работ, в которых предприняты попытки определения природоохранной ценности экосистем.

Любая кадастровая оценка земель предполагает их картографирование с учётом их типологической принадлежности, определяющей стоимостную оценку конкретных выделов.

Таким образом, кадастровая оценка земель ООПТ предполагает картографирование растительности ООПТ с учетом динамического состояния, продуктивности, редкости, естественности, уязвимости, флористико-фитоценотической значимости растительных сообществ, их близости к границе ареала. Динамические категории растительности нарушенных экосистем должны характеризоваться средней длительностью периода восстановления, что является необходимым условием расчета стоимости земель с учетом капитализации [19].

В соответствии с действующей Методикой кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов [НПБ 14], удельный показатель кадастровой стоимости земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) (УПКСЗпт) определяется по формуле (3.1):

$$\text{УПКСЗпт} = \text{УПКСЗ}_i * K_y * K_{ц}, \quad (3.1)$$

где:

УПКСЗ_i - удельный показатель кадастровой стоимости земель i -го вида земель (например, сельскохозяйственные угодья, лесные земли и др.), занимающих наибольший удельный вес в структуре указанных земель;

K_y – коэффициент уникальности биоразнообразия для того типа экосистемы, который преобладает на землях особо охраняемых природных территорий;

Коэффициент уникальности биоразнообразия (K_y) представляет собой показатель, характеризующий долю видов растений и животных, занесенных в Красную книгу Российской Федерации.

$K_{ц}$ – коэффициент ценности экосистемы для преобладающего типа экосистемы земель особо охраняемых природных территорий.

Коэффициент ценности экосистем ($K_{ц}$) представляет собой показатель, характеризующий запас биомассы, эффективность и гармоничность структуры природных комплексов.

Значения коэффициентов ценности экосистем и уникальности биоразнообразия по типам экосистем приведены в приложении [19, 20].

Особенностью ООПТ нашей области является наличие и сочетание нетронутых степных и лесных ландшафтов, что создаёт дополнительные условия для сохранения даже небольших участков нетронутых экосистем. Неотъемлемой частью ведения государственного земельного кадастра и важной характеристикой охраняемой территории является проведение инвентаризации существующих объектов сети ООПТ для выявления их точного местонахождения и состояния, полного описания и каталогизации с применением компьютерного мониторинга над объектами, а также определение кадастровой стоимости объектов ООПТ.

Особый интерес представляет собой определение кадастровой стоимости заповедников, результаты которой предназначены для налогообложения, исчисления исков, предъявляемых при нарушении природоохранного законодательства на территории заповедников и других целей, определяющих функционирование заповедника.

В Белгородской области насчитывается 353 объекта ООПТ, которые имеют статус как регионального, так и федерального значения [11].

В качестве объекта исследования был выбран государственный природный заповедник «Белогорье», состоящий из пяти участков общей площадью

2132 га, 210 заказников, большое количество памятников природы, среди которых особенно выделяются родники - 114 объектов, деревья долгожители и геологические объекты, а также природные парки и территории

Заповедники являются самыми крупными, наиболее охраняемыми и ценными природными объектами, поэтому их кадастровая оценка представляет наибольший интерес. ГПЗ «Белогорье» включает в себя пять заповедных участков: «Лес на Ворскле», «Острасьеви Яры», «Ямская степь», «Лысые горы», «Стенки Изгорья» [11].

Определение кадастровой стоимости каждого из участков заповедника проведено на основании существующей методики государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий и объектов [15]. Исходя из данной методики, удельный показатель кадастровой стоимости земель ООПТ определялся как произведение удельного показателя кадастровой стоимости вида использования земель (сельскохозяйственные угодья, лесные земли), занимающего наибольший удельный вес в структуре земель, коэффициента уникальности биоразнообразия (K_y) и коэффициента ценности экосистем ($K_{ц}$).

Заповедные территории ГПЗ «Белогорье» по преобладающему типу земель можно разделить на две группы :

- степные («Ямская степь», «Острасьеви яры»),
- лесные («Лес на Ворскле», «Лысые Горы», «Стенки Изгорья»).

Как показало исследование (таблица 3.1), для степных участков в методике были установлены повышающие коэффициенты K_y и $K_{ц}$ - 6,29 и 1,07, для лесных - 8,71 и 1,30 соответственно. Эти коэффициенты были введены для отражения ценности природных экосистем с целью повышения кадастровой стоимости заповедных территорий. Так как кадастровая земель ООПТ должна быть всегда больше стоимости обычных угодий.

3.2. Кадастровая оценка земель ООПТ федерального значения (на примере ГПЗ «Белогорье»)

Используя методику Росземкадастра от 2004 года нами была произведена оценка кадастровой стоимости отдельных ООПТ Белгородской области. В качестве ООПТ федерального значения нами были взяты все 5 кластерных участков ГПЗ «Белогорье», в качестве ООПТ регионального значения послужили 3 комплексных заказника: «Земной рай», «Чехова дача» и «Кучуково». Наш выбор на указанных ООПТ регионального значения обусловлен географической близостью, ландшафтной идентичностью и флористико-фитоценотической значимостью заповедных растительных сообществ.

В структуре ООПТ России степные территории нашей области составляют 1%, лесистость области 9,8%. Более 800га лесов относятся к особо охраняемым территориям. В ходе исследования выяснилось, что хотя и лесные территории заповедника «Белогорье» имели более высокие повышающие коэффициенты, их кадастровая стоимость (не более 7,81 руб. /кв. м) оказалась ниже, чем у степных участков (более 14 руб. /кв. м). Это обусловлено низкой кадастровой стоимостью лесных участков, на которых располагаются заповедные участки «Лес на Ворскле», «Стенки Изгорья», «Лысые горы» – 0,69 руб./кв.м.

При кадастровой оценке лесных угодий лесные участки, расположенные на территории заповедников оценивали по категории – непригодные в хозяйственном отношении, так как заповедники навсегда исключены из хозяйственной деятельности человека. Кадастровая стоимость сельскохозяйственных земель степных участков (в особенности «Ямская степь») – одна из самых высоких по области, причина этого – высокий балл бонитета почв этой территории.

Таблица 3.1.

Результаты кадастровой оценке земель федеральных ООПТ

ГПЗ «Белогорье»

№ п / п	Наименование ООПТ	УПКСЗу руб./кв м.	Тип экосистемы	Коэффициент уникальности биоразнообразия	Коэффициент ценности экосистемы	УПКСЗ у ООПТ	Кадастровая стоимость з/у в составе ООПТ руб./кв м
1	«Лес на Ворскле»	0,69	10б	1,30	8,71	7,81	81067800
2	«Острасьевы яры»	2,07	11д	1,07	6,29	13,93	12537000
3	«Лысье горы»	0,56	10б	1,30	8,71	6,34	10841400
4	«Ямская степь»	2,40	11д	1,07	6,29	16,15	91409000
5	«Стенки Изгорья»	0,42	10б	1,30	8,71	4,76	12709200

Результаты исследования показали, что в методику оценки ООПТ и объектов Белгородской области необходимо применить региональный компонент, который повысит коэффициент уникальности биоразнообразия и ценности степных экосистем, что приведёт к увеличению кадастровой стоимости ООПТ [12].

Более оправдано по каждому участку заповедника определять кадастровую оценку, суммируя данные по всем экосистемам (широколиственные леса луговые степи + болота; и т.д.) с учетом занимаемой ими площади. Так, близкие по большинству показателей участки «Лес на Ворскле» и «Острасьевы Яры» заповедника «Белогорье» из-за того, что на первом леса несколько превосходят по площади степи, а на втором - степи несколько превосходят по площади леса, получают разительно разнящуюся кадастровую оценку. Расчет по средневзвешенной будет более правильным и более объективным. Для более точного расчета кадастровой стоимости применим региональный компонент, который повысит коэффициент уникальности биоразнообразия и ценности степных экосистем, что приведёт к увеличению кадастровой стоимости ООПТ [12].

3.3. Кадастровая оценка ландшафтных заказников

регионального значения

Среди земель ООПТ в России по площади преобладают земли ООПТ регионального и местного значения. Белгородская область относится к группе субъектов РФ, которые изменены антропогенной деятельностью, но имеют незначительный вес ООПТ в общей площади регионов - 2,31 %; в том числе 96,6 % - регионального значения. В качестве исследуемого объекта используем заповедник «Острасьевы яры» и входящие в него урочища: «Чехова дача», «Земной рай», «Кучуково» [20].

Урочище «Чехова дача» расположено у села Доброивановка и входит в состав Грайворонского лесничества (квартал № 49) Дата образования: 1995 Общая площадь: 105 га (рисунок 3.1).

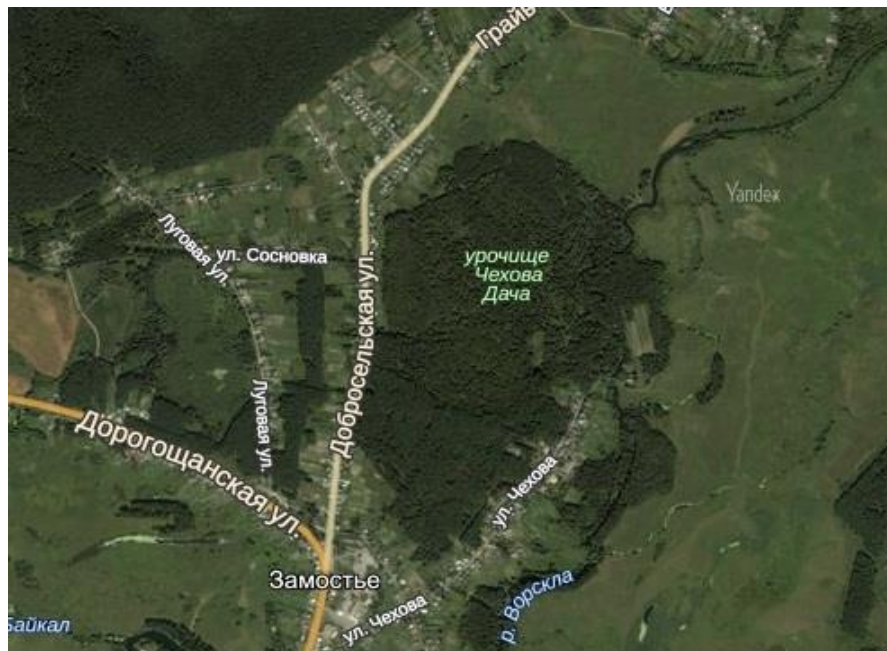


Рисунок 3.1. Урочище «Чехова дача»

Северная часть урочища представлена лиственными породами: дуб, липа, ильм, клен, естественные насаждения – левады, по правому берегу р. Ворскла представлены черноольшанниками с примесью древовидных ив (ветлы), вяза обыкновенного, тополей белого и черного, осины, липы. Южная, более возвышенная часть урочища, занимающая надпойменную террасу Ворсклы, покрыта культурами сосны обыкновенной и березы повислой. В

юго-восточной части урочища сформировалась сложная дубрава в первом ярусе преобладает дуб черешчатый с примесью ольхи и ильма, а во втором ярусе – сосна обыкновенная, с участием ясеня, клена, ильма. В подлеске – черемуха обыкновенная, бузина черная, крушина ломкая единично. В травянистом покрове преобладает крапива двудомная, осока волосистая, репейник, гравилат городской, произрастают также гусиный лук, чистяк, пролеска сибирская, хохлатка. По заболоченным участкам тростники и осоки. Имеется участок пашни, занятый в настоящее время под многолетние травы [22].

Урочище «Земной рай» находится у села Козинка. Данная территория относится к Грайворонскому лесхозу, городского лесничества, кварталы 108, 109, дата образования: 1995, общая площадь 0,7 га.

Урочище «Кучуково» расположено у села Дорогощь, находится в ведении Грайворонского лесхоза, городского лесничества, кварталы 56, 58, 59, дата образования 1995 год, общая площадь 72 га.

Территории относятся к лесостепи, растения успевают зацвести, образовывать плоды и накопить питательные вещества в органах запаса.

Лесостепи, за исключением непродолжительных периодов, находятся в состоянии недостатка влаги. Кроме ковыля и типчака – засухоустойчивых плотно дерновинных злаков, на участках с более влажными почвами в травостой входят коротко корневищные злаки: мятлик луговой, костер безостый, а на залежах - пырей ползучий. На склонах сухих балок растет терн. Островки леса занимают более низкие места и склоны балок. Господствуют дубравы, образованные дубом черешчатым. В большом количестве к дубу примешаны берест (вяз листоватый и гладкий), клены полевой и татарский, ясень. На опушках – боярышник, из кустарников – розы шиповника [22].

В ходе изучения и комплексной оценке ООПТ регионального значения, по утвержденной методике [15] мы рассчитаем кадастровую стоимость ООПТ. Результаты представлены (таблица 3.2).

Приведём примеры расчетов для урочища «Земной рай»:

$$\text{УПКС}_{\text{пт}} = \text{УПКС}_i * K_y * K_{\text{ц}}$$

$$\text{УПКСЗ}_{\text{пт}} = 2,07 * 1,17 * 1,43 = 3,46$$

Таблица 3.2.

Кадастровая стоимость земель региональных ООПТ

№ п/п	Наименование ООПТ	УПКС Зу руб./кв м.	Тип экосистемы	Коэффициент уникальности биоразнообразия	Коэффициент ценности экосистемы	УПКСЗу ООПТ	Кадастровая стоимость з/у в составе ООПТ руб./кв м.
1	Урочище «Чехова дача»	2,07	10б	1,30	8,71	23,44	246 120
2	Урочище «Земной рай»	2,07	11а	1,17	1,43	3,46	30 794
3	Урочище «Кучуково»	2,07	11а	1,17	1,43	3,46	24 912

Как видим, кадастровая стоимость двух участков: урочище «Земной рай» и урочище «Кучуково» имеют близкие значения – 30 794 и 24 912 руб. за м² соответственно. Разница в стоимости между землями этих участков составляет 5 882 руб. за м². Близкая кадастровая стоимость вызвана сходностью типов оцениваемых заповедных экосистем и идентичностью коэффициентов уникальности и биоразнообразия. Кадастровая стоимость земель урочища «Чехова дача» больше 7,9 раз, чем стоимость урочища «Земной рай» и 9,8 раз, чем земли урочища «Кучуково». Столь существенная разница вызвана прежде всего высоким в 8,71 коэффициентом ценности заповедной экосистемы и более высоким коэффициентом уникальности.

Растительность урочища «Чехова дача» в большей степени представляют древесные насаждения и сложные дубравы. В нашей области дубравы находятся в стадии деградации, и являются эталоном в представлении ценности экосистемы. В результате этого, показатели коэффициента ценности экосистемы становятся одним из самых высоких в нашем регионе.

В марте 2016 года на заседании «малого» правительства региона обсудили проект по созданию дубовых рощ «Дубравы Белогорья». Благодаря этому в Белгородской области станет на две тысячи гектар дубов больше.

В рамках программы к 2017 году на территории Белгородчины должны высадить не менее 2 тыс. га дубов. Создавать дубравы собираются за счет защитных насаждений на землях, не используемых для сельского хозяйства. Дуб черешчатый является основной лесообразующей породой в регионе.

В октябре 2015 года в Белгородской области был заложен геоглиф, состоящий из дуба черешчатого и саженцев хвойных деревьев. Площадь посадки букв составила 6,5 га, а его общая площадь – 15 га. Расположат геоглиф на территории села Покрово-Михайловка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственный земельный кадастр представляет собой систематизированный свод документированных сведений об объектах государственного кадастрового учета, о правовом режиме земель в Российской Федерации, о кадастровой стоимости, местоположении, размерах земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимого имущества. В государственный земельный кадастр включается информация о субъектах прав на земельные участки.

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий является систематизированным сводом документированной информации об особо охраняемых природных территориях федерального, регионального и местного значения. Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий является государственным информационным ресурсом.

Сведения государственного кадастра особо охраняемых природных территорий носят открытый характер, за исключением сведений, отнесенных законодательством Российской Федерации к категории ограниченного доступа.

Государственный кадастр особо охраняемых природных территорий ведется в целях оценки состояния природно-заповедного фонда, определения перспектив развития сети данных территорий, повышения эффективности государственного контроля в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, а также учета данных территорий при планировании социально - экономического развития регионов.

Оценка земель ООПТ является необходимым компонентом как системы государственного земельного кадастра, так и системы функционирования охраняемых территорий. Этот процесс нуждается в оптимизации и поддержке региональных организаций и властей для формирования единого экологического каркаса местности и сохранения уникальных экосистем.

Исторически земельный кадастр включал в себя учет, описание и оценку земель. Так, учет земель представлял собой действия по определению пространственного положения и размера земельных участков, массивов и землепользований, а также состав земельных угодий и их качественное состояние. Описание земель содержало в себе естественные, исторические и экономические характеристики земель.

В качестве объекта исследования были выбраны государственный природный заповедник «Белогорье», региональный заповедник «Острасьевы яры» и входящие в него урочища: «Чехова дача», «Земной рай», «Кучуково».

Так как заповедники являются самыми крупными и наиболее охраняемыми и ценными природными объектами: их кадастровая оценка представляет наибольший интерес.

Определение кадастровой стоимости каждого из участков заповедника проведено на основании существующей методики государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий и объектов. Исходя из данной методики, удельный показатель кадастровой стоимости земель ООПТ определялся как произведение удельного показателя кадастровой стоимости вида использования земель (сельскохозяйственные угодья, лесные земли), занимающего наибольший удельный вес в структуре земель, коэффициента уникальности биоразнообразия (K_y) и коэффициента ценности экосистем ($K_{ц}$).

При определении кадастровой стоимости земель ООПТ Белгородской области необходимо учитывать уникальность экосистем и ландшафтов области, путем широкого применения Красной Книги и Красной Книги почв Белгородской области, введения коэффициентов на уникальность экосистем и почвенных особенностей области. Определение кадастровой стоимости земель ООПТ Белгородской области нуждается в дальнейшем совершенствовании, путем учета региональных особенностей и принципов использования методики оценки земель.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аникеенко Е.Ю. С.И.Малышев и Лес на Ворскле // История заповедного дела: Материалы международной научной конференции. – Борисовка, 2005. – С. 13–15.
2. Борисов В.А., Белоусова Л.С., Винокуров А.А., Охраняемые природные территории мира. // Национальные парки, заповедники, резерваты: Справочник. – М.: Агропромиздат, 2003. – 310 с.
3. Ворончихина, Е.А. К оценке состояния лесной экосистемы в границах квартала 2 особо охраняемой природной территории (ООПТ) «Черняевский лес» / Е.А. Ворончихина // Географический вестник. – 2015. – №1. – С.103-116.
4. Галиновская, Е. А. О правовых основах образования системы особо охраняемых природных территорий в России / Е.А. Галиновская // Журнал российского права. – 2010. – № 5. – С. 28-34.
5. Горышина, Т.К. К истории заповедника «Лес на Ворскле» // Комплексные исследования биогеоценозов лесостепных дубрав: Межвузовский сб. – Л., 1986. – С. 3-18.
6. Дамдын, О.С., История становления и развития земельного кадастра в России / О.С. Дамдын, Ю.С. Очур // Молодой ученый. – 2009. – №6. – С. 122-124.
7. Заповедник «Белогорье» // Официальный сайт Федерального государственного бюджетного учреждения "Государственный природный заповедник "Белогорье" Режим доступа: <http://www.zapovednik-belogorye.ru/>
8. Зарубежный опыт управления культурными ландшафтами и иными объектами культурного наследия на охраняемых территориях // Центр охраны дикой природы: [сайт] / Москва, 2000 – 2016 – Режим доступа: <http://www.biodiversity.ru/programs/management/docs.html>

9. Иванова, Е.Н. Вопросы государственного кадастрового учета земель особо охраняемых природных территорий / Е.Н. Иванова // Журнал российского права. – 2010. – №12. – С.110 - 116.
10. Красная книга Российской Федерации (растения и грибы) – М.: 2008. – 885 с.
11. Казьменков, Д.А. Проблемы и перспективы кадастровой оценки ООПТ / Д.А. Казьменков // Вестника СНО.– 2007.– выпуск 11 – С.41-45.
12. Кузнецова, О.В. Английская система кадастра недвижимости / О.В. Кузнецова // В мире научных открытий» 2015. – т. III. – С.71-73.
13. Лес на Ворскле // Лесная энциклопедия. Т.1 / Гл. ред. Воробьев Г.И. - М.: Советская энциклопедия, 1985. – С. 510.
14. Литвинова, А.А. Методические подходы к обоснованию создания особо охраняемых природных территорий / А.А. Литвинова, М.Н. Игнатьева, Л.М. Морозова // Аграрный вестник Урала. – 2015. – №10. – С.83-85.
15. Методика государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов / Росземкадастр. М., – 2004. – 25 с.
16. Мониторинг и кадастр природных ресурсов : учебное пособие / С.С. Викин, А.А. Харитонов, Н.В. Ершова, Е.Ю. Колбнева; под ред. С.С. Викина. – Воронеж : ФГБОУ ВО Воронежский ГАУ. – 2015. – 283 с.
17. Нестировский, Е.А. Кадастр земель зарубежных стран / Е.А. Нестировский .- М.: КолосС. – 2011. – 288 с.
18. Нешатаев, М.В. Методика кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий с учетом природоохранной ценности лесных экосистем / М.В. Нешатаев // Записки Горного института. Т.204. – 2013. – С.203-209.
19. Нешатаев, М.В. Картографирование растительности для кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий (на примере Лапландского заповедника) / М.В. Нешатаев, В.Ю. Нешатаев // Известия Самарский научный центр РАН. – 2012. – Т.14. – №1-6. –С.1630-1633.

20. Новых, И.Е. Предложения по совершенствованию кадастровой оценки земель особо охраняемых природных территорий / Проблемы природопользования и экологической ситуации в Европейской России и сопредельных странах: Материалы V Междунар. науч. конф. 28-31 октября 2013 г. М.; Белгород: КОНСТАНТА, 2013. – С. 122-126.
21. Пиянтинов, А.О. Кадастр особо охраняемых природных территорий республики Алтай / А.О. Пиянтинов Режим доступа: <http://altay-geojournals.ru/wp-content/uploads/2015/03/18-12.pdf>.
22. Присный, А.В. Красная книга Белгородской области. Редкие и исчезающие растения, грибы, лишайники и животные. Белгород, 2005. – 533 с.
23. Санников, П.Ю. Актуальные проблемы сети охраняемых природных территорий Пермского края / Географический вестник. – 2012. – № 4(23). – С.67-80.
24. Скачкова, М. Е., Ефимова Ю. И. Разработка кадастра особо охраняемых природных территорий [Текст] // Технические науки: проблемы и перспективы: материалы II междунар. науч. конф. (г. Санкт-Петербург, апрель 2014 г.). – СПб.: Заневская площадь. – 2014. – С. 126-129.
25. Смолина, Ю.Ю. Французская система кадастра / Ю.Ю. Смолина // В мире научных открытий» 2015. – т. III. – С.131-132.
26. Тихонова, Т. В. Стратегия развития особо охраняемых природных территорий в целях использования и сохранения биоресурсов и экосистемных услуг / Т. В. Тихонова // Экономика региона. – 2012. – №3. – С.150 - 161.
27. Филонов, К.П., Нухимовская Ю.Д. Летопись природы в заповедниках СССР. Методическое пособие. М.: Наука, 1985. – 142 с.
28. Челядинова, К.Н. Информационное обеспечение ведения кадастра особо охраняемых природных территорий Красноярского края / К.Н. Челядинова // Эпоха науки – 2015. – № 3. – С1-9.
29. Штильмарк, Ф.Р. Историография российских заповедников (1895-1995). М.: ТОО «Логата», 1996. – 340 с.

30. Шурховецкий, А.В. Применение геоинформационных систем для информационного обеспечения функционирования геологических особо охраняемых природных территорий А.В. Шурховецкий // Экология урбанизированных территорий. – 2011. – № 1. – С. 34 – 39.

31. 1997 United Nations List of Protected Areas. IUCN, Gland, Switzerland and Cambridge, UK and UNEP_WCMC, Cambridge, UK. 1998. 412 p.

32. 2003 United Nations List of Protected Areas /Compiled by *Stuart Chape et al.* IUCN, Gland, Switzerland and Cambridge, UK and UNEP_WCMC, Cambridge, UK. Printed by Thanet Press Ltd, UK. 2003. 44 p.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Характеристика экосистем кластерных участков ГПЗ «Белогорье»

Название	Краткое описание	Ценность
Нагорные дубравы на серых и тёмно-серых лесных почвах	Типичная растительная формация плакоров южной подзоны европейской зональной лесостепи Среднерусской возвышенности. Возраст 100-300 лет и более. Уч. «Лес на Ворскле»	Уникальный эталонный объект международного значения для научных исследований условно-коренных лесных формаций Русской равнины. Участок экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ
Нагорная дубрава с фрагментами мелового бора с реликтовой сосной меловой и волчегодником алтайским (в. Софии)	Типичная растительная формация речных склонов южной подзоны европейской зональной лесостепи Среднерусской возвышенности. Возраст сосны до 200 лет. Уч. «Стенки Изгорья»	Уникальный эталонный объект международного значения для научных исследований условно-естественных лесных формаций Русской равнины. Участок экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ
Плакорные целинные ковыльно-разнотравные луговые степи на мощных типичных чернозёмах	Типичная растительная формация плакоров южной подзоны европейской зональной лесостепи Среднерусской возвышенности. Уч. «Ямская степь»	Уникальный эталонный объект международного значения для научных исследований условно-естественных лугово-степных формаций Русской равнины. Участок экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ
Байрачные дубравы	Типичные лесостепные балочные растительные формации. Уч. «Острасьевы яры», «Ямская степь», «Лысые горы», природный парк «Ровеньский»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Разнотравно-луговые степи	Типичные лесостепные балочные растительные формации. Уч. «Острасьевы яры», «Стенки Изгорья», «Ямская степь»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований

Разнотравно-типчаково-ковыльные степи (петрофитные варианты)	Типичные фрагменты растительных формаций южной подзоны европейской зональной лесостепи и северной подзоны степной зоны Среднерусской возвышенности. Природный парк «Ровеньский», Уч. «Стенки Изгорья», «Лысые горы», «Ямская степь»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Пойменные леса из ольхи чёрной	Интразональные растительные сообщества типичные для лесостепной зоны Среднерусской возвышенности. Уч. «Стенки Изгорья»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Пойменные луга	Интразональные растительные сообщества типичные для лесостепной зоны Среднерусской возвышенности. Уч. «Стенки Изгорья», «Лысые горы», природный парк «Ровеньский»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Водно-болотные угодья	Интразональные растительные сообщества типичные для лесостепной зоны Среднерусской возвышенности. Уч. «Стенки Изгорья», «Лысые горы», «Острасьевы яры», природный парк «Ровеньский»	Участки экологической стабилизации среды, сохранения ключевых, редких, реликтовых видов, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Сниженные альпы	Реликтовые растительные группировки меловых пород. Эндемик южных склонов Среднерусской возвышенности. Уч. «Лысые горы», «Стенки Изгорья», «Ямская степь»	Участки сохранения редких, реликтовых видов, экологической стабилизации среды, природных комплексов и сообществ, научных исследований

Тимьянники, иссопники («меловая флора»)	Реликтовые растительные группировки меловых пород. Эндемик южных склонов Среднерусской возвышенности. Уч. «Лысые горы», «Стенки Изгорья», «Ямская степь»	Участки сохранения редких, реликтовых видов, экологической стабилизации среды, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Псаммофитная растительность	Интразональные редкие растительные группировки южных склонов Среднерусской возвышенности. Уч. «Стенки Изгорья»	Участки сохранения редких, реликтовых видов, экологической стабилизации среды, природных комплексов и сообществ, научных исследований
Лесные культуры	Разнообразные по породам и площадям посадки древесно-кустарниковых видов. Уч. «Лес на Ворскле», «Лысые горы», «Стенки Изгорья»	Участки экологической стабилизации среды, научных исследований
Дендрарий	Местопроизрастание около 200 древесно-кустарниковых видов-интродуцентов. Уч. «Лес на Ворскле»	Участок для научных исследований по интродукционной акклиматизации и адаптации