

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

**ПРИРОДНО-СОЦИАЛЬНЫЕ АСПЕКТЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ
ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
(НА ПРИМЕРЕ СЕЛЬСКИХ ПОСЕЛЕНИЙ ШЕБЕКИНСКОГО
РАЙОНА)**

Выпускная квалификационная работа
обучающегося по направлению подготовки
21.03.02 Землеустройство и кадастры
заочной формы обучения,
группы 81001254
Минакова Дмитрия Александровича

Научный руководитель
к.г.н., доцент
Марциневская Л.В.

ОГЛАВЛЕНИЕ

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	5
ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ	8
1.1. Мировая практика оценки земель	8
1.2. Исторический опыт оценки земли в России.....	17
1.3. Особенности земельного участка как объекта оценки	21
1.4. Понятие земель сельских населенных пунктов.....	31
ГЛАВА 2. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ.....	37
2.1. Теоретические положения оценки земель населенных пунк- тов.....	37
2.2. Нормативно-правовое и методическое обеспечение экономи- ческой оценки земель населенных пунк- тов.....	40
2.3. Информационная основа кадастровой оценки земель сельских населённых пунктов.....	46
ГЛАВА 3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА В ОБЩЕЙ СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНО- ОЦЕНОЧНОГО ПРОЦЕССА.....	49
3.1. Характеристика рынка земли на территории муниципального образования	49
3.2. Состояние земельно-оценочных работ и экономический ана- лиз результатов кадастровой оценки земель поселений.....	53
3.3. Практическое применение результатов кадастровой оценки земель поселений Шебекинского муниципального района.....	59
3.4. Применение результатов оценки земель при выработке управленческих решений.....	65
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	69
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	73
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	77

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Конституция Российской Федерации: (принята всенародным голосованием 12.12.1993): (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. – 1993. – 25 дек. – № 235.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть первая: от 30.11.1994 № 51-ФЗ: (ред. от 11.02.2013): (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Консультант плюс. – Ст. 213 – 215, 260 – 287.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации: часть вторая: от 26.11.1996 № 14-ФЗ: (ред. от 14.06.2012): (принят ГД ФС РФ 22.12.1995) // Консультант плюс. – Ст. 176 – 202.

4. Земельный Кодекс Российской Федерации: от 25.10.2001 № 136-ФЗ: (ред. 04.03.2013): (принят ГД ФС РФ 28.10.2001) // Консультант плюс. – Ст. 4 – 6, 53 – 67.

5. Налоговый кодекс Российской Федерации: часть вторая: от 05.08.2000 № 117-ФЗ: (ред. от 07.05.2013): (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) // Консультант плюс. – Ст.23,25.

6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: от 24.07.2002 № 95-ФЗ: (ред. от 22.04.2013): (принят ГД ФС РФ 14.06.2002) - Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online>

7. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ: (принят ГД ФС РФ 04.07.2007). Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online>

8. О земельной реформе: Федеральный закон 23.11.1990 № 374-1 (ред. от 28.04.1993) . Электронный ресурс. Режим доступа: www.rosreestr.ru, свободный

9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от

07.05.2013): 148 (принят ГД ФС РФ 17.06.1997) Электронный ресурс. Режим доступа: www.kadastr.ru, свободный.

10. О плате за землю: Федеральный закон от 11.10.1991 № 1738-1: (ред. от 26.06.2007) Электронный ресурс. Режим доступа: www.kadastr.ru, свободный.

11. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 03.12.2011): (принят ГД ФС РФ 16.07.1998) Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online>

12. О Порядке определения нормативной цены земли: Постановление Правительства РФ от 03.11.1994 № 1204 Электронный ресурс. Режим доступа: www.rosreestr.ru, свободный

13. О порядке определения нормативной цены земли: Постановление Правительства Российской Федерации от 15.03.1997 № 319 Электронный ресурс. Режим доступа: www.rosreestr.ru, свободный

14. О государственной кадастровой оценке земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbase/cgi/online>

15. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) Электронный ресурс. Режим доступа: <http://www.consultant.ru/regbfge/cgi/online>

16. Об основных принципах определения арендной платы. Постановление Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582 - Электронный ресурс. Режим доступа: www.rosreestr.ru, свободный

17. Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1): Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 № 256 (ред. от 22.10.2010) Режим доступа: http://www.mcx.ru/index.html?he_id=681&doc_id=411

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выпускной квалификационной работы. Земельные ресурсы любого государства – это не только территориально-пространственный природный базис исторического месторасположения народа, но и сложный социально-эколого-экономический объект управления. В последние десятилетия в России, как и во всём мире, наблюдаются рост объёмов природопользования и увеличение воздействия этой сферы на окружающую природную среду, возросла роль экологических факторов в социально-экономическом развитии общества.

Реформирование и совершенствование системы государственного и муниципального управления в России способствовали внедрению новых подходов к экономическим отношениям в системе управления государственной и муниципальной собственностью, а также реформированию земельно-имущественных отношений и вовлечению земельной собственности в сферу гражданского, правового и инвестиционного оборотов и современных товарно-денежных отношений. Вследствие этого отмечается возникновение новых связей между экологией, социумом и экономикой, формирующихся из комплекса определённых причин и следствий. Природно-ресурсный потенциал территории является основой социально-экономического развития и экологического благополучия, поэтому первоочередными становятся задачи учёта и социально-экономической оценки земельных ресурсов субъекта Российской Федерации и каждого муниципального образования и населённого пункта.

Существенное возрастание значимости оценки земли как информационной основы управления земельными ресурсами экономическими методами и опыт оценочных работ, проводимых на территории субъектов Российской Федерации, обострили проблему содержания оценочных работ. С появлением новых проблем, развитием новых технологий возникли и новые потребности, на которые ранее разработанные научно-методические основы оценки дают недостаточный ответ. В настоящее время требуются иные подходы к

формированию объекта, выбору факторов и критериев оценки. В качестве объекта оценки целесообразно рассматривать поселение как социально-экономическую и природно-антропогенную систему, а в качестве основных критериев оценки - микроэкономические показатели уровня жизни в регионе, уровень социального развития поселения, экологические условия и состояние использования земель [25].

В 1991 году законом Российской Федерации «О плате за землю» в нашей стране было установлено платное землепользование [НПБ 10]. Цели введения земельных платежей указанные в этом законе, следующие:

- стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв;
- выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества;
- обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах;
- формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

Земля, как всякий ресурс, участвующий в процессе производства, независимо от того, становится ли она товаром (продается-покупается) в условиях перехода к рынку должна иметь денежную оценку. Это особенно относится к земельным ресурсам в городах и населенных пунктах.

Объектом выпускной квалификационной работы являются земли сельских населенных пунктов Шебекинского района.

Предметом исследования выпускной квалификационной работы является механизм экономической оценки земель сельских населенных пунктов Шебекинского района Белгородской области по природно-социальным аспектам.

Целью выпускной квалификационной работы является анализ экономической оценки земель сельских населенных пунктов (на примере сельских поселений Шебекинского района Белгородской области).

Для реализации природно-социальных аспектов экономической оценке земель сельских населенных пунктов (на примере сельских поселений Шебе-

кинского района) в выпускной квалификационной работе решались следующие задачи:

- изучить теоретические основы истории становления и развития экономической оценки земли;
- изучить природно-экономические условия Шебекинского района;
- проанализировать экономическую оценку земель поселений Шебекинского района в общей системе земельно-оценочного процесса.

Теоретической и методологической основой исследования явились труды отечественных и зарубежных ученых-аграрников, разработки научно-исследовательских учреждений, законодательные акты РФ и постановления Правительства РФ.

При написании работы были использованы общенаучные методы – сравнительный, картографический, сравнительно-аналитический.

Практическая значимость: исследования дипломной работы могут быть использованы в Росреестре по Белгородской области

Структура выпускной квалификационной работы. Выпускная квалификационная работа состоит из нормативно-правовой базы, введения, 3 глав, заключения, списка литературы.

ГЛАВА 1. ИСТОРИЯ СТАНОВЛЕНИЯ И РАЗВИТИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЛИ

1.1. Мировая практика оценки земли

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества. Необходимость в результатах объективной оценки земли (земельных участков) испытывают как государственные, так и муниципальные органы исполнительной власти в целях эффективного управления земельными ресурсами и проведения рациональной земельной и налоговой политики.

Стратегическая цель государственной политики в сфере земли и иной недвижимости – обеспечение условий для эффективного использования и развития недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан [18].

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости, либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая уполномоченным лицом, специалистом по анализу и оценке недвижимости [14].

Процесс оценивания - определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости [НПБ 7]. Отчет о проведенной работе по получению оценки содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

В мировой оценочной практике выделяют два вида оценки стоимости земельных участков (рис.1.1):

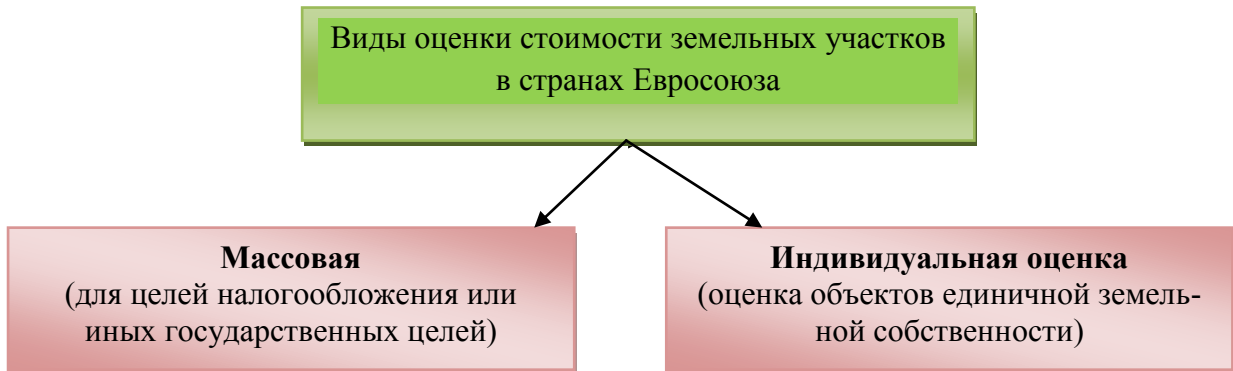


Рис.1.1. Виды оценки стоимости земельных участков

Рассмотрим развитие оценки земли в Германии, Дании, Белоруссии, США. В Германии с 1965 г. проводится оценка земель сельскохозяйственных предприятий с учетом их специализации (полеводство, садоводство и т.д.). Процесс оценки делится на два этапа: агроклиматическая оценка и экономическая оценка. Сначала определяется ценность (потенциал) земельного участка для пашни и естественных пастбищ. Для этого используются относительные оценки земельных участков. Оценки в баллах выражают относительное плодородие участка к «эталонному» участку, т.е. к участку с оценкой 100 баллов [2].

В дальнейшем полученные оценки по земельному участку уточняются в соответствии с экономическими и организационно-производственными факторами: расположение относительно транспортных коммуникаций и рынков сбыта, уровень и возможности механизации, уровень цен и заработной платы в данной местности и др. Стоимость земельного участка сельскохозяйственного назначения определенного хозяйства выражается в капитализации объективного чистого дохода [24].

Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Дании рассчитывается согласно «правилу фермы». Правило гласит, что следует считать землю частью фермы среднего размера в средней стадии обработки. Стоимость земли должна отражать лишь качество земли с позиции сельского хозяйства и цены, которые платят в этой части страны за землю такого качества [4]. Правило фермы гарантирует, что земля одинакового качества в определенной части страны имеет одинаковую стоимость гектара (и за нее платят такой же земельный налог) независимо от того, является ли эта земля частью небольшой или крупной фермы. Различие между отдельными частями страны отражается в рыночной стоимости земли сельскохозяйственного назначения. Земля более высокого или низкого качества должна оцениваться выше или ниже земли среднего качества в каждой части страны. На одной ферме часто имеется земля различного качества. В этом случае каждая часть земли оценивается по разной стоимости за гектар [10].

В Республике Беларусь оценка земельных участков сельскохозяйственного назначения базируется на бонитировке почв, определяющей относительную их пригодность для возделывания сельскохозяйственных культур, и технологических свойств земли как средства производства с расчетом (по отношению к средним и худшим условиям Республики) нормативного чистого дохода, получаемого с одного гектара, который капитализируется. Таким образом, оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится в два этапа: первый этап – агроклиматическая оценка, второй этап – экономическая оценка [9].

В Соединенных штатах Америки отсутствует единая методика экономической оценки земли. Существует несколько методов, причем предпочтение отдается тому или иному в зависимости от региона [1].

Можно выделить ряд основных особенностей оценки земель сельскохозяйственного назначения в США:

1. Основной для экономической оценки земельных участков сельскохозяйственного назначения США является агроклиматическая оценка, в

рамках которой проводится экономическая классификация земель. Общей целью экономической классификацией земель является выявление степени пригодности земель для сельскохозяйственного использования.

2. С экономической классификацией тесно связана проблема экономической оценки земель [34]. Основным принципом экономической оценки в США заключается в определении степени влияния отдельных почвенных разностей на величину дохода от выращивания сельскохозяйственных культур.

На основе изученной отечественной и зарубежной теории и практики можно выделить главные направления в подходах к оценке земельных участков сельскохозяйственного назначения. Исходя из большой сложности и многогранности и специфики проблемы объединяет их единая основа – земля, которая во всех подходах выступает как средство производства, а следовательно, в основе оценки лежит потенциальная возможность производить продукцию [26].

Основой стратегии землепользования в зарубежных странах является государственная кадастровая оценка земель. Органы власти с учётом местных условий разрабатывают системы налогообложения и кадастровой оценки земли, обеспечивая до 80% доходной части городского бюджета.

Существующие в мировой практике системы взимания платежей за землю, в основном, отличаются следующими показателями: 1) базой для начисления платежа, 2) способами определения базы для начисления платежа, 3) принципами определения различного рода субсидий и налоговых льгот, 4) составом плательщиков, 5) порядком взимания платежей [1]. Методология оценки земель по существу едина и основана на стандартных подходах: *сравнительном, затратном и доходном.*

Рассмотрим особенности определения налоговой базы в некоторых странах. В Италии кадастровая оценка недвижимости проводится с применением доходного подхода. Каждому виду недвижимой собственности соответствует определенный размер дохода, который принимается в расчет независимо от того, был ли он реально получен. Результаты оценки пересматрива-

ются каждые 10 лет, а в промежутке к действующим нормам Министерство финансов имеет право вводить поправочные коэффициенты [20].

В США действует налог на недвижимость, который исчисляется на основе рыночной стоимости земельных участков и зданий и составляет 1% от налоговой базы, подходы к оценке в разных штатах различны. В основу подходов положены три основных метода оценки: сравнительного анализа продаж, соотнесения и доходный. В 17 штатах используют все три метода при определении рыночной стоимости участков. В 12 штатах применяют только метод сравнительного анализа продаж, в 11 штатах – затратный метод, в 11 штатах – как затратный, так и метод сравнительного анализа продаж, в 1 штате - совместно доходный метод и метод сравнительного анализа продаж. Отличаются и подходы к способу оценки: в 7 штатах оценку землю оценивают только по текущему использованию. Но в большинстве штатов применяют и оценку по текущему использованию (для некоторых категорий земель, таких как парк, рекреационные зоны и т.п.), и оценку по наиболее эффективному использованию. Налоговая база меняется в зависимости от местоположения объекта обложения. Оценка имущества, подлежащего налогообложению, определяют на уровне штата, а оценку зданий выполняют на местном уровне назначенные ассессоры. Через 5-6 лет проводят переоценку с применением единого индекса пересчета [19].

В США доля земельных платежей в структуре бюджетов является одной из самых высоких. Но выбор рыночной стоимости в качестве налогооблагаемой базы имеет нежелательные последствия: в первую очередь, это касается владельцев сельскохозяйственных угодий, расположенных вблизи городов (по мере расширения городов стоимость их земель повышается, что приводит к росту налога).

Налогообложение земель в Великобритании характеризуется тремя особенностями: 1) земельный налог и налог на недвижимость являются единственным источником доходов от налогообложения для местных органов власти; 2) налог платит арендатор, а не собственник; 3) имущество

оценивают по потенциальному арендному доходу, как правило, с использованием метода сравнительного анализа продаж. При отсутствии рыночных данных в качестве базы для исчисления налога может быть принята стоимость замещения. В Великобритании каждый шестой налогоплательщик имеет те или иные льготы по земельному налогу. Законодательство устанавливает по всей территории величину доходов, которая дает право на льготы или освобождение от налога [31].

В Австралии установлен единый налог на землю (застроенную или незастроенную), который базируется на рыночной стоимости участка, рассматриваемого как незастроенный. Этот налог заменяет все годовые платежи за землю и за строения. Основная цель такого подхода стимулировать наилучшее и наиболее эффективное использование каждого земельного участка. Развитие инженерной инфраструктуры в большинстве случаев финансирует община, которая заинтересована в возврате прироста стоимости участка, вызванного развитием территорий.

Как показывает опыт Австралии и ряда других государств, метод оценки земли для налогообложения по наиболее эффективному использованию препятствует развитию спекуляции, поощряет оптимальное использование земельных участков, позволяет получать в местные бюджеты через земельный платеж часть прироста стоимости от урбанизации. Такая система оценки в целях налогообложения особенно полезна при осуществлении крупных проектов, связанных с городской реконструкцией или реконструкцией кварталов. Исследования показывают, что в макроэкономическом аспекте с точки зрения использования и развития территорий австралийская система налогообложения в сравнении с другими (раздельное налогообложение земельных участков и построек) наиболее прогрессивна [11].

В Бельгии каждый участок или здание считаются источниками дохода - потенциального или реального, исчисляемого как рыночная арендная плата за недвижимость. Этот доход включают в совокупный доход налогоплательщика. Кроме того, взимается другой вид земельного налога, установленный

законом об урбанизации в 1962 г., налог на незастроенные городские участки, предназначенные для строительства. Этот налог, стимулирующего характера, введенный коммунами, преследует цель борьбы с ненадлежащим использованием незастроенных участков городских территорий, предназначенных планом городского развития для строительства, позволяет дифференцировано подходить к проблеме продажи [3].

В Венгрии плата за землю зависит от ценности территории; с 1975 г. была введена категоричность населённых пунктов (выделено 5 основных групп: столица, центры регионов, центры областей, прочие города и крупные сёла) [33]. При этом в пределах населённых пунктов выделяются до 6 зон – от центра города к периферии, по которым плата за пользование городскими землями дифференцируется. Например, плата за земельный участок в центре Будапешта в 6 раз выше по сравнению с самой дешёвой городской землёй.

В Англии государственная кадастровая оценка земель выполняется правительственной организацией – Бюро оценки, которое наделено достаточно широкими полномочиями, например, по безусловному получению всех необходимых оценочных сведений от частных оценщиков, занимающихся обслуживанием рынка недвижимости и объединённых в Королевское общество оценщиков [37]. Налоговой базой выступает арендная плата за землю.

В Швеции для выполнения кадастровой оценки осуществляют классификацию недвижимого имущества с учётом особенностей налогообложения. Выделяют 4 вида недвижимости: 1) неосвоенные земельные участки; 2) односемейные дома; 3) квартиры; 4) коммерческая недвижимость; 5) промышленная недвижимость. Для каждого вида используются индивидуальные оценочные модели, т.к. виды недвижимости. Составляются карты оценки земли с выделением оценочных зон, на которых отражена рыночная стоимость единого объекта недвижимости. Для объектов недвижимости, отличающихся от базовых условий лучшими или худшими характеристиками, применяются повышающие или понижающие поправочные коэффициенты. Например, для

земельного участка, расположенного на берегу живописного озера или реки, такой поправочный коэффициент будет равен 2.0, для участка в живописной местности, но без водного источника 1.5, для участка вблизи производственного объекта, рядом с санитарно-защитной зоной последнего, 0.8 и т. д.

В результате использования оценочной модели получают так называемую базовую стоимость недвижимости, которая оформляется в виде специальных таблиц. Величина базовой стоимости составляет 75 % от величины рыночной стоимости данной недвижимости. Рыночная стоимость определяется по уровню цен на год, предшествующий году расчета стоимости недвижимости, подлежащей налогообложению. Это необходимо для того, чтобы набрать достаточную статистику для расчетов. Базовая стоимость остается неизменной на все время действия оценочной модели (5 - 6 лет) и корректируется один раз в год с использованием годовых поправочных коэффициентов [25].

Методы определения стоимости в Германии совершенствуются в течение многих лет, законодательно утверждены три метода оценки: 1) метод сравнения стоимости, 2) метод инвестиционного дохода, 3) метод остаточной стоимости замещения. Федеральный Закон об оценке от 1988 года (Wertermittlungsverordnung) с последующей детализацией в законодательстве (Wertermittlungsrichtlinien) представляет детальное руководство для оценщиков, и требует, чтобы все оценки проводились путем объединения стоимости земли и зданий. В соответствии с системой Kaufpreissammlung все сделки регистрируются и публикуются в форме объединенной стоимости, в результате чего ежегодно составляются Bodenrichtwerte, или карты стоимости земли. Органы оценщиков-экспертов (Gutachterausschuss) устанавливают цену за 1 квадратный метр незастроенной земли для городских районов, в которых продажа участков происходит редко, и эта цена устанавливается путем вычитания из цены, которую платят за землю, стоимости здания [6].

Во Франции действует земельный налог на незастроенную собственность. Основным объектом налогообложения являются сельскохозяйствен-

ные земли, на долю которых приходится до 85 % (58,9 млн. единиц) облагаемых земельным налогом площадей.

В противоположность, земли расположенные в черте города, составляют только 0,3 % от облагаемых площадей (1,1 млн. единиц) [7]. Оценка в целях налогообложения выполняется муниципалитетами, в ведении которых находится соответствующая территория, на основе укрупнённых оценочных показателей, регулярно формируемых специальной государственной кадастровой службой.

Приведенные выше данные показывают, что накопленный в мировой практике опыт оценки земли в целях взимания земельных платежей весьма разнообразен. Различные подходы связаны, в основном, с историей развития систем налогообложения, традициями и специфическими особенностями политики землепользования той или иной страны.

Практика оценки земель во многих зарубежных странах имеет многовековую историю, и к настоящему времени сформированы огромные, полноценные объёмы информации о рыночной стоимости земель различных категорий.

В свою очередь, такая информационная база определяет применяемые технологии кадастровой оценки земель, позволяя с высокой точностью использовать как базисный метод сравнительных продаж даже по отношению к землям сельскохозяйственного назначения, где с точки зрения классической теории оценки наиболее целесообразной представляется рентная технология.

Более того, в результате достаточно интенсивного оборота земель нередко формируются адресные банки оценочных данных по отдельным земельным участкам, что существенно повышает достоверность кадастровой оценки и фактически сводит процедуру её расчёта к коррективам [28].

1.2. Исторический опыт оценки земли в России

Земли сельскохозяйственного назначения составляют наиболее важную часть земельного фонда государства и подлежат особой охране. К ним отнесены ценные земли, обладающие плодородным слоем почвой, необходимым для производства сельскохозяйственной продукции.

Централизованное распределение бесплатной земли при игнорировании необходимости рыночной оценки ее стоимости привело к неэффективному землепользованию в сельском и лесном хозяйстве, а также обусловило нерациональную модель городского развития, например размещение промышленных зон, а также экологически вредных предприятий в центральной части городов.

Россия располагает огромными земельными ресурсами, однако отсутствие стоимостной оценки этой важнейшей части национального богатства, несовершенство земельного законодательства, бесплатность и обезличенность земли привели к их неэффективному использованию. Начатая в 1991 г. земельная реформа позволила ликвидировать монополию государственной собственности на землю, обеспечить значительное число граждан земельными участками, ввести платность землепользования, сформировать основы земельного рынка и его инфраструктуру. В связи с этим в настоящее время оценка сельскохозяйственных земель становится все более актуальной [16].

По действующему в нашей стране законодательству землями сельскохозяйственного назначения являются земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. В составе земель поселений выделяют зоны сельскохозяйственного использования, которые также как и земли сельскохозяйственного назначения предназначены для ведения сельского хозяйства. Если генеральными планами развития поселений не предусмотрено изменение вида использования таких земель, то они оцениваются как сельскохозяйственные угодья, а связанное с ними имущество – как сельскохозяйственное.

Земли сельскохозяйственного назначения подразделяются на земли, занятые сельскохозяйственными угодьями; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами коммуникациями; древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений; земли, занятые замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции [НПБ 1].

К сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи (не используемые в настоящий момент земли), а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками). В составе сельскохозяйственных угодий в целях оценки также могут выделяться поливные и неполивные земли, а также земли, на которых проведены работы по их коренному улучшению: осушению, орошению, очистке полей от камней и валунов, планировке террас и др.

До земельной реформы и реорганизации бывших колхозов и совхозов деление земель сельскохозяйственного назначения на сельскохозяйственные угодья и несельскохозяйственные угодья не имело правовых последствий, так как все эти земли закреплялись за сельскохозяйственными организациями на одном праве - праве постоянного (бессрочного) пользования и находились в государственной собственности.

Правовой режим сельскохозяйственных угодий и несельскохозяйственных угодий резко поменялся в ходе осуществления земельной реформы.

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно - исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей [5].

В соответствии со ст. 78 ЗК РФ земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами [НПБ 1]; хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными

ми и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями; некоммерческими организациями; казачьими обществами; опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно - исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений.

Согласно статистике именно сельскохозяйственные предприятия-товаропроизводители используют большую часть земель сельскохозяйственного назначения. Землям сельскохозяйственного назначения придается особое значение в силу следующих факторов: ограниченности (неизменности количества); неперемещаемости; невозсоздаваемости; неуничтожаемости; практически неисчерпаемости производительной силы [8].

Издревле земли сельского хозяйства давали человечеству се самое необходимое. И не случайно они ставятся законодателем на первое место среди выделяемых в законодательстве семи категорий земель земельного фонда страны. Основное их назначение – производство сельскохозяйственной продукции. Поэтому при характеристике этих земель выделяется такое важнейшее их свойство, как плодородие, при отсутствии плодородия невозможно производство сельскохозяйственной продукции.

В соответствии со ст. 79 Земельного кодекса РФ изъятие сельскохозяйственных земель с целью их предоставления для несельскохозяйственных нужд допускается только в исключительных случаях [НПБ 4]:

– для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества.

– изъятие сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых, содержанием объектов культурного наследия РФ, строительством и содержанием объектов культурно - бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

– особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно - производственных подразделений научно - исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов РФ включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

В случае установления неправомерного изъятия сельскохозяйственных земель для несельскохозяйственного производства, возмещаются не только убытки, причиненные таким изъятием, но и потери сельскохозяйственного производства.

Также убытки будут возмещены при ограничении какими-либо предприятиями или организациями использование земель сельскохозяйственного назначения.

Сельскохозяйственные товаропроизводители, в соответствии с законодательством, могут использовать земельные участки на таких вещных правах, как право собственности и право бессрочного (постоянного) пользования. Кроме того, земельный участок может находиться у сельскохозяйственного предприятия в аренде или безвозмездном срочном пользовании.

Пожизненное наследуемое владение земельными участками (если оно возникло до введения в действие нового Земельного кодекса).

В соответствии со ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Таким образом, права на земельные участки возникают на общих основаниях в соответствии с ГК и на специальных – по земельному законодательству [НПБ 8].

1.3. Особенности земельного участка как объекта оценки

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей:

- гражданами, в том числе ведущими крестьянские (фермерские) хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;

- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;

- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;

- казачьими обществами;

- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научно-исследовательских организаций, образовательных учреждений сельскохозяйственного профиля и общеобразовательных учреждений;

– общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов [НПБ 2].

Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться гражданами, коммерческими и некоммерческими организациями, однако лишь для ведения сельскохозяйственного производства или иных целей, связанных с сельскохозяйственным производством [35].

Гражданам земельные участки предоставляются для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства [НПБ 9].

Общая дееспособность граждан определяется нормами гражданского законодательства, то есть, как правило, возникает в полном объеме с наступлением совершеннолетия (по достижении восемнадцатилетнего возраста).

Получение земельного участка для личного подсобного хозяйства предполагает проживание вблизи участка и его использование в свободное от основной работы время. Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может состоять из приусадебного земельного участка и полевого участка. Приусадебный земельный участок размещается около жилого дома. К нему может примыкать полевой земельный участок или находиться поблизости с ним.

Земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения могут быть предоставлены юридическим лицам, которые могут быть коммерческими организациями и некоммерческими.

Следовательно, хозяйственные товарищества и общества, производственные кооперативы могут получить землю независимо от уставных целей деятельности, если в их учредительных документах не содержится исчерпывающий перечень видов деятельности, которыми соответствующая организация вправе заниматься. Главное, чтобы эти организации использовали землю по основному целевому назначению – для ведения сельскохозяйственного

производства или иных связанных с ним целей. Это может быть как основной вид деятельности организации, так и вспомогательный в виде подсобного производства, филиала и т.п.

Унитарные предприятия и некоммерческие организации, такие, как: потребительские кооперативы (например, садоводческие товарищества), общественные организации, религиозные организации (объединения), благотворительные фонды и иные, могут получить земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения только при наличии специальной правосубъектности [НПБ 16]. В уставе организации должен быть предусмотрен такой вид деятельности, как ведение сельскохозяйственного производства, или иной деятельности, связанной с сельскохозяйственным производством.

Особыми субъектами являются станичные и иные казачьи общества. Они представляют собой юридические лица, которым безвозмездно отводятся земельные наделы для коллективного землепользования на основе традиционных для казачества форм общинного владения землей либо общей собственности на землю (долевой или совместной).

Размер земельного надела, предоставляемого хуторскому и станичному обществу, определяется исходя из количества его участников в соответствии с установленным порядком, а также взятых ими на себя обязательств по несению государственной службы и необходимости создания запаса земель, обеспечивающего коллективное землепользование при расширении состава общества, выделение земельных участков гражданам, пожелавшим выйти из казачьего общества.

Родовые общины и семьи из числа малочисленных народов Севера, связанные с традиционными отраслями и промыслами, также являются особыми субъектами. Им передаются для использования оленьи пастбища, охотничьи рыболовные и другие угодья для комплексного использования (оленеводства, охотничьего, рыболовного и морского зверобойного промыслов, сбора ягод, грибов, орехов, лекарственных растений и других).

Без согласия родовых общин и семей из числа малочисленных народов Севера земельные участки не подлежат отчуждению под промышленное или иное освоение, не связанное с традиционным хозяйствованием [3].

Земли сельскохозяйственного назначения ограничены в обороте. Оборота земель сельскохозяйственного назначения, а также порядок использования земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, предполагается регулировать специальным Федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения [НПБ 1]. Однако эти ограничения не распространяются на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

В соответствии с принципом приоритета сохранения особо ценных земель, установленным в статье 1 Земельного кодекса РФ, изъятие ценных земель сельскохозяйственного назначения для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами [НПБ 1].

Сельскохозяйственные угодья пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости. Для строительства линий электропередачи, связи, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов и других подобных сооружений допускается предоставление сельскохозяйственных угодий из земель сельскохозяйственного назначения более высокого качества. Данные сооружения размещаются главным образом вдоль автомобильных дорог и границ полей севооборотов.

Изъятие, в том числе путем выкупа, в целях предоставления для сельскохозяйственного использования сельскохозяйственных угодий, кадастровая стоимость которых превышает свой среднерайонный уровень, допускается только в исключительных случаях, связанных с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны и безопасности государства, разработкой месторождений полезных ископаемых (за исключением общераспространенных полезных ископаемых), содержанием объектов культурного наследия Российской Федерации, строительством и содержанием объектов культурно-бытового, социального, образовательного назначения, автомобильных дорог, магистральных трубопроводов, линий электропередачи, связи и других подобных сооружений при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируется федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Ограничения изъятия ценных и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий предусмотрены в пунктах 2 - 4 статьи 79 Земельного кодекса РФ [НПБ 4].

Однако теперь такие ограничения распространяются лишь на сельскохозяйственные угодья из состава земель сельскохозяйственного назначения.

В силу ч. 2 ст. 79 Земельного кодекса РФ для строительства промышленных объектов и иных несельскохозяйственных нужд предоставляются

земли, непригодные для ведения сельскохозяйственного производства, или сельскохозяйственные угодья из земель сельскохозяйственного назначения худшего качества по кадастровой стоимости [НПБ 4].

При решении вопроса о предоставлении земель сельскохозяйственного назначения для несельскохозяйственных нужд существенное значение имеет вопрос о качестве земель и их пригодности для ведения сельскохозяйственного производства. При этом указанная норма, позволяющая использование земель с несельскохозяйственными целями, не содержит правила о переводе таких земель в иную категорию в порядке, предусмотренном ст. 8 Земельного кодекса РФ. Критерием отнесения сельскохозяйственных угодий к ценным и особо ценным является кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий. В соответствии с п. 6 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 Постановление Правительства РФ «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000 № 316 (ред. от 30.06.2010) // СЗ РФ от 17.04.2000, № 16, ст. 1709, СЗ РФ от 17.04.2006, № 16, ст. 1744., государственная кадастровая оценка сельскохозяйственных угодий вне черты городских и сельских поселений и земель лесного фонда осуществляется на основе капитализации расчетного рентного дохода.

Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья, в том числе сельскохозяйственные угодья опытно-производственных подразделений научно-исследовательских организаций и учебно-опытных подразделений образовательных учреждений высшего профессионального образования, сельскохозяйственные угодья, кадастровая стоимость которых существенно превышает среднерайонный уровень, могут быть в соответствии с законодательством субъектов Российской Федерации включены в перечень земель, использование которых для других целей не допускается.

Оценка стоимости земли для цели совершения сделки купли-продажи является одним из самых востребованных и ответственных видов оценки.. Продавцу важно знать реальную рыночную стоимость приобретаемой земли,

поскольку продавать ее слишком дешево не имеет смысла, как впрочем и завышать цену, ведь в этом случае шансы продать землю резко снижаются. Покупатель хочет быть уверенным, что та стоимость, за которую выставляется на продажу интересующая его земля, не завышена и не занижена. Оценка земли позволяет установить объективный ценовой ориентир - реальную рыночную стоимость земли на дату проведения сделки. Проведение оценки земли в сделках купли-продажи является не только способом корректно определить ее стоимость, но и доказательством соответствия величины сделки реальной рыночной ситуации [НПБ 15].

Очень часто уставной капитал организации формируется частично или полностью за счет сельскохозяйственной земли. При этом, оценка сельскохозяйственной земли для вклада в уставной капитал осуществляется независимым оценщиком. Целью оценки сельскохозяйственной земли для вклада в уставной капитал, является обоснование рыночной стоимости при принятии решения о взносе ее в виде вклада в уставной капитал. Оценка сельскохозяйственных земель является обязательной при ее внесении в виде вклада в уставной капитал вновь создаваемого или реорганизуемого предприятия. Отчет об оценке сельскохозяйственной земли для вклада в уставной капитал является неотъемлемым элементом пакета документов для регистрации или реорганизации компании, а также при приобретении фирмы под ключ.

Для ООО требование обязательной оценки вклада в уставной капитал содержится в федеральном законе «Об обществах с ограниченной ответственностью» ФЗ № 14-ФЗ ст. 15 «Вклады в уставной капитал общества»: «Если номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника общества в уставном капитале общества, оплачиваемой неденежным вкладом, составляет более двухсот минимальных размеров оплаты труда, установленных федеральным законом на дату представления документов для государственной регистрации общества или соответствующих изменений в уставе общества, такой вклад должен оцениваться независимым оценщиком. Номинальная стоимость (увеличение номинальной стоимости) доли участника об-

щества, оплачиваемой таким неденежным вкладом, не может превышать сумму оценки указанного вклада, определенную независимым оценщиком».

Для ОАО и ЗАО аналогичная норма содержится в федеральном законе «Об акционерных обществах» ФЗ № 208-ФЗ ст. 34 «Оплата акций и иных ценных бумаг общества при их размещении»: «При оплате акций неденежными средствами для определения рыночной стоимости такого имущества должен привлекаться независимый оценщик, если иное не установлено федеральным законом. Величина денежной оценки имущества, произведенной учредителями общества и советом директоров (наблюдательным советом) общества, не может быть выше величины оценки, произведенной независимым оценщиком».

При принятии инвестиционного решения в отношении вариантов дальнейшего использования необходимо провести оценку сельскохозяйственной земли, которая базируется на анализе наиболее эффективного использования. Наиболее эффективное использование сельскохозяйственной земли является основополагающей предпосылкой при определении ее рыночной стоимости. При определении наиболее эффективного использования сельскохозяйственной земли определяется наиболее вероятное использование, удовлетворяющее четырем критериям: физической возможности, юридической правомочности, экономической целесообразности и максимальной эффективности. Суждение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика, исходя из анализа состояния рынка недвижимости на момент оценки, сложившихся рыночных условий [НПБ 17]. Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить доходное и конкурентное использование оцениваемой сельскохозяйственной земли, то есть то, которому соответствует максимальная ее стоимость. При этом под максимальной стоимостью, которой следует достичь, понимается ее рыночная стоимость. Результат анализа наиболее эффективного способа использования сельскохозяйственной земли может быть следствием расчётов ее рыночной стоимости при рассмотрении различных способов использования. Такие расчёты основываются на

исходных данных, получаемых Оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими. Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном использовании при минимальных трудозатратах Оценщик анализирует юридически допустимые и типичные для окружения оцениваемой сельскохозяйственной земли способы использования. Анализ физически возможных способов, как и анализ экономически оправданных, требует выполнения расчётов, так как размеры участка могут быть (во многих случаях) изменены путём покупки прав на прилегающие земли, а недостаточность несущей способности грунтов может быть компенсирована инженерно-строительными решениями:

- инвестиционной мотивации партнеров и привлечении дополнительных инвестиций в бизнес;
- покупке или продаже предприятия, владеющего сельскохозяйственной землей;
- ипотечном кредитовании физических и юридических лиц;
- слиянии или поглощении предприятия, владеющего сельскохозяйственной землей;
- разработке инвестиционных проектов;
- оценке общей стоимости предприятия, владеющего сельскохозяйственной землей, для управления стоимостью бизнеса,
- передаче сельскохозяйственной земли в аренду;
- определении начальной цены сельскохозяйственной земли на земельных торгах;
- изъятии сельскохозяйственной земли для государственных и муниципальных нужд;
- решении имущественных споров в судебном порядке (в т.ч. бракоразводные процессы);

- судебном разбирательстве в отношении сельскохозяйственной земли;
- страховании сельскохозяйственной земли;
- нарушении прав собственника сельскохозяйственной земли для возмещения ущерба, убытков виновными лицами;
- других операциях, связанных с реализацией имущественных прав на сельскохозяйственную землю.

Оценщику непременно должны быть известны цели, для которых производится оценка сельскохозяйственной земли, чтобы в зависимости от назначения оценки определить вид оцениваемой стоимости данной сельскохозяйственной земли (рыночная, ликвидационная, инвестиционная) [НПБ 17]. Заказчиком могут преследоваться несколько целей оценки сельскохозяйственной земли, например: предоставление результатов оценки в банк для получения кредита под залог и для оценки эффективности инвестиционных вложений в сельскохозяйственную землю. Указанные цели оценки не исключают друг друга, и отдельные их процедуры анализа и обследования совпадают, тем не менее, конечные результаты оценки стоимости сельскохозяйственной земли, в данном случае, ликвидационной и инвестиционной, будут разными.

При оценке рыночной стоимости сельскохозяйственных земель и сельскохозяйственного имущества используются общие принципы и методы оценки земли, но с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства и вытекающих из этих особенностей отличий в определении дохода, создаваемого сельскохозяйственной недвижимостью, от оценки дохода, генерируемого другими типами недвижимости [НПБ 14].

Отличия эти заключаются:

- в определении структуры и состава издержек;
- в определении статей дохода и способов его оценки;
- в применении принципа наиболее эффективного использования через выбор технологий ведения сельскохозяйственного производства, системы севооборотов и культур, обеспечивающих получение максимального дохода;

– в критериях отбора объектов-аналогов и выборе элементов сравнения.

Определение рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий (голой земли) осуществляется в основном методами сравнительного и доходного подходов. Методы затратного подхода могут применяться в случае необходимости определения стоимости воспроизводства (восстановления) или стоимости замещения зданий, сооружений, построек, объектов сельскохозяйственной инфраструктуры, стоимости коренного улучшения земельных участков, например, стоимости создания дренажных и оросительных систем, проведения других культурно-технических работ. Методы затратного подхода также могут применяться для оценки капитальной (капитализированной) стоимости многолетних насаждений, включая защитные лесополосы, сады, виноградники, а также для оценки продуктивного и рабочего скота [НПБ 12].

Если оцениваются застроенные земельные участки с расположенными на них постройками разного назначения (например, товарные молочные фермы, жилые дома, силосные башни, сараи и т.д.) или имущественный комплекс в целом (фермерское хозяйство, агрофирма), применяются методы всех трех подходов: затратного, сравнительного и доходного [НПБ 13].

1.4. Понятие земель сельских населенных пунктов

Впервые детальная классификация поселений России была предложена П.П. Семеновым-Тян-Шанским в 1910 г. В зависимости от численности населения и значимости поселения он выделял города (столичные, крупные, большие, средние, малые), городки – «будущие города» и «административные пункты, носящие официальную кличку города» [27].

Законодательное деление поселений на городские и сельские с выделением поселков впервые произошло в 1924 г. Общее положение о городских и сельских поселениях и поселках, утвержденное постановлением ВЦИК и

СНК РСФСР от 15 сентября 1924 г., все населенные пункты РСФСР подразделило на две основные категории – городские и сельские поселения. Согласно Положению все поселения, именуемые местечками, посадами, станицами и т.п., должны быть отнесены либо к городским, либо к сельским поселениям. Специальную категорию населенных пунктов составляли рабочие, дачные и курортные поселки. К сельским поселениям относились иные населенные пункты, т.е. не отнесенные к городским поселениям. Однако Положение не устанавливало критериев отнесения населенных пунктов к городским либо сельским поселениям.

Критериями для отнесения населенных пунктов к определенной категории поселений признавались численность населения, род занятий населения, административно-хозяйственное (культурное, политическое) значение, перспективы и степень развития поселения. В связи с этим было пересмотрено содержание понятия определенных типов поселений.

Сельскими признавались все поселения, не отнесенные к категории городских, а также удаленные от городов населенные пункты при фабриках, заводах и рудниках, поселки (транспортников, лесорубов и геологов). Кроме того, поселения, насчитывающие менее трех тысяч человек, относились к сельским населенным пунктам.

В литературе 60-70-х гг., посвященной градостроительству, большое внимание уделялось детальной классификации поселений с учетом численности населения и экономичности. Поселения делились на три категории: большие, средние и небольшие, каждая подразделялась на группы и классы.

Позже в Советском энциклопедическом словаре земли сельских поселений были определены так – сельские поселения как населенные места или населенные пункты, не соответствующие критериям, установленным в данной стране для городских поселений. К сельским поселениям относятся пункты, жители которых заняты сельским или лесным хозяйством, промышленной охотой и т.п. [12].

В Градостроительном кодексе РФ 1998 г. дана классификация типов поселений. Все поселения России подразделяются на два основных типа: городские и сельские, которые, в свою очередь, имеют несколько видов. Сельские поселения подразделялись на четыре вида в зависимости от численности населения: малые – менее 200 человек, средние – от 200 до 1000 человек, большие – от 1000 до 5000 человек и более, крупные – от 5000 человек.

В действующем Градостроительном кодексе РФ этого определения сельских поселений нет. Возможно, нужно сделать отсылочную норму на Федеральный закон "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", в котором определено понятие земель сельских поселений.

Сельское поселение – это один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и др.), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления.

Все поселения, за исключением городских округов, а также возникающие на поселениях с низкой плотностью населения межселенные территории входят в состав муниципальных районов. Территорию поселения, как правило, составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения. В состав территории поселения входят земли независимо от форм собственности и целевого назначения.

В соответствии с ЗК РФ землями поселений признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий (ст. 83). Однако данное определение весьма общее. Земли сельских поселений – это земли, используемые и предназначенные для застройки, благоустройства и развития сель-

ских поселений, населенных пунктов в сельской местности (село, станица, деревня, хутор, кишлак, аул и иные населенные пункты в сельской местности), жители которых заняты ведением сельского и лесного хозяйства, переработкой сельскохозяйственной продукции, рыболовством и другими характерными для сельской местности видами деятельности.

Согласно Закону «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в границах сельского поселения могут находиться один сельский населенный пункт с численностью населения, как правило, более 1000 человек (для территории с высокой плотностью населения – более 3000 человек) и объединенные общей территорией несколько сельских населенных пунктов с численностью населения менее 1000 человек каждый (для территории с высокой плотностью населения – менее 3000 человек каждый). Размеры территории поселения устанавливаются с учетом численности его населения [НПБ 15].

Обсуждение, решение вопросов планирования застройки земель сельских поселений, территориальное зонирование земель поселений, установление правил землепользования и застройки земель сельских поселений, изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, в том числе путем выкупа, осуществление земельного контроля над использованием земель поселения относятся к вопросам местного значения [17].

Тесно связанным с рассматриваемым понятием является понятие «сельская территория». Очевидно, что сельская территория не ограничивается чертой сельского поселения или сельского населенного пункта, она должна охватывать и прилежащие земли, как используемые для сельскохозяйственного производства, так и занятые природными объектами, такими, как леса, реки, озера. В то же время нельзя считать сельскими все территории, кроме территорий непосредственно городов и поселков, т.е. все межселенные территории в терминологии муниципального законодательства, это означало бы слишком широкое толкование понятия сельских территорий; в них не должно входить, например, пространство тайги или пустыни. Таким образом,

сельские территории – это земли сельских населенных пунктов и тесно связанные с ними, но пока недостаточно ясно, возможно и целесообразно ли устанавливать какие-то их границы, и если да, то в каком порядке. Очевидно лишь, что необходимо формализовать принадлежность тех или иных территорий или земель к сельским, без чего невозможно установить взаимосвязанные нормы градостроительного, муниципального, земельного, лесного и водного законодательства, регулирующие вопросы участия сельских жителей в планировании развития данных территорий и использовании имеющихся на них природных ресурсов.

Согласно ст. 83 ЗК РФ землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Главным критерием, с помощью которого определяются эти земли, является установление границы населенного пункта. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. В законодательстве нет определения понятия «населенный пункт». Некоторое представление о том, что такое населенный пункт как юридическая категория, может дать анализ следующих определений. В ст. 2 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» закреплены понятия сельского и городского поселений. Сельское поселение – один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станций, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Городское поселение – город или поселок, в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления. Административный центр сельского поселения, муниципального района – населенный пункт, который определен с учетом местных традиций и сложившейся социальной

инфраструктуры и в котором в соответствии с законом субъекта РФ находится представительный орган соответствующего муниципального образования. В ст. 11 этого Федерального закона сформулировано понятие территория поселения. Ее составляют исторически сложившиеся земли населенных пунктов, прилегающие к ним земли общего пользования, территории традиционного природопользования населения соответствующего поселения, рекреационные земли, земли для развития поселения. Все это означает, что понятие «населенный пункт» не совпадает с понятием «поселение». Статья 1 Федерального закона от 18 декабря 1997 г. № 152-ФЗ «О наименованиях географических объектов» города, в том числе города федерального значения, и другие населенные пункты признает географическими объектами.

Понятие «земли населенных пунктов» употребляется в законодательстве для того, чтобы очертить пространственную и территориальную сферы, на которые распространяются полномочия органов местного самоуправления по использованию земель и регулированию градостроительства. Это обстоятельство обусловлено спецификой градостроительства [НПБ 15]. Его сферой является не только поверхность земли как определенная территория, на которой могут возводиться здания, строения и сооружения, но и воздушное и подземное пространство, что учитывается в праве. Это сферы, в пределах которых действуют правила землепользования и застройки, проекты планировки и другие документы, определяющие правовой режим земель данной категории.

ГЛАВА 2. НАУЧНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКИХ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ

2.1. Теоретические положения оценки земель населенных пунктов

В Земельном кодексе РФ четко определено понятие и состав земель населенных пунктов. Согласно требованиям данного нормативно-правового акта под землями населенных пунктов подразумеваются участки земли, которые используются и, соответственно, предназначаются, для застройки и развития населенных пунктов.

Любое развитие и расширение населенного пункта подразумевает под собой возникновение разнообразных земельных отношений, которые напрямую связаны с процедурой проведения изъятия участков, прочих связанных с данными процедурами действий, имеющих юридическое значение [21].

В соответствии с положениями, урегулированными земельным законодательством, получается, что в качестве основания для установления земель населений является факт наличия границы участка земли. Причем характерно, что данная граница в обязательном порядке должна быть установлена таким образом, чтобы отделять земли поселений от прочих земель, относящихся к другим категориям.

Основное целевое назначение подобных земельных участков заключается в том, что они используются в качестве отдельной территории, предназначенной для размещения на ней:

- разнообразных строений, по большей части жилых домов, пригодных для постоянного круглогодичного проживания;
- сооружений и строений, предназначенных для обеспечения возможности жизнедеятельности всех граждан, проживающих в данном поселении.

В отличие от прочих земель, земель поселений, как правило, очень мало. А для их увеличения требуется осуществить изменение границ данного населенного пункта. Увеличение границ – это достаточно сложный и трудоемкий процесс, который требует большого количества времени и затрат.

Именно по этой причине большинство населений предпочитают заниматься не увеличением границ, а проводить уплотнительные застройки. Статья 83 Земельного кодекса РФ дает понятие земель населенных пунктов - ими признаются земли, которые предназначаются и используются для развития и застройки городов, сел, поселков и т.д. Земли населенных пунктов должны быть отделены границей от земель иных категорий [НПБ 1].

Кадастровая оценка земель населенных пунктов - есть совокупность действий (технических и административных) для определения кадастровой стоимости участков земли, расположенных в составе населенного пункта. Целями кадастровой оценки являются [НПБ 11]:

- формирование систематизированного свода о местоположении, целевом назначении, правовом положении земель РФ - Государственного земельного кадастра;
- определение ставок арендной платы, начальных цен продажи прав собственности;
- уточнение и формирование базы налогообложения;
- определение направлений планирования и застройки.

Объектами кадастровой оценки выступают земельные участки, входящие в состав населенных пунктов. 15 февраля 2007 года Приказом Минэкономразвития России №39 утверждены методические указания по государственной кадастровой оценке земель, согласно которым все земельные участки классифицированы по типу использования на 17 видов. Населенный пункт делится по частям - административно-территориальным единицам, в состав которых входят, так называемые, кадастровые кварталы, различные по размерам и назначению. Котировка земельного объекта в калькуляции на единицу общей площади объекта называется удельным показателем кадастровой

стоимости. Это очень важный параметр, необходимый для определения кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость - это фиксированная величина, которая может быть изменена только при проведении повторной оценки.

Государственная кадастровая оценка проводится не чаще одного раза в три года (в городах федерального значения - не чаще одного раза в два года) и не реже одного раза в пять лет [НПБ 10].

Порядок проведения кадастровой оценки включает следующие этапы:

1. Принятие решения о проведении кадастровой оценки земельных участков на уровне субъекта РФ.

2. Составление списков земельных участков с полными характеристиками (расположение, назначение, площадь и т.д.). Этим вопросом занимается территориальный орган Росреестра.

3. Вычисление удельного показателя кадастровой стоимости каждого кадастрового квартала в зависимости от видов разрешенного использования. На этом этапе подключается оценочная организация, которую привлекает Росреестр.

4. Утверждение результатов оценки нормативным актом субъекта РФ.

5. Внесение в систему кадастрового учета соответствующих сведений применительно к каждому земельному участку.

Сделки на рынке земли, купля-продажа недвижимости, величина арендной платы, затраты на строительство и обустройство территории – вся информация, благодаря которой можно произвести необходимые расчёты, используется при проведении кадастровой оценки. Информацию, необходимую для проведения расчётов, можно получить из органов исполнительной власти субъектов РФ, органов, осуществляющих регистрацию прав собственности, комитетов по управлению имуществом, организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию, а также и из средств массовой ин-

формации, отчётов и бюллетеней о рынке недвижимости, с официальных сайтов (рис.2.1).



Рис.2.1. Публичная кадастровая карта России

При необходимости, сведения о кадастровой стоимости любого земельного участка на территории Российской Федерации могут быть получены в сети Интернет на сайте Федеральной кадастровой палаты по адресу www.pkk5.rosreestr.ru. Для этой цели там представлена кадастровая интерактивная публичная карта. Она предоставляет не только кадастровую стоимость, но и иную значимую информацию по земельному участку.

2.2. Нормативно-правовое и методическое обеспечение экономической оценки земель населенных пунктов

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов проводится по использованию «Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов», а также на основании приказа Минэкономразвития России от 11 января 2011 г. N 3 "О внесении изме-

нений в Приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов». Основными источниками информации о рыночных ценах на землю являются сделки купли-продажи по застроенным и незастроенным земельным участкам, ставки арендной платы за земельный участок и аренду нежилых помещений, результаты аукционных торгов по земельным участкам, цены предложений и спроса на земельные участки, дома и квартиры по публикациям в средствах массовой информации и справочных изданиях. Кроме источников прямой информации о стоимости земельных участков анализируется также косвенная информация: цены на квартиры, дома, нежилые помещения.

Основными заданиями, решаемыми на данном этапе работ, являются:

- определение абсолютных значений стоимости земли в расчете на 1 м² площади участка в каком-либо районе города (поселка);
- определение реального диапазона изменения стоимости земли в пределах городских (поселковых) границ;
- определение показателей стоимости земли по максимальному количеству районов (оценочных зон, кадастровых кварталов) города;
- определение стоимости земель различного целевого назначения.

Средние значения показателей стоимости земельных участков, выраженные в рублях на квадратный метр (р./м²) площади участка, рассчитываются стандартными методами статистической или графической обработки собранной информации, затем земельные участки с рассчитанными значениями показателей их стоимости картографически привязываются к границам планировочных или структурных образований (районы, кварталы, улицы)[13].

Оценка территории города (поселка) методами факторного анализа проводится для земель разного функционального использования:

- земель жилой застройки (объекты жилищной сферы, включая много- и малоэтажные жилые дома, дачное строительство, индивидуальные и кооперативные гаражи и стоянки);

- земель промышленной застройки;

- земель коммерческих структур (объекты обслуживания населения с преимущественно коммерческими видами деятельности).

Структура факторов, влияющих на ценообразование рыночной стоимости земли, и их ранговый вес (вклад фактора) зависят от величины города (поселка), уровня его социально-технического развития и разного целевого назначения земель. Так, например, для оценки городских территорий, предназначенных и используемых под объекты жилищной сферы, анализируются следующие факторы:

- транспортное обслуживание территории, доступность к центру города и другим центрам массового тяготения населения;

- уровень развития сферы социально-бытового обслуживания населения;

- уровень развития инженерных систем, сооружений и коммуникаций;

- экологическое состояние и микроклиматические условия территории;

- историко-архитектурная значимость застройки;

- ландшафтная ценность территории;

- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным воздействиям [15].

Для оценки городских территорий, предназначенных и используемых для объектов производственного назначения, коммерческих объектов в структуру оцениваемых факторов вводятся такие, как уровень развития производственной инфраструктуры, узловая концентрация предприятий, плотность дневного населения, возможность территориального развития и т. д.

Вес каждого из оценочных факторов определяется экспертным путем с учетом его значимости и целей оценочного зонирования. Перечисленные

факторы являются агрегированными и включают несколько параметров, которые выражаются в балльной шкале или изохронами.

Для визуализации полученных данных на картографическом материале разбивка территории города по различным факторам от выбранных центров тяготения меняется в диапазоне от 50 до 2000 м, так как протяженность зон влияния каждого из центров определяется в основном экспертным путем, исходя из специфики условий города.

По заданному вкладу каждого фактора в формирование стоимости населенных пунктов для каждого расчетного контура территории определяется интегрированное значение балльной многофакторной оценки, производится объединение близких по значению оценки контуров территории и формируются предварительные оценочные зоны, каждая из которых характеризуется коэффициентом относительной стоимости территории. Одной из основных задач государственного управления земельными ресурсами является оценка земель и установление обоснованной платы за землю.

Стоимостная оценка земли является важнейшим экономическим инструментом управления рациональным использованием земельных ресурсов, служит механизмом создания цивилизованной системы налогообложения и ценообразования [35].

В настоящее время рациональное и эффективное использование земель возможно при условии реализации следующих принципов: платность использования земли и обоснованное налогообложение земли. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата (пункт 1 статья 65 Земельного кодекса РФ).

Платежи за землю, которые являются обязательными вне зависимости от вида деятельности на земельном участке, должны стимулировать собственника или арендатора к эффективному использованию земли с положительным результатом, что впоследствии стимулирует оборот на рынке недвижимости. Чтобы предприятия и организации не лишились своей рентабельности, налогообложение земли должно быть обоснованным. Это отно-

сится также к определению размера арендных платежей, основой для которых служит налоговая база земельного налога, а также расчета выкупной стоимости земельного участка при помощи кадастровой стоимости.

В связи с этим, установленная кадастровая стоимость земельных участков должна быть рассчитана, верно, и объективно, с учетом всех факторов, оказывающих впоследствии свое влияние на итоговую величину кадастровой стоимости. При определении кадастровой стоимости объекта оценки стоимость определяется методами, установленными и утвержденными в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки [НПБ 10]. Так, в соответствии с правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» (далее – Правила проведения ГКОЗ), были приняты:

– методические указания, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»;

– методические указания по государственной кадастровой оценке земель (далее – ГКОЗ) населенных пунктов, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (далее – Методические указания).

Федеральные стандарты оценки являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО № 1, № 2, № 3, № 4).

Взаимосвязь между кадастровой стоимостью земельных участков и их рыночной стоимостью была обозначена в нормативных документах в сфере

кадастровой оценки земель и оценочной деятельности. Так, например, статьей 7 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» отмечено, что если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, или в договоре об оценке не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость объекта.

Методические указания по ГКОЗ населенных пунктов позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе 17 видов разрешенного использования. Методический подход минимизировал различия в объектах кадастровой оценки и рыночной оценки земельных участков. Обращает на себя внимание подпункт б пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 22.07.2010 № 167 ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Им внесено изменение в пункт 3 ст. 66 Земельного кодекса РФ: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости». Возможность рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости нормативно закреплена Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ (статья 24.19), а также возможность внесения результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр объектов недвижимости по результатам рассмотрения таких споров (статья 24.20).

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде или комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости лицами, права и обязанности которых затрагивают результаты определения кадастровой стоимости. Вынуждены отметить, что результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в комиссии в течение шести месяцев с даты их публикации. Решения по результатам рассмотрения комиссией заявлений об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости также могут быть оспорены в судебном порядке.

Федеральный закон от 22.07.2010 № 167 ФЗ предоставляет землепользователям возможность использовать в качестве основания для пересмотра кадастровой стоимости отчет о рыночной стоимости объекта недвижимости при обращении в комиссию, которая вправе принять решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости [НПБ 6]. Таким образом, процедура досудебного урегулирования позволит: уточнять результаты определения кадастровой стоимости; получать информацию о рыночной стоимости объектов недвижимости и уточнять их характеристики; повышать достоверность получаемых результатов, что приведет к сокращению количества обращений об обжаловании в связи с повышением точности информации, используемой для проведения кадастровой оценки [36].

2.3. Информационная основа кадастровой оценки земель сельских населённых пунктов

В современном обществе кадастровая оценка земель используется в следующих целях:

- в фискальных целях для налогообложения недвижимости, установления ставок земельного налога и величины арендной платы;
- для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- для оценки эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана и в планировании крупномасштабных мероприятий;
- для информирования широкого круга заинтересованных лиц о стоимости городских земель для осуществления их прав и обязанностей в отношении принадлежащей им недвижимости и планируемых сделок с недвижимостью.

Кадастровая оценка земель является массовой оценкой, которая одновременно выполняется на всей территории и может включать следующие основные этапы (рис.2.1):



Рис.2.1. Основные этапы кадастровой оценки земель в России

Результатом кадастровой оценки является кадастровая стоимость земли оценочной зоны, определяемая как рыночная стоимость единицы площади типичного для данной зоны земельного участка, установленная по уровню текущих рыночных цен на аналогичные земельные участки.

На стоимость земель влияют характеристики объектов недвижимости, расположенных на соответствующих земельных участках, место расположения, соседство, экология, обременения и ограничения, физические характеристики грунтов и многие другие факторы.

1) Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации. Подготовительные работы включают:

- сбор общих сведений о местности, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение черты в соответствии с генеральным планом развития ;
- классификацию земель по землепользователям и правовому режиму;
- классификацию земель по функциональному использованию;
- классификацию земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрзон;
- оценку текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных микрзон с уточнением их границ и площадей;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных микрзон;
- сбор, проверку достоверности и группировку данных рынка земельных участков по оценочным микрзонам.

ГЛАВА 3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ ШЕБЕКИНСКОГО РАЙОНА В ОБЩЕЙ СИСТЕМЕ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОГО ПРОЦЕССА

3.1. Характеристика рынка земли на территории муниципального образования

Шебекинский район занимает юг Белгородской области. На западе район граничит с Белгородским районом, с северной стороны с Корочанским, а на востоке граничит с Новооскольским и Волоконовскими районами. С юга имеет общую границу с Украиной. Расстояние до Москвы – более 700 км.

Территория Шебекинского района занимает 1898,4 кв.км. (рис. 3.1). Сельскохозяйственные угодья занимают 72,6% всех земель района, под водой находится 1,3% Шебекинской земли, леса и кустарники – 19,8 % [10].

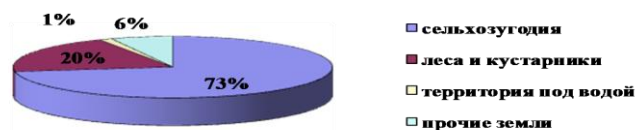


Рис. 3.1. Структура земель Шебекинского района

Климат. На территории Шебекинского района умеренно-континентальный климат. Зима холодная, а лето жаркое. Температура воздуха колеблется от 38 градусов до 40 градусов. Согласно данным метеостанции среднегодовая температура воздуха составляет 6,3 градуса. Уже в начале октября можно наблюдать морозы, которые держатся до апреля месяца. Положительные температуры в районе наблюдались 153 дня. Осадков в среднем выпадает 520 мм, большая часть которых отмечена в летний период. На территории района преобладают ветры юго-восточного и северо-западного направлений.

Рельеф. Шебекинский район располагается в центральной части Русской равнины на юге Среднерусской возвышенности. На поверхности района имеются задернованные балки с крутыми склонами и широкими днищами. По территории района с северо-запада на юг протекает река Северский Донец – приток Дона. Левобережным притоком Северского донца является река Нежеголь с притоками рек Корень и Короча. Эти реки используются для хозяйственных нужд, а так же для приготовления пищи. На территории района есть мелкие озера, поросшие камышом и часть Белгородского водохранилища, построенного в 1985 году.

Район расположен на юге Белгородской области, граничит с Харьковской областью, а также районами Белгородской области Корочанским, Белгородским, Волоконовским и Новооскольским. Административным центром Шебекинского района является город Шебекино. На территории района имеются залежи высококачественного мела под слоем глины, мергеля и песчаника, месторождениями фосфоритов и кварца. Особо ценными являются месторождения железных руд.

Почвенный покров и растительность.

Шебекинский район расположен в Средне-Русской провинции черноземной зоны, здесь имеются мощные и выщелочные черноземы, серые лесные почвы, супесчаные и почвы речных долин. В районе наблюдается сложный почвенный покров. Это объясняется наличием в районе разнообразных растительных формаций и многообразие элементов рельефа.

При проведении почвенного обследования и составления районной почвенной карты было выявлено 71 почвенная разновидность. На территории района располагается Шамраевское месторождение, где ведется добыча железной руды, имеется мел, песок, глина. Возле сел Маслова Пристань и Муром имеются ценные источники минеральных вод. Территория района расположена в лесостепной зоне, здесь насчитывается более 1000 видов растительности. Шебекинский лесной массив занимает около 30 тысяч гектаров. В лесах преобладает дуб, ясень, вяз. Имеются и хвойные породы, в том числе

и реликтовые меловые сосны. На склонах балок и лесных опушках сохранились остатки степной растительности (рис.3.2).

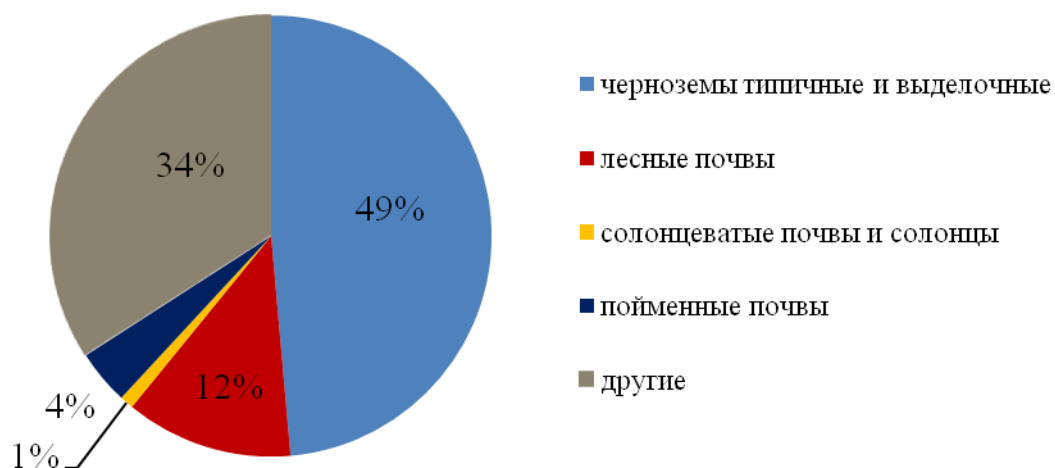


Рис. 3.2. Характеристика почв МО «Шебекинский район и город Шебекино»

Административное деление. Административным центром Шебекинского района является город Шебекино. Он занимает площадь 4055 га с населением 51400 человек (по данным на 2009 год). Больше половины городского населения являются трудоспособными. Градообразующими кадрами являются четверть от общего числа населения района. В состав района входят одно городское и 14 сельских поселений со 102 населенными пунктами. Это Городское поселение Шебекино и сельские поселения Белоколодезянское, Белянское, Бершаковское, Большегородищенское, Большетроицкое, Вознесенское, Графовское, Купинское, Ломовское, Максимовское, Муромское, Масловопристанское, Новотаволжанское, Первоцепляевское и Чураевское. Всего в районе проживает около 93200 человек. По состоянию на 1 января 2013 года общая площадь Шебекинского района составляет 29934 га. Шебекинский район – крупнейший аграрный район Белгородской области. Земли сельскохозяйственных угодий, принадлежащих гражданам или объединений граждан, занимающихся производством сельскохозяйственной продукции в Шебекинском районе составляют 8 % от сельскохозяйственных угодий Бел-

городской области. Сельскохозяйственных угодий в Шебекинском районе 28930 га, это 96,65 % от всех земель района, из них садоводческие и огороднические объединения располагаются на 1103 и 188 га, соответственно, что составляет 4,31 % от общей площади земель Шебекинского района и 4,46 % от земель сельскохозяйственного назначения (рис.2.4). Доля земель, приходящихся на садоводческие объединения составляет 7,6 % от земель садоводческих объединений Белгородской области и 6,7 % от земель огороднических объединений Белгородской области.

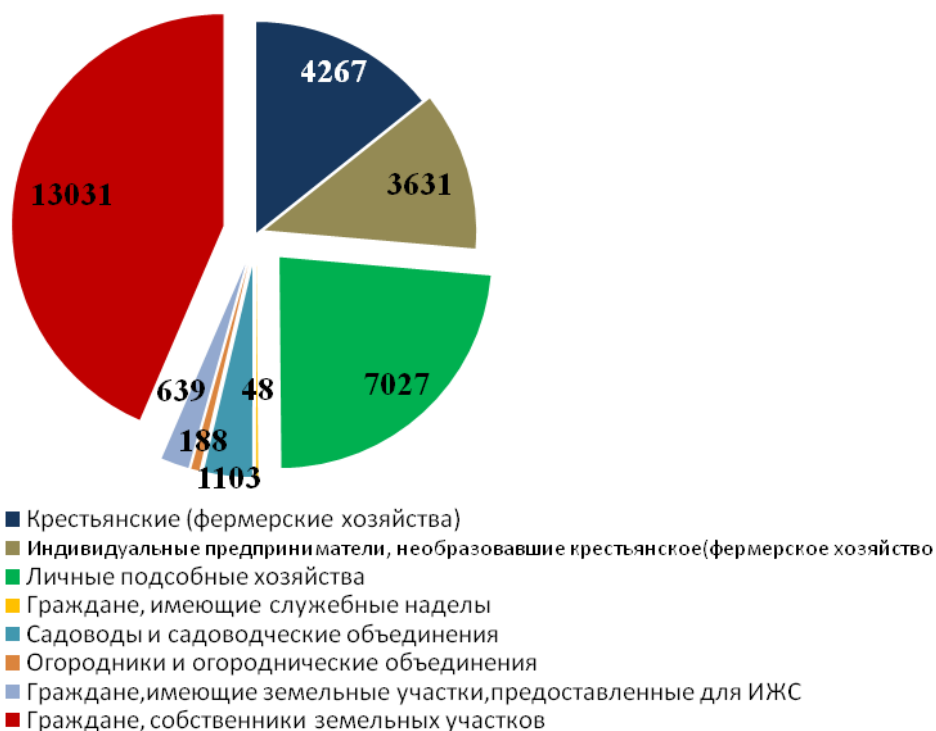


Рис. 3.3. Структура земель Шебекинского района на 1 января 2016 года

В собственности Российской Федерации находится 0,65 % земель сельскохозяйственного назначения Шебекинского района, 46,83 % – в собственности субъекта Российской Федерации, причем 13,23 га арендуют граждане и 9406 га земли отдано в аренду юридическим лицам. Большая часть площади, 52,52 % принадлежит муниципалитету. Из них большая часть отдана в аренду, 369 га гражданам и 2488 – юридическим лицам.

В собственность граждан отдано 80,9 % всех земель Шебекинского района, юридическим лицам принадлежит 2,1% земли и 8,4 % находится в муниципальной собственности.

Садоводческие объединения граждане оформляют в собственность, так на 1 января 2013 года в собственности граждан находится 96,6 % земли садоводческих товариществ. Все огороднические объединения находятся в муниципальной собственности [35]. Сведения о наличии и распределении земель по категориям и формам собственности по Шебекинскому району взяты из доклада о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2016 год и приведены в приложении 1.

В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации земли садоводческих и огороднических объединений относятся к землям сельскохозяйственного назначения [35].

3.2. Состояние земельно-оценочных работ и экономический анализ результатов кадастровой оценки земель поселений

Землями поселений признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.

Земли поселений используются в соответствии с генпланом и проектом планировки и застройки и выполняют культурно-бытовые, рекреационные, оздоровительные и другие функции.

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Кадастровая оценка земель населенных пунктов - это ряд действий по выявлению кадастровой стоимости земель административно-территориальных образований в определенных границах и на конкретную дату.

Такая оценка может проводиться только с применением комплекса методов: сравнительный, затратный и доходный метод.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий [36].

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов позволяют определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе следующих видов функционального использования земель:

- 1). Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
- 2). Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
- 3). Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4). Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений.

5). Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

6). Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

7). Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

8). Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

9). Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

10). Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.

11). Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов.

12). Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте.

13). Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации.

14). Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами.

Удельные показатели кадастровой стоимости земель по видам функционального использования, по которым отсутствует информация о сделках, определяются на основе удельных показателей кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует наи-

более полная статистика сделок и экспертной оценки соотношения вклада ценообразующих факторов в удельный показатель кадастровой стоимости земель данного вида функционального использования и вида функционального использования, по которому нет информации о сделках. Коэффициент перехода от удельного показателя кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, по которому существует информация о сделках с земельными участками и другими объектами недвижимости, к удельному показателю кадастровой стоимости земель по виду функционального использования, для которого отсутствует статистика рыночных сделок.

Экспертная оценка соотношения вклада ценообразующих факторов, влияющих на кадастровую стоимость земельных участков различного функционального использования, проводится на основе вопросника типовых анкет, анализ и обработка которых осуществляется с использованием метода анализа иерархий. Кадастровая оценка начинается с анализа территории поселения и сбора исходных данных (в большинстве своем это те же данные, что используются проектировщиками при составлении опорного плана при разработке генерального плана или проекта планировки) [29]. Данные по некоторым землям поселений Шебекинского района представлены в таблице 3.1.

Таблица 3.1.

Характеристика земель поселений Шебекинского района

Кадастровый номер	Адрес земельного участка	Площадь земельного участка, кв.м.	Целевое назначение, категория земель	Цена земельного участка
1	2	3	4	5
31:17:0802014:260	Шебекинский район, с. Большеулицкое	79721	для садоводства земли населенных пунктов/ земли населенных пунктов	2298356,43
31:17:0802005:49	Шебекинский район, с. Большеулицкое, ул. Победы	2420	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	187598,40

Продолжение табл. 3.1.

1	2	3	4	5
31:17:0802005:50	Шебекинский район, с. Большетроицкое, ул. Победы	2487	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	192792,24
31:17:0802005:52	Шебекинский район, с. Большетроицкое, ул. Победы	2500	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	193800,00
31:17:0802005:53	Шебекинский район, с. Большетроицкое, ул. Победы,	2500	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	193800,00
31:17:1602007:158	Шебекинский район, с. Чураево, ул. Комарова	2000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2875,20 Земельный участок имеет ограничения в использовании.
31:17:1602007:163	Шебекинский район, с. Чураево, ул. Комарова	2500	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3594,00
31:17:1601003:226	Шебекинский район, с. Кошлаково, ул. Молодежная, 7а	2000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2316,30
31:17:2102003:111	Шебекинский район, с. Вознесенка, ул. Парковая	2000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3193,20
31:17:1703005:195	Шебекинский район, с. Графовка, ул. Почтовая,	44 1124	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2743,12

Окончание табл. 3.1.

1	2	3	4	5
31:17:1001003:190	Шебекинский район, с. Поповка, ул. Центральная	5000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	3249,75
31:17:2204004:49	Шебекинский район, х. Мухин, ул. 50 лет Октября	3700	для ведения личного подсобного хозяйства/ земли населенных пунктов	3009,21
31:17:0803002:39	Шебекинский район, с. Большетроицкое, ул. Попова	1500	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	1744,20
31:17:1405002:95	Шебекинский район, с. Козьмодемьяновка, ул. Набережная	5000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	5016,00
31:17:2101001:101	Шебекинский район, с. Нежеголь, ул. Подгорная	2000	для индивидуального жилищного строительства / земли населенных пунктов	2804,40
31:17:0202006:46	Шебекинский район, с. Никольское, ул. Комсомольская	17173	для обеспечения сельскохозяйственного производства/ земли населенных пунктов	10100,0 Весь земельный участок имеет ограничения в использовании.

Первичное разграничение территории поселения на оценочные участки проводится на топографическом плане масштаба 1: 25 000 или 1:10 000 в зависимости от крупности поселения. Выделение оценочных участков ведется, как правило, на бумажном носителе, который позволяет видеть все поселение как единое целое. На план наносится утвержденная административным органом городская (поселковая) черта. В границах городской (поселковой) черты выделяются оценочные участки в первом приближении в следующей последовательности:

- 1) наносятся границы территориальных зон;
- 2) далее в территориальных зонах выделяются территории, особенности использования которых определяются градостроительным регламентом с

учетом ограничений на их использование (зоны охраны памятников, заповедные, санитарные и др.)

3) деление жилой зоны на оценочные участки в соответствии с типами, этажностью, стилем жилой застройки (строительное зонирование).

В качестве границ оценочных участков принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа: реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т.д.);
- крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы);
- границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) участков, заборы предприятий;
- границы сельскохозяйственных и лесных угодий;
- границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользования на территории квартала, установленные в процессе межевания земель).

3.3. Практическое применение результатов кадастровой оценки земель поселений Шебекинского муниципального района

Землями поселений Шебекинского муниципального района признаются территории, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные границей от земель других категорий.

Земли поселений Шебекинского муниципального района используются в соответствии с генпланом и проектом планировки и застройки и выполняют культурно-бытовые, рекреационные, оздоровительные и другие функции. Кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам использования городских земель независимо от форм собственности.

Порядок использования земель поселений определяется в соответствии с зонированием их территорий. Рыночной информационной базой кадастровой оценки земель поселений являются массовые данные о продажах земельных участков для индивидуального жилищного и гаражного строительства, коллективного садоводства и приусадебного хозяйства, о ставках арендной платы за земельные участки, а также о продаже и аренде квартир, гаражей и различных объектов доходной недвижимости [30].

Нормативная информация включает данные государственного земельного кадастра, нормативы затрат на строительство, инженерное обустройство территории, а также систему коэффициентов, учитывающих относительную градостроительную ценность отдельных территорий. Источниками этих данных являются: официальные реестры, содержащие сведения о сделках с объектами недвижимости, находящиеся в ведении органов государственной власти и органов местного самоуправления; средства массовой информации, в том числе официальные сайты предприятий, организаций, размещающих объявления о рынке недвижимости; отчеты об оценке рыночной стоимости.

Информация считается достаточной, если на ее основе можно построить статистически значимую модель расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов. Объектом кадастровой оценки являются земельные участки в составе земель населенных пунктов. Кадастровая стоимость земельных участков определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов в границах субъекта Российской Федерации. При проведении кадастровой оценки должны соблюдаться следующие основные принципы. Принцип единства системы предполагает применение единой методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на всей территории Российской Федерации.

Принцип учета особенностей в использовании территории субъектов Российской Федерации предполагает использование опыта оценки земель

поселений различного целевого назначения всеми службами, осуществляющими функции управления земельными ресурсами [8].

Принцип совместимости обеспечивается использованием исходных данных и результатов кадастровой оценки в системе Государственного земельного кадастра (ГЗК) и совместимость программных средств оценки с автоматизированной системой ГЗК.

Принцип достоверности и обоснованности достигается путем формирования исходных данных для проведения оценки на основе правдивой информации и обработки их с применением современных методов. Принцип простоты и универсальности достигается использованием специального технического обеспечения.

Принцип охвата всех земель и иерархичности предполагает оценку земель различного функционального назначения поселений и расчет стоимости земельного участка на основе последовательного учета факторов, формирующих ее величину на уровне субъекта РФ, административного района, поселения, оценочной зоны, конкретного земельного участка.

Принцип адаптивности реализуется через учет традиционных подходов к оценке (сравнительный, доходный, затратный) в предлагаемой методике государственной кадастровой оценки земель поселений. В качестве границ оценочных участков принимаются: естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, ручьи, овраги, балки, обрывы или их бровки и подошвы и т.д.); крупные инженерные сооружения (железные дороги, магистральные автодороги, магистральные улицы); границы промышленных (производственных) зон, промышленных (производственных) участков, заборы предприятий; границы сельскохозяйственных и лесных угодий; границы территорий, застроенных однотипными жилыми домами (улицы, проезды, границы землепользования на территории квартала, установленные в процессе межевания земель). Для каждой сформированной группы земельных участков осуществляется сбор достоверной рыночной информации в разрезе

факторов стоимости. При этом учитывается влияние следующих факторов стоимости:

- доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах микрорайона, квартала или иной планировочной единицы местного значения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;
- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;
- рекреационная ценность территории.

Каждая из названных групп факторов стоимости несет в себе достаточно большое количество разнообразной информации. Поэтому в целях более обоснованного учета ее влияния на ценность территории поселения в них выделены единичные подфакторы.

Средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель населенных пунктов муниципального района и города Шебекино приведены в приложении 2.

Динамика налогового потенциала бюджета при изменении системы налогообложения земель поселений Шебекинского района представлена в табл.3.1.

Таблица 3.1.

**Динамика налогового потенциала бюджета при изменении системы
налогообложения земель поселений Шебекинского района**

№	Виды использования земель	Суммарный земельный налог на 2015 г (тыс.руб)		Сумма земельного налога в 2016 г. (тыс.руб)		Отклонения, тыс. руб	Темп роста
		Тыс. руб.	%	Тыс. руб.	%		
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Земли под домами многоэтажной застройки	93	0,1	486	0,6	+ 419	+ 0,5
2	Земли под домами индивидуальной жилой застройки	5020	7,7	3587	4,4	- 1433	- 1,8
3	Земли дачных и садоводческих объединений граждан	2587	4	430	0,5	- 1433	- 1,8
4	Земли гаражей и автостоянок	141	0,2	260	0,3	+ 124	+ 0,2
5	Земли под объектами торговли, общественного питания, бытового обслуживания	528	0,8	2159	2,7	+ 1741	+ 2,2
6	Земли учреждений и организаций образования, земли под объектами здравоохранения, культуры и искусства, религиозными объектами	4589	7,1	10593	13,1	+ 5956	+ 7,4
7	Земли под промышленными объектами	47480	73,4	46422	57,4	- 1529	- 1,9
8	Земли под административно-управленческими и общественными объектами	3379	5,2	13454	16,7	+ 10058	+ 12,4
9	Земли под военными объектами	0	-	-	-	0	-
10	Земли под объектами оздоровительного	0	-	-	-	0	-

Окончание табл. 3.1.

1	2	3	4	5	6	7	8
11	Земли сельскохозяйственного использования	334	0,5	3347	4,1	+ 3242	+ 4,1
12	Земли под лесами в поселениях, под древесно-кустарниковой растительностью, не входящей в лесной фонд (в т.ч. парки, скверы, бульвары)	506	0,8	80	0,1	- 431	- 0,6
13	Земли под обособленными водными объектами	16	0,02	3	0,01	- 13	- 0,01
14	Прочие земли поселений	93	0,1	0	-	-93	0
	ВСЕГО	64672	100,0	80821	100,0	+ 16205	-

Эффективный и объективный подход к налогообложению позволил не только снизить недоимку поступления налоговых платежей, но и получить в доход органа местного самоуправления авансовые платежи.

При анализе исполнения доходной части бюджета кадастровой оценки земель поселений Шебекинского муниципального района за 2015 год установлено, что проблемным налогом в прошедшем году стал земельный налог, невыполнение по данному доходному источнику составило 20 284,2 тыс. руб., а за 2016 год в бюджет городского округа поступили авансовые платежи по земельному налогу в сумме 41878,7 тыс. руб.

В Налоговом кодексе Российской Федерации для отдельных категорий налогоплательщиков предусмотрены льготы, или преимущества, в сравнении с другими налогоплательщиками, в связи с этим орган местного самоуправления города Шебекино воспользовался правом установить льготы определенным категориям. В соответствии с Решением Городской Думы г. Шебекино от 16 ноября 2015 г. №122 [НПБ 14] установлены максимальные ставки земельного налога в процентах от кадастровой стоимости для земельных участков, а дополнительные льготы установлены для полигонов захоронения бытовых отходов, кладбищ; садоводческих товариществ, муниципальных

бюджетных учреждений и предприятий в отношении земель общего пользования. Были применены Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов [24], которые содержали два принципиальных отличия от прошлой методики: объектом оценки стал не кадастровый квартал, а земельный участок, – поставленный на кадастровый учет; расчет стоимости стал осуществляться на основе построения экономико– математических моделей оценки, исключая субъективный фактор из процесса определения стоимости.

3.4. Применение результатов оценки земель при выработке управленческих решений

Актуализация результатов оценки земель проведенной в 2014 году была проведена как закономерный этап развития экономики. Недостатки первого этапа оценочно-кадастровых работ были учтены в 2016 году. В таблице 3.2 приведены показатели изменения результатов второго этапа оценочно- кадастровых работ.

Таблица 3.2

Динамика результатов оценочно-кадастровых работ, проводимых в турах кадастровой оценки земель поселений Шебекинского муниципального района

Виды разрешенного использования (ВРИ)	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости 2014 г.	Среднее взвешенное по площади значение 2016 г.	Заключение
1	2	3	4
1. Земли под домами многоэтажной застройки	1535,0	1087,63	Уменьшение в 1,4 раз
2. Земли под домами индивидуальной жилой застройки	216,24	740,67	Увеличение в 3,4 раз
3. Земли под гаражами и автостоянками	1623,34	415,04	Уменьшение в 3,9 раз
4. Земли дачных, садоводческих и огороднических	169,21	17,39	Уменьшение в 9,7 раз

Продолжение табл.3.2.

1	2	3	4
5. Земли под объектами торговли, общественного питания и бытового обслуживания	1899,09	1488,31	Уменьшение в 1,3 раз
6. Земли под домами отдыха, детскими лагерями	1899,06	932,11	Уменьшение в 2 раза
7. Земли под административными и офисными зданиями, объектами образования, науки, здравоохранения, физической культуры, религии	1226,63	1346,22	Увеличение в 1,1 раз
	1677,71	1346,24	Уменьшение в 1,2 раза
8. Земли под объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	77,23	141,2	Увеличение в 1,8 раз
9. Земли под промышленными объектами, коммунального хозяйства, продовольственного снабжения, сбыта.	446,02	879,5	Увеличение в 2 раза
10. Земли под электростанциями и обслуживающими их сооружениями и объектами	446,08	-	-
11. Земли для размещения железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, автостанций	446,03	150,65	Уменьшение в 3 раза
12. Земли под водными объектами находящимися в обороте	94,18	-	-
13. Земли, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, полос отвода железнодорожных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи, линий радиофикации, воздушных линий электропередачи, инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	446,02	468,70	Увеличение в 1,1 раз

Окончание табл. 3.2.

1	2	3	4
14. Земли под особо охраняемыми территориями, в том числе, скверами, парками	104,53	0,22	Уменьшение в 475,1 раза
15. Земли сельскохозяйственного использования	89,72	4,10	Уменьшение в 21,9 раза

Как следствие изменения кадастровой стоимости, с введением на территории Белгородской области утвержденных результатов государственной кадастровой оценки, изменяется налоговый потенциал бюджета [35]

Увеличение ожидается за счет повышающейся кадастровой стоимости земель занятых предприятиями и 64 используемыми для промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения в шебекинском районе Белгородской области. Учитывая, что доля уплаты земельного налога в доходной части предприятия составляет от двух до пяти процентов и фактически незначительное изменение суммы земельного налога в 2016 году, то увеличение в среднем по Шебекинскому району суммы земельного налога для предприятий было обоснованным. То есть с принятием органом местного самоуправления максимальной ставки земельного налога доходная часть бюджета в рамках земельного налога осталась на прежнем уровне.

По мере развитости земельного рынка и рынка объектов капитального строительства показатели кадастровой стоимости земельных участков будут изменяться синхронно динамичному развитию рынка, а также будет совершенствоваться методология государственной кадастровой оценки земель. В связи с этим очень важно функционирование новой системы земельного налогообложения, основанной на кадастровой стоимости земли.

Такая налоговая система является новым шагом в переходе к системе имущественного налогообложения, с экономически-обоснованной стоимостной базой. Использование опыта при проведении государственной кадастро-

вой оценки земель может позволить определить главные задачи, для решения которых необходимо создать эффективную, устойчивую и функционирующую систему кадастровой (массовой) оценки недвижимого имущества применимую в целях налогообложения. Например, такая новая система налогообложения должна позволить рационально использовать застроенные земли и производить расчет необходимых инвестиций в целях освоения новых территорий.

Методические рекомендации по дифференциации относительной ценности территории поселения, используемые при выполнении ценового зонирования, основаны на градостроительном анализе территории в городской (поселковой) черте, размерах затрат на жилищное, культурно-бытовое и коммунальное строительство, рекомендованных в свое время институтами Госгражданстроя, основных градостроительных принципах, заложенных в действующих градостроительных регламентах, категориях и формах использования земель населенных пунктов, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Основу методологии комплексной оценки земель населённых пунктов для решения вопросов управления использованием земельных ресурсов, планирования стратегии устойчивого развития поселений на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований составляет трёхмерный подход к ресурсам и объектам, исходящий из признания равной важности экологической, социальной и экономической составляющих. Комплексная оценка состоит из экологической оценки – с учётом динамики воздействия, определения социального значения событий, явлений, ресурсов и объектов, их экономической оценки и интегрируется в некую системную общность определений (относительных или абсолютных показателей), важных для жизни и развития общества.

Территории поселений, где земля призвана обеспечить многообразие различных потребностей человека и имеет вследствие этого все выделенные функции и реализованные направления использования, объединены, кроме того, общими задачами совместной жизнедеятельности проживающих людей. Реализованные в виде категорий земель целевые установки общества в сфере землепользования на территории поселений подчинены этому и связаны с основной задачей обеспечения лучшего качества совместного проживания, т.е. формирования «сверх категории».

Земли сельских населённых пунктов являются сложной системой взаимосвязей социально-экономической и природно-антропогенной систем, дающей полное основание в качестве объекта исследования рассматривать урбанизированную часть природного комплекса, что оказывает существенное влияние при определении ценности земли. Данные системы имеют много общего в своём функциональном назначении и отличительного – в специфичности самих структур. Базируясь и развиваясь на конкретной территории, социально-экономическая система поселений классифицируется по следующим показателям: численность населения, характер выполняемых функций,

административно-политическое значение, форма расселения и характер застройки, местные и исторические условия. Данная классификация формирует общий взгляд как на градостроительную, так и на природно-антропогенную систему, касаясь её параметров, структуры, динамики развития и т.д.

Анализ методики Государственной кадастровой оценки земель поселений и её результатов позволяет сделать вывод о том, что методика разрабатывалась для целей налогообложения, т.е. позволяла сформировать в условиях становления рынка земли в России и новой системы учёта и регистрации земель налоговую базу, основанную на рентной составляющей экономической деятельности субъектов землепользования. Результаты оценки на момент её проведения адекватно отражали модели развивающегося рынка земель различных видов использования, фискальные цели данной оценки были достигнуты, так как в целом по субъектам налогооблагаемая база увеличивалась. Однако в процессе преобразования земельных отношений в Российской Федерации и создания современной кредитно-финансовой системы для решения проблем оптимизации финансово-экономических отношений всех собственников земли и землепользователей, органов власти и управления различных уровней возникла необходимость в использовании результатов экономически обоснованной массовой (кадастровой) оценки для иных целей. Для этого предлагается совершенствовать методику и методологию Государственной кадастровой оценки земель поселений, увеличивая количество и улучшая качество исходной информации для повышения точности расчётов за счёт использования объективной информации, достоверно характеризующей объекты оценки; активнее применять статистические методы обоснования выбора и степени влияния ценообразующих факторов на стоимость земель различного целевого использования.

Экономическая эффективность результатов проведённой кадастровой оценки земель поселений проявляется в увеличении налоговой базы для формирования местных бюджетов муниципальных образований. Как показали результаты анализа, в большинстве муниципальных районов потенциаль-

ная сумма налога за землю начинает превышать фактическую при среднем проценте (0,2-1 %), при расчёте по максимальной ставке (0,3-1,5 %) собираемость налога увеличивается: от 123 % – в Графовском сельском поселении до 247 % – в Большетроицком сельском поселении и 254 % – в Чураевском сельском поселении. Только в Бершаковском и Первоцепляевском сельских поселениях наблюдается значительное снижение суммы потенциального налога на 23 %. Это связано с быстрым устареванием результатов оценки и отсутствием в методике процедуры корректировки результатов с учётом динамики развития социальных и экономических процессов, кроме того, две трети жителей, со своими обычаями, образом жизни, что также оказало существенное влияние на ценообразование (низкий уровень рыночных цен на жилые дома с земельными участками в сельских поселениях).

Проведённые исследования позволяют сделать вывод о том, что в методике кадастровой оценки предпочтение отдаётся рыночным факторам, неадекватно отражающим в условиях неразвитого рынка ценности территории. Для дальнейшего уточнения модели следует учитывать влияние дополнительных факторов, возможно, эколого-социальных, которые в проведённой кадастровой оценке отражены слабо из-за недостатка информации. Так, увеличение рыночной стоимости на 1 руб./м ведёт к росту кадастровой стоимости на 0,54 руб./м, а увеличение коэффициента на 1,00 увеличивает кадастровую стоимость на 0,33 руб./м.

Изучение зависимостей между ценностью земель поселений и влиянием ценообразующих факторов показало, что необходимо дифференцированно подходить к построению моделей для сельских поселений с разной численностью жителей. Это позволит адекватно оценить все поселения; уравнение, полученное на основе всей выборки, наиболее точно описывает зависимость лишь в 29 % случаев, а основная масса объектов оценена с явным искажением результатов.

Для совершенствования методики и технологии проведения оценочных работ необходимо увеличивать количество общих и специфических сведений

о землях населённых пунктов, включающих: экологические, инженерно-геологические, природно-климатические, социальные и экономические характеристики для определения уровня рыночных цен и анализа тенденций развития рынка земли различного целевого назначения. Зависимость результатов кадастровой оценки земель от рыночной стоимости земельных участков бесспорна, но для определения её величины следует постоянно пополнять и анализировать статистическую базу данных о реальных ценах продаж как незастроенных земельных участков, так и единых объектов недвижимости. Только с помощью достаточного количества такой информации возможно будет проводить массовую оценку стандартными статистическими методами.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Авеков, В.В. Налоги и государственное регулирование отношений собственности / В.В. Авеков, В.В. Крюков, Б.А. Райзберг // Имущественные отношения в РФ.– 2008.– № 9.– С. 26-35.
2. Автономов, В.С. История экономических учений / В.С. Автономов, О.И. Ананьин, Н.А. Макашева // Имущественные отношения в РФ.– 2008.– № 9.– С. 43-51.
3. Амелин, О.А. Исторический опыт оценки земельных участков в России / О.А. Амелин // Имущественные отношения в РФ.– 2011. - № 11. – С. 67-71.
4. Бабенко, Р.В. Решение проблемы несовпадения кадастровой и рыночной стоимости / Р.В. Бабенко // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 4. – С. 49-55.
5. Безруков, В.Б. О реализации проекта «Разработка и тестирование системы кадастровой (массовой) оценки объектов недвижимости» / В.Б. Безруков, А.В.Пылаева // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2010.– № 3.– С. 24-28.
6. Борисова, А.С. Сравнительный анализ принципов оценки недвижимости в Великобритании и России / А.С. Борисова // Имущественные отношения в РФ. – 2011. – № 8 – С. 6-8.
7. Бредихин, В.Д. Проблемы обеспечения полноты поступлений земельных платежей в бюджеты всех уровней / В.Д. Бредихин, Н.В. Баянов // Имущественные отношения в РФ. – 2008. - № 6 - С. 68-75.
8. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник: в 6-ти томах / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – Т. 4: Оценка земель. – 463 с.
9. Варламов, А.А. Земельный кадастр: учебник: в 6-ти томах / А.А. Варламов. – М.: КолосС, 2008. – Т.5: Оценка земли и иной недвижимости. – 265 с.

10. Варламов, А.А. Развитие российской системы кадастров в сфере управления земельно-имущественным комплексом / Варламов А.А. // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – № 3 – С. 53-57.
11. Васильев, Ю.В. Политика реформирования налоговой системы России. / Ю.В. Васильев, Н.Г. Кузнецов, Е.В. Поролло. – Ростов н/Д: МарТ, 2008. – 220 с.
12. Волкова, К. Принцип полезности оценки земельных участков и иных объектов недвижимости [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://megae.ru/info/stroitelstvo-i-remont/printsip-poleznosti-otsenki-zemelnyih-uchastkov/> 153
13. Гаврилова, Н.А. О налоге на землю / Н.А. Гаврилова // Имущественные отношения в РФ. – 2008. – № 11 – С. 49-72.
14. Гальченко, С.А. Формирование государственного кадастра недвижимости России на современном этапе / С.А. Гальченко // Имущественные отношения в РФ. – 2010. - № 7 - С. 44-53
15. Герасимов, А.А. Государственный и муниципальный земельный контроль: анализ практики, предложения по совершенствованию / А.А. Герасимов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 10 - С. 29-45.
16. Горемыкин, В.А. Недвижимость: экономика, управление, налогообложение, учё т: учебник / В.А. Горемыкин. – М.: КноРус., 2006. – 672 с.
17. Грибовский, С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учебное пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 368 с.
18. Грибовский, С.В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения / С.В. Грибовский // Имущественные отношения в РФ. – 2012. - № 2 - С. 54-63.
19. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости: учебник для вузов / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, А.А. Бакулина; Финансовая акад. при Правительстве РФ; Ин-т проф. оценки; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2007 - 560 с.

20. Демьянов, А.А. Клуб 1789 года. Люди и идеи. Мирабо / А.А. Демьянов // Французский ежегодник – 2001. - С. 165-186
21. Епишина, Э.Д. Построение модели определения ценности земельных участков в зависимости от местоположения / Э.Д. Епишина, Б.А. Николаев // Имущественные отношения в РФ. – 2008. - № 7 - С. 68-80.
22. Журба, В.В. Специфика массовой оценки земель в России / В.В. Журба // Имущественные отношения в РФ. – 2008. - № 11 - С. 29-28. 67. Завьялов, А.А. Права на земельные участки и регулирование «земельных» отношений местным самоуправлением / А.А. Завьялов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 8 - С. 68-73.
23. Захаров, А.В. Техника геокодирования в построении географически взвешенных регрессионных моделей при массовой оценке в условиях 155 неопределенности и неоднородности исходных данных / А.В. Захаров, А.В. Харламов // Имущественные отношения в РФ. – 2010. - № 7 - С.76-85.
24. Иваненко, Д.Е. Изменения в уплате земельного налога предприятиями при проведении второй государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов в условиях финансового кризиса / Д.Е. Иваненко // Новые тенденции в финансовой системе России: влияние глобализации: Материалы Международной научно-практической конференции студентов, аспирантов и молодых ученых, 24.04.2009. – Ростов н/Д, 2009. – С. 45-46.
25. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие для вузов / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КноРус, 2010. – 752 с.
26. Лейфер, Л.А. Анализ методического и программного обеспечения 159 кадастровой оценки на соответствие оценочной методологии и современным статистическим методам анализа данных / Л.А. Лейфер // Имущественные отношения в РФ. – 2010. - № 6 - С.52-64.
27. Лейфер, Л.А. Определение рыночной стоимости недвижимости на основе коллективных экспертных оценок / Л.А. Лейфер, З.А. Кашникова // Имущественные отношения в РФ. – 2012. - № 2 - С.20-28.

28. Лойко, П.Ф. О совершенствовании системы управления землепользованием и развитии территориального кадастра в Российской Федерации / П.Ф. Лойко // Имущественные отношения в РФ. – 2012. - № 3 - С.6-18.

29. Медведева О.Е. Проблемы государственной кадастровой оценки земель и предложения по ее совершенствованию / О.Е. Медведева, П.В. Козлов, В.М. Козлов // Вопросы оценки. – 2010. – №1.- С.58-65.

30. . Медведева, О.Е. Экономический механизм оптимизации землепользования в городах: Прил. к журн. «Имуществ. отношения в Российской Федерации» / О.Е. Медведева. - М.: МАОК, 2005. - 105 с.

31. Мишустин, М.В. Администрирование имущественного налогообложения в России. Стратегия развития. / М.В. Мишустин. - Москва: ЮНИТИ, 2011. - 367 с.

32. Носов, С.И. Кадастровая оценка земли и налогообложение / С.И. Носов // Практика муниципального управления. – 2009. - №6. - С.52-59.

33. Организация оценки и налогообложения недвижимости: 2-х томах: под ред. Дж. К. Эккерта. – М.: Издательство Российского общества оценщиков, 1997.

34. Оценка собственности: учеб. пособие; под. ред. Т.А. Черкашиной, В.Ю. Наливайского. – Ростов н/Дону: РГЭУ (РИНХ). – 2010. – 270 с.

35. Павлова, В.А. Современные формы организации кадастровой деятельности в России / В.А. Павлова // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 1. – С.38-42.

36. Петров, В.И. Оценка стоимости 1. Управление земельными ресурсами [Текст]: учебно-практ. пособие / под ред. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

37. Харламов, А.В. Проблемы массовой оценки кадастровой стоимости недвижимости / А.В. Харламов // Имущественные отношения в РФ. – 2011. - № 6. – С. 71-77

ПРИЛОЖЕНИЯ

