
К АНАЛИЗУ РЕЗУЛЬТАТОВ II ТУРА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (НА ПРИМЕРЕ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ)

Лихоманов Олег Владимирович,

кандидат экономических наук, доцент кафедры математических методов и информатики в экономике Волгоградского государственного университета; likhomanov.oleg@yandex.ru

Бубнов Дмитрий Викторович,

аспирант кафедры математических методов и информатики в экономике Волгоградского государственного университета; mmie@volsu.ru

Опубликованы результаты II тура государственной кадастровой оценки земель (ГКОЗ) промышленности и населённых пунктов Волгоградской области. Предприниматели региона поставили под сомнение достоверность полученных результатов. Для разрешения создавшейся ситуации был проведён сравнительный анализ результатов II тура ГКОЗ с итогами предыдущей оценки в Волгоградской области и с результатами текущих оценок в близких по географическому положению и экономическому развитию регионах.

Ключевые слова: земля, оценка земли, кадастровая оценка, земельное налогообложение, земельный кадастр.

Кадастровая оценка земель – это первый широкомасштабный опыт массовой оценки объектов недвижимости в России. Первый тур массовых оценочных работ проведен на территории Волгоградской области в 2001 – 2005 годах. На основе результатов оценочных работ с 01.01.2006 на территории Волгоградской области введен в действие земельный налог.

Бизнес-сообщество, промышленные предприятия Волгоградской области, депутаты областной Думы были крайне недовольны результатами оценки земельных участков населенных пунктов. Предприниматели оспаривали результаты в суде, парламентарии заявляли, что в результате оценки стоимость земли установлена неправомерно.

За последние годы Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области проведен

II тур массовых оценочных работ. В результате проведения работ по актуализации государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, Постановлением главы администрации Волгоградской области от 18.11.2011 № 1251, утверждены новые результаты. Данные результаты снова вызывают сомнения у представителей промышленности региона.

Оценка произведена последовательно согласно всем принятым Постановлениям и рекомендуемым методикам:

1. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель».

2. Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 26.03.2010 г. № 393 «О государственной кадастровой оценке земель».

3. Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 № 316 (в редакции на дату оценки).

4. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утверждённые приказом МЭРиТ Российской Федерации от 15.02.2007 № 39 (в редакции на дату оценки).

5. Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (в ред. Приказа Роснедвижимости от 14.08.2008 № П/0284).

Земельные участки (з/у) разбиты на установленное количество групп по наиболее схожим по качеству территориям:

I. Для земель промышленности – на 6:

1) з/у для размещения наземных объектов космической инфраструктуры и т.п., аэропортов, аэродромов, аэровокзалов и т.п.;

2) з/у для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов, в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности;

3) з/у под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог;

4) з/у для разработки полезных ископаемых, предоставляемые организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее отработанных земель и т.п.;

5) з/у для размещения эксплуатационных предприятий связи, у которых на балансе находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения и т.п.;

6) з/у для строительства, подготовки и поддержания в необходимой

готовности Вооруженных Сил Российской Федерации и т.п.

II. Для земель населённых пунктов – на 16:

1) з/у, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки;

2) з/у, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки;

3) з/у, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;

4) з/у, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений;

5) з/у, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

6) з/у, предназначенные для размещения гостиниц;

7) з/у, предназначенные для административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и соц. обеспечения и т.п.;

8) з/у, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-здоровительного назначения;

9) з/у, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности и т.п.;

10) з/у, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов;

11) з/у, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

12) з/у, занятые водными объектами, находящимися в обороте;

13) з/у, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог и т.п.;

14) з/у, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами;

15) з/у, предназначенные для сельскохозяйственного использования;

16) з/у улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков и т.п.

По сравнению с ранее действующими результатами произошло увеличение кадастровой стоимости в среднем от 1,81 до 4,35 раз. Сами результаты оценки представляют большой интерес из-за своей неоднозначности. В среднем кадастровая стоимость земель промышленности во всех группах увеличилась, но это увеличение имеет широкий диапазон: от 1,4 раза для земель 4 группы до 15,6 для земель 1 группы, также значительны различия между стоимостями земель одной группы разных районов области: от 0,6 раза в Урюпинском районе до 16,4 в Кумылженском.

Сопоставление значений удельных показателей кадастровой стоимости Волгоградской области с несколькими наиболее близкими по географичес-

кому положению и экономическому развитию регионами представлено в табл. 1.

Таблица 1

Удельные показатели кадастровой стоимости земель промышленности по областям РФ в руб./кв.м. за 2012 г.

Регион \ Группа	1	2	3	4	5	6	По всем группам
Волгоградская обл.	80,16	113,03	1458,89	1,30	121,76	0,39	295,92
Астраханская обл.	34,98	136,35	335,70	12,96	113,10	8,10	106,87
Ростовская обл.	14,39	129,64	460,80	5,14	84,75	16,36	118,51
Воронежская обл.	87,89	221,40	547,30	9,57	166,13	7,29	173,26
Пензенская обл.	136,11	233,08	244,54	8,75	216,27	3,54	140,38
Рязанская обл.	49,31	231,86	665,66	3,28	239,90	5,87	199,31
Алтайский край	15,93	42,54	264,33	0,79	43,83	20,12	64,59
Иркутская обл.	307,35	73,67	896,92	0,46	75,65	0,71	225,79
Новосибирская обл.	190,13	210,56	542,41	1,02	190,31	2,02	189,41

Составлено авторами на основе [1, 2, 6].

В Волгоградской области только земли промышленности 3 группы (под объектами дорожного сервиса, размещенные на полосах отвода автомобильных дорог) имеют наибольшую стоимость. Однако эта стоимость настолько превышает стоимость аналогичных земель других рассмотренных районов¹, что средний удельный показатель по всем группам у Волгоградской области самый высокий.

В отношении кадастровой стоимости земель населённых пунктов Волгоградский регион имеет схожее положение относительно других представленных областей (табл. 2).

Однако следует отметить, что за период с 2002 года по 2012 год цены выросли из-за инфляции в 2,77 раза [5]. Таким образом, общее увеличение средней стоимости земель составляет $4,5/2,77 = 1,62$ раза.

Для анализа динамики изменения кадастровой стоимости рассмотрена табл. 3, в которой рассчитаны индексы средних удельных показателей кадастровой стоимости земли по видам разрешенного использования (ВРИ) как отношения их значений в 2012 году к значениям в 2002 году.

Из табл. 3 следует вывод, что кадастровая стоимость земли городских населенных пунктов практически по всем видам разрешенного использования (в том числе и земель промышленности, ВРИ 9) уменьшилась. Резкое увеличение кадастровой стоимости земли сельских населенных пунктов обусловлено ограниченностью информации о рынке недвижимости, субъективностью экспертов, неразвитостью земельного рынка и несовершенством ранее применявшихся статистических моделей.

Поэтому претензии к качеству кадастровой оценки земельных участков со стороны бизнеса должны быть отнесены не к органам местного самоуправления, а к субъективизму и непрозрачности, заложенным в методику расчета, а также неадекватности самого института кадастровой оценки.

¹ Она почти в 7 раз выше минимального из всех рассмотренных значений.

Таблица 2

Удельный показатель кадастровой стоимости земель населённых пунктов по регионам в руб./кв.м. за 2012 г.

Регион Группа	Волгоградс- кая обл.	Астраханс- кая обл.	Ростовская обл.	Воронежс- кая обл.	Пензенская обл.	Рязанская обл.	Алтайский край	Иркутская обл.	Новосибирс- кая обл.
1	2894,33	1378,37	2501,30	1779,40	593,22	1899,07	918,87	560,23	4877,68
2	293,40	222,96	223,60	205,25	47,80	73,45	76,19	38,54	71,98
3	1987,16	1215,43	1614,61	1515,21	612,66	608,60	284,37	420,77	3406,96
4	151,68	107,86	348,97	134,69	17,06	72,77	6,14	18,23	143,27
5	3604,13	3105,60	5824,25	2238,55	1046,93	3575,91	480,45	665,86	5595,71
6	1013,46	1746,53	3365,92	1186,86	1234,23	964,60	466,81	783,07	579,17
7	4163,38	3679,65	5552,82	2143,02	446,60	633,42	1670,98	426,43	3541,68
8	129,26	686,30	130,78	256,76	161,15	523,14	1397,60	40,01	48,09
9	378,85	566,08	1089,20	598,19	211,52	1766,40	130,30	356,73	972,20
10	277,23	-	15,05	2532,91	326,08	391,34	256,62	156,21	504,12
11	582,54	490,59	52,15	3149,52	140,45	1526,15	363,17	24,38	375,57
12	25,12	12,30	12,08	57,81	8,17	-	543,14	-	168,19
13	175,18	557,87	745,18	507,08	83,26	339,24	39,56	89,06	419,34
14	0,39	0,20	0,23	0,56	0,31	0,38	95,51	0,15	0,14
15	1,27	0,98	4,42	2,17	0,67	1,22	0,40	0,75	0,98
Среднее по группам	1045,16	983,62	1432,04	1087,20	328,67	883,98	448,67	255,74	1380,34

Составлено авторами на основе [2, 3, 4].

Индексы средних удельных показателей кадастровой стоимости
земли по видам разрешённого использования
в 2012 г. по отношению к 2002 г.

ВРИ	1	2	3	4	5	6	7	8
I	1,04	3,28	0,63	0,85	1,42	0,36	2,02	0,29
II	144,98	26,46	47,03	5,53	70,58	2,13	248,23	3,41
ВРИ	8	9	10	11	12	13	14	15
I	0,29	0,59	0,61	0,28	0,00	0,71	0,00	0,01
II	3,41	9,53	4,00	93,83	43,46	5,80	0,38	0,70

Составлено авторами на основе [2, 3, 5]. Здесь: ВРИ – виды разрешенного использования; I – индексы средних удельных показателей кадастровой стоимости земли городских населенных пунктов; II – индекс средних удельных показателей кадастровой стоимости земли сельских населенных пунктов.

Список источников

1. Агентство по управлению государственным имуществом Астраханской области [электронный ресурс] / URL: <http://mio.astrobl.ru/index.aspx?id=265>
2. Материалы к заседанию Комиссии по рассмотрению вопросов, связанных с ходом выполнения кадастровых оценочных работ, применением результатов кадастровой оценки земель для налогообложения и иных целей, установленных законодательством [текст] / Филиал ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» по Южному федеральному округу», 2012
3. Результаты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Волгоградской области [текст] / ООО НПО «ГеоГИС», 2012
4. Сайт «Региональное законодательство» [электронный ресурс] / URL: <http://www.regionz.ru/index.php?ds=83845>
5. Сайт «Уровень инфляции» [электронный ресурс] / URL: <http://уровень-инфляции.рф>
6. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) [электронный ресурс] / URL: <https://rosreestr.ru/wps/portal>

TO THE ANALYSIS OF SECOND ROUND OF CADASTRAL VALUATION OF SETTLEMENTS' LAND BY PERMITTED USE (ILLUSTRATED VOLGOGRAD REGION)

Likhomanov Oleg Vladimirovich,

Ph. D. of Economy, Associate Professor of the Chair of Mathematical Methods and Computer Science in Economy of Volgograd State University; likhomanov.oleg@yandex.ru

Bubnov Dmitriy Viktorovich,

Post-graduate student of the Chair of Mathematical Methods and Computer Science in Economy of Volgograd State University; mmie@volsu.ru

The results of the second round of the state cadastral valuation of land (SCVL) of Industry and settlements of Volgograd region are published. Entrepreneurs in the region have questioned the reliability of the results. In order to clarify the question has arisen, a comparative analysis of the results of SCVL with previous estimates in the area and the results of ongoing assessments in other regions.

Keywords: land, land valuation, cadastral valuation, land tax, land registry.