

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ НОВОГО ОБЩЕСТВА

ПРОБЛЕМЫ УЧЕТА ВЛИЯНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ЧЕРНОВА КСЕНИЯ АЛЕКСАНДРОВНА

студентка ФГБОУ ВО «Самарский государственный экономический университет», Самара, Россия

Email: ksshchrnv@gmail.com

АННОТАЦИЯ

В настоящее время законодательство в отношении зон с особыми условиями использования территорий (далее – ЗОУИТ) крайне неоднородно. Нет единообразия нормативно-правовых актов, регулирующих их установление. Кроме того, ЗОУИТ отсутствуют в модели определения кадастровой стоимости земельных участков, что можно считать серьезными проблемами действующего законодательства.

Ключевые слова: зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ), кадастровая стоимость, земельный участок.

PROBLEMS OF ACCOUNTING FOR INFLUENCE OF ZONES WITH SPECIAL CONDITIONS OF USE OF TERRITORIES ON DETERMINATION OF CADASTRAL VALUE OF LAND PLOTS

KSENIIA CHERNOVA

student of Samara State University of Economics, Samara, Russia

Email: ksshchrnv@gmail.com

ABSTRACT

Currently the law for zones with special conditions of use of territories (from this point on - ZSCUT) is extremely uneven. There is no consistency in legal acts that regulate their establishment. Besides, ZSCUT are absent from the model for determining the cadastral value of land plots, which can be considered a serious problem in present legislation.

Keywords: zones with special conditions of use of territories (ZSCUT), cadastral value, land plot.

В соответствии с действующим законодательством в отношении каждого земельного участка, а также объекта капитального строительства в обязательном порядке подлежит определению его кадастровая стоимость.

С каждым годом требования к точности и обоснованности результатов проведения кадастровой оценки земель, в особенности земель населенных пунктов, в нашей стране становятся все выше и выше, поскольку кадастровая стоимость является базой для расчета земельного налога. Объективная кадастровая стоимость объектов недвижимости должна являться основой при формировании их рыночной цены, определении арендной платы, суммы залога, совершении других сделок с недвижимостью [1].

Основная задача кадастровой оценки – не завысить или не занижить кадастровую стоимость, а рассчитать ее так, чтобы она была в рыночном диапазоне. В случае занижения кадастровой стоимости уменьшаются налоговые поступления, что, в свою очередь, затрудняет финансирование госпроектов, а также препятствует реализации социальных программ. Если кадастровая стоимость будет завышена, то данный факт увеличит налоговую нагрузку на граждан и бизнес. Восстановить нарушенное право можно путем пересмотра и оспаривания результатов кадастровой оценки.

Можно выделить много проблем экономического, социального и правового характера проведения кадастровой оценки, но

остановимся на наиболее актуальных задачах, позволяющих рассчитать социально справедливое значение кадастровой стоимости [2].

Одной из проблем кадастровой оценки земель населенных пунктов в России является игнорирование учета ряда значимых факторов. К таким факторам, к примеру, можно отнести наличие зон с особыми условиями использования территорий.

Понятие ЗОУИТ как объекта землеустройства было уточнено и внесено в Федеральный закон «О землеустройстве» в 2008 г. [3].

Так как различных ЗОУИТ довольно много, и все они содержат многоотраслевой характер, нет единого документа, регламентирующего общие требования к их установлению [4]. В соответствии с законодательством для регулирования отношений, связанных с установлением таких зон, могут быть использованы Земельный, Водный, Лесной, Градостроительный кодексы, постановления Правительства РФ и другие отраслевые документы.

Однако объединяет все виды ЗОУИТ то, что установление таких зон на земельном участке может создавать как негативные последствия для правообладателя, так и позитивные (табл. 1).

Из таблицы следует, что разного рода последствия установления ЗОУИТ на земельных участках должны предопределять включение в состав ценообразующих факторов кадастровой стоимости наличие таких зон. Это позволит повысить точность и объективность

определения земельно-имущественного налога.

Таблица 1 – Последствия установления ЗОУИТ

Негативные последствия	
Последствия правового характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ формирование дополнительных границ частей участка, образованных ЗОУИТ ➤ необходимость соблюдения режима использования земель ➤ ответственность за несоблюдение правового режима ЗОУИТ
Последствия технологического характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ создание условий, в которых возникает необходимость лишних заездов, поворотов и разворотов сельскохозяйственной техники ➤ необходимость использования ручного труда ➤ невозможность желаемого строительства, связанная с мелкоконтурностью и/или изрезанностью территории, компактностью образованных частей земельного участка ➤ невозможность выращивания определенных сельскохозяйственных культур ➤ невозможность проведения мелиоративных мероприятий и т.д.
Последствия экономического характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ повышение затрат на производство продукции ➤ ущерб от неиспользования части участка ➤ упущенная выгода ➤ снижение плодородия ➤ снижение инвестиционной привлекательности участка ➤ снижение рыночной стоимости участка
Последствия экологического характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ снижение чистоты и экологичности производимой продукции ➤ снижение рекреационной ценности в случае установления ЗОУИТ для антропогенных объектов ➤ снижение качества среды обитания человека и т.д.
Последствия социального характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ невозможность участия в нормальном рыночном обороте ➤ психологическая оценка ущербности участка в связи попаданием на него ЗОУИТ
Позитивные последствия	
Последствия экономического характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ повышение инвестиционной привлекательности за счет обеспеченности территории инженерными коммуникациями в случае возможности их использования для нужд правообладателя ➤ повышение рыночной стоимости земель вследствие близости к объектам природного характера (водным объектам, особо охраняемым природным территориям)
Последствия экологического характера	<ul style="list-style-type: none"> ➤ эстетическое восприятие и повышение рекреационной ценности участка при близком расположении объектов культурного наследия, природоохранного назначения и т.д.

Кроме отсутствия в модели определения кадастровой стоимости фактора «Наличие ЗОУИТ», на сегодняшний день существует проблема получения государственными бюджетными учреждениями, выполняющими кадастровую оценку, достоверных кадастровых, пространственных и рыночных сведений. Особенно остро

данная проблема лежит в отношении информации о ЗОУИТ, поскольку более 90 % таких зон не поставлено на кадастровый учет, а, соответственно, информация о них отсутствует в ЕГРН.

Независимо от природы ограничений прав они не позволяют в полной мере использовать потенциал участка и извлекать

максимальный доход (по крайней мере, в теории), а стало быть, являются причиной недополучения дохода. При этом подобное заключение является не умозрительным, а вполне реальным. К примеру, если покупателю предложить два сходных участка, один из которых отличается от другого лишь наличием установленных особых условий использования территории, то вряд ли стоит ожидать, что именно этот участок будет выбран покупателем. Таким образом, задача оценки стоимостного эквивалента ограничений, обусловленных наличием охранных зон (и других зон с особыми условиями использования территорий), сводится к оценке размеров потерь дохода собственника.

Приведенные в настоящей статье результаты исследования подтверждают, что объективность кадастровой оценки обусловлена несовершенством методик ее проведения, низким качеством и недостаточным количеством

исходных данных, вызванных ограниченностью рынка земли в отдельных случаях, а также неучетом ряда факторов, являющихся значимыми наряду с такими как местоположение, наличие коммуникаций и др. Происходящие в настоящее время процессы реформирования в области оценочной деятельности, а также растущий интерес вокруг проведения кадастровой оценки, как со стороны государства, так и со стороны общества, требуют получения максимально объективного результата при проведении государственной кадастровой оценки.

На сегодняшний день задача получения объективной кадастровой стоимости земельных участков является актуальной и пока еще нерешенной. Урегулирование данной проблемы позволит получать объективные результаты, повысить качество работы, а также производить правильный и справедливый расчет налогооблагаемой базы [5].

ЛИТЕРАТУРА

1. Домнина С.В. Практикум по дисциплине «Кадастровая оценка земель». Самара, 2018.
2. Аверина Л.В. Актуальные проблемы регулирования землепользования в Самарской области на примере судебной практики региона // Материалы 2-й Международной заочной научно-практической конференции. 2015. 500-502.
3. О землеустройстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
4. Черкасов А.В. Земельные отношения на региональном уровне: условия для использования земли и эффекты от землепользования // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2012. № 9 (95). 107-112.
5. Быкова Е.Н. Оценка земель с обременениями в использовании. Теория и методика (монография) / Быкова Е.Н. Санкт-Петербург, 2018. Сер. Учебники для вузов. Специальная литература. 143-156.

REFERENCES

1. Domnina, S.V. Workshop on the discipline «Cadastral valuation of land». Samara, 2018.
2. Averina, L.V. Actual problems of the land use regulation in Samara region on an example of judicial practice of the region (in Russian) // Proceedings of the 2nd International correspondence scientific-practical conference. 2015. 500-502.
3. On land management [Electron resource]: Federal law № 78-FZ from 18.06.2001. - Access from the reference legal system «ConsultantPlus».
4. Cherkasov, A.V. Land relations at the regional level: conditions for the land use and effects from the land use (in Russian) // Bulletin of Samara State Economic University. 2012. № 9 (95). 107-112.
5. Bykova E.N. Evaluation of land with encumbrances in use. Theory and methodology (monograph) / Bykova E. N. Saint Petersburg, 2018. Textbooks for universities. Special literature, P. 143-156.