ГЕОДЕЗИЯ, ГЕОМЕХАНИКА И ПОДЗЕМНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

GEODESY, GEOMECHANICS AND UNDERGROUND CONSTRUCTION

УДК 332.362

Е.Н.БЫКОВА, *канд. техн. наук, доцент, www.vilena1979@mail.ru*
В.В.БУТИНА, *студентка, verusushka@yandex.ru*
Национальный минерально-сырьевой университет «Горный», Санкт-Петербург

E.N.BYKOVA, *PhD in eng. sc., associate professor, www.vilena1979@mail.ru*
V.V.BUTINA, *student, verusushka@yandex.ru*
National Mineral Resources University (Mining University), Saint Petersburg

ОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ С УЧЕТОМ ОБРЕМЕНЕНИЙ В ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

Обоснована актуальность и необходимость учета обременений земель сельскохозяйственного назначения с последующим снижением кадастровой стоимости таких земель. Представлены последовательность и результаты вывода формул коэффициента, понижающего кадастровую стоимость земель.

***Ключевые слова*:** кадастровая стоимость, земли сельскохозяйственного назначения, обременение, ограничение, зоны с особым режимом использования земель, земельный налог, понижающий коэффициент.

THE COST CADASTRAL VALUES OF AGRICULTURAL LANDS WITH ALLOWANCE FOR REAL BURDEN IN THE USE

The urgency and need of the accounting of encumbrances of lands of agricultural purpose with the subsequent decrease in cadastral cost of such lands is proved. The sequence and results of a conclusion of formulas of the factor lowering cadastral cost of lands is presented.

***Key words*:** a cadastral value, agricultural lands, a burden, a restriction, the zones with particular order of the use of lands, a land-tax, a step-down coefficient.

В настоящее время существует большое количество различных обременений (ограничений) в использовании земельных участков. В соответствии со ст.1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» это зоны с особыми условиями использования, сервитуты, ипотека, аренда, арест и т.д.* В земельном законодательстве понятия ограничение и обременение явля-

* О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Российская газета. 30.07.1997. № 145.

About the state registration of rights to immovable property and bargains with it: the Federal Law from July 21, 1997, N 122-FL // Russian Gazette. 30.07.1997. N 145.

ются синонимами, но их значения различны. Так, ограничиваются права собственника, владельца или пользователя земельного участка, а обременяется непосредственно земельный участок.

Согласно ст.23 Земельного кодекса обремененные территории у собственников, землевладельцев, землепользователей не изымаются, а используются с соблюдением соответствующего регламента использования*.

Различные виды обременений могут пересекаться, накладываться друг на друга и занимать большие территории, что приводит собственника к невозможности использовать земельный участок по своему усмотрению и, соответственно, получать планируемый изначально доход. В таких случаях в соответствии со ст. 57 Земельного кодекса РФ владелец участка может потребовать возмещения ему убытков как в денежном эквиваленте, так и в виде предоставления ему другого аналогичного участка**. Это приводит к возникновению земельных споров и сложностям в перераспределении земель, а также к неадекватности системы налогообложения.

Наиболее распространенным и неизбежным видом обременений являются зоны с особыми условиями использования земель:

- охранные зоны линий сооружений и связи, объектов электросетевого хозяйства, магистральных трубопроводов, тепловых и газораспределительных сетей, железных дорог и др.;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- водоохранные зоны и прибрежные полосы водных объектов;
- придорожные полосы автомобильных дорог;
- зоны регулирования застройки;
- зоны охраняемого природного ландшафта и т.д.

Наибольший вред зоны с особым режимом использования наносят землям сельскохозяйственного назначения. Ограничения в использовании сельскохозяйственных земель представлены в таблице.

Наличие обременений приводит к изрезанности, мелкоконтурности угодий и, следовательно, к трудностям в обработке земель.

В пределах перечисленных зон собственник не может вести хозяйственную деятельность в полном объеме и поэтому не готов заплатить государству в виде части земельного налога те средства, которые он недополучает при наличии на территории обременений.

Все сказанное свидетельствует о том, что при расчете кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения необходимо учитывать снижение стоимости земельного участка в результате возникновения обременительного отношения, в том числе ограничения разрешенного использования (в отдельных случаях полного запрета определенных видов использования) и негативного воздействия на плодородие почв различных антропогенных факторов и несельскохозяйственной деятельности. Это предлагается сделать с помощью введения в кадастровую стоимость сельскохозяйственных земель понижающего коэффициента, учитывающего наличие обременения.

Данный коэффициент невозможно определить в виде фиксированного показателя, так как разные виды обременений на землях разных категорий и при различных видах деятельности приводят к разному снижению получаемого при использовании земельного участка дохода.

Вычисление понижающего коэффициента для земель сельскохозяйственного назначения предлагается осуществлять через получаемые доходы и производимые затраты.

Рассмотрим пример. Два земельных участка равны по площади и виду разрешенного использования. Доход, получаемый при использовании участка A, составляет $Д_A$, затраты, производимые при его эксплуатации, составляют $З_A$. Аналогичные показа-

---

* Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // Российская газета. 30.10.2001. № 211-212.

The Land code of Russian Federation: the Federal Law from October 25, 2001. N 136-FL // Russian Gazette. 30.10.2001. N 211-212.

Ограничения использования сельскохозяйственных земель в зонах с особым режимом использования

Зоны	Ограничения в сельскохозяйственном использовании
Охранные зоны: линий и сооружений связи – 2-3 м объектов электросетевого хозяйства – 1-55 м магистральных трубопроводов 25-100 м тепловых сетей – не менее 3 м газораспределительных сетей – 2-10 м	Запрещено проводить без согласования любые строительные работы, земляные работы на глубине более 0,3 м, посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, устраивать проезды и стоянки тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами, строить каналы, устраивать заграждения и другие препятствия, водопой скота; проводить мелиоративные работы, затопления земель; располагать временные полевые жилища и станы любого назначения, загоны для скота; размещать сады и огороды; возводить временные строения и заборы
Охранные зоны железных дорог – 100-500 м	Запрещено строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, удаление дернового покрова, проведение земляных работ; распашка земель; выпас скота
Водоохранные зоны – 50-500 м Прибрежные полосы – 30-50 м	Запрещено использование сточных вод для удобрения почв; размещение скотомогильников, осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; распашка земель; производить выпас сельскохозяйственных животных и организовывать для них летние лагеря, ванны
Зоны санитарной охраны источников водоснабжения – от 30 м до 3-5 км	Запрещено высаживать высокоствольные деревья, осуществлять любые виды строительства, применять и складировать ядохимикаты и удобрения; размещать скотомогильники, навозохранилища, животноводческие и птицеводческие предприятия; производить водопой и выпас скота; сбрасывать сельскохозяйственные воды
Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов – 50-1000 м	Запрещено ведение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков; производить объекты пищевых отраслей промышленности

тели участка *Б* будут соответственно равны $Д_Б$ и $З_Б$.

Участок *А* не имеет обременений и его кадастровая стоимость (КС) равна произведению удельного показателя кадастровой стоимости (УПКС) на его площадь:

$$КС_А = УПКС S.$$

Второй участок *Б* имеет обременение и, соответственно, ограничение в использовании. Его кадастровая стоимость будет равна произведению удельного показателя кадастровой стоимости на площадь участка и на коэффициент, понижающий стоимость:

$$КС_Б = КС_А k = УПКС S k .$$

Для определения понижающего коэффициента через доход составляем пропорцию между кадастровой стоимостью земельных участков и получаемыми при их использовании доходами:

$$Д_А - КС_А;\ Д_Б - КС_Б.$$

Из этой пропорции получаем кадастровую стоимость обремененного участка *Б*, которая равна произведению УПКС на *S* и на отношение дохода, получаемого с участка *Б*, к доходу, получаемому с участка *А*:

$$КС_Б = КС_А \frac{Д_Б}{Д_А} = УПКС S \frac{Д_Б}{Д_А}.$$

Отсюда видим, что коэффициент, понижающий кадастровую стоимость обремененного участка, равен отношению дохода, получаемого с обремененного участка *Б*, к доходу, получаемому с необремененного участка *А*:

$$k = \frac{Д_Б}{Д_А}.$$

Аналогичным образом получим выражение для определения понижающего коэффициента через производимые затраты: составим пропорцию с обратной зависимостью:

$$\frac{1}{З_А} - КС_А; \Rightarrow$$
$$\frac{1}{З_Б} - КС_Б$$

$$\Rightarrow \text{КС}_Б = \text{КС}_А \frac{З_А}{З_Б} = \text{УПКС}S \frac{З_А}{З_Б}.$$

Таким образом, искомый коэффициент равен отношению производимых затрат на необремененном участке *А* к затратам, производимым на обремененном участке *Б*:

$$k = \frac{З_А}{З_Б}.$$

Полученные формулы могут быть использованы для оценки сельскохозяйственных земель с различными видами обременений, что позволит производить достоверную оценку земель сельскохозяйственного назначения и совершенствовать систему налогообложения.

Кроме того, при использовании предложенных методических подходов к определению кадастровой стоимости не нужно проводить расчеты для каждого отдельного вида обременений при их наложении и пересечении на конкретном земельном участке.