УДК 332.362

Е.Н.БЫКОВА, *канд. техн. наук, доцент, vilena1979@mail.ru*
Ю.И.САПОЖНИКОВА, *студентка, julia_sapognikova@mail.ru*
Санкт-Петербургский государственный горный университет

E.N.BYKOVA, *PhD in eng. sc., associate professor, vilena1979@mail.ru*
J.I.SAPOZHNIKOVA, *student, julia_sapognikova@mail.ru*
Saint Petersburg State Mining University

АНАЛИЗ ПРАКТИКИ УЧЕТА ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Выполнен анализ зарубежного опыта учета экологических факторов, на основании которого выделены их группы в разрезе Европейского стандарта оценки. Анализ методик оценки земельных участков в РФ и методики государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов показал отсутствие описания порядка учета ряда экологических факторов. Кроме того, обоснована совокупность указанных факторов, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость земли под индивидуальное жилищное строительство.

***Ключевые слова*:** экологические факторы, кадастровая оценка земель.

ANALYSIS OF RUSSIAN AND INTERNATIONAL PRACTICE OF ACCOUNTING THE ENVIRONMENTAL FACTORS

Have done the analysis of foreign experience of integrating environmental factors on the basis of which marked ecological groups of factors in the context of European Valuation Standards. Analysis of evaluation methods of land in the Russian Federation and techniques of the state cadastral valuation of land settlements showed the lack of descriptions of the accounting several ecological factors. In addition, validated the set of the above-mentioned factors that may affect on the market price of land for individual housing construction.

***Key words*:** environmental factors, cadastral valuation of lands.

Земля как основной базис всех процессов жизнедеятельности общества в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах обладает стоимостью, качественная оценка которой представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики.

Необходимость в получении достоверной стоимости земельных участков испытывают как государственные, так и Муниципальные органы исполнительной власти при управлении земельными ресурсами, проведении рациональной земельной и налоговой политики.

Одним из решающих условий эффективного использования земельных ресурсов является методически корректное определение цены земли, обеспечивающее установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и в первую очередь, величины земельного налога. При этом принципиальное значение приобретает поиск такой расчетной величины, которая бы в полной мере соответствовала экономическим реалиям конкретного этапа общественного развития.

В связи с этим актуальность исследования обусловлена необходимостью совершенствования методических и технологических принципов оценки кадастровой стоимости земель Российской Федерации, в которых существенная роль должна отводиться экологическим факторам.

В настоящее время растет экологическое самосознание населения, в том числе выражающееся в выборе экологически комфортных условий для проживания, а также в повышении рыночной стоимости земли на участках с такими условиями*. Действительно, вряд ли кто усомнится в актуальности проблем экологии. Экологическая ситуация в городах, особенно крупных, не отвечает установленным нормам и небезопасна для жизни людей**.

На сегодняшний день кадастровая стоимость земель, вовлеченных в рыночный оборот (земли населенных пунктов, садоводческие, огороднические и дачные объединения), в соответствии с законодательством РФ зависит от их рыночной стоимости. Рынок с недавних пор начал реагировать на экологические факторы, соответственно кадастровая стоимость должна адекватно рыночной ситуации зависеть от них.

Следовательно, одним из перспективных направлений реализации городской политики в области эффективного использования земельных ресурсов становится учет экологических факторов при оценке стоимости земельных участков.

Каждый земельный участок выделяется под конкретное использование, например, строительство жилого дома, парка, фабрики, больницы, аэропорта и т.д. В свою очередь, каждый объект может оказывать как положительное, так и отрицательное влияние на стоимость близлежащих территорий и недвижимости на ней, что самым непосредственным образом влияет на те доходы, которые городские власти планируют получить в виде налоговых сборов, аренды и продажи недвижимости.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости. В зависимости от вида взаимодействия их условно можно разделить на положительные факторы – такие параметры окружающей человека среды, которые повышают стоимость объекта недвижимости, и отрицательные факторы – качественные и количественные параметры, понижающие стоимость объекта недвижимости.

К положительным экологическим факторам можно отнести наличие красивого вида или ландшафта, расположение около привлекательных объектов, включая парки, скверы, водоемы, озера, а также отсутствие поблизости промышленных предприятий.

К негативным экологическим факторам относятся все последствия и проявления негативного воздействия на окружающую природную среду. В основном это химическое загрязнение воды, воздуха, земли. К особым видам негативного воздействия также относится радиоактивное, шумовое, электромагнитное и тепловое загрязнение. Кроме того, это расположение непривлекательных в эстетическом и опасным в экологическом отношении промышленных, торговых, коммунально-складских объектов, например, заводов, ТЭЦ, свалок, крупных магистралей и т.д.

Наличие ограничений в использовании недвижимого имущества обычно связано с установлением различных ограничительных режимов в использовании земель и проведении функционального или иного зонирования, закрепляющего эти режимы. Так, к зонам с особыми условиями использования земель можно отнести: территории природоохранного, заповедного, рекреационного назначения; водоохранные зоны и прибрежные полосы; санитарно-защитные полосы; охранные зоны; функциональные зоны внутри городов. Эти обременения и ограничения также относят к отрицательным экологическим факторам.

---

* Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. М., 2003.704 с.

Gribovsky S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. Valuation of real estate. Moscow, 2003. 704 p.

** *Горячев М.В.* Учет экологических факторов при оценке стоимости земельных участков для целей управления устойчивым развитием территории города // Сибирская Финансовая школа. 2007. № 1. С.113.

Goryachev M.V. Consideration of environmental factors in evaluating the cost land for the purposes of management of sustainable development in the city. Siberian Financial School. 2007. N 1. P.113.

Воздействие экологического фактора на поведение рынков недвижимости и финансовое положение предприятий отражается в международных, европейских и национальных стандартах оценки, которые уделяют большое внимание экологическим вопросам, возникающим при оценке стоимости недвижимости. Характеристика состояния окружающей среды и описание экологических факторов, которые в настоящий момент оказывают влияние на стоимость недвижимого имущества или могут оказать влияние на изменение его стоимости в будущем, является обязательным условием описания земельного участка и проведения анализа его наилучшего использования. Учету факторов окружающей среды посвящены специальные разделы Европейских и Международных стандартов оценки.

В международной практике и теории оценки стоимости уделяется большое внимание вопросам влияния на недвижимость и финансовое состояние оцениваемого объекта факторов окружающей среды. Они выделяются в самостоятельную группу факторов, формирующих рыночную стоимость наряду с социальными, экономическими, и факторами государственного регулирования. Считается, что данные факторы являются такими же существенными как и перечисленные и в совокупности с ними определяют стоимость любой недвижимости*.

В Методическом руководстве, являющемся составной частью ЕСО 2000, указывается, что экологические проблемы могут оказывать сильное воздействие на цены на рынке недвижимого имущества, поскольку рынки стали более чувствительными к экономическому влиянию факторов, относящихся к окружающей среде.

К факторам окружающей среды, влияющим на стоимость недвижимого имущества или имеющим прямое отношение к оценке ЕСО 2000, относят:

- загрязнение окружающей среды как следствие естественных или искусственных (созданных человеком) процессов;
- химические загрязнители на земле, выщелачивание соседних участков земли, загрязнение земельных участков и почв, в том числе являющееся результатом нынешних или прошлых процессов;
- физические (особые виды) воздействия на окружающую среду.

В США анализ экологической оценки участка и объекта является составным элементом процедуры оценки стоимости недвижимости. Считается, что в большинстве случаев экологическая оценка необходима для заключения сделок с недвижимостью. Она проводится поэтапно. На первом этапе уделяют внимание признакам потенциального заражения; на втором – проверяют присутствие предполагаемых загрязнителей; на третьем – описывают объем загрязнения*.

В российской практике оценка стоимости недвижимости с учетом экологических факторов не распространена, она развивается в рамках природоохранной деятельности и больше ориентирована на нормативные методы, не связанные с рыночной ситуацией. Таким образом, в настоящее время существуют только методики расчета нанесенного экологического вреда.

Существующие методики по большей части опираются на определенные нормативы, стандарты, т.е. фиксированные санкции при тех или иных нарушениях законодательства в экологической области. Это значительно облегчает систему сбора информации и расчетов, до привлечения независимых профессиональных оценщиков дело обычно не доходит. Вследствие этого, как правило, выплаты неадекватны реальному ущербу, нанесенному окружающей среде. А утвержденных комплексных методик, учитывающих все факторы в совокупности и отвечающих современному положению на рынке, пока нет.

Основным документом, регламентирующим проведение оценки экологических факторов, является Стандарт российского общества оценщиков «Учет в процессе оценки экологических факторов» СТО РОО 25-02-98.

* Оценка стоимости недвижимости / С.В.Грибовский, Е.Н.Иванова, Д.С.Львов, О.Е.Медведева. М., 2003.704 с.

Gribovsky S.V., Ivanova E.N., Lvov D.S., Medvedeva O.E. Valuation of real estate. Moscow, 2003. 704 p.

Стандарт ориентирован, прежде всего, на оценку объектов недвижимости, для которых учет влияния экологических факторов на уровень рыночной стоимости весьма актуален. В нем описаны основные методики для определения экономического ущерба от загрязнения.

Возвращаясь к кадастровой оценке и влиянию на ее результаты экологических факторов, необходимо провести анализ существующей методики кадастровой оценки земель населенных пунктов.

В методике государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов учитываются следующие экологические факторы: расстояние от объекта до центра населенного пункта, близость к зонам рекреации, к водным источникам, уровень загрязнения воды, почвы, воздуха, наличие источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очаги возможных катастроф.

Существенным недостатком данной методики является то, что разъяснения по поводу порядка учета таких факторов, как уровень загрязнения воды, почвы и воздуха отсутствуют. Поэтому экологические факторы учитываются достаточно субъективно. Получается, что каждый оценщик вправе сам выбирать методику оценки этих факторов, что в свою очередь приводит к разнородности получаемых при оценке результатов.

Также весьма важен учет фактора наличия источников, представляющих собой действующую и потенциальную экологическую опасность, очагов возможных катастроф. Если такой источник находится на соседнем участке от оцениваемого, то, согласно методике, этот факт не будет учитываться. Хотя известно, что загрязнение от таких источников распространяется на обширную территорию и в зависимости от его типа создаются санитарно-защитные зоны различной ширины.

Методика позволяет определить кадастровую стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов в разрезе 16 видов разрешенного использования (Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Приказ Минэкономразвития № 39. 15.02.2007). Опыт показывает, что для разных видов разрешенного использования влияние экологических факторов на стоимость различно. Так, например, такой фактор как тип почвы (плодородие) будет оказывать существенное влияние на земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, а влияние его на земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, будет сведено к минимуму.

В рамках данной работы рассматривается второй вид разрешенного использования – земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.

На основе проведенного анализа методик государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, Стандарта российского общества оценщиков «Учет в процессе оценки экологических факторов» СТО РОО 25-02-98, международного стандарта оценки ЕСО 2000 и российской практики оценки индивидуальной стоимости объектов недвижимости был выявлен ряд факторов, которые могут оказывать влияние на рыночную стоимость земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства: близость к зонам рекреации и водным объектам, расстояние до трассы, уровень загрязнения атмосферы, почвы, воды, уровень радиационного загрязнения, наличие ограничений в использовании, попадание в зону активного загрязнения.

В дальнейшем исследовании будет произведен учет названных факторов статистическим методом, который позволит выделить важнейшие факторы, влияющие на рыночную стоимость земель под индивидуальное жилищное строительство.