

Научная статья

Original article

УДК 332.63

DOI 10.55186/25876740_2022_6_6_52

**ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ
РАБОТ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЁННЫХ ПУНКТОВ (НА ПРИМЕРЕ
ТВЕРСКОЙ ОБЛАСТИ)**

INFORMATION SUPPORT OF LAND ASSESSMENT WORKS OF TERRITORIES
OF SETTLEMENTS (ON THE EXAMPLE OF THE TVER REGION)



Ишамятова Ирина Хафисовна, старший преподаватель кафедры экономики и управления недвижимостью, «Государственный университет по землеустройству», E-mail: irinaishamyatova@yandex.ru

Позднякова Виктория Игоревна, аспирант кафедры экономики и управления недвижимостью, «Государственный университет по землеустройству», E-mail: zhorovav@inbox.ru

Ishamyatova Irina Hafisovna, senior lecturer of the Department of Economics and Real Estate Management, "State University of Land use planning", E-mail: irinaishamyatova@yandex.ru

Pozdnyakova Viktoriya Igorevna, postgraduate student of the Departments of Economics and Real Estate Management, "State University of Land use planning", E-mail: zhorovav@inbox.ru

Аннотация

В статье рассматриваются вопросы информационного обеспечения земельно-оценочных работ территорий населённых пунктов при проведении кадастровой оценки на примере земель Тверской области. Анализируются пути совершенствования информационного обеспечения оценки городских земель. Авторами проанализированы показатели качественных и количественных характеристик земель Тверской области. Выявлен ряд проблем, которые оказывают существенное влияние на достоверность результатов кадастровой оценки. Перечислены подходы, используемые при проведении земельно-оценочных работ. На основании анализа показателей состояния земель сформированы предложения о необходимости расширения количественных и качественных показателей, которые формируют показатели для определения кадастровой стоимости.

Summary

The article deals with the issues of information support of land assessment works of the territories of settlements during the cadastral assessment on the example of the lands of the Tver region. The ways of improving the information support of urban land assessment are analyzed. The authors analyzed the indicators of qualitative and quantitative characteristics of the lands of the Tver region. A number of problems have been identified that have a significant impact on the reliability of the results of the cadastral assessment. The approaches used in carrying out land appraisal works are listed. Based on the analysis of land condition indicators, proposals have been formed on the need to expand quantitative and qualitative indicators that form indicators for determining cadastral value

Ключевые слова: земельно-оценочные работы, земли населённых пунктов, информационное обеспечение, количественные и качественные характеристики земель.

Keywords: land assessment works, lands of settlements, information support, quantitative and qualitative characteristics of lands.

Введение

Земельно-оценочные работы на территориях населённых пунктов включают учёт, регистрацию и накопление информации о состоянии земельных участков, и как следствие, определение их экономической значимости.

Система единого государственного реестра недвижимости в России определяет уникальные характеристики и дополнительные сведения о земельных участках [1].

Основными характеристиками, влияющими на кадастровую стоимость земельных участков, являются факторы местоположения, окружения, социально-экономического развития и наличия инженерного благоустройства. Вместе с тем, для каждого отдельного вида разрешенного использования для территорий населённых пунктов набор ценообразующих факторов различен.

Поэтому деление земель населённых пунктов по категориям и видам разрешенного использования позволяет регулировать использование земельных участков в соответствии с целевым назначением. При нецелевом использовании земель предусмотрена административная ответственность [2].

«...Основными показателями ценности земель является рыночная (оборот земель) и кадастровая стоимости (использование земель)» [3].

Проведение земельно-оценочных работ можно рассматривать в следующих аспектах:

- 1) в экономическом – с точки зрения ценности земельных участков, выраженных в денежном эквиваленте.
- 2) в налоговом – с точки зрения определения налоговой базы на земельные участки;
- 3) в учетном – с точки зрения учёта характеристик земельных участков в Едином государственном реестре недвижимости;
- 4) в социальном – с точки зрения справедливости определения кадастровой стоимости.

Рассмотрим основные проблемы при проведении земельно-оценочных работ:

- 1) Постоянное изменение нормативно-правовых документов.
- 2) Трудность сбора информации малых и средних городах РФ.
- 3) Затрудненность сбора информации о качественных характеристиках земельного участка.

Вышеперечисленные проблемы, возникающие в процессе определения кадастровой стоимости ведут к недостоверности кадастровых сведений, и как следствие, неверным расчетам налога, арендной платы и т.д.

«...Земля – это главный и незаменимый ресурс, основа жизни и деятельности человека» [4]. Поэтому в целях проведения объективной оценки земель необходимо иметь полную и достоверную информацию о качественных и количественных характеристиках земельного участка.

Поэтому для обеспечения рационального использования земельных ресурсов важно в совокупности использовать правовые, экономические, технологические, организационные и экологические аспекты при проведении земельно-оценочных работ [5].

Материалы и методы исследования

Кадастровая стоимость рассчитывается по утвержденной стандартами формуле. Выделяют пять подходов к определению кадастровой стоимости:

1. Формирование статистической модели;
2. Определение кадастровой стоимости посредством их рыночной стоимости;
3. Определение кадастровой стоимости по удельным показателям видов разрешенного использования;
4. Установление величины кадастровой стоимости в размере номинала.

В настоящее время при проведении оценки земель населённых пунктов не учитывается ряд показателей, характеризующих потенциал оцениваемой территории. Это связано с несовершенством информационного и методического обеспечения оценки земель.

Так, в Тверской области в 2020 году в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по

Тверской области физическими лицами подано 352 заявления, юридическими лицами - 166 заявлений, органами местного самоуправления – 1 заявление. При этом, решение в пользу заявителя принято в отношении 283 заявлений. Суммарная величина кадастровой стоимости объектов недвижимости после оспаривания в комиссии снизилась на 25% (что составляет примерно 4,3 млрд. рублей). В таблице 1 приведена статистика комиссии по пересмотру кадастровой стоимости за 2018 - 2020 годы [6].

Таблица 1 – Динамика рассмотрения комиссией заявлений по пересмотру кадастровой стоимости за 2018 - 2020 гг.

	Заявления принятые к рассмотрению	Заявления не принятые к рассмотрению	Отклонено комиссией	Итого
2020	510	8	1	519
2019	838	5	8	851
2018	623	нет данных	нет данных	нет данных

*Составлено авторами по информации из открытых источников

Из таблицы следует, что произошло уменьшение количества поданных заявлений в Комиссию по состоянию на 2020 год. В целом, количество поданных для рассмотрения заявлений, несомненно, подтверждает имеющиеся проблемы в методике определения кадастровой стоимости и несогласием налогоплательщиков с суммой налога.

Основными источниками информации для формирования перечня количественных и качественных характеристик земель при проведении земельно-оценочных работ в Тверской области служат:

1. Управление Росреестра по Тверской области предоставляет сведения о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также сведения, полученные в результате государственного мониторинга земель;
2. Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Тверской области - предоставляет сведения из государственного реестра недвижимости;

3. Территориальное управление Росимущества в Тверской области – сведения о федеральной собственности;

4. Департамент государственного имущества Тверской области - сведения о собственности муниципальной и государственной;

5. Департамент градостроительства и архитектуры Тверской области - сведения о территориальных зонах, видах функционального использования земельного участка;

6. Федеральная налоговая служба по Тверской области - сведения о налогоплательщиках;

7. Министерство лесного, охотничьего хозяйства и природопользования Тверской области – сведения изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, обращения с отходами, использования объектов животного мира и среды их обитания и др.

Главная задача органов управления, которые регулируют использование и состояние земель населённых пунктов – это улучшение качества жизни населения за счет использования эффективных современных инструментов управления, а также повышения инвестиционной привлекательности городских территорий, что приводит к увеличению рыночной стоимости земельных участков [7].

На основании докладов Министерства природных ресурсов и экологии Тверской области и докладов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по состоянию за 2021 год проанализированы показатели качественного и количественного состояния земель Тверской области.

Таблица 2 – Качественные и количественные показатели состояния земель в Тверской области

	Площадь заболоченных земель, га	Площадь подтопленных земель, га	Площадь переувлажненных земель, га	Площадь нарушенных земель, га	Площадь затопленных земель, га	Площадь земель нарушенных ветровой эрозией, га	Площадь земель нарушенных водной эрозией, га	Радиационное загрязнение атмосферы, (Бк/(м ² /сут	Качество воды, УКИЗВ
Конаковский, Калининский, Кимрский районы	+	+	+	+	+	-	-	-	+
г. Тверь, Удомельский район	-	-	-	-	-	-	-	+	+
г. Бежецк, г. Кашин	-	-	-	-	-	-	-	-	+

*Составлено авторами по информации из открытых источников

Из таблицы видим, что сбор и мониторинг показателей качественного и количественного состояния земель ведутся местными органами власти крайне слабо. В основном исследуются крупные города и районы. Анализируются отдельные показатели.

Учёт вышеприведенных показателей на основе постоянного обновления информации, а также информации, содержащейся в Едином государственном реестре недвижимости и данных экологического мониторинга городских территорий позволил бы при проведении земельно-оценочных работ получать достоверные значения кадастровой стоимости.

Также следует отметить, что на этапе отбора факторов, которые определяют ценность территории, важно определить и выбрать репрезентативные показатели [8]. Это позволит верно определить ценность земельных участков.

Основные результаты

На основании проведенного анализа предлагаются следующие:

1. Земельно-оценочные работы территорий населённых пунктов следует проводить, принимая во внимание региональные особенности Тверской области, среди которых важно выделить: обеспеченность различными видами природных ресурсов, и их количеством; структурой и качеством природных ресурсов; сложившаяся экологическая ситуация и состояние окружающей среды.

2. Необходимо совершенствовать методологию массовой оценки, касающуюся порядка определения кадастровой стоимости земельных участков и выявления экспертами репрезентативных показателей, для её достоверного определения.

3. Необходимо применять современные информационно-коммуникационные технологии, технологии искусственного интеллекта, а также программные продукты, которые позволяют получить в кратчайшие сроки, данные, необходимые для выработки управленческого решения, которое будет ориентировано на рациональное использование земель и устойчивое развитие территорий населённых пунктов. Так, например, для определения площадей заболоченных и нарушенных земель используется обработка космических снимков Landsat с помощью программного продукта Saga Gis 7.9.0, с помощью программного продукта Global Mapper можно выявить изменение береговой линии и вычислить площадь подтопления, используя данные топографической съемки SRTM можно рассчитать LS-фактор в Saga Gis 7.9.0 и выявить эрозионно-опасные земли.

4. Необходимо внесение изменений в действующие нормативные акты. Это позволит ускорить процесс обмена информацией и повысить её достоверность для проведения земельно-оценочных работ территорий населённых пунктов.

5. На уровне субъекта и отдельных муниципалитетов необходимо выделять бюджетные средства для проведения изыскательских работ с целью

сбора необходимых показателей состояния земель и постоянного обновления информации.

Заключение

Совершенствование механизма информационного обеспечения земельно-оценочных работ заключается в правильно организованном межведомственном взаимодействии государственных служб, оценочных и иных специализированных организаций путем разработки системы показателей, которые включают в себя факторы качественного состояния земель, а также основаны на представлении о земельном участке как о комплексном природном образовании. Разработка и применение системы регулирования состояния и использования земельных ресурсов заключается в создании нормативно-методического обеспечения, а также проведения земельной и природоохранной политики со стороны государства.

Список использованной литературы

1. О Государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 3 июля 2015 года г.: одобр. Советом Федерации 8 июля 2015 г.] // СПС «Консультант Плюс».
2. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях [Электронный ресурс]: федер. закон: [принят Гос. Думой 20 дек. 2001 г.: одобр. Советом Федерации 26 дек. 2001 г.] // СПС «Консультант Плюс».
3. Севостьянов А.В. Методика оценки градостроительной ценности земель под жилую застройку [Текст] / А.В. Севостьянов, И.Х. Ишамятова// Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2020. – № 8 (227). – С. 90-101
4. Терновых, К. С. Планирование на предприятии АПК. [Текст] / Под ред. К. С. Терновых. – М.: КолосС. – 2007. – 464 с.
5. Аветисов А.Ю. Эколого-экономические аспекты комплексной оценки городской территории в рыночной экономике (на примере Таганрога) [Текст]:

дисс. ... канд. экон. наук: 08.00.05 (экономика природопользования). – Ростов-на Дону, 2004. – 175 с.

6. Администрация города Торжка [Электронный ресурс]: http://www.torzhok-adm.ru/rosreestr/?ELEMENT_ID=5695

7. Володченков И.В. О подходах к оценке экономической эффективности использования городских земельных ресурсов [Текст] / И.В. Володченков // Проблемы современной экономики. – 2010. – № 3 (35). – С. 360-362.

8. Козочкина Е. А. Совершенствование методического обеспечения кадастровой оценки объектов недвижимости : автореф. дис. ... канд. техн. наук. - Новосибирск, 2018. - 24 с.

References

1. О Gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti [E`lektronny`j resurs]: feder. zakon: [prinyat Gos. Dumoj 3 iyulya 2015 goda g.: odobr. Sovetom Federacii 8 iyulya 2015 g.] // SPS «Konsul`tant Plyus».

2. Kodeks Rossijskoj Federacii ob administrativny`x pravonarusheniyax [E`lektronny`j resurs]: feder. zakon: [prinyat Gos. Dumoj 20 dek. 2001 g.: odobr. Sovetom Federacii 26 dek. 2001 g.] // SPS «Konsul`tant Plyus».

3. Sevost`yanov A.V. Metodika ocenki gradostroitel`noj cennosti zemel` pod zhiluyu zastroyku [Tekst] / A.V. Sevost`yanov, I.X. Ishamyatova// Imushhestvenny`e otnosheniya v Rossijskoj Federacii. – 2020. – № 8 (227). – С. 90-101

4. Ternovy`x, K. S. Planirovanie na predpriyatii APK. [Tekst] / Pod red. K. S. Ternovy`x. – М.: KolosS. – 2007. – 464 с.

5. Avetisov A.Yu. E`kologo-e`konomicheskie aspekty` kompleksnoj ocenki gorodskoj territorii v ry`nochnoj e`konomie (na primere Taganroga) [Tekst]: diss. ... kand. e`kon. nauk: 08.00.05 (e`konomika prirodozol`zovaniya). – Ростов-на Дону, 2004. – 175 с.

6. Administraciya goroda Torzhka [E`lektronny`j resurs]: http://www.torzhok-adm.ru/rosreestr/?ELEMENT_ID=5695

7. Volodchenkov I.V. O podxodax k ocenke e`konomicheskoy e`ffektivnosti ispol`zovaniya gorodskix zemel`ny`x resursov [Tekst] / I.V. Volodchenkov // Problemy` sovremennoj e`konomiki. – 2010. – № 3 (35). – S. 360-362.

8. Kozochkina E. A. Sovershenstvovanie metodicheskogo obespecheniya kadaastrovoj ocenki ob`ektov nedvizhimosti : avtoref. dis. ... kand. texn. nauk. - Novosibirsk, 2018. - 24 s.

© Ишамятова И.Х., Позднякова В.И., 2022. *International agricultural journal*. 2022, № 6, 1421-1431

Для цитирования: Ишамятова И.Х., Позднякова В.И. Информационное обеспечение земельно-оценочных работ территорий населённых пунктов (на примере Тверской области)// *International agricultural journal*. 2022. № 6, 1421-1431.