

ПЕРВЫЕ ИТОГИ И ПРОБЛЕМЫ ВВЕДЕНИЯ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

Булгаков Д. С., Сапожников П. М.

Почвенный институт имени В.В. Докучаева, г. Москва

В начале столетия был принят ряд правительственных документов, регламентирующих правила проведения кадастровой оценки в России. Сначала это касалось отдельно земель и недвижимости, а затем было объединено в один кадастр недвижимости. В 2010 г. Минэкономразвития Российской Федерации (РФ) был утвержден Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) по определению кадастровой стоимости объектов недвижимости, включающих земельный участок и постройки на нем.

В тоже время в соответствии с принятыми ранее директивными документами, а именно, «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» [2], проводилась кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. По состоянию на конец 2010 г. на всей территории РФ было проведено два тура.

С 2011 г. начаты работы по III-му туру. Проведение нового тура оценки земель сельскохозяйственного назначения связано с принятыми правилами проведения кадастровых работ.

Во-первых, с момента проведения предыдущего тура оценки прошло 5 лет – максимальный законодательно допустимый срок действия показателей оценки без их актуализации.

Во-вторых, приказом Министерства экономического развития приняты новые «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения».

Очередной тур земельно-оценочных работ должен быть проведен с соблюдением следующих, исторически сложившихся принципов: методическое единообразие и сопоставимость результатов.

Земли сельскохозяйственного назначения включают сельскохозяйственные угодья – пашню, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения и залежь, а также другие виды несельскохозяйственных угодий. На 1 января 2010 г. площадь этих земель в РФ составляла 400 млн га, или 23,4 процента от земельного фонда страны, в том числе сельскохозяйственные угодья – 196,1 млн га.

Работы по государственной кадастровой оценке земель явились логическим продолжением работ по массовой экономической оценке сельскохозяйственных угодий.

I-й тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, проведенный в большинстве

субъектов РФ в 2000–2001 гг., осуществлялся силами институтов системы «Гипрозем». В результате проведенной оценки были получены показатели кадастровой стоимости земель в субъектах РФ. Средняя по стране кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий составила 11040 руб/га, при максимальной величине 43560 руб/га. (Краснодарский край) и минимальной – 400 руб/га (некоторые субъекты РФ), которая была принята за абсолютный минимум кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Для совершенствования правил проведения кадастровой оценки, в 2005 г. были разработаны «Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (приказ № 145 Минэкономразвития и торговли РФ).

В 2006 г. выполнен II-й тур государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, или актуализация показателей кадастровой стоимости 2000 г. При этом кадастровая стоимость сельскохозяйственных угодий увеличилась до 20570 руб/га при максимальной величине 83920 руб/га (Краснодарский край) и минимальной – 860 руб/га, которое было принято за абсолютный минимум кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий в РФ, сохраняясь и до настоящего времени.

В 2010 г. были утверждены новые «Методические указания по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 сентября № 445).

Они имеют ряд существенных отличий, а именно: 1) в организационном плане: вместо двухэтапной организации работ (субъект РФ – земельный участок) предложен одноэтапный подход (только земельный участок); 2) в методическом плане: вместо анализа фактических данных за последние годы об урожайности культур и затратах на их возделывание предложено использовать показатели нормативной продуктивности (исходя из свойств почв) и нормативных затрат, получаемых на основе технологических карт. Нормативные показатели продуктивности и затрат используются также в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

О неправомерности использования фактической урожайности вместо нормативной предостерегал еще В. В. Докучаев, указывая, что при этом платится налог на интеллигентность; определение наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка по текущему виду землепользования – создание оптимального севооборота на основе возможного (по агроклиматическим параметрам) перечня выращиваемых сельскохозяйственных культур с учетом максимальной

доходности и при условии соблюдения экологических требований; расчет показателей прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации для земельных участков в субъекте РФ. Эти и другие нововведения в методических подходах сопровождаются коренными изменениями в технологии выполнения земельно-оценочных работ.

В III-м туре оценки исполнители работ не обеспечиваются, как это происходило ранее, централизованно разработанными техническими указаниями, специальным программным обеспечением, типовой структурой отчета об оценке и другими необходимыми нормативно-методическими материалами и обязаны разрабатывать их самостоятельно. При этом позиция Минэкономразвития России и Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) заключается в том, что каждая саморегулируемая организация оценщиков (СОО) вправе разрабатывать и использовать свои технические указания и программные продукты или проводить расчеты без них. В связи с этим возникают вопросы: как обеспечить методическое единообразие и сопоставимость результатов? Тем более, что в «Методических указаниях...» не решен ряд принципиальных моментов, непосредственно определяющих величину кадастровой стоимости: 1) не определен порядок выполнения расчетов для участков, сведения о местоположении границ которых отсутствуют в государственном кадастре недвижимости; 2) не представляется возможным составление экспликаций площадей земельных участков по почвенным разновидностям без проведения векторизации (оцифровки почвенных карт). Выполнение этого вида работ необходимо, тем более, что в дальнейшем полученные материалы найдут разнообразное функциональное применение: для целей земельного контроля, охраны земель, составления паспорта плодородия земельного участка и т. д. Некоторые субъекты РФ планируют проводить такого рода работы; 3) нет однозначных требований к порядку определения рыночных (прогнозных) цен реализации сельскохозяйственных культур, расчета прибыли предпринимателя и коэффициента капитализации. Такие требования должны быть четко и однозначно определены.

Наиболее значимой проблемой проведения государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения является отсутствие почвенной информации по объектам оценки. Необходима актуализация имеющейся в государственном фонде данных землеустроительной документации всей почвенной информации.

Для целей практической реализации «Методических указаний...» издано пособие по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения [1]. Пособие включает в себя

подборку нормативно-методических материалов, необходимых для выполнения работ, а также, что наиболее важно – технические указания и типовую форму отчета по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения.

Несколько слов об ответственности за качество выполнения работ. Результаты этой работы затрагивают интересы всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, формируют у них представление о государстве, насколько оно справедливо или не справедливо, распределяет налоговое бремя между гражданами. К сожалению, эта ответственность еще не осознана в полной мере ни заказчиками работ, выступающими от имени государства, ни большинством представителей оценочного сообщества.

Литература

1. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Российской Федерации // НП «Кадастр-оценка». Под ред. Сапожникова П. М. и Носова С. И. М.: изд-во ООО «НИПКЦ Восход-А», 2012. 157 с.
2. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Минимущества РФ). – М., 2002.