

К ВОПРОСУ О КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬ САДОВОДЧЕСКИХ И ОГОРОДНИЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЙ (НА ПРИМЕРЕ НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ)

Анастасия Леонидовна Ильиных

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Анна Васильевна Вишнякова

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, аспирант кафедры кадастра и территориального планирования, e-mail: Leanna1984@mail.ru

Данная статья посвящена актуальным вопросам кадастровой оценки земель в составе садоводческих и огороднических объединений Новосибирской области. Представлены основные факторы, влияющие на удельный показатель кадастровой стоимости земель (КСЗ).

Подробно рассмотрены результаты 2 этапов кадастровой оценки земель садоводства и огородничества по состоянию на 1 января 2008 и 1 января 2013 гг. Для определения отклонения среднего значения кадастровой стоимости земельных участков был использован сравнительный анализ удельных показателей КСЗ по 23 муниципальным районам Новосибирской области. Полученные данные говорят о том, что на кадастровую стоимость земель большое влияние оказывает местоположение садоводческих и огороднических объединений, удаленность от города, транспортная инфраструктура, качество грунта и наличие подъездных дорог.

Ключевые слова: земельный участок, кадастровая оценка земель, земли садоводческих и огороднических объединений.

THE CADASTRAL ESTIMATION OF LANDS OF GARDENING AND GARDENING ASSOCIATIONS (ON THE EXAMPLE OF THE NOVOSIBIRSK REGION)

Anastasia L. Ilyinykh

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: ilinykh_al@mail.ru

Anna V. Vishnyakova

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D. Student, Department of Cadastre and Territorial Planning, e-mail: Leanna1984@mail.ru

This article is devoted to topical issues of cadastral valuation of land in the composition of horticultural and gardening associations of the Novosibirsk region. The main factors affecting the specific indicator of land cadastral value (KSZ) are presented.

The results of 2 stages of the cadastral valuation of land for horticulture and horticulture as of January 1, 2008 and January 1, 2013 are considered in detail. To determine the deviation of the average value of the cadastral value of land plots, a comparative analysis of specific KSZ indicators for 23 municipalities of the Novosibirsk region was used. The findings suggest that the cadastral

value of land is greatly influenced by the location of gardening and gardening associations, distance from the city, transport infrastructure, soil quality and access roads.

Key words: parcel, land cadastral valuation, land gardening and gardening associations.

Введение

В условиях рыночной экономики для целей совершенствования хозяйственного управления земельными ресурсами особое значение уделяется кадастровой оценке земель. В последнее время большинство собственников участков на землях садоводческих и огороднических объединений стремятся получить необходимые документы и провести государственную регистрацию, а значит, в отношении таких объектов недвижимости будет определена кадастровая стоимость. Садоводческие и огороднические объединения необходимо рассматривать не как второстепенную и малозначимую часть земельного фонда и единицу хозяйствования, а как часть городской и социально-экономической системы, обладающей потенциалом для саморазвития и одновременно оказывающей как негативное, так и позитивное влияние на экономическую, социальную, экологическую, и продовольственную ситуацию в масштабе отдельно взятого региона – Новосибирской области.

В настоящее время отмечается тенденция снижения спроса на рынке земельных участков, предназначенных для указанных целей, в том числе даже за счет субурбанизации населения, которое стремится улучшить экологические условия своего проживания. Снижение, по большей части, происходит за счет увеличения налоговых ставок на земельные участки, а в основе расчета земельного налога лежит кадастровая стоимость участка, взятая по состоянию на начало года уплаты, которая максимально приближена к рыночной. В связи с этим требуется более внимательная проработка состава ценообразующих факторов и методик для проведения государственной кадастровой оценки таких участков [1-3].

Одним из востребованных и на данный момент актуальных при оценке земельных участков является вид разрешенного использования земель «земли для ведения садоводческого и огороднического хозяйства».

Методы и материалы

При выполнении исследований использовались общие методы: сравнение, обобщение, системный анализ, наблюдение. Исчисление удельного показателя кадастровой стоимости ведется на основании ценообразующих факторов, применяется обобщенный статистический метод обработки.

При реализации практической части исследования были использованы официальные данные из Приказов Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов Новосибирской области, и среднего

уровня кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по муниципальным районам Новосибирской области» [4, 5].

Результаты

На территории Новосибирской области в настоящее время функционирует **1366** садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан [2].

На основании официальных данных, в Новосибирской области было проведено 2 этапа кадастровой оценки земель для садоводства и огородничества по состоянию на 1 января 2008 и 1 января 2013 гг. [4, 5].

В соответствии с действующей методикой для определения кадастровой стоимости земельных участков садоводческих и огороднических объединений, работы по кадастровой оценке были сделаны в три этапа:

- группирование земельных участков садоводческих и огороднических объединений;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости участков для каждого объединения;
- определение кадастровой стоимости земельных участков.

Для проведения кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений использовались основные ценообразующие факторы (рис. 1).

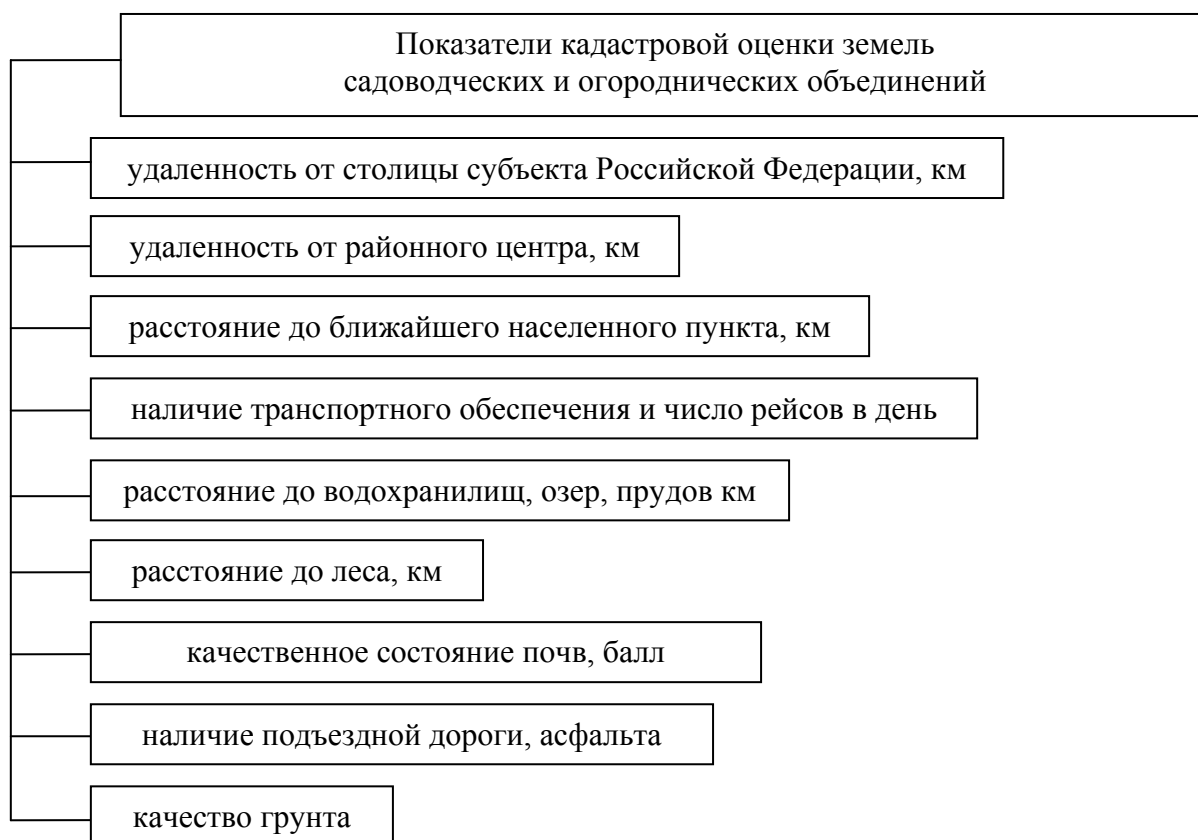


Рис. 1. Основные ценообразующие факторы кадастровой стоимости земель садоводческих и огороднических объединений

Из перечисленных выше факторов, основными для кадастровой оценки земель для ведения садоводства и огородничества являются расстояние от места жительства, наличие и качество подъездных дорог [3].

На круговой диаграмме представлены сведения о количестве садоводческих, огороднических и дачных объединений в границах муниципальных районов Новосибирской области по состоянию на 1 января 2008 г., на территории которых определена кадастровая стоимость земельных участков в рамках проведения мероприятий по кадастровой соответствующим оценкам (рис. 2).

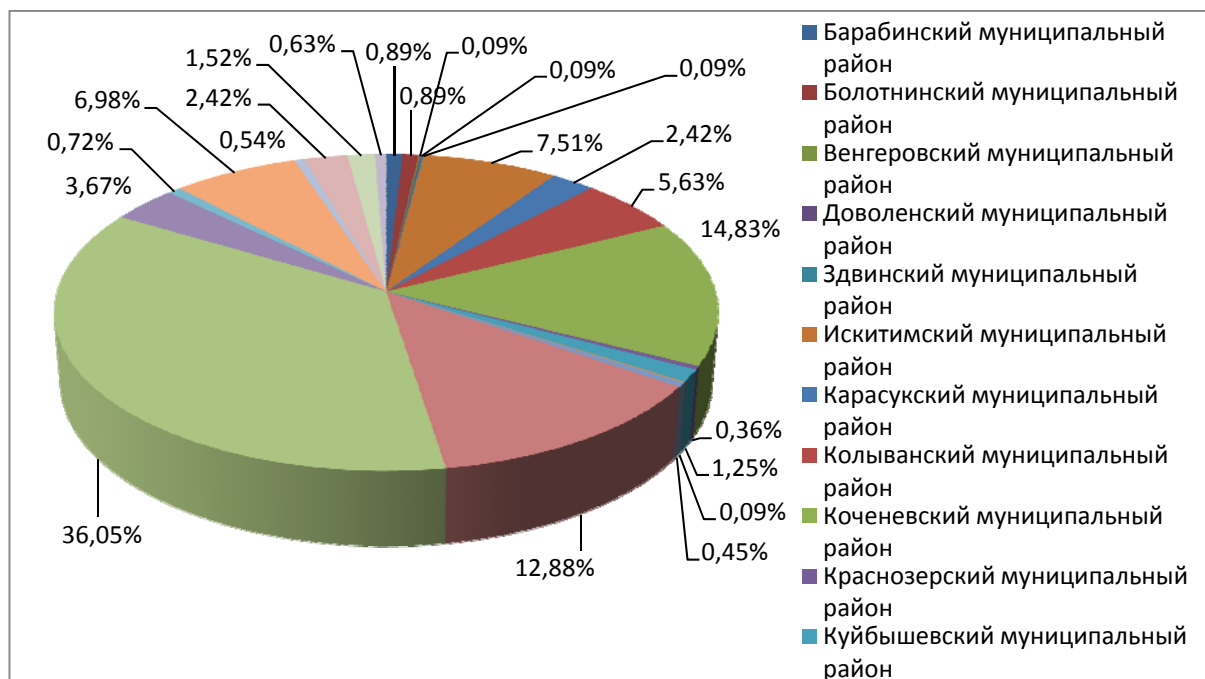


Рис. 2. Количество земель садоводческих и огороднических объединений по муниципальным районам Новосибирской области на 1 января 2008 г.

Данная круговая диаграмма показывает, что на 2008 год наибольшее число садоводческих, огороднических и дачных объединений в Новосибирской области приходится на Новосибирский муниципальный район. В его границах располагается 403 дачных объединения, что составляет 36,05 % от их общего количества в Новосибирской области. Второе место, принадлежит Коченевскому муниципальному району, на его долю приходится 166 дачных товариществ, что составляет 14,85 % от их общего количества. Мошковский муниципальный район занимает третье место, в его границах находится 144 дачных объединения, что составляет 12,88 %. Из этого можно сделать вывод, что такие товарищества тяготеют к крупным населенным пунктам, где сконцентрирована большая часть населения [4].

Распределение садоводческих и огороднических объединений в муниципальных районах Новосибирской области по состоянию на 1 января 2013 г., в отношении которых проводились работы по кадастровой оценке (рис. 3).

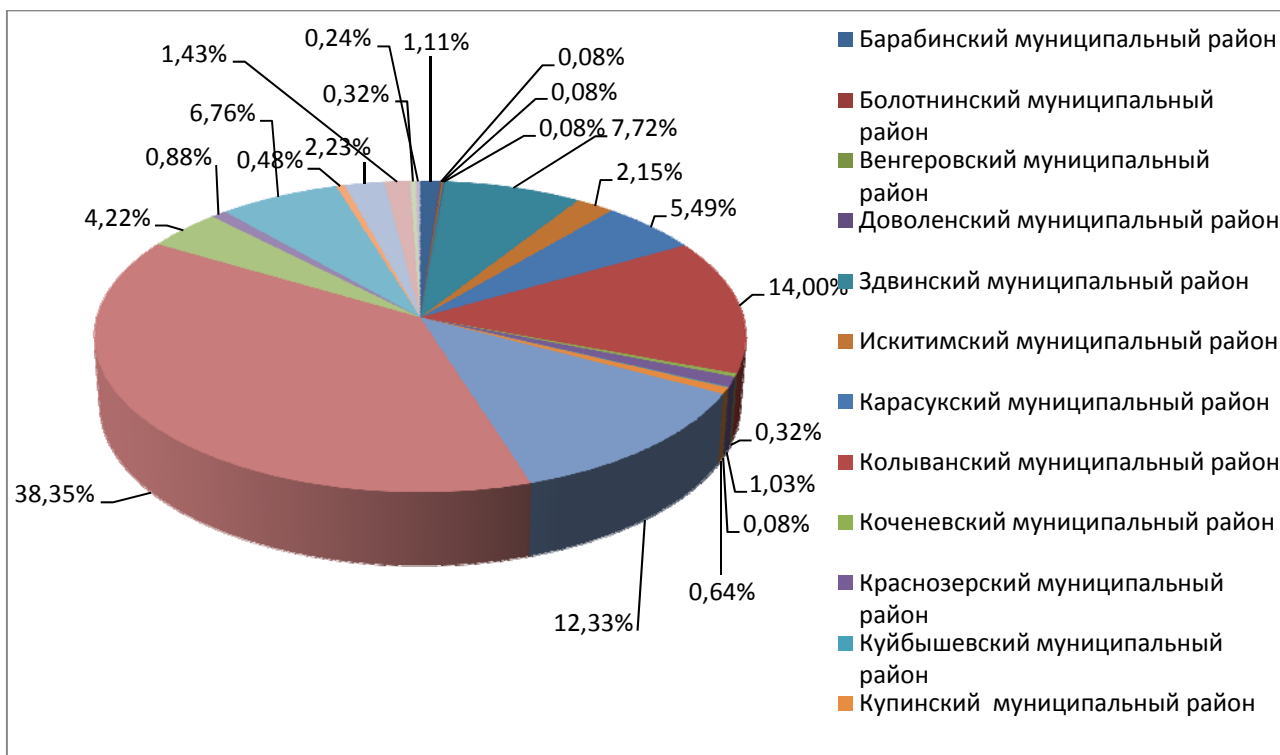


Рис. 3. Количество земель садоводческих и огороднических объединений по муниципальным районам Новосибирской области на 1 января 2013 г.

Круговая диаграмма показывает, что на 2013 год наибольшее число садоводческих, огороднических и дачных объединений в Новосибирской области изменилось по сравнению с 2008 годом, теперь в границах области располагается 1257 объединений, что составляет увеличение на 10,8%.

В продолжении выполненного анализа состояния земель в составе садоводческих и огороднических объединений, пространственный анализ дополним временным анализом, оценив динамику численности исследуемых земельных участков за последние 10 лет. Представим статистические данные в виде гистограммы (рис. 4).

Согласно данной гистограмме, в 2008 году в Новосибирской области общее количество зарегистрированных садоводческих и огороднических объединений составило 1118. В 2013 количество объединений увеличилось до 1257, на 12,4%. Следует отметить, что темпы роста в различных муниципальных районах весьма отличаются.

Выполнив анализ результатов, определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов Новосибирской области, по состоянию на 1 января 2008 года и на 1 января 2013 года, можно подвести итог по среднему уровню кадастровой стоимости садоводческих и огороднических объединений по муниципальным районам, представленный в виде таблицы и рисунка (рис. 5).

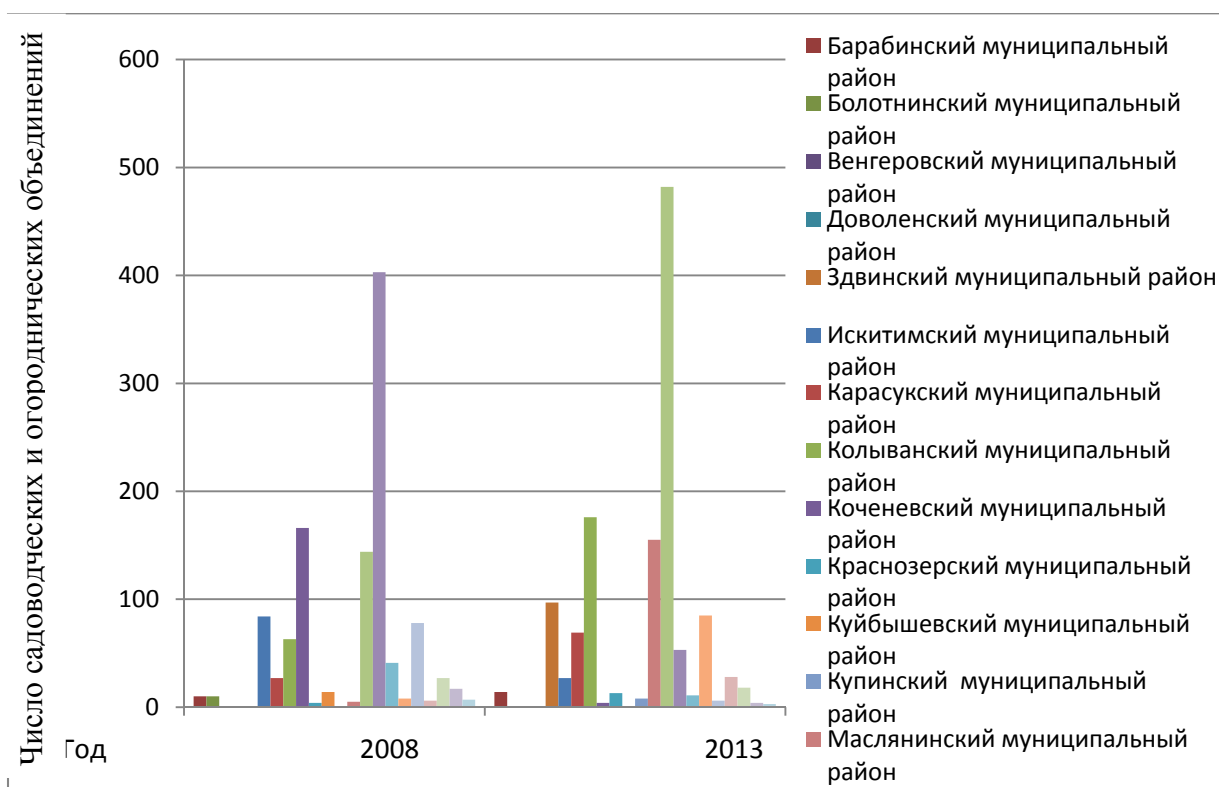


Рис. 4. Диаграмма численности садоводческих и огороднических объединений в Новосибирской области

Отклонение среднего значения кадастровой стоимости земель по данным за 2008 и 2013 гг.

Наименование муниципального района	Средний уровень кадастровой стоимости земель, руб./кв. м		Отклонение
	2008	2013	
Барабинский муниципальный район	3,76	26,65	141,76%
Болотнинский муниципальный район	11,42	89,54	156,81%
Венгеровский муниципальный район	6,07	28,35	93,41%
Доволенский муниципальный район	3,33	34,81	209,07%
Здвинский муниципальный район	3,58	29,71	165,98%
Искитимский муниципальный район	51,00	133,48	52,35%
Карасукский муниципальный район	3,66	43,59	238,20%
Колыванский муниципальный район	67,21	162,73	48,42%
Коченевский муниципальный район	23,33	108,43	92,95%
Краснозерский муниципальный район	7,76	66,13	170,44%
Куйбышевский муниципальный район	5,46	29,61	108,46%
Купинский муниципальный район	4,18	50,39	241,10%

Наименование муниципального района	Средний уровень кадастровой стоимости земель, руб./кв. м		Отклонение
	2008	2013	
Маслянинский муниципальный район	9,90	56,96	115,07%
Мошковский муниципальный район	25,55	117,28	91,80%
Новосибирский муниципальный район	60,78	153,61	50,55%
Ордынский муниципальный район	122,17	200,57	32,83%
Татарский муниципальный район	4,90	35,63	145,43%
Тогучинский муниципальный район	29,80	130,84	87,81%
Убинский муниципальный район	3,61	30,10	166,76%
Чановский муниципальный район	4,01	27,85	138,90%
Черепановский муниципальный район	15,84	107,01	135,11%
Чистоозерный муниципальный район	3,06	22,62	147,84%
Чулымский муниципальный район	5,16	27,93	108,26%
Среднее по Новосибирской области	43,39	128,57	59,26%

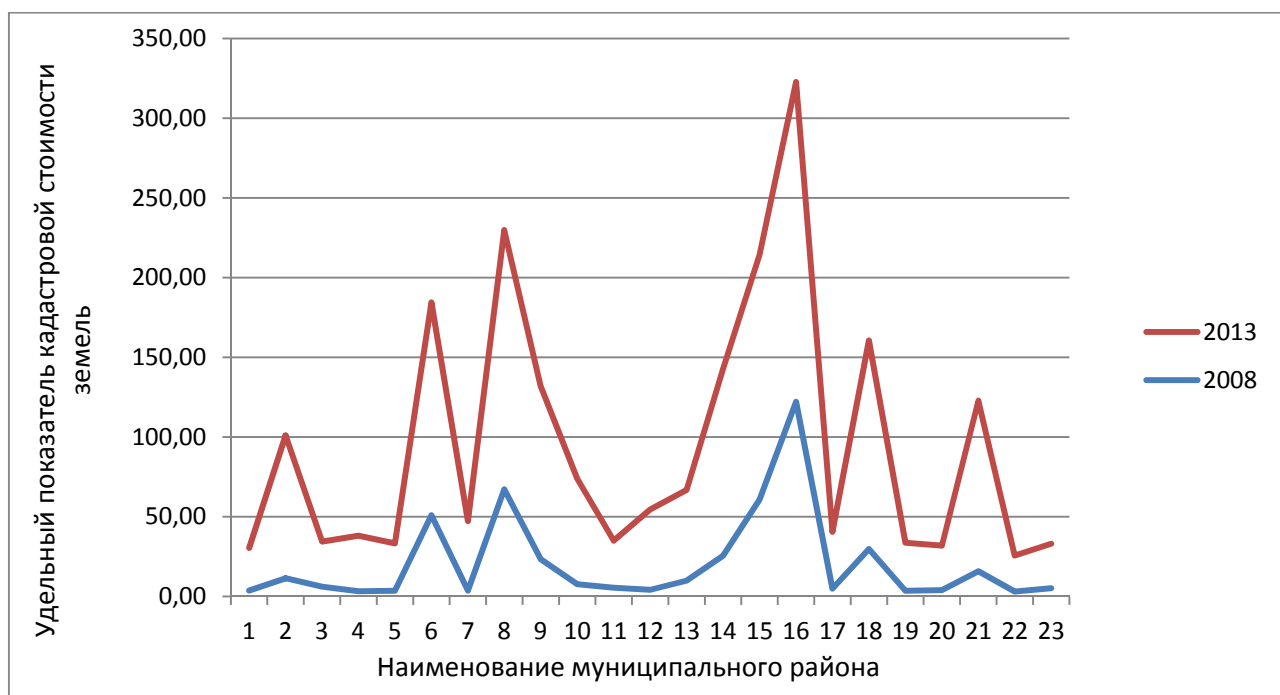


Рис. 5. Отклонение УПКСЗ по данным за 2008 и 2013 гг.

Из данного рисунка видно, что практически синхронно произошло изменение удельного показателя кадастровой стоимости земель по муниципальным районам на основании результатов двух этапов кадастровой оценки. В интервале 2008-2013 годов произошел большой скачок цен в результате, изменения рыночной стоимости земельных участков, это обусловлено тем, что в нашей стране с конца 2008 году началась девальвация.

В 2008-2009 гг. курс рубля неоднократно падал в связи с мировым финансовым кризисом. Этому предшествовало резкое снижение важнейшего показателя деловой активности в США индекса Доу-Джонса и индексов на ведущих фондовых рынках Евросоюза, обвал российского финансового рынка. Рост российской экономики резко замедлился. В 2009 г. зафиксирован ряд скачков официального курса доллара по отношению к рублю. Такое не стабильное состояние сохраняется по сегодняшний день [6-18].

По мнению авторов, чтобы в дальнейшем не было такого большого изменения в удельном показателе нужно применить коэффициент, учитывающий инфляцию, а также зависимость курса рубля от стабильных мировых валют.

Обсуждение

Проведенный анализ показывает, что удельный показатель кадастровой стоимости земель (УПКСЗ) садоводческих и огороднических объединений Новосибирской области, за пять лет увеличился по среднему значению примерно на 59,26%, это обусловлено проведенной переоценкой кадастровой стоимости земель. В некоторых Муниципальных районах произошло повышение удельного показателя за счет улучшения основных факторов показателей, по которым производилась оценка (появились подъездные дороги, улучшилось транспортное обеспечение или увеличилось количество рейсов).

Заключение

В результате выполненных исследований выделены основные показатели кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений влияющие на удельный показатель кадастровой стоимости земель. Проведен анализ результатов определения кадастровой стоимости земель садоводческих и огороднических объединений в границах муниципальных районов Новосибирской области. В частности, определены муниципальные районы, у которых самый высокий удельный показатель кадастровой стоимости земель самый высокий и это объясняется тем, что земли данных муниципальных районов находятся в хорошем месторасположении, есть подъездные дороги и транспортное обеспечение. Так же выделены те муниципальные районы, которые не пользуются спросом среди потребителей и у них самый низкий уровень УПКСЗ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Быкова Е.Н., Сеньковская К.Э. Кадастровая стоимость земель садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений с учетом зон с особыми условиями использования территорий // Имущественные отношения в РФ. – № 11 (182). – 2016. – С. 6–17.
2. Официальный сайт Министерство сельского хозяйства Новосибирской области <https://mcs.nso.ru/page/1540>.
3. Марциневская Л.В., Кошлакова С.Ю., Рудычева А.А. Теоретические и практические аспекты кадастровой оценки земельных участков садоводческих, огороднических и дачных

товариществ в Белгородской области // Региональное развитие. – № 2 (14). – 2016. [Электронный ресурс] – Режим доступа: <http://regrazvitie.ru>.

4. Об Утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов в Новосибирской области и среднего уровня кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по муниципальным районам Новосибирской области [Электронный ресурс]: постановление администрации Новосибирской области от 28 декабря 2009 г. N 486-па. – Режим доступа: <https://www.nso.ru>.

5. Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений, расположенных за границами населенных пунктов Новосибирской области, и среднего уровня кадастровой стоимости земель садоводческих, огороднических и дачных объединений по муниципальным районам Новосибирской области [Электронный ресурс]: приказ Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области от 25 ноября 2013 г. N 3544. – Режим доступа: <https://www.nso.ru>.

6. Официальный сайт ТАСС – ведущее государственное информационное агентство России [Электронный ресурс] – Режим доступа: <https://tass.ru/info/1650316>.

7. Дубровский А.В., Подрядчикова Е.Д. К вопросу совершенствования системы оценки недвижимого имущества на основе расчета показателя социальной комфортности // Известия высших учебных заведений. Раздел: геодезия и аэрофотосъемка. - № 4/с. – М.:МИИГАИК, 2014. – С. 153–157.

8. Дубровский А.В., Махт В.А. Козочкина Е.А. Совершенствование методической основы государственной кадастровой оценки объектов жилого фонда // Вестник СГУГиТ. - № 4 (22). – 2017. – С. 25–35.

9. Жарников В.Б. Рациональное использование земель и основные условия его реализации // Вестник СГУГиТ. - № 3 Т. 22. - 2017. – С. 171–179.

10. Ильиных А.Л., Гиниятов И.А. К вопросу об уточнении границ садовых земельных участков при комплексных кадастровых работах // Актуальные проблемы природообустройства, кадастра и землепользования. - 2017. - С. 88–92.

11. Ильиных А.Л., Киселева А.О., Колесников А.А. Использование дифференцированных характеристик при вычислении кадастровой стоимости земель населенных пунктов с применением открытых геоданных // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2015. XI Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 4 т. (Новосибирск, 13–25 апреля 2015 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2015. Т. 3. – С. 121–126.

12. Ильиных А.Л., Ключниченко В.Н., Межуева Т.В. К вопросу о методическом обеспечении кадастровой оценки недвижимости // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 214–223.

13. Карпик А.П., Осипов А.Г., Мурзинцев П.П. Управление территорией в геоинформационном дискурсе : монография. – Новосибирск: СГГА, 2010. – 280 с.

14. Межуева Т.В. О новых правилах проведения государственной кадастровой оценки земель // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2017. XIII Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 17–21 апреля 2017 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2017. Т. 2. – С. 43–46.

15. Москвин В.Н., Соколова Т.А. Проблемы и перспективы переоценки кадастровой стоимости земельных участков в судебном порядке // Вестник СГУГиТ. - № 1 (29). – 2015. – С. 82–89.

16. О государственной кадастровой оценке [Электронный ресурс]: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
17. Об утверждении Методики государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений [Электронный ресурс]: Приказ Росземкадастра от 26.08.2002 N П/307.– Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
18. Официальный сайт Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://rosreestr.ru/wps/portal/>.

© А. Л. Ильиных, А. В. Вишнякова, 2019