

Современное состояние оценочного зонирования территорий в Российской Федерации

А. И. Иванова^{1}, О. Ю. Лепихина¹, А. В. Чернов²*

¹ Санкт-Петербургский горный университет, г. Санкт-Петербург,
Российская Федерация

² Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск,
Российская Федерация

* e-mail: ivanova-aleks.ivanova@yandex.ru

Аннотация. В статье анализируется современное состояние оценочного зонирования в России. Проанализированы работы исследователей Н. Иоселиани, А. Варламова, Д. Антропова, С. Комарова, А. Ольшевского, и других. Основной рассматриваемой проблемой является отсутствие четкой методологии проведения оценочного зонирования. Приведено разделение терминов «оценочное» и «ценовое» зонирование. Рассмотрены различные методы оценочного зонирования на современном этапе.

Ключевые слова: оценочное зонирование, факторы зонирования, кластеризация

Current status of appraisal zoning of territories in the Russian Federation

A. I. Ivanova^{1}, O. Y. Lepikhina¹, A. V. Chernov²*

¹ St. Petersburg Mining University, St. Petersburg, Russian Federation

² Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: ivanova-aleks.ivanova@yandex.ru

Abstract. The article analyzes the current state of the theory and practice of appraisal zoning in the Russian Federation. The works of researchers N. Ioseliani, A. Varlamov, D. Antropov, S. Komarov, A. Olszewski, and others are analyzed. The main problem under consideration is the lack of a clear methodology for carrying out appraisal zoning. A division of terms "appraisal" and "price" zoning is given. Different methods and approaches to appraisal zoning at the present stage are considered.

Keywords: estimated zoning, zoning factors, clustering

Земля, как ценный ресурс в системе экономики страны, служит стабильным источником дохода, поэтому вопрос повышения эффективности ее использования представляет огромный интерес как для органов государственной власти, так и для частных правообладателей объектов недвижимости.

На протяжении последних двух десятилетий законодательное регулирование процедуры оценки недвижимости в России постоянно менялось, что свидетельствует об отсутствии стабильности в этой сфере. Существует ряд проблем и недостатков, которые требуют постоянной актуализации методического обеспечения оценки в соответствии с изменяющимися обстоятельствами рынка и стратегическими целями государственного аппарата.

До начала 2017 года вопросы нормативно-правового обеспечения государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) объектов недвижимости регулировал ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [3], при этом методология определения кадастровой стоимости в нем была отражена недостаточно полно.

Применяемые до 2017 года методики оценки [4–6] имели определенные недостатки, и их применение зачастую не приводило к справедливым и объективным результатам кадастровой оценки.

Существенные изменения в системе кадастровой оценки произошли с введением нового ФЗ №237 «О государственной кадастровой оценке», а также утверждения новой методики проведения оценки [1].

Данные нововведения дали возможность решить наиболее актуальные на тот период проблемы, но не привели систему ГКО до уровня, на котором бы полностью или частично был бы разрешен конфликт интересов между собственниками объектов недвижимости (собственников) и государством, взимающим с них налоги на основе полученных результатов оценки.

Новой ступенью в совершенствовании законодательства стало изменение существующей системы при издании в 2020 году нового ФЗ № 269 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2].

Основной его целью стало совершенствование сложившейся процедуры проведения ГКО, устранение существующих недочетов законодательной базы и накопленных ошибок, а также внесение изменений в отдельные положения ФЗ №237.

Тем не менее, проблема несоответствия кадастровой стоимости объекта, определяемой методами массовой оценки, рыночной стоимости недвижимости, остается нерешенной.

Важным нововведением новой системы ГКО явилось введение процедуры оценочного зонирования [5].

Тема оценочного зонирования затрагивалась в публикациях многих российских и зарубежных ученых и практиков. Но большинство работ были написаны в условиях прошлого правового регулирования. Авторы в своих работах рассматривали зонирование территорий в различных его аспектах: правовом, экологическом, кадастровом, функциональном и пр. Таким образом, зонирование понималось под общим смыслом принадлежности к территориальной зоне из-за планируемого отказа от использования понятия «категории земель».

Сегодня все чаще появляются новые разработки в сфере оценочного зонирования, где учитываются максимально возможное количество факторов, влияющих на стоимость земельного участка или объекта капитального строительства, а также их социальную значимость, что в свою очередь, является особенно актуальным вопросом для исследователя в сфере изменений в процессе кадастровой оценки.

За последнее время в сфере кадастровой оценки произошли изменения, которые вызвали интерес у ученых, занимающихся исследованием данного вопроса. В частности, в научной литературе и в законодательстве отсутствует

единое мнение по поводу экономической природы оценочного зонирования. Результаты оценочного зонирования имеют большое значение, так как они существенно влияют на качество определения кадастровой стоимости. Этим проблемам посвящены работы целого ряда ученых, среди них исследования Н. Иоселияни, А. Варламова, Д. Антропова, С. Комарова, А. Ольшевского и других.

На основании анализа мнений исследователей о содержании термина «оценочное зонирование» был сделан вывод, что многие исследователи не разделяют, а даже отождествляют понятия «оценочное зонирование» и «ценовое зонирование». При этом, однако, существуют мнения о целесообразности разграничения данных терминов. В частности, по мнению Н. Иоселияни, [8] оценочное зонирование представляет собой разделение региона на территориальные единицы, однородные по присущим им факторам зонирования (местоположение, расстояние до объектов инфраструктуры, социально-экономическое развитие и др.), а под ценовым – по стоимостному показателю единицы площади.

Исходя из вышесказанного получается, что по совокупности факторов земельный участок, находящийся в центре города, может быть хуже аналогичного земельного участка на окраине, но стоимость его будет выше, так как фактор «местоположение» оказывает наибольшее влияние, и, следовательно, находится эти два участка будут в разных ценовых зонах, но по совокупности факторов в одной оценочной зоне.

Исследование А. Варламова [7] свидетельствует о том, что при проведении оценочного зонирования могут быть также выделены зоны по определенному набору показателей, например, уровню жизни населения, темпам жилищного и иного строительства, индексу физического объема торговли и другим социально-экономическим показателям, учитывающим потенциал развития территории. В большинстве случаев авторами предлагаются алгоритмы зонирования территорий административных районов на основе комплексного учета разнородных показателей.

А. Ольшевский и В. Яцухно при оценке пространственных факторов для земельно-оценочного зонирования местности используют блок социально-экономических критериев, с учетом коэффициента оценки пространственных условий, экономических условий жизни населения и экономической привлекательности [10].

Наиболее широкое распространение получила методика Комарова, Антропова и Иоселияни [9], позволяющая объединить большое количество факторов в шесть определенных групп: природно-климатические, экономические, демографические, производственные, культурные и экологические.

Также следует уделить внимание и кластерному способу деления территории на зоны (кластеры), при котором территории, относящиеся к одному кластеру, имеют максимальное сходство, а к разным – максимально различны между собой.

Таким образом, на сегодняшний день нет единого, регламентированного законодательством способа формирования оценочных зон, поэтому на деле могут быть существенные различия в методиках и условиях проведения оценочного зонирования территорий. Часть авторов предлагает использовать для расчета стоимости строительства объекта недвижимости лишь три основные составляющие:

месторасположение, вид использования, а также расходы на возведение объектов недвижимости.

Отсутствие четкого определения перечня группировочных факторов, их минимального набора и критериев применения, с одной стороны, позволяет исследователю иметь определенную свободу выбора метода исследования, но, с другой стороны, требует от него глубокого теоретического и практического обоснования целесообразности применения того или другого подхода.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Федеральный закон от 03.07.2016 г. №237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
2. Федеральный закон от 31.07.2020 г. № 269-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
4. Постановление правительства Российской Федерации от 8.04.2000 г. № 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки" [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
5. Приказ Министерства экономического развития от 06.07.2016 г. № 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке" [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
6. Приказ Министерства экономического развития и торговли от 15.02.2007 г. № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населённых пунктов» [Электронный ресурс] – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс»
7. Варламов А. А., Антропов Д. В., Зонирование территорий / А.А. Варламов, Д.В. Антропов // – 2016. – М. : ФОРУМ. – 208 с.
8. Иоселиани, Н. А. Методические подходы к оценочному зонированию для целей государственной кадастровой оценки / Н. А. Иоселиани // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 7(202). – С. 41-49.
9. Комаров С. И., Антропов Д. В., Иоселиани Н. А., Эффективность зонирования для целей кадастровой оценки в управлении земельными ресурсами // Имущественные отношения в РФ. – 2018. – № 9 (204). С. 46–56.
10. Ольшевский А. В., Яцухно В. М., 2010. Оценка пространственных условий административно-территориальных единиц // Вестник Белорусского государственного университета. № 3. С. 97–101.

© А. И. Иванова, О. Ю. Лепихина, А. В. Чернов, 2022