

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ

Смирнова Анастасия Сергеевна

**Кадастровая оценка и её роль в формировании земельного рынка региона
(на примере Ленинградской области)**

Выпускная квалификационная работа бакалавра

«К ЗАЩИТЕ»

Научный руководитель:

доцент, к.г.н. В.В. Засядь-Волк

_____ 2016
«__» _____

Заведующий кафедрой:

доцент, к.г.н. Т.А. Алиев

_____ 2016
«__» _____

Санкт-Петербург

2016

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|----|
| Введение | 3 |
| Глава 1. Теоретические и законодательные основы рынка земельных участков | 5 |
| 1.1 Понятие земельного рынка | 5 |
| 1.2 Законодательные основы оборота земель в Российской Федерации | 8 |
| 1.3 Кадастровая оценка земель Российской Федерации | 13 |
| Глава 2. Обзор земельного рынка России и Ленинградской области | 18 |
| 2.1 Общая ситуация на рынке земли России | 18 |
| 2.2 Основные законодательные особенности земельного рынка Ленинградской области | 23 |
| 2.3 Анализ земельного рынка Ленинградской области | 25 |
| Глава 3. Принципы использования кадастровой оценки при анализе формирования земельного рынка региона | 33 |
| 3.1 Ценообразующие факторы и тенденции на земельном рынке Ленинградской области | 33 |
| 3.2 Результаты проведения кадастровой оценки и учета земель на территории Ленинградской области | 39 |
| 3.3 Проблемы практического использования кадастровой стоимости и пути их решения | 46 |
| Заключение | 53 |
| Литература | 56 |
| Приложение А Доля приватизированных земель в общей площади субъекта Российской Федерации | 60 |
| Приложение Б Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городского округа) Ленинградской области | 61 |
| Приложение В Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области | 62 |

ВВЕДЕНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации формируется новая экономическая среда, многие элементы которой находятся в стадии становления и изучения. К ним относится и рынок земли. Долгое время земля является одним из важнейших товаров, удовлетворяющих разнообразные личные потребности людей и одновременно капиталом в вещной форме, приносящим доход.

Дело в том, что именно земля является одним из главных звеньев всей системы рыночных отношений. Вложения в нее обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. К тому же, земля – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер. Наличие знаний в данной области экономики крайне необходимо как для успешной деятельности в различных видах бизнеса, так и в жизни, в быту любой семьи и отдельно взятых граждан. Кроме того, формирование Государственного кадастра недвижимости невозможно без систематизированных сведений о земельном рынке.

Существует большое количество правовых особенностей рынка земли, одна из них – это проведение государственной кадастровой оценки. Данная процедура имеет свой порядок проведения, утвержденный Федеральным законом №135-ФЗ, и направлена на установление кадастровой стоимости земельных участков. Результаты проведения кадастровой оценки имеют влияние не только на формирование земельного рынка, но и на систему налогообложения. Таким образом, вопросы совершенствования методики проведения оценки остаются более чем актуальными.

В каждом регионе России земельный рынок абсолютно уникален, поэтому целью работы является изучение связи кадастровой оценки и условий формирования рыночной ситуации в конкретном регионе – Ленинградской области.

В качестве объекта исследования в выпускной квалификационной работе выступает процесс формирования рынка земельных участков региона.

Предметом исследования является кадастровая оценка как фактор формирования земельного рынка.

Для выполнения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- изучить теоретические и законодательные основы земельного рынка;
- рассмотреть порядок проведения кадастровой оценки земли;
- выявить общие особенности рынка земельных участков России;
- проанализировать состояние рынка земельных участков Ленинградской области;

- выявить тенденции на рынке земельных участков Ленинградской области;
- установить главные ценообразующие факторы на рынке земельных участков Ленинградской области и определить перспективы развития;
- проанализировать результаты проведения кадастровой оценки земель региона;
- изучить степень влияния кадастровой стоимости на рынок земли Ленинградской области;
- выявить проблемы в использовании кадастровой стоимости и найти пути их решения.

Информационная база работы сформирована на основе официальных данных Министерства экономического развития Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), Правительства Ленинградской области.

В качестве нормативно-правовой базы работы использовались: Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993), Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ, Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», Приказы Министерства экономического развития и торговли РФ, Федеральные стандарты оценки, а также распоряжения и постановления Правительства Ленинградской области.

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1.1 ПОНЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

В современном законодательстве термины «земля» и «земельный участок» имеют существенные различия. Согласно Земельному кодексу РФ земля как природный объект и природный ресурс и земельные участки являются разными объектами земельных отношений. Но все же в экономике эти два определения часто используют как синонимы, и как следствие словосочетания «земельный рынок» и «рынок земельных участков» имеют одинаковое значение. Именно так и будут использоваться выше обозначенные термины в данной работе.

Рынок земельных участков один из наиболее интересных для исследования секторов рыночной экономики. Одной из главных особенностей земельных участков является то, что права на них регулируются не только земельно-правовыми нормами, но и нормами гражданского, градостроительного, лесного и другими видами права. В соответствии с ЗК РФ, земельный участок, как объект земельных отношений – это часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. [4] Таким образом, территориальные границы земельных участков должны быть строго определены, в соответствии с действующим законодательством.

Чтобы перейти к рассмотрению земельного рынка следует обратить внимание на такие понятия как земельные отношения, оборот земли, сделка и договор купли-продажи. Земельные отношения – это отношения между гражданами, юридическими лицами, местными органами самоуправления и органами государственной власти по поводу владения, пользования и распоряжения земельными ресурсами (участками земли). [21] Существование земельных отношений обуславливает наличие оборота земли. И так, оборот земли — это перераспределение земли между собственниками экономическими методами на основе спроса и предложения. Оборот обеспечивает передачу прав на земельный участок от одного лица к другому и осуществляется по средствам сделок. В ГК РФ содержится такое определение сделки – это действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. [2] Таким образом, любая передача прав на землю между физическими лицами, это сделка, которая совершается с заключением определенного договора. Существует несколько видов сделок, таких как

наследование, аренда, дарение и т.д., но в данной работе наибольший интерес представляют сделки, сопровождающиеся заключением договора купли-продажи. В статье 549 ГК РФ говорится о том, что договор купли-продажи недвижимого имущества – это документ, обязывающий продавца передать в собственность покупателя недвижимость, в нашем случае это земельный участок. [3]

Земельный рынок, как и рынок недвижимости в целом, можно разделить на первичный и вторичный. Первичный рынок представляет собой приобретение участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, а, следовательно, на вторичном рынке покупка осуществляется из частной собственности физических или юридических лиц.

В статье 39_4 ЗК РФ говорится о том, что при заключении договора купли-продажи цена земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не может превышать его кадастровую стоимость. [4]

В целях регулирования земельных отношений и учета земельных участков в нашей стране предусмотрен государственный кадастровый учет. Данное мероприятие представляет собой описание и индивидуализацию земельных участков, а также сопровождается присвоением каждому земельному участку уникального кадастрового номера.

Кроме того, в России идет переход от рыночной стоимости земли к ее кадастровой стоимости, определяемой в результате кадастровой оценки. В теории кадастровая и рыночная стоимости земельного участка должны быть приближены друг к другу, однако на практике оказывается, что это не так.

Рыночную стоимость в основном используют граждане при совершении сделок между собой, и как следствие она находится в прямой зависимости от спроса и предложения на рынке. С другой стороны, как уже было сказано, кадастровая стоимость рассчитывается после проведения массовой государственной оценки земли, чаще всего ее проводят для целей налогообложения. При установлении кадастровой стоимости огромную роль играет целевое назначение земли, подвергающейся оценке, к тому же она не учитывает особенностей земельных участков.

В случае рыночной стоимости цена может варьировать в зависимости от конъюнктуры рынка и претензий продавца и покупателя, то при использовании кадастровой стоимости действуют строгие ограничения, она утверждается сроком на пять лет и рассчитывается в соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель.

На сайте журнала «Недвижимость» так описывается различие между

кадастровой и рыночной стоимостью: «Рыночная стоимость земельного участка так называется, потому что зависит от спроса и предложения на рынке. Более того, на нее влияет и множество других факторов: местоположение земельного участка, внешний вид и состояние недвижимости, находящейся на нем, наличие транспортной развязки, развитой инфраструктуры и коммуникаций, отдаленность или близость к водоему. Кроме того, существует еще и такое понятие, как статусность земельного участка». [25]

В ст. 66 Земельного кодекса говорится: «В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости», т.е. предполагалось, что оба вида стоимости должны быть приближены друг к другу. [4]

Таким образом, земельный рынок складывается из множества понятий, таких как: земля, земельный участок, земельные отношения, земельное законодательство, оборот земли, сделка, первичный и вторичный земельный рынок, кадастровая оценка, рыночная и кадастровая стоимость. И вместе с этим представляет собой часть системы земельных отношений, которая регулируется различными видами прав собственности, возможностями передачи этих прав, а также конкуренцией и стоимостью земли.

1.2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСНОВЫ ОБОРОТА ЗЕМЕЛЬ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Существование земельного рынка России – это главный итог аграрных преобразований, которые осуществлялись в нашей стране с 1990 года. До этого периода земельные отношения характеризовались государственной монополией на землю и бесплатностью землепользования. Многие могли бы решить, что в таких условиях земельного рынка не существовало. Однако своеобразная его форма все-таки была. Осуществлялись сделки о продаже имущества, и новому собственнику переходило право пользования государственным участком. Но такой «земельный рынок» был заменен, на тот который мы имеем сейчас.

В начале 90-х годов было принято срочное и кардинальное решение вопроса о собственности на землю в стране: смена господствующей государственной формы землевладения на частную.

Опыт зарубежных стран показывал, что земельная реформа должна исходить из постепенной и последовательной трансформации сложившейся системы земельной собственности, исключать социальную напряженность или угрозу экологических бед. Проведение земельной реформы в России было ускорено, и как следствие имело свои особенности.

В 1990 г. были приняты законы РСФСР “О земельной реформе”, “О собственности в РСФСР”, “О крестьянском (фермерском) хозяйстве”, а в 1991 г. был введен в действие “Земельный кодекс РСФСР”. Таким образом, было подтверждено право частной собственности на земельные участки, установленное Конституцией РСФСР, а также обозначены основные права и обязанности собственников земельных участков.

Во время проведения земельной реформы городские жители получали Приватизационные ваучеры, а сельские жители свидетельства на Земельный пай.

Что же такое земельный пай? Это отдельный участок земли, который предоставлялся гражданину в общем земельном массиве. Данное мероприятие проводилось для увеличения процента частных землевладельцев в обществе.

На основе вышеупомянутых свидетельств, крестьяне имели право требовать свою долю земли из состава общедолевой собственности членов колхоза. В результате была осуществлена реорганизация большей части колхозов и совхозов (около 95%), в результате чего около 15 млн. работающих в этих хозяйствах получили земельные доли от 2 до 15 гектаров каждый.

За время проведения реформы возникло около 290 тыс. фермерских хозяйств с общей земельной площадью около 12 млн. га. В результате этой реорганизации большая часть земель сельскохозяйственного назначения из государственной собственности была передана в частную, а также общую совместную или общую долевую собственность. Данный этап был первым и наиболее важным в изменении земельных отношений в нашей стране.

Таким образом, в конце прошлого тысячелетия были созданы условия для передачи социалистической собственности в частную, граждане страны получили возможность для ведения свободного частного хозяйства на земле. Сформировались основы земельного рынка и его инфраструктуры. В результате проведения реформы началось создание автоматизированной системы государственного земельного кадастра.

Одним из итогов земельной реформы считается введение платности землепользования, что связано с экономической реализацией функции земли как составной части национального богатства страны. Помимо земельного налога, в ФЗ «О плате за землю», была введена и арендная плата для земель, предоставляемых в аренду из государственных фондов. [6]

К тому же, Постановлением Правительства РФ от 30.05.1993 г. был утвержден «Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», а в июне 1993 г. Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству разработал типовой договор купли-продажи земельного участка. Таким образом, началась систематизация проведения сделок с недвижимым имуществом.

В данный период времени в обществе сформировалось устойчивое мнение, что земельная реформа в России завершена. Однако это не так, нарушение монополии государственной собственности и введение платности ее использования – это лишь начало реформы. Ее можно будет считать завершенной лишь тогда, когда будут созданы механизмы, которые позволят земле с низкими издержками перераспределяться между собственниками и пользователями и обеспечивать общественный интерес.

Работы в данном направлении ведутся последние несколько лет: рассматриваются и принимаются новые нормативные акты, призванные создать наиболее комфортные условия на земельном рынке, как для собственников, так и для покупателей.

В настоящее время основными документами, регулирующими отношения на рынке земельных участков, являются: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ,

Земельный кодекс РФ, ряд федеральных нормативных правовых актов и аналогичных актов субъектов Федерации. К тому же, акты, содержащие нормы земельного права, имеют право издавать Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также местного самоуправления.

Конституция РФ, как документ, обладающий высшей юридической силой на территории нашей страны, занимает центральное место в системе правового регулирования земельных отношений. Ряд положений Конституции РФ включают в себя основные цели и методы, обеспечивающие защиту прав и свобод участников данных отношений.

В частности, статья 72 Конституции РФ относит регулирование земельных отношений к предмету совместного ведения РФ и субъектов РФ. К сфере совместного ведения относятся, например, земельное законодательство и вопросы владения, пользования и распоряжения землей. [1]

В сфере земельных отношений роль региональных и муниципальных нормативных актов более значима, чем в других секторах рыночной экономики. На основе этих документов устанавливается право собственности на землю, как физических, так и юридических лиц, оно дает возможность покупки и продажи земельных участков, а также сдачи их в аренду или дарения.

При осуществлении прав на землю, существует явный приоритет земельного и экологического законодательства, данный факт подтверждается 36 статьей Конституции РФ, в которой сказано: «Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц». [1]

Одним из основополагающих законов в сфере земельных отношения является Земельный кодекс РФ. В нем земля рассматривается в комплексе: как природный ресурс и объект, а также как имущество. В частности, глава III ЗК РФ посвящена видам собственности на землю, в том числе частной, федеральной, собственности субъектов РФ, а также муниципальной.

Статья 37 данного документа определяет основные особенности купли-продажи земельных участков. Например, объектом купли-продажи могут быть только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. [4]

Цена продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии со ст. 39_4 ЗК РФ определяется на

аукционе, а в случае, когда торги не проводятся, определяется в установленном порядке. [4]

В марте 2015 года вступили в силу изменения в Земельный кодекс РФ. Данные поправки можно считать крупнейшими за последний 14 лет. Наиболее заметными изменениями, на мой взгляд, являются: уточнение процедуры предоставления земель, что позволяет улучшить доступность земли для граждан, кроме того появилась возможность получить земельный участок абсолютно бесплатно. Такой привилегией могут воспользоваться специалисты, приглашенные на работу в малонаселенных областях, после шести лет использования земельного участка на праве безвозмездного пользования, они смогут переоформить его на право собственности. Кроме того, большая роль отводится современным методам ведения кадастра земли: возможность использования публичной кадастровой карты через Интернет существенно упростит выбор земельного участка. Потенциальный собственник земли может увидеть, на какой участок он может претендовать, а на какой нет. В случае если участок не сформирован, заявитель разрабатывает схему его расположения на кадастровом плане, согласует ее и муниципалитет объявляет о будущей продаже земельного участка. В случае, если необходимо провести торги (более 2-х потенциальных покупателей) начальной стоимостью будет являться кадастровая цена земли. [9]

Обратив свое внимание на процесс купли-продажи земли мы обязаны вспомнить о Гражданском кодексе РФ, который регламентирует совершение сделок и выполнение отдельных видов обязательств таких как купля-продажа, аренда и многих других, кроме того глава 14 данного документа посвящена особенностям приобретения права собственности. В соответствии со статьей 223 право собственности на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации. [2]

Все основные сведения о регистрации прав на земельные участки изложены в ФЗ N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Так, например, данный нормативно-правовой акт содержит информацию о сведениях, вносимых в Единый государственный реестр прав (ЕГРП). [7]

В строгом соответствии с федеральным законодательством субъекты РФ принимают свои законы, направленные на оперативное решение региональных проблем. Таким образом, существует возможность формирования региональной стратегии управления рынком земельных участков и создается необходимое нормативно-правовое обеспечение. Наибольший интерес представляют законы и другие правовые нормативные акты Москвы, Санкт-Петербурга, Московской,

Ленинградской, Калининградской, Саратовской, Свердловской областей и ряда других регионов.

В земельной политике различных регионов России есть существенные различия. Так, например, в некоторых субъектах РФ аренда считается приоритетной формой земельных отношений. Данный факт обусловлен тем, органы исполнительной власти рассматривают городские земли как ограниченный, невозпроизводимый ресурс, имеющий высокую ценность. К таким регионам относятся Ленинградская, Волгоградская области, а также Москва и некоторые другие субъекты РФ. С другой стороны, в Санкт-Петербурге и Самаре городские земельные участки передают в собственность.

На основании рассмотренных выше законодательных основ можно сделать вывод о том, что в настоящий момент на территории Российской Федерации создана эффективная система регулирования земельных отношений. Включающая в себя не только Конституцию РФ и Земельный кодекс, но и ряд федеральных и региональных нормативных актов.

1.3 КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Проведение кадастровой оценки на территории России регламентируется несколькими нормативно-правовыми актами, в том числе Федеральными законами «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» N 135-ФЗ, «О государственном кадастре недвижимости» N 221-ФЗ, Постановлением Правительства «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» N 316, Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ, а также Федеральными стандартами оценки.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- сбор сведений об объектах, подлежащих оценке и формирование списка таких объектов;
- поиск исполнителя работ и заключение договора;
- проведение работ по оценке, составление отчета;
- отправка отчета на экспертизу;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- опубликование полученных результатов и внесение их в ГКН.

В соответствии со статьей 24.12 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» государственную кадастровую оценку проводят по указанию исполнительного органа власти субъекта РФ или в иных случаях, установленных законодательством. [8] Что касается регулярности, то оценку необходимо проводить не реже чем раз в 5 лет, с момента проведения последней.

Определение кадастровой стоимости, заложенное в данном федеральном законе, отталкивается именно от кадастровой оценки, и звучит как стоимость, установленная либо при проведении государственной кадастровой оценки, либо в результате рассмотрения соответствующих споров в суде или комиссией. Таким образом, кадастровая стоимость не имеет специального определения, установленного законодательно, что является существенным недостатком законодательной базы.

Наиболее подробно рассмотрены основные подходы, цели и требования к оценке в Федеральных стандартах оценки. В настоящее время на территории России действует 11 соответствующих документов, регламентирующих проведение оценки различных объектов. (Таблица 1)

Таблица 1 – Федеральные стандарты оценки Российской Федерации¹

| № стандарта | Название стандарта | Нормативный акт, утвердивший стандарт | Дата начала действия |
|-------------|---|---|----------------------|
| ФСО N 1 | Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 2 | Цель оценки и виды стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 298 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 3 | Требования к отчету об оценке | Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 299 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 4 | Определение кадастровой стоимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 | 22 октября 2010 |
| ФСО N 5 | Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения | Приказ Минэкономразвития РФ от 04.07.2011 N 328 | 04 июля 2011 |
| ФСО N 6 | Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков | Приказ Минэкономразвития РФ от 07.11.2011 N 628 | 07 ноября 2011 |
| ФСО N 7 | Оценка недвижимости | Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 N 611 | 25 сентября 2014 |
| ФСО N 8 | Оценка бизнеса | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 326 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 9 | Оценка для целей залога | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 327 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 10 | Оценка стоимости машин и оборудования | Приказ Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 N 328 | 29 сентября 2015 |
| ФСО N 11 | Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности | Приказ Минэкономразвития РФ от 22.06.2015 N 385 | 29 сентября 2015 |

Для определения кадастровой стоимости особое значение имеет ФСО N 4. Данный стандарт устанавливает особенности определения кадастровой стоимости, так, например, её можно определить для всех объектов, в том числе находящихся на открытом рынке, ограниченных в обороте или изъятых из него.

В качестве основного метода определения кадастровой стоимости в соответствии с ФСО N 4 используется метод массовой оценки, т.е. определение стоимости группы объектов, имеющих одинаковые характеристики. [15] В основу данного метода заложены способы математического и статистического моделирования.

¹ Составлено автором по материалам сайта компании «КонсультантПлюс» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://base.consultant.ru>

Массовая оценка имеет свои особенности и помимо основных этапов проведения оценки в нее включаются обзор рынка объектов оценки, определение ценообразующих факторов и построение моделей оценки.

При выборе подхода, метода и модели оценки специалисту необходимо подготовить обоснование своего выбора, которое в дальнейшем должно быть включено в отчет об оценке. В качестве подхода разрешено использовать доходный, затратный или сравнительный. Их определения содержатся в ФСО N 1. Таким образом, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении будущих доходов от данного объекта. Затратный, соответственно, на определении затрат на приобретение, воспроизводство или замещение. А сравнительный подход предполагает использование объектов-аналогов. [14]

Как можно заметить, для каждого подхода необходима особая информация о рынке: для доходного – позволяющая строить прогнозы; для затратного – о точных расходах, например, на строительство; для сравнительного – достоверная и достаточная о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Соответственно большое внимание специалист отводит на изучение и анализ рынка соответствующих объектов недвижимости. Информация, которую использует оценщик, должна быть достоверной и точной, а в случае если информации о рынке недостаточно, то оценка стоимости проводится для каждого объекта отдельно.

Для земельного участка, на котором отсутствуют строения, и нет установленного вида разрешенного использования, под ним принимается тот вид, который обеспечит наибольшую его стоимость (с учетом территориального планирования и градостроительного зонирования).

На основании полученных данных все объекты массовой оценки разбиваются на группы таким образом, что обоснованно выбранная модель оценки, с использованием достоверных ценообразующих факторов, позволит рассчитать кадастровую стоимость для любого объекта недвижимости, входящего в данную группу.

В случае если информации о рынке достаточно большое преимущество имеет сравнительный подход, который позволяет получить стоимость, наиболее приближенную к существующей ситуации. При использовании нескольких подходов и получении больших расхождений оценщик проводит анализ и согласование результатов, которое также должно быть обосновано.

Существует несколько сфер использования кадастровой стоимости земли, одна из них — это налогообложение. (Рисунок 1) В соответствии с Земельным Кодексом

Российской Федерации использование земли является платным, а Налоговый Кодекс определяет кадастровую стоимость земельных участков как налоговую базу. [4, 5]

К формам платы за землю относятся арендная плата и земельный налог. Также кадастровая оценка необходима при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования и приватизации.



Рисунок 1 – Сферы использования кадастровой стоимости¹

Общие положения о проведении кадастровой оценке земель содержатся также в «Правилах проведения государственной кадастровой оценки земель», утверждённых Постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 N 316. В соответствии с данным документом государственная кадастровая оценка основывается на классификации земельных участков по целевому назначению и виду функционального использования. [10]

В 7 статье Земельного кодекса представлен состав земель по их целевому назначению:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населённых пунктов;

¹ Составлено автором

3) земли промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса. [4]

Данные земли должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Категория земель отображается в документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и в государственном кадастре недвижимости. Вид разрешенного использования земельного участка определяется в соответствии с классификатором, утвержденным Росреестром.

Для земель определенного целевого назначения существуют «Методические указания по государственной кадастровой оценке», утвержденные Минэкономразвития РФ. В настоящее время действующими считаются методические указания для земель населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, кадастровую оценку можно считать одним из основополагающих факторов формирования земельного рынка. Кадастровая стоимость не только влияет на цену покупки земельного участка, но и определяет стоимость его дальнейшей эксплуатации.

ГЛАВА 2. ОБЗОР ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА РОССИИ И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

2.1 ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЗЕМЛИ РОССИИ

В соответствии с данными представленными Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии площадь земельного фонда Российской Федерации на 1 января 2015 года составила 1712,5 млн. га. [22] В связи с отсутствием достоверных данных о распределении земель по категориям на территории республики Крым, статистическая отчетность составлена на 1709,9 млн. га (84 субъекта РФ). Весьма важным является тот факт, что больше 65% территории страны составляют земли лесного фонда, а это 1 122,6 млн. га, являющиеся собственностью государства. (Рисунок 2)

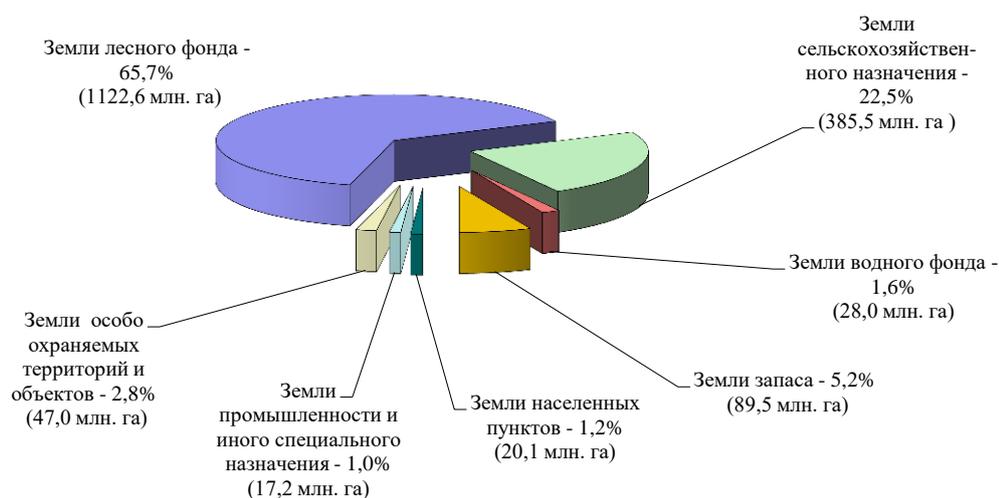


Рисунок 2 – Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель¹

Что касается форм собственности то в Государственном докладе о состоянии и использовании земель приводится такая информация: в частной собственности находится менее 8% земель (из них 6,8% в собственности физических лиц), и, следовательно, в государственной и муниципальной собственности 92,2 % земель, что составляет 1577,3 млн. га. (Рисунок 3)

¹ Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://rosreestr.ru/site>

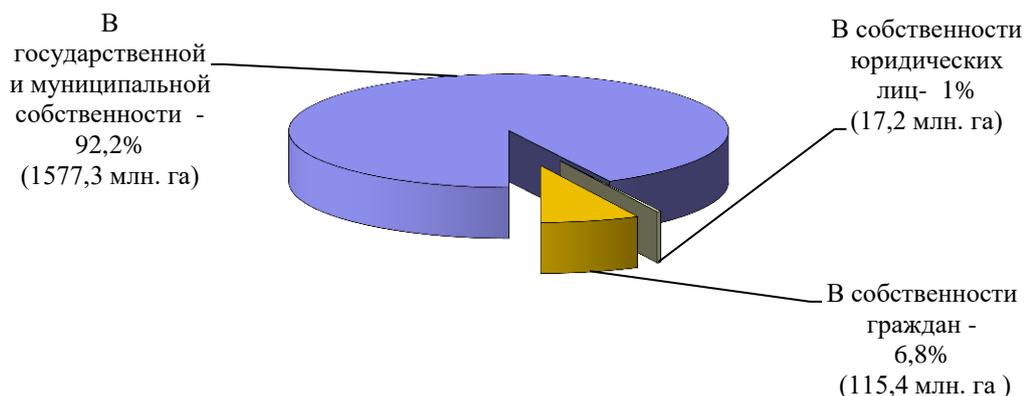


Рисунок 3 – Структура земельного фонда Российской Федерации по формам собственности¹

В данной работе нам интересны земли, находящиеся в частной собственности, поэтому мы рассмотрим следующую диаграмму, которая иллюстрирует структуру земель, находящихся в частной собственности. Здесь преобладают земли сельскохозяйственного назначения, которые составляют более 96% земель. (Рисунок 4)

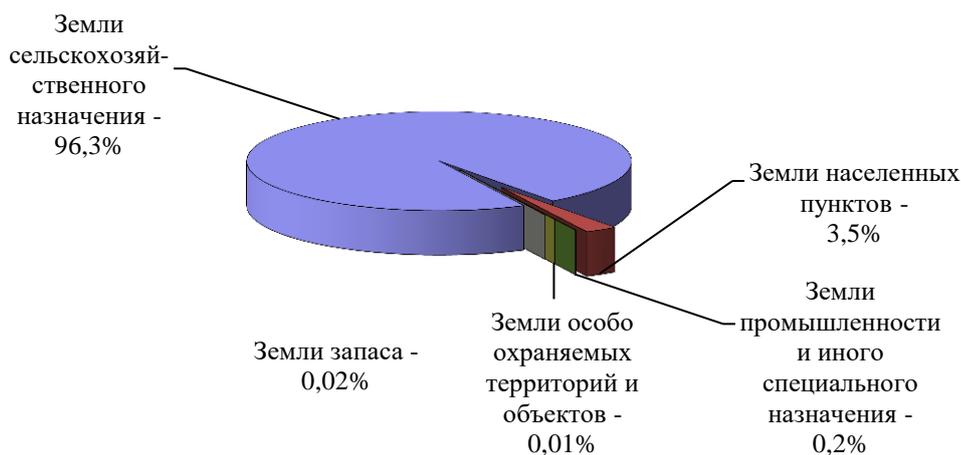


Рисунок 4 – Структура земель, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, по категориям земель²

Почему же земли данной категории наиболее привлекательны для покупателей? Как мы знаем, сельскохозяйственные угодья являются национальным достоянием и подлежат особой охране, более того существуют большие сложности с переводом их в другие категории земель. Многие на собственном опыте знают, что в тех местах, где нет спроса на землю для с/х целей или для каких-либо других – она заброшена, там не действуют государственные программы поддержки консервации земель.

^{1, 2} Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://rosreestr.ru/site>

С другой стороны, в настоящее время руководство страны активно поддерживает занятие сельским хозяйством. Существует Постановление Правительства Российской Федерации «О Государственной программе развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия на 2013-2020 годы». Одной из задач данной программы является создание условий для эффективного использования земель сельскохозяйственного назначения. Кроме того, существенные коррективы в восприятие земель с/х назначения внес закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», принятый в 2002 году. Появились крупные и мелкие операторы, которые на свободные денежные средства проводили скупку земельных участков от сотен гектар до крупных земельных массивов в десятки тысяч гектар.

Таким образом, можно сделать вывод, что земли сельскохозяйственного назначения представляют наибольший интерес на первичном рынке и сделки там совершаются в основном с участками большой площади.

Но все же наибольшая активность происходит в других значительно меньших по площадям, категориях земель и, прежде всего, в землях населенных пунктов.

По состоянию на 1 января 2015 года из всех земель населенных пунктов (20,1 млн. га) в частной собственности находилось 4,7 млн. га, что составляет 23,4% земель населенных пунктов. [22]

Мировой финансовый кризис 2008 – 2009 годов, оказал значительное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Резкое ухудшение внешнеэкономических условий стало серьезным испытанием для российской экономики, вызвало падение экспорта, отток капитала, что привело к значительному спаду в промышленном производстве, торговле, инвестиционной сфере, а также значительно сказалось на функционировании рынка земельных участков. Прошло уже достаточно много лет, и мы можем узнать, как менялись цены на земельные участки после стремительного роста и пика цен в марте-апреле 2008 г.

До кризиса спрос на участки под индивидуальное жилищное строительство был внушительным, в 2008 году люди скупали любые земельные участки. Во многом приобретенная земля не оправдала потраченных средств и сейчас она практически не используется, а лишь облагается налогом.

После окончания кризиса потребительский ажиотаж заметно спал. Цены на землю претерпели серьезно изменение в сторону уменьшения. Но финансовый кризис в России сыграл здесь и положительную роль, избавив рынок недвижимости от искусственного завышения стоимости объектов и ее беспрепятственного роста.

Один из членов «Российского общества оценщиков» отметил, что с того момента, как цены упали, до докризисного уровня они еще не поднялись. [19] И рынок земельных участков претерпел изменения. Сделок с землей стало заключаться меньше, несмотря на снижение цен.

В начале 2010 года экономика России демонстрировала значительный рост. Соответственно это принесло и долгожданное оживление на земельный рынок России. И для этого имеются объективные предпосылки, а именно:

1. Спрос на земельные участки откладывался из-за финансовой нестабильности в период кризиса;
2. Существенные изменения в программе кредитования сельского хозяйства, принятые в 2009 году;
3. Избыточная ликвидность западных банков, которая начинает «давить» и на российский рынок в целом, и на земельный рынок в частности.

Ситуация на земельном рынке России весной 2010 года, во многом напоминала ситуацию начала 2000-х. В оба периода обстановка характеризовалась значительным увеличением спроса на земельные участки (в основном для промышленного строительства и земли населенных пунктов), и, как следствие, цены на земельном рынке значительно возрастали. В марте 2010 года рост цен на земельные участки составлял примерно 20-25% к уровню весны 2009 года. Однако уровень цен на землю был все еще далек от показателей предкризисной весны 2008.

Все это время особняком стоят цены на крупные сельскохозяйственные массивы. Рост цен на такие участки значительно отстает от цен на участки для строительства: инвестиций становится все меньше и количество предложений на земельном рынке также не велико. С другой стороны, хорошие предложения, в основном это касается черноземной зоны, скупаются достаточно активно.

Как и предсказали аналитики земельного рынка, с конца 2010 года цены на земельные участки начали понемногу возрастать. Такая же тенденция наметилась и в первом полугодии 2011 года. Как утверждают эксперты, за первое полугодие 2011 года, в среднем стоимость земли в России возросла на 2,05%. Естественно, в различных регионах земельные участки имеют свою стоимость. Как и прежде, самыми востребованными и дорогостоящими остаются участки в Подмоскowie и Ленинградской области, а также в областях, граничащих с Московским регионом. В первую очередь, это Тульская, Смоленская, Владимирская и Тверская область. С начала 2014 года в этих областях значительно увеличилось количество поселков, в которых реализуется земля без подряда.

Массовая приватизация земель, поддерживаемая государством, существенно оживила земельный рынок. Наиболее велика доля приватизированных земель в черноземных районах, там она достигает 50-60% от общей площади субъекта. Что касается большей части страны, то приватизированные земли составляют менее 10% от площади конкретного субъекта. (Приложение А)

По материалам портала услуг Росреестра за 2015 год на территории страны было совершено 183 439 сделок с земельными участками, в то время как в 2014 году - 72 346. [28] Данный показатель говорит о том, что даже в тяжелой экономической ситуации сделки на земельном рынке продолжают совершаться.

Кроме того, в России активно проводится Государственная кадастровая оценка земель. За 2015 год общее количество земельных участков, в отношении которых проводился расчет кадастровой стоимости, составило 4 894 843 шт. В том числе в случаях осуществления кадастрового учета в связи с образованием или созданием земельного участка – 1 617 031 шт.; в случаях включения сведений в государственный кадастр недвижимости о ранее учтенном земельном участке – 405 233 шт.; в случаях осуществления кадастрового учета изменений характеристик земельного участка – 1 709 621 шт.; в соответствии с методическими указаниями – 1 162 958 шт. [28]

В связи со сложной геополитической ситуацией и крайне неустойчивым мировым рынком недвижимости многие задаются вопросом, стоит ли тратить свой капитал на покупку земельных участков? На самом деле стоит, и особенно стоит обратить внимание на землю в регионах. На это есть две основные причины. Во-первых, девальвация рубля в таких сделках не имеет особого значения, потому что покупка земли внутри страны никак не связана с курсом рубля к доллару. Во-вторых, несмотря на неоднозначность прогнозов специалистов, все же большая часть аналитиков считают, что цены на земельные участки в России снизятся примерно на 20-25%. Свежий анализ рынка позволяет нам рассчитывать именно на такую тенденцию, но стоит учитывать, что в условиях экономической нестабильности ситуация может кардинально измениться.

Для того чтобы подробно рассмотреть земельный рынок, обратимся к конкретному примеру, а именно к рынку земельных участков Ленинградской области, являющимся наиболее привлекательным со стороны потенциальных покупателей в Северо-Западном регионе России.

2.2 ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

В течение последних нескольких лет на территории нашей страны ведется активная работа по упорядочению и уточнению нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений. И Ленинградская область не исключение, в 2010-2015 годах были приняты важные областные законы, а также внесены важные изменения в действующее законодательство, направленные на улучшение системы регулирования сделок с недвижимым имуществом и контроля над земельным рынком.

Фонд имущества Ленинградской области в современном виде существует с 30 декабря 2011 года, когда было опубликовано распоряжение Правительства Ленинградской области №797-р. Основными видами деятельности данного предприятия являются:

- Подготовка и продажа государственного имущества Ленинградской области, включая земельные участки, в том числе приватизация государственного имущества Ленинградской области способами, предусмотренными законодательством Российской Федерации и Ленинградской области, заключение договоров купли-продажи имущества, контроль над выполнением условий заключенных договоров.
- Подготовка и продажа на аукционах и конкурсах права на заключение договоров аренды объектов недвижимости, включая земельные участки, находящиеся в государственной собственности и т.д. [20]

Одним из важных событий 2014 года было вступление в силу Областного закона Ленинградской области от 06.10.2014 № 58-оз «О внесении изменения в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области». Таким образом, состав документов для осуществления перевода земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию устанавливается Правительством Ленинградской области. Перечень документов для перевода земель других категорий устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации. [16]

Кроме того, с 1 июня 2015 года прекратило свое действие Постановление Правительства Ленинградской области от 17 сентября 2012 года N 293 «Об установлении цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области или государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам, имеющим в собственности здания,

строения, сооружения, расположенные на таких земельных участках». В качестве замены данного документа введен в действие новый нормативно-правовой акт – Постановление Правительства Ленинградской области от 25 мая 2015 года N 179 «Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области».

В соответствии с земельным законодательством по общему правилу участки на территории страны продаются на торгах, но существует 10 пунктов по которым торги не осуществляются. В числе таковых есть возможность купить земельный участок для ИЖС, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства или дачного хозяйства. [4]

На основании вышеупомянутого Постановления цена покупки земельного участка, находящегося в собственности Ленинградской области, может составлять от 2,5 до 15 процентов от кадастровой стоимости в определенных случаях, но для садоводства или ИЖС стоимость будет равна кадастровой. [19]

В целом система земельного законодательства Ленинградской области весьма эффективна. Покупка земли в данном регионе привлекательна не только для простых жителей, уставших от городской суеты, но и для потенциальных инвесторов. Проведение торгов на право владения земельным участком увеличивает спрос и делает процесс покупки более открытым.

2.3 АНАЛИЗ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Ленинградская область является крупнейшим на северо-западе России транспортным центром, к тому же одним из ведущих регионов в лесопромышленном комплексе и сельском хозяйстве. Область располагает значительными природными ресурсами и высоким трудовым потенциалом по уровню профессиональной квалификации. Регион ведет активную внешнеторговую и внешнеэкономическую деятельность, развивает ресурсы для создания достойного жизненного уровня населения.

По данным федерального государственного статистического наблюдения земельный фонд Ленинградской области на 1 января 2015 года составляет 8390,8 тыс. га, в том числе площадь территории, покрытой Ладожским и Онежским озёрами. В структуре земельного фонда Ленобласти преобладает лесной фонд (примерно 57%), а на долю земель сельскохозяйственного назначения приходится около 20%. Земли населенных пунктов, а также земли промышленности и иного специального назначения составляют незначительный процент от общей площади. (Рисунок 5) [23]

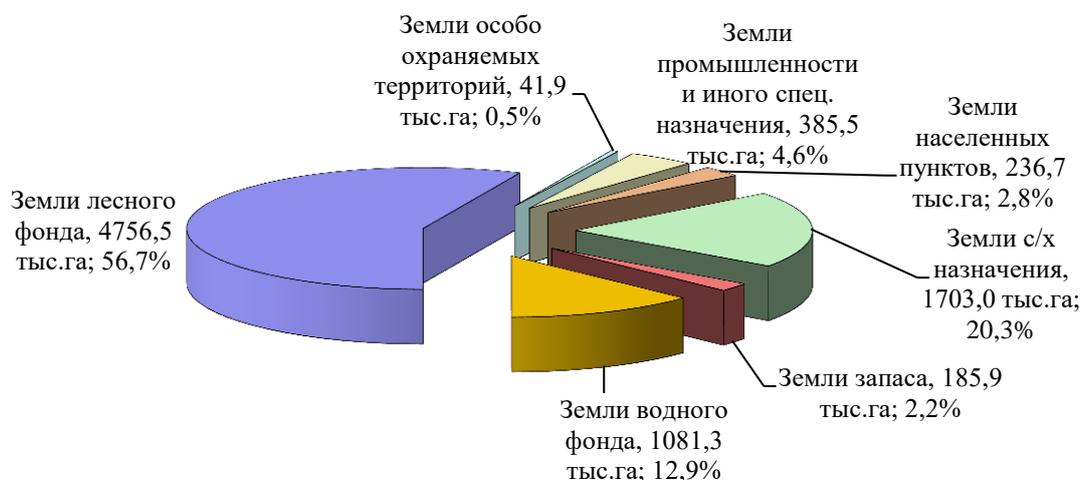


Рисунок 5 – Структура земельного фонда Ленинградской области по категориям земель¹

В экономике региона сохраняются тенденции устойчивого развития. Несмотря на спад на рынке недвижимости Санкт-Петербурга, областной рынок оказался значительно стабильнее. Разумеется, количество сделок с недвижимостью заметно уменьшилось, но цены на нее практически не изменились.

¹ Сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электронный ресурс] – Режим доступа <https://rosreestr.ru/site>

В 2013 году рынок земельных участков под застройку в Ленинградской области заметно стабилизировался. После резкого провала в 2009 году в 2010-2013 годы цены демонстрировали стабильный рост. Для того чтобы узнать, что будет происходить на рынке земельных участков в ближайшем будущем, следует проанализировать ситуацию в настоящий момент.

Для того чтобы приобрести земельный участок на первичном рынке в Ленинградской области физическому или юридическому лицу необходимо обратиться в областную или районную администрацию, или же существует возможность купить участок на вторичном рынке.

Также в Ленобласти существует отдельный порядок предоставления земельных участков для коммерческой, предпринимательской деятельности или же для ИЖС, к тому же разработаны специальные схемы предоставления таких участков.

На территории области активно проводится Государственная кадастровая оценка земель, в частности в отношении только образованных земельных участков. Данные представленные на сайте Росреестра говорят о том, что за 2015 год было проведено 217813 расчетов кадастровой стоимости: из них 54032 в случаях образования земельного участка, 5576 при включении новых сведений о ранее учтенном земельном участке, 80739 в случаях изменения характеристик участка и 77466 в соответствии с Методическими указаниями.

Ленинградская область обладает большим земельным банком. Однако часть предлагаемых для освоения участков имеет статус земель сельскохозяйственного назначения. Их нельзя использовать под строительство жилья без изменения статуса, что весьма трудоемко. Кроме того, далеко не все выставяемые на торги участки обладают утвержденными проектами планировки территорий, что также снижает их привлекательность.

Далее мы рассмотрим ситуацию на вторичном рынке земельных участков, т.к. она наиболее полно отражает реальные настроения на земельном рынке области.

Интерес к земельным участкам в Ленобласти с ростом дефицита свободных для застройки территорий внутри Петербурга растет. Однако резких скачков в течение последних лет не наблюдалось.

С другой стороны, по сравнению с объемом предложения/спроса земельных участков за прошедшие 4 года на сегодняшний день наблюдаются изменения в худшую сторону. По данным Росреестра количество сделок в 2011 составило 3644 шт., в 2012 – 4286 шт., в 2013 – 2858 шт., в 2014 – 3103 шт., а в 2015 было осуществлено всего 1137 сделок с земельными участками. [28]

С учетом наступившего кризиса и наличия большого количества согласований при покупке земли объем сделок стал крайне мал, а объем предложения снизился примерно на 50%. При этом у многих крупных строительных компаний существует накопленный земельный банк, позволяющий им пока не так остро ощущать недостаток земельных участков.

Что касается изменения объема предложения за небольшой промежуток времени, то он достаточно нестабилен. На основе диаграммы представленной на сайте Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» объем предложения в весенне-летний период почти в три раза больше, чем в зимний. (Рисунок 6)

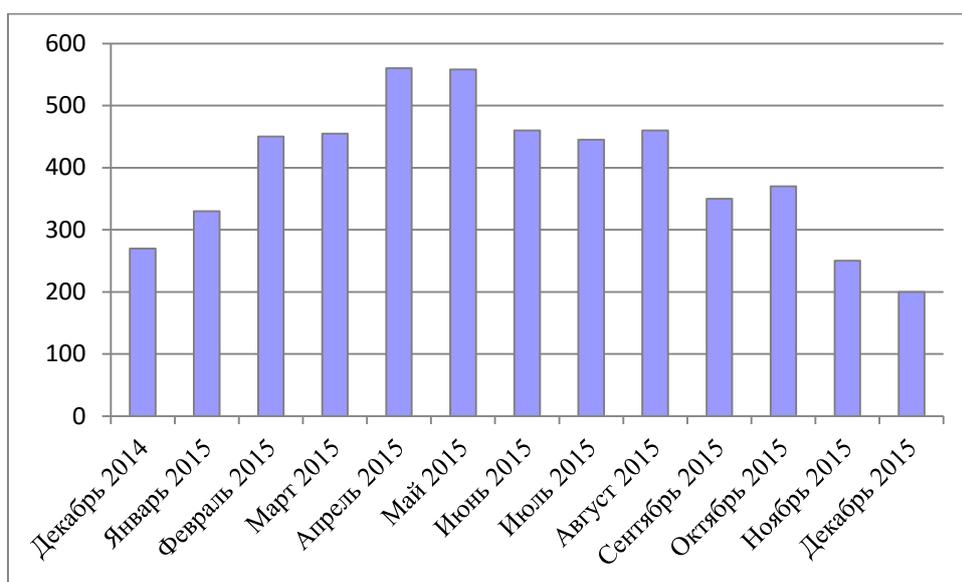


Рисунок 6 – Объем предложения земельных участков без строений в Ленинградской области в 2015 году¹

В связи с тем, что земельный рынок примерно на год раньше ощущает на себе влияние кризиса, по сравнению с рынком жилой недвижимости, можно предположить, что основной пик спада пройден. В данный момент рынок начинает стабилизироваться, но пока до восстановления еще далеко.

Рынок области очень расслоен: участки покупаются либо рядом с Петербургом, где реализуется большинство проектов комплексного освоения территорий, либо на большом удалении от него рядом с большими городами областного значения – Выборгом, Приозерском, Всеволожском.

Развитая инфраструктура, близость к основным европейским транспортным магистралям и достаточно высокое качество трудовых ресурсов остаются основными факторами инвестиционной привлекательности региона. Значительную долю

¹ Сайт центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

инвестиций привлекает рынок земельных участков, так как ценность земли в Ленинградской области достаточно высока.

Наиболее дорогие и пользующиеся спросом участки в Ленобласти – под ИЖС. Что касается местоположения, то наиболее дорогое предложение наблюдается на территориях, приближенных к Санкт-Петербургу. С другой стороны, наиболее дешевые участки в Волосовском, Волховском и Кингисеппском районах. (Таблица 2)

В сравнении с показателями 2013 года стоимость земли в Тосненском и Выборгском районах практически не изменилась. В то время как в других районах был замечен и рост, и спад. Самый большой рост цены установлен в Кировском районе – это 22 708 руб./сот., а наибольший спад в Волховском – 28 044 руб./сот.

Таблица 2 – Динамика средней цены предложения на участки со статусом ИЖС¹

| Район | Декабрь 2013 | | Декабрь 2014 | | Декабрь 2015 | |
|----------------------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | ИЖС | | ИЖС | | ИЖС | |
| | руб./сот. | тыс. руб. | руб./сот. | тыс. руб. | руб./сот. | тыс. руб. |
| Волосовский | 31387 | 670 | 26748 | 523 | 38351 | 698 |
| Волховский | 69149 | 1500 | 42917 | 623 | 41105 | 574 |
| Выборгский | 110759 | 1646 | 98822 | 1581 | 111571 | 1669 |
| Гатчинский | 113836 | 1796 | 104331 | 1720 | 95545 | 1515 |
| Кингисеппский | 65500 | 709 | – | – | 46591 | 783 |
| Кировский | 86255 | 1247 | 93221 | 1583 | 108963 | 1563 |
| Ломоносовский | 127392 | 1805 | 108618 | 1613 | 109667 | 1520 |
| Лужский | 41278 | 662 | 22900 | 440 | 52618 | 725 |
| Приозерский | 94709 | 1552 | 84487 | 1674 | 113121 | 2358 |
| Тосненский | 78899 | 1094 | 113538 | 1485 | 81603 | 1265 |

С другой стороны, стоимость земли в садоводствах практически во всех районах снижалась, но не так значительно, как в ИЖС. Самыми дешевыми оказались также районы, отдаленные от областного центра. (Таблица 3)

¹ Составлено автором по материалам сайта центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

Таблица 3 – Динамика средней цены предложения на участки со статусом САД¹

| Район | Декабрь 2013 | | Декабрь 2014 | | Декабрь 2015 | |
|---------------|--------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----------|
| | САД | | САД | | САД | |
| | руб./сот. | тыс. руб. | руб./сот. | тыс. руб. | руб./сот. | тыс. руб. |
| Волосовский | 33052 | 490 | – | – | 33333 | 350 |
| Волховский | – | – | 34076 | 260 | 28959 | 234 |
| Выборгский | 94679 | 1008 | 81720 | 726 | 87367 | 903 |
| Гатчинский | 65505 | 552 | 63403 | 661 | 52366 | 545 |
| Кингисеппский | 16163 | 243 | – | – | 21559 | 270 |
| Кировский | 57791 | 523 | 64749 | 578 | 59391 | 520 |
| Ломоносовский | 90735 | 840 | 71592 | 835 | 82515 | 791 |
| Лужский | – | – | – | – | 14000 | 140 |
| Приозерский | 80814 | 676 | 76914 | 850 | 78251 | 717 |
| Тосненский | 64399 | 564 | 54060 | 515 | 51376 | 562 |

По данным ГК «Бюллетень недвижимости», основной объем предложения земельных участков для индивидуального жилищного строительства составляют участки со статусом ИЖС (по Ленобласти 45%) и участки садоводств (по Ленобласти 28%). [24]

Оставшаяся доля приходится на участки с разрешенным использованием: ЛПХ (личное подсобное хозяйство), ДНП (дачное некоммерческое партнерство) и ФЕР (фермерское хозяйство). (Рисунок 7)

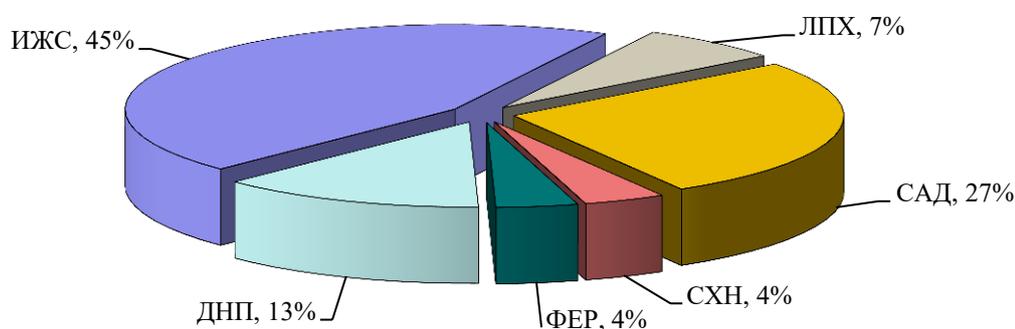


Рисунок 7 – Статус использования участков без строений, % от общего объема²

^{1,2} Составлено автором по материалам сайта центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

До кризиса инвесторы покупали практически любые участки, а сейчас они стали крайне избирательными и не выбирают земли, которые не имеют инженерной подготовки или градостроительной документации. Повышенный спрос присутствует лишь на качественные объекты, которых в Ленинградской области осталось не так много.

Самым важным показателем для установления цены является местоположение земельного участка. Разумеется, для разного его назначения более привлекательным будет тот или иной район. В следующей таблице, составленной по материалам сайта группы компаний «Аверс», представлены данные о диапазоне цен предложения земельных участков под производственно-складское назначение. (Таблица 4) [26] На протяжении всего 2015 года наиболее привлекательным районом являлся Всеволожский. В основном это связано с непосредственной близостью к производственным районам Санкт-Петербурга.

С другой стороны, Тосненский и Гатчинский районы менее привлекательны для данной категории покупателей, ведь цена зависит также и от видов разрешенного использования земель в данных районах.

Таблица 4 – Диапазон цен предложения земельных участков под производственно-складское назначение в некоторых районах Ленинградской области в январе – сентябре 2015 г.¹

| Район | Цена | І кв. 2015 | ІІ кв. 2015 | ІІІ кв. 2015 |
|---------------|--------------|------------|-------------|--------------|
| | | руб./кв. м | руб./кв. м | руб./кв. м |
| Всеволожский | Минимальная | 110 | 500 | 320 |
| | Средняя | 2 360 | 2 436 | 2 875 |
| | Максимальная | 4 800 | 4 970 | 5 120 |
| Гатчинский | Минимальная | 820 | 466 | 480 |
| | Средняя | 1 254 | 631 | 672 |
| | Максимальная | 2 872 | 2 019 | 2 080 |
| Ломоносовский | Минимальная | 350 | 277 | 350 |
| | Средняя | 719 | 2 404 | 2 251 |
| | Максимальная | 6 900 | 6 970 | 7 000 |
| Тосненский | Минимальная | 210 | 347 | 320 |
| | Средняя | 777 | 1 269 | 813 |
| | Максимальная | 1 700 | 1 708 | 1 760 |

¹ Составлено автором по материалам сайта группы компаний «Аверс» [Электрон. ресурс] – Режим доступа <http://www.avg.ru/all/reviews/>

Структура предложения по площади участков без построек выглядит следующим образом. Максимальное количество предложения в садоводствах приходится на участки площадью от 7 до 11 соток, что занимает около 48% в Ленобласти. Наибольшую долю предложения участков под индивидуальное строительство составляют объекты площадью от 12 до 16 соток и занимают примерно 45%. (Рисунок 8)

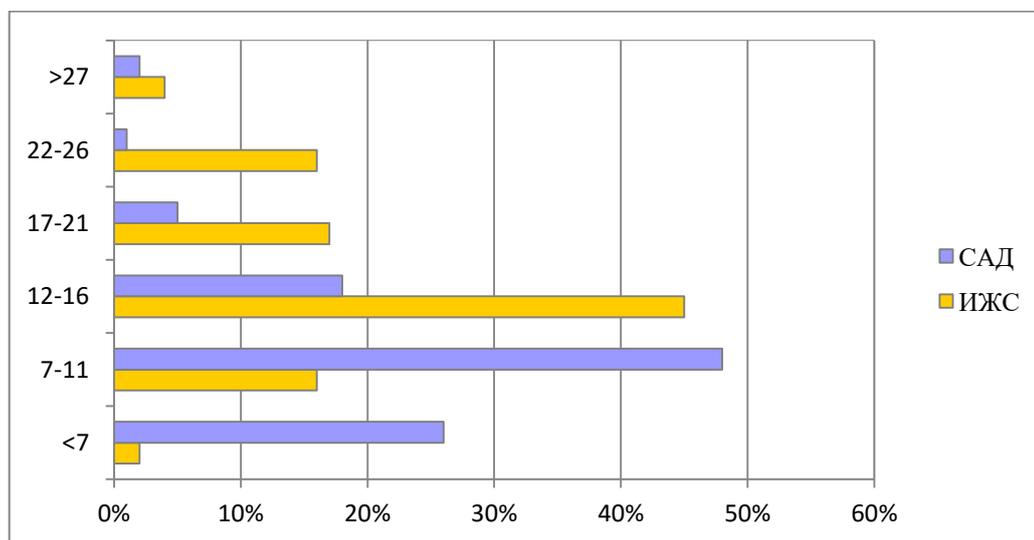


Рисунок 8 – Структура предложения по площади участка без строений, % от общего объема¹

Максимальный объем предложения участков, выставленных на продажу в Ленинградской области в конце 2015 года, – во Всеволожском районе, его доля составляет 25% от общего объема. В рейтинг наиболее популярных входят также Гатчинский, Выборгский и Ломоносовский районы. (Рисунок 9)

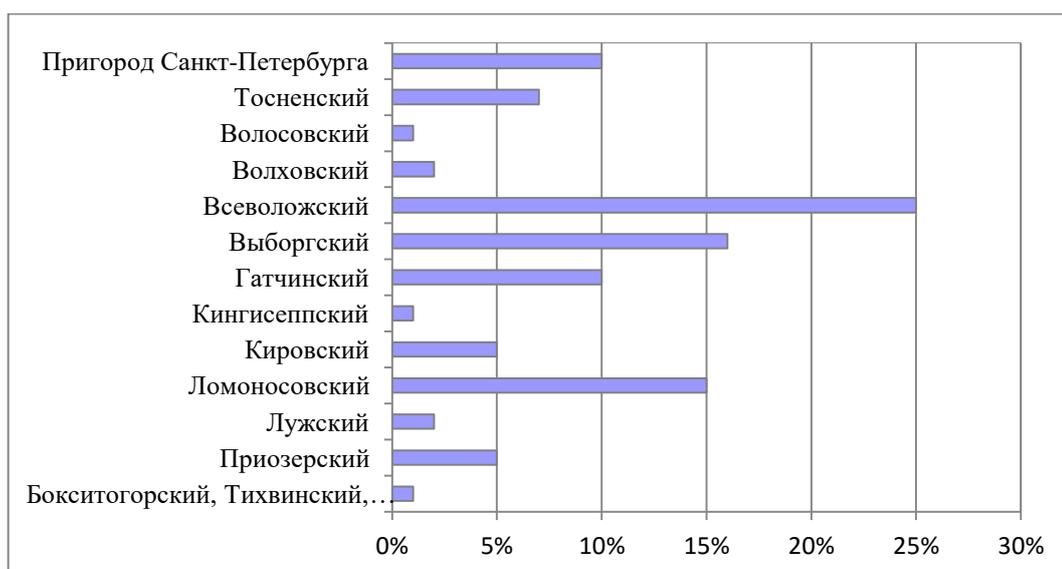


Рисунок 9 – Структура предложения по районам, % от общего объема²

^{1,2} Сайт центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

С другой стороны, такие районы как Бокситогорский, Тихвинский, Сланцевский, Лодейнопольский, Подпорожский имеют минимум объектов, выставленных на продажу, и в общей сложности данные районы имеют около 1% на областном земельном рынке.

Суммируя все выше сказанное, можно сделать краткие выводы о ситуации на земельном рынке Ленинградской области:

- в регионе сформирована эффективная система управления земельными ресурсами, а также продолжают работы над ее улучшением: принимаются новые нормативно-правовые акты, образуются новые предприятия, занимающиеся регулированием земельного рынка;
- на первичном рынке большая часть сделок проходит через торги, организуемые государственным предприятием «Фонд имущества Ленинградской области»;
- ситуация на областном рынке стабильная, резких изменений не наблюдается;
- рынок области очень расслоен: участки покупаются либо рядом с Петербургом, либо на большом удалении от него, вблизи крупных водоемов;
- самые дорогие участки предлагают в пригороде Санкт-Петербурга: в Гатчинском, Тосненском и Ломоносовском районах;
- самые дешевые земельные участки в Лужском, Кингисеппском и Волосовском районах.

ГЛАВА 3. ПРИНЦИПЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ПРИ АНАЛИЗЕ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА РЕГИОНА

3.1 ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ И ТЕНДЕНЦИИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

В последние годы на территории России все большую популярность набирают участки за городом. Многие жители крупных мегаполисов, и петербуржцы в их числе, хотели бы иметь собственный участок за чертой города.

В связи с этим очевидной тенденцией на рынке земельных участков Ленинградской области до 2014 г. был рост цен. После резкого скачка в летний период, цены заметно упали. Многие аналитики предрекали быструю стабилизацию на рынке. И в целом оказались правы, рынок действительно выровнялся – установилось традиционное сезонное изменение цен и предложения. Разумеется, в районах близких к Санкт-Петербургу цены быстро вернулись к ранним показателям, как и в самом городе, но вот в районах, расположенных дальше от административного центра цены остались достаточно низкими. Для того чтобы выявить основные тенденции на рынке земельных участков Ленинградской области, нам следует рассмотреть основные ценообразующие факторы. Такой фактор как экономическая ситуация в стране мы уже подробно рассмотрели, теперь обратимся к другим, не менее важным составляющим:

- местоположение земельного участка (близость к Санкт-Петербургу, расстояние от КАД, расстояние от другого населенного пункта);
- направление (автомагистраль);
- функциональное назначение земельного участка;
- площадь земельного участка;
- близость к водоемам и лесным массивам;
- наличие инженерной инфраструктуры (вода, электричество, газ);
- плотность будущей застройки.

Главным ценообразующим фактором земельного участка во все времена остается местоположение. Причем имеет ценовой вес как местоположение как в целом проекта (имидж района и локального окружения), так и местоположение участка в самом поселке (близость к водоему и /или лесу; к административным сооружениям и пр.).

В ситуации с Ленинградской областью у данного фактора появляются некоторые другие аспекты. В данном случае местоположение включает в себя не только близость

к административному центру, но и расстояние от КАД или любой другой автомагистрали, которая гарантирует быстрый путь до города, а также близость к метрополитену. Кроме того, в связи с тем, что Петербург быстро растет, та земля, которая в скором будущем станет частью города, заметно возрастает в цене.

Несмотря на сложную экономическую ситуацию в стране средние цены на земельном рынке Ленинградской области значительно не изменились. Конечно, рассмотрение такой большой территории и такого расслоенного рынка не совсем корректно, но все же по сравнению со стоимостью земельных участков в Санкт-Петербурге и его пригородах, цены в области заметно ниже. Кроме того, следует отметить динамику, наблюдавшуюся с 2013 года: цены в области стабильно растут (на 4,5% за два года), а в областном центре, после роста в 2014 году, стоимость земли снизилась. (Таблица 5) Следующая таблица составлена на основании материалов, представленных на сайте Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости». [27]

Таблица 5 – Изменение стоимости земельных участков за 2013-2015 год¹

| | Цена | Декабрь 2013 г. | Декабрь 2014 г. | Декабрь 2015 г. | Изменение за 2013-2015 гг. |
|------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Ленобласть | руб./сот. | 83 547 | 84 318 | 87 314 | 4,5% |
| | тыс. руб. | 1 109 | 1 144 | 1 240 | |
| Санкт-Петербург и пригороды | руб./сот. | 264 007 | 279 311 | 266 193 | 0,8% |
| | тыс. руб. | 3 473 | 3 754 | 3 626 | |

Помимо характеристик местоположения значимым ценообразующим фактором является наличие инженерной оснащённости (водоснабжение, электричество, газ, канализация и др.) или возможность инженерного обеспечения земельного участка. Этот пакет может составлять от 5 до 50% от стоимости земельного участка.

Цена возрастает и от статуса земли, так, например, статус ИЖС позволяет получить городскую прописку, дает возможность снизить налог на землю, гарантирует соблюдение норм Жилищного кодекса и обеспечивает предоставление инженерной и социальной инфраструктуры первой категории. В следующей таблице представлены средние цены предложения участков со статусом ИЖС и садоводства. Так участок в ИЖС в Ленинградской области стоит в среднем 1 млн. 566 тыс. руб., а в садоводстве 685 тыс. руб. т.е. почти в 2 раза дешевле. (Таблица 6)

¹ Составлено автором по материалам сайта центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

Таблица 6 – Средняя цена предложения участков без построек со статусом садоводства и ИЖС¹

| Район | Статус участка | Участок без построек | |
|-----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| | | руб./сот. | тыс. руб. |
| Ленинградская область | ИЖС | 99 104 | 1 566 |
| | Садоводство | 68 911 | 685 |

Цена возрастает и от наличия инфраструктурных объектов в месте поселения. Разумеется, наличие магазинов, салонов красоты, фитнес-клубов и других развлекательных комплексов сильно удорожают стоимость земельного участка. Но не все покупатели готовы переплачивать за так называемые «необязательные опции», поэтому сейчас девелоперы не строят и не заявляют о наличии большого числа инфраструктурных объектов.

В следующей таблице представлены самые дорогие и самые дешевые земельные участки в районах Ленинградской области приближенных к Санкт-Петербургу. (Таблица 7) [27] Проанализировав эти данные можно заметить, что, как уже было сказано, наиболее дорогими являются участки со статусом ИЖС, а дешевыми со статусом садоводства. Но данные материалы дают возможность определить некоторые второстепенные ценообразующие факторы. Например, в дополнительных сведениях к участку в Ломоносовском районе указано, что он находится в 1 км от КАД и имеет развитую инженерную инфраструктуру, более того рядом с данным объектом находится водоём. С другой стороны, участок в Лужском районе не имеет водоёма и приближенной автомагистрали. Таким образом, данная таблица подтверждает влияние таких ценообразующих факторов, как местоположение, наличие инженерной инфраструктуры, близость водного объекта, статус земельного участка, вид покрытия подъездной дороги.

Таблица 7 – Рейтинг самых дорогих и самых дешевых земельных участков Ленинградской области в декабре 2015 года (вторичный рынок)²

| | Район | Населенный пункт | Площадь участка, соток | Статус | Дополнительные сведения | Цена тыс. руб. | Цена руб./сот. |
|---------------|---------------|------------------|------------------------|--------|--|----------------|----------------|
| Самые дорогие | Ломоносовский | дер. Низино | 488 | ИЖС | Вода, газ, эл-во, водопр., канализ., ровный, КАД – 1 км., водоём | 45 000 | 92 213 |
| | Всеволожский | дер. Мистолово | 300 | ИЖС | Участок 300 соток, ИЖС, Мистолово южный | 45 000 | 150 000 |

^{1,2} Составлено автором

| | Район | Населенный пункт | Площадь участка, соток | Статус | Дополнительные сведения | Цена тыс. руб. | Цена руб./сот. |
|---------------|------------|------------------------|------------------------|--------|-------------------------------|----------------|----------------|
| Самые дешевые | Тосненский | пос. Бабино | 6 | САД | Собственность, Бабино-2 | 90 | 15 000 |
| | Лужский | Мшинская, сад. «Знамя» | 6 | САД | Грунтовая дорога, водоёма нет | 110 | 18 333 |

В своем исследовании Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» приводит такие данные о спросе на земельные участки в зависимости от цены. (Рисунок 10) [24] Максимальное количество обращений по поиску земельных участков без построек приходится на диапазон от 800 тыс. руб. до 1 млн. 300 тыс. руб., что составляет 27 процентов от общего объема. Чуть меньше спрос на участки в ценовом диапазоне от 1 млн. 300 тыс. руб. до 1 млн. 800 тыс. руб., а также от 300 тыс. руб. до 800 тыс. руб., что составляет 25 и 24 процента соответственно.

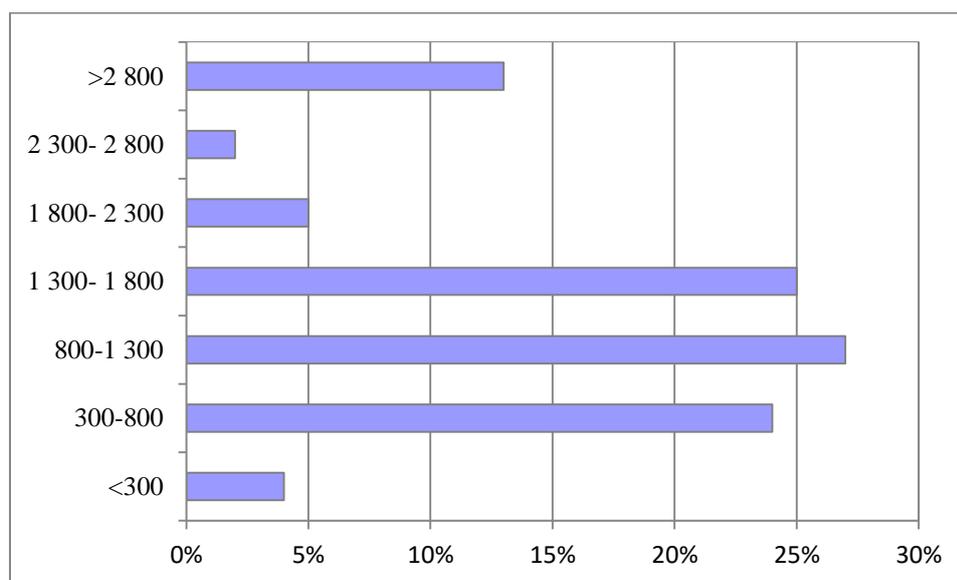


Рисунок 10 – Спрос по диапазону цены (тыс.руб.), на участки без построек, % от общего объема¹

В последние годы на территории Российской Федерации существенно меняется земельное законодательство, данный факт непременно окажет влияние на рынок земельных участков страны и Ленинградской области в том числе.

В добавлении к положительным тенденциям на рынке земельных участков

¹ Сайт центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электронный ресурс] – Режим доступа <http://www.bn.ru>

можно сказать, что земля в области пользуется гораздо большим спросом, нежели дома, поэтому многие компании, которые до этого реализовывали продажу домов, последнее время стали уделять больше внимания земельным участкам.

Что касается прогнозов к конкретным районам, то, например, в Выборгском районе Ленинградской области по высоким ценам стабильно продаются лишь участки на береговой линии Финского залива, остальные же участки продают лишь по заметно сниженным ценам. Следовательно, установившиеся на рынке земельных участков Выборгского района невысокие цены также будут стимулировать спрос, даже в случае небольшого роста цен, до показателей докризисного и кризисного периода еще очень далеко.

Приозерский район, который долгое время считался местом престижной застройки, теперь предлагает и достаточно экономичные варианты земельных участков. Более того, дешевые участки можно купить даже на первой линии. Выгодность местоположения Приозерского района в том, что на его территории расположено множество озер и рек, а из-за своей удаленности от Петербурга район считается исключительно дачным. Кроме того, в ближайшем будущем планируется открытие нового широкополосного шоссе, которое свяжет Санкт-Петербург с Петрозаводском.

Глядя на такие перспективы, можно подумать, что цены на участки должны расти, но нет, тут как раз наоборот. Большинство специалистов связывают это с последствиями кризиса. В будущем же ожидается, что цены возрастут, т.к. сейчас крупные строительные компании скупают земельные массивы в районе Приозерска, в надежде на рост спроса.

Но на рынке земельных участков Ленобласти есть и противоположная тенденция, пока в большинстве районов земля дешевеет, в Гатчинском районе цены растут. Это еще более удивительно потому, что до этого район не пользовался большой популярностью у покупателей.

Примерно за два года, цены на участки в окрестностях Гатчины возросли на 10, а где-то даже на 30%. В недалеком прошлом участок можно было приобрести за 80 тыс. руб./сот. сейчас же почти за 100 тыс. руб./сот.

Прогнозируя ситуацию на земельном рынке Ленинградской области, хотелось бы отметить, что, на мой взгляд, самыми перспективными являются территории вблизи крупных автомагистралей, таких как Приозерское, Московское, Мурманское, Киевское шоссе, а также КАД.

Наиболее перспективным районом, в плане продаж крупных земельных участков, можно считать Приозерский район, как уже упоминалось, это связано и с

местоположением, и с будущей транспортной доступностью. Небольшие участки размером 0,5 – 3 Га пользуются популярностью вблизи Петербурга.

Наиболее отдаленные районы, такие как Бокситогорский, Лодейнопольский, Подпорожский и Тихвинский пока обладают достаточно дешевой землей. Следовательно, она считается потенциально прибыльной.

В данной части работы мною были выделены основные ценообразующие факторы на земельном рынке, ими являются: местоположение, вид разрешенного использования и наличие развитой инфраструктуры. Но стоит отметить, что данные факторы влияют не только на рыночную цену земли, но и на её кадастровую стоимость. Государственная кадастровая оценка исходит из целевого назначения земельного участка и вида его функционального использования. Все остальные факторы являются именно ценообразующими и выбираются при конкретном подходе.

С другой стороны, кадастровая стоимость сама может являться ценообразующим фактором. На первый взгляд может показаться странным, что стоимость «образует» цену, но на самом деле, так и происходит. Достаточно рассмотреть первичный рынок земельных участков Ленинградской области. В соответствии с Постановлением Правительства Ленинградской области от 25 мая 2015 года N 179 в случае, когда торги на земельные участки не проводятся – стоимость земли рассчитывается как процент именно от кадастровой стоимости. [19]

Кроме того, кадастровая стоимость является налоговой базой для земельного налога. В соответствии с Налоговым кодексом РФ налоговые ставки утверждаются органами муниципальной власти. [5] В Ленинградской области в 2015 году земельный налог был максимально возможным для территории России. Для земель сельскохозяйственного назначения, жилищного фонда, ограниченных в обороте, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества и т.д. – 0,3% от кадастровой стоимости, а для прочих земель – 1,5%.

Проведение государственной кадастровой оценки сложный и долговременный процесс, результаты его обширны и требуют отдельного анализа. В продолжение рассмотрения факторов формирования земельного рынка, хотелось бы рассмотреть результаты кадастровой оценки земель Ленинградской области.

3.2 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ И УЧЕТА ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРРИТОРИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

В качестве основных документов для изучения результатов кадастровой оценки на территории Ленинградской области мною использовались Постановления Правительства Ленинградской области «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области» №355, «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области (с изменениями на 19 марта 2009 года)» №356. А также сведения, представленные на портале услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Для анализа результатов проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов мною было выбрано несколько видов разрешенного использования территорий, представленных в таблице №8.

Таблица 8 – Виды разрешенного использования земель населенных пунктов¹

| № | Наименование вида использования |
|---|--|
| 1 | Земельные участки для многоэтажной жилой застройки |
| 2 | Земельные участки для индивидуальной жилой застройки |
| 3 | Земельные участки в составе дачных и садоводческих объединений |
| 4 | Земельные участки для размещения торговых или бытовых объектов |
| 5 | Земельные участки для размещения гостиниц |
| 6 | Земельные участки для размещения зданий, строений или сооружений производственного, административного, материально-технического назначения |
| 7 | Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования |

В следующей таблице представлен средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов Ленинградской области по различным видам использования. (Таблица 9) [18] Как уже было сказано Государственная кадастровая оценка осуществляется путем массовой оценки, соответственно данные полученные в результате могут значительно отличаться от условий рынка. Попробуем сравнить и узнать, насколько большим может быть это различие.

Как можно заметить наиболее дорогими земельными участками являются участки, предназначенные для размещения объектов торговли и бытового обслуживания, а также для размещения многоэтажных домов. Если в рейтинге дорогих земель есть небольшой разброс, то в случае с дешевыми участками все более стабильно – традиционно наиболее доступными являются участки для сельскохозяйственного

¹ Составлено автором

использования.

Таблица 9 – Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городского округа) Ленинградской области, руб./кв.м¹

| Наименование муниципального района | Номера видов разрешенного использования | | | | | | |
|---------------------------------------|---|--------|--------|---------|---------|---------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Бокситогорский район | 946,17 | 83,6 | 38,37 | 696,95 | 1394,3 | 360,34 | 0,91 |
| Волосовский район | 1485,05 | 310,47 | 101,34 | 2159,47 | 1290,16 | 728,47 | 3,91 |
| Волховский район | 1689,86 | 207,49 | 152,44 | 1852,08 | 1152,86 | 844,7 | 2,36 |
| Всеволожский район | 2762,48 | 514,4 | 253,18 | 4430,02 | 1681,76 | 1182,78 | 1,92 |
| Выборгский район | 1500,71 | 289,02 | 114,93 | 2506,43 | 742,44 | 952,03 | 0,89 |
| Гатчинский район | 2006,91 | 433,61 | 202,29 | 5031,87 | 1393,68 | 1947,08 | 3,26 |
| Кингисеппский район | 3635,22 | 218,4 | 85,3 | 2019,95 | 1043,59 | 790,98 | 2,97 |
| Киришский район | 1566,83 | 191,05 | 61,92 | 1645,35 | 1361,51 | 902,29 | 2,26 |
| Кировский район | 2116,22 | 363,99 | 285,99 | 2306,42 | 1390,45 | 795,24 | 2,68 |
| Лодейнопольский район | 922,97 | 122,4 | 44,03 | 783,92 | 612,9 | 395,02 | 0,72 |
| Ломоносовский район | 1943,29 | 465,05 | 184,51 | 2846,09 | 1290,16 | 1098,31 | 3,39 |
| Лужский район | 1690,26 | 189,72 | 71,99 | 1558,15 | 1290,16 | 730,2 | 2,35 |
| Подпорожский район | 881,36 | 75,92 | 35,68 | 579,55 | 798,61 | 246,65 | 0,51 |
| Приозерский район | 1405,17 | 210,33 | 78,69 | 982,92 | 1290,16 | 585,13 | 0,7 |
| Сланцевский район | 1297,5 | 195,54 | 80,13 | 1386,96 | 1290,16 | 614,56 | 2 |
| Тихвинский район | 1824,57 | 117,41 | 39,31 | 1534,08 | 1326,72 | 820,94 | 1,35 |
| Тосненский район | 2257,98 | 391,6 | 129,05 | 2499,3 | 1290,16 | 984,54 | 2,77 |
| Сосновоборский городской округ | 4921,92 | 573,94 | 298,19 | 4266,35 | 1391,59 | 1813,4 | 3,39 |

Если обратиться к территориальному расположению, то можно заметить, что в данном аспекте массовая оценка соответствует рыночной ситуации т.к. земля дешевеет в зависимости от удаленности от Санкт-Петербурга. (Приложение Б)

Для сравнения кадастровой и рыночной стоимости земли, мною использовались материалы Портала услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. [28] Основываясь на том, что кадастровая оценка земель населенных пунктов в Ленинградской области была проведена лишь в 2007 году, я использовала данные того периода. (Таблица 10)

На основании сопоставления средних показателей стоимости земельных участков, выявилась закономерность, что больше всего земля была переоценена в районах, удаленных от областного центра. (Таблица 11) Так, например, в Бокситогорском районе на 84%, в Кингисеппском на 75%, в Киришском на 79%, в Лодейнопольском на 82%. С другой стороны, недооцененные земельные участки

¹Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 N 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области» // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс] – Режим доступа <http://base.consultant.ru>

расположены в районах, приближенных к Санкт-Петербургу: во Всеволожском разница между кадастровой и рыночной ценой 139%, а в Ломоносовском и Гатчинском 69% и 65% соответственно.

В ситуации с земельными участками в дачных и садоводческих объединениях зависимость схожа со средними показателями: кадастровая стоимость выше рыночной. Основным отличием можно считать то, что такая динамика характерна для всей области, хотя в ближайших к Петербургу районах разница больше (почти 100% в Выборгском, Гатчинском и Тосненском районах).

С другой стороны, рассматривая земли для индивидуального жилищного строительства, явно видна недооцененность земли в Ленинградской области: кадастровая стоимость значительно ниже рыночной (в некоторых районах разница доходит до 10 раз). Очевидной зависимости между территориальным расположением не выявлено.

Таблица 10 – Сравнение кадастровой и рыночной стоимости земельных участков¹

| Наименование муниципального района | Средняя кадастровая стоимость, руб./сот. | Кадастровая стоимость для ИЖС, руб./сот. | Кадастровая стоимость для САД, руб./сот. | Средняя цена предложения, руб./сот. | Цена предложения для ИЖС, руб./сот. | Цена предложения для САД, руб./сот. |
|------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Бокситогорский район | 50295 | 8360 | 69695 | 8235 | - | - |
| Волосовский район | 86841 | 31047 | 215947 | 85317 | 283386 | 115556 |
| Волховский район | 84311 | 20749 | 185208 | 62083 | - | 90000 |
| Всеволожский район | 154665 | 51440 | 443002 | 370332 | 317029 | 155631 |
| Выборгский район | 87235 | 28902 | 250643 | 88819 | 318883 | 3499 |
| Гатчинский район | 157410 | 43361 | 503187 | 48563 | 95118 | 21776 |
| Кингисеппский район | 111377 | 21840 | 201995 | 28319 | 26492 | 20639 |
| Киришский район | 81874 | 19105 | 164535 | 17541 | 9004 | 18903 |
| Кировский район | 103728 | 36399 | 230642 | 70530 | 81185 | 19956 |
| Лодейнопольский район | 41171 | 12240 | 78392 | 7371 | 9137 | - |
| Ломоносовский район | 111869 | 46505 | 284609 | 184653 | 46667 | 73593 |
| Лужский район | 79040 | 18972 | 155815 | 43166 | 60064 | 19163 |
| Подпорожский район | 37404 | 7592 | 57955 | 25846 | 75920 | 15594 |
| Приозерский район | 65044 | 21033 | 98292 | 60339 | 88250 | - |
| Сланцевский район | 69526 | 19554 | 138696 | 16039 | 5517 | - |
| Тихвинский район | 80920 | 11741 | 153408 | 90235 | - | - |
| Тосненский район | 107934 | 39160 | 249930 | 80539 | 68735 | 3482 |

¹ Составлено автором

Таблица 11 – Разница между показателями кадастровой и рыночной стоимости¹

| Наименование муниципального района | Разница между средней кадастровой стоимостью и средней ценой предложения, % | Разница между кадастровой стоимостью для ИЖС и ценой предложения для ИЖС, % | Разница между кадастровой стоимостью для САД и ценой предложения для САД, % |
|------------------------------------|---|---|---|
| Бокситогорский район | 84% | | |
| Волосовский район | 2% | -813% | 46% |
| Волховский район | 26% | | 51% |
| Всеволожский район | -139% | -516% | 65% |
| Выборгский район | -2% | -1003% | 99% |
| Гатчинский район | 69% | -119% | 96% |
| Кингисеппский район | 75% | -21% | 90% |
| Киришский район | 79% | 53% | 89% |
| Кировский район | 32% | -123% | 91% |
| Лодейнопольский район | 82% | 25% | |
| Ломоносовский район | -65% | 0% | 74% |
| Лужский район | 45% | -217% | 88% |
| Подпорожский район | 31% | -900% | 73% |
| Приозерский район | 7% | -320% | |
| Сланцевский район | 77% | 72% | |
| Тихвинский район | -12% | | |
| Тосненский район | 25% | -76% | 99% |

Что касается конкретно земель сельскохозяйственного назначения, то здесь есть более подробная информация, в которую включены данные о различных группах земель данной категории. (Таблица 12)

Таблица 12 – Разделение на группы земель сельскохозяйственного назначения²

| Номер группы | Наименование |
|--------------|---|
| 1 | Сельскохозяйственные угодья |
| 2 | Земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, проездами, прогонами для скота, коммуникациями, полевая защитными лесополосами, зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, а также нарушенные земли, находящиеся под промышленной разработкой общераспространенных полезных ископаемых: глины, песка, щебня и т.д. |
| 3 | Земли под замкнутыми водоемами |
| 4 | Земли под древесно-кустарниковой растительностью (за исключением полевая защитных лесополос), болотами, нарушенные земли |
| 5 | Земли под лесами, не переведенные в установленном законодательством порядке в состав земель лесного фонда и находящиеся у землевладельцев (землепользователей) на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования |

^{1,2} Составлено автором

В среднем по Ленинградской области земли сельскохозяйственного назначения стоят 5,88 руб./кв.м т.е. 588 руб./сот. (Таблица 13) Но разумеется ситуация в области неоднородна. Таким образом, самыми дорогими землями обладают пригороды Санкт-Петербурга – Гатчинский (7,24 руб./кв.м), Ломоносовский (7,96 руб./кв.м), Госненский районы (7,02 руб./кв.м), а также Волосовский район (8,64 руб./кв.м). Наиболее низкие средние показатели у удаленных районов, таких как Лодейнопольский (2,52 руб./кв.м), Подпорожский (2,79 руб./кв.м) и Тихвинский (2,86 руб./кв.м). (Приложение В)

Обратив внимание на показатели стоимости в зависимости от группы, мною был сделан вывод, что наиболее дорогими являются сельскохозяйственные угодья и земли под дорогами, строениями и сооружениями. [17] С другой стороны, значительно дешевле земельные участки под древесно-кустарниковой растительностью и болотами.

Таблица 13 – Удельные показатели кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области (руб./кв.м)¹

| Наименование муниципального района | Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения | Группа | | | | | В целом (без разделения на группы) |
|------------------------------------|---|--------|------|------|------|------|------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Бокситогорский район | минимальное | 0,09 | 1,59 | | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 4,27 | 1,57 | | 0,10 | | 4,27 |
| Волосовский район | минимальное | 5,20 | 5,20 | | | 0,43 | 0,43 |
| | среднее | 8,64 | 8,68 | | | 0,43 | 8,68 |
| Волховский район | минимальное | 0,09 | 3,05 | | 0,09 | 0,30 | 0,09 |
| | среднее | 5,48 | 4,86 | | 0,09 | 0,29 | 5,12 |
| Всеволожский район | минимальное | 1,43 | 5,13 | | | | 1,43 |
| | среднее | 6,03 | 5,87 | | | | 6,03 |
| Выборгский район | минимальное | 0,78 | 0,63 | 3,69 | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 3,58 | 3,60 | 3,73 | 0,09 | | 3,58 |
| Гатчинский район | минимальное | 2,79 | 2,89 | 6,54 | 0,09 | 0,35 | 0,09 |
| | среднее | 7,86 | 7,24 | 7,54 | 0,09 | 0,36 | 7,24 |
| Кингисеппский район | минимальное | 3,85 | 4,17 | 6,89 | 0,09 | 0,30 | 0,09 |
| | среднее | 5,33 | 8,71 | 6,91 | 0,09 | 0,39 | 5,18 |
| Киришский район | минимальное | 4,83 | 4,83 | | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 4,83 | 5,72 | | 0,09 | | 4,83 |
| Кировский район | минимальное | 0,09 | 5,81 | 6,56 | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 6,56 | 6,56 | 6,56 | 0,09 | | 6,56 |
| Лодейнопольский район | минимальное | 2,43 | 3,76 | | | 0,12 | 0,12 |
| | среднее | 2,52 | 3,76 | | | 0,14 | 2,52 |
| Ломоносовский район | минимальное | 0,19 | 3,71 | 7,75 | | | 0,19 |
| | среднее | 7,96 | 6,47 | 7,75 | | | 7,96 |

¹ Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 N 355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области» // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс] – Режим доступа <http://base.consultant.ru>

| Наименование муниципального района | Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения | Группа | | | | | В целом (без разделения на группы) |
|------------------------------------|---|--------|------|------|------|------|------------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Лужский район | минимальное | 3,51 | 3,51 | | | | 3,51 |
| | среднее | 5,88 | 5,88 | | | | 5,88 |
| Подпорожский район | минимальное | 0,31 | 0,31 | | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 2,79 | 2,79 | | 0,09 | | 2,79 |
| Приозерский район | минимальное | 1,06 | 1,06 | | 0,09 | | 0,09 |
| | среднее | 3,49 | 3,49 | | 0,09 | | 3,49 |
| Сланцевский район | минимальное | 4,69 | 4,69 | | 0,09 | 0,23 | 0,09 |
| | среднее | 5,01 | 5,32 | | 0,09 | 0,27 | 5,01 |
| Тихвинский район | минимальное | 2,28 | 2,28 | | | | 2,28 |
| | среднее | 2,86 | 3,67 | | | | 2,86 |
| Тосненский район | минимальное | 4,49 | 6,26 | | | | 0,09 |
| | среднее | 7,02 | 6,38 | | | | 7,02 |
| Ленинградская область | минимальное | 0,09 | 0,31 | 3,73 | 0,09 | 0,12 | 0,09 |
| | среднее | 5,93 | 4,97 | 6,90 | 0,09 | 0,27 | 5,88 |

Проанализировав сделки с земельными участками, совершенные в 2007 году, и выявив удельную цену квадратного метра земельного участка, была составлена таблица 14. Как можно заметить, разница между кадастровой и рыночной стоимостью земель сельскохозяйственного назначения еще более существенна, нежели в землях населенных пунктов. Наибольшее различие выявлено в районах, прилегающих к Санкт-Петербургу: во Всеволожском, Гатчинском и Ломоносовском.

Таблица 14 – Удельные показатели кадастровой и рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения в 2007 году¹

| Наименование муниципального района | Удельный показатель кадастровой стоимости в 2007 г., руб./кв.м | Удельная цена сделки/предложения в 2007 г., руб./кв.м |
|------------------------------------|--|---|
| Бокситогорский район | 4,27 | |
| Волосовский район | 8,68 | |
| Волховский район | 5,12 | |
| Всеволожский район | 6,03 | 3094,41 |
| Выборгский район | 3,58 | 422,83 |
| Гатчинский район | 7,24 | 1284,75 |
| Кингисеппский район | 5,18 | 274,09 |
| Киришский район | 4,83 | 25,83 |
| Кировский район | 6,56 | 545,93 |

¹ Составлено автором

| Наименование муниципального района | Удельный показатель кадастровой стоимости в 2007 г., руб./кв.м | Удельная цена сделки/предложения в 2007 г., руб./кв.м |
|------------------------------------|--|---|
| Лодейнопольский район | 2,52 | |
| Ломоносовский район | 7,96 | 1041,14 |
| Лужский район | 5,88 | 26,23 |
| Подпорожский район | 2,79 | |
| Приозерский район | 3,49 | 555,46 |
| Сланцевский район | 5,01 | 3,54 |
| Тихвинский район | 2,86 | |
| Тосненский район | 7,02 | 164,62 |

Таким образом, можно сделать вывод, что государственная кадастровая оценка земель Ленинградской области требует повторного проведения. В соответствии с законодательством её необходимо было провести в 2012 году. За 8 лет прошедших с последней государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов экономическая ситуация значительно изменилась. И как следствие кадастровая стоимость стала не актуальной. Кроме того, в ситуации с землями с/х назначения разница между кадастровой и рыночной стоимостью была очень большой уже в 2007 году, что говорит о несовершенстве самой методики определения стоимости. Эту и некоторые другие проблемы, а также пути их решения хотелось бы рассмотреть подробнее в следующем параграфе.

3.3 ПРОБЛЕМЫ ПРАКТИЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ

Актуальность вопросов совершенствования методов государственной кадастровой оценки подтверждается тем, что на протяжении нескольких лет идет активное оспаривание установленной кадастровой стоимости. Комиссией по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости по Ленинградской области в 2015 году было рассмотрено 45054 заявления, касающихся стоимости земельных участков. В связи с этим для эффективного управления и развития земельного рынка необходимо выявить основные проблемы кадастровой оценки и рассмотреть варианты их решения.

Процедура проведения кадастровой оценки очень непростая, в качестве нормативно-правовой базы при её проведении используется большое количество документов, оценщику необходимо изучить большое количество материала, в том числе статистического, информационного. Более того, нужно проверить точность, достоверность полученной информации и только после этого продолжить свою работу. Для сохранения единой методики проведения оценки совместно с Федеральными стандартами оценки на территории России действуют Методические рекомендации по проведению кадастровой оценки земель различных категорий.

Отдельно хотелось бы рассмотреть Методические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Изменения в данный документ были внесены в 2011 году и значительно изменили систему определения кадастровой стоимости. В настоящее время в соответствии с методикой определение кадастровой стоимости состоит из трех этапов, включающих в себя определение интегральных значений показателей участка, удельных показателей кадастровой стоимости и непосредственный расчет кадастровой стоимости. [13]

В число интегральных показателей включены показатели по плодородию почв, по технологическим свойствам и по местоположению. В качестве одного из недостатков данной методики можно выделить разрешение на использование устаревших данных, так, например, возможно использование почвенных материалов с 1989 года, а технологические свойства определяются по документам от 1990-1992 годов.

Кроме того, для качественной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, на мой взгляд необходимо внести рыночный фактор. В качестве такового возможно использование показателей активности на рынке

соответствующего региона. Данное изменение позволит значительно приблизить кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения к её рыночным значениям.

Расчет кадастровой стоимости земель населенных пунктов ведется отдельно для каждого вида разрешенного использования. Для построения статистической модели, на основании которой производится расчет, необходимо собрать разнообразную информацию о факторах стоимости, о рыночной ситуации, а также сформировать группы земельных участков.

Методические указания закрепляют необходимость обоснования состава ценообразующих факторов, но не устанавливают конкретный перечень. Для наиболее точного определения стоимости список факторов должен быть достаточно обширным. В таблице №15 представлен примерный перечень ценообразующих факторов со степенью их влияния (высокая, средняя, низкая) для нескольких видов разрешенного использования: земельные участки для многоэтажной жилой застройки (1), для индивидуальной жилой застройки (2), в составе дачных и садоводческих объединений (3), для размещения торговых или бытовых объектов (4).

Таблица 15 – Степень влияния ценообразующих факторов¹

| Наименование фактора | Степень влияния | | | |
|--|-----------------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местоположение | | | | |
| Близость к центру населенного пункта | С | Н | Н | В |
| Близость к локальному центру | В | В | С | В |
| Влияние крупных авто-, ж/д магистралей | Н | С | С | Н |
| Престижность района | В | В | С | С |
| Близость водных объектов (озера, реки, заливы) | Н | С | С | Н |
| Наличие зеленых зон (парки, скверы, заказники) | Н | Н | С | Н |
| Отсутствие неблагоприятных природных объектов, удаленность от опасных зон (болота, места схода лавин, селей, зоны подтоплений) | Н | Н | Н | Н |
| | | | | |
| Экологические факторы | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Отсутствие загрязняющих промышленных предприятий | Н | С | С | Н |
| Наличие загрязнений почв, воздуха, воды | Н | С | В | Н |
| Близость свалок, мест захоронения отходов | С | С | В | Н |
| | | | | |
| Социальные факторы | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местоположение детских садов (в т.ч. негосударственных) | В | С | Н | Н |
| Близость школ, средних и высших учебных заведений | В | Н | Н | Н |
| Наличие развлекательных объектов | С | С | Н | С |
| Объекты медицинского обслуживания | В | С | Н | Н |
| Плотность населения | Н | Н | Н | Н |
| Малопривлекательные социальные объекты (тюрьмы, кладбища) | Н | С | Н | Н |

¹ Составлено автором

| Наименование фактора | Степень влияния | | | |
|---|-----------------|----------|----------|----------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Градостроительные факторы | | | | |
| Высотные регламенты | Н | Н | Н | Н |
| Обременения охранных зон | Н | Н | Н | Н |
| | | | | |
| Жилищно-коммунальные факторы | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Водоснабжение, канализация | С | Н | Н | С |
| Электроснабжение | С | Н | Н | С |
| Газоснабжение | Н | Н | Н | Н |
| Транспортная доступность (общественный транспорт, качество дорог, наличие парковок) | С | Н | С | С |

Следующий этап работы при определении кадастровой стоимости земель населенных пунктов включает в себя сбор рыночной информации. В соответствии с Методическими указаниями используются данные о цене спроса, предложения и фактически совершенных сделках, различные коэффициенты и индексы. [12] Источниками данной информации могут быть СМИ, официальные реестры и отчеты об оценке. Главная сложность заключается в том, чтобы получить действительно правдивую информацию о рынке. Даже статистический анализ, проводимый для выявления информации не соответствующей действительности, не может гарантировать точность полученных данных.

В качестве решения данной проблемы можно предложить постоянный мониторинг рыночной ситуации. Создание реестра, включающего в себя все необходимые данные для получения реальной картины на земельном рынке в определенный момент времени, позволит существенно снизить трудоемкость данного этапа работы. Кроме того, данное нововведение позволит создавать качественные прогнозы и выявлять тенденции на рынке. Еще одним преимуществом такого подхода будет то, что процесс оценки станет быстрее, а результат, соответственно, точнее.

Как известно, государственная кадастровая оценка основана на применении методов массовой оценки. Такие методы имеют преимущества над индивидуальными подходами, но существуют необходимость их дальнейшего развития. Во-первых, массовая оценка позволяет отслеживать изменения в стоимости земельных участков, но для этого необходимо сократить сроки её проведения и увеличить частоту (в настоящее время – раз в 5 лет). Во-вторых, проведение массовой оценки значительно дешевле, чем индивидуальная работа. В-третьих, результаты единовременной оценки большого количества объектов можно использовать как статистический материал, возможно составление тематических карт и других графических материалов. Кадастровая

стоимость оцененных таким образом объектов будет легко поддаваться обработке т.к. процесс оценки проходил по единой методологии. Такой подход позволит значительно расширить возможности оценки, при её повторении будет возможность также отслеживать динамику.

Для улучшения качества кадастровой оценки также необходимо качественное программное обеспечение, разработанное с учетом всех выше обозначенных факторов. С 10 октября 2013 года на территории РФ действует Постановление Правительства РФ «О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)». На основании данного документа производится объединение сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (ГКН) и создание единого информационного ресурса. [11] Для полноценного функционирования данного объекта необходимы точные данные государственной кадастровой оценки. Кроме того, внесение существующих данных, их обновление и своевременное исправление ошибок должно проводиться профессионалами. Таким образом, необходимо подготовка не только специалистов в области оценки недвижимости, но и людей, которые в дальнейшем будут использовать полученные результаты.

В связи с тем, что кадастровая стоимость является единой налоговой базой для земельного налога, повышение эффективности проведения государственной кадастровой оценки необходимо для достоверного и справедливого налогообложения граждан. Очевидным решением, на мой взгляд, является использование единой методики (в т.ч. электронного ресурса) для выполнения расчета кадастровой стоимости. С использованием такого ресурса не только повысится уровень развития системы налогообложения РФ, но и появится возможность сопоставления результатов оценки на территории страны.

На территории Ленинградской области земельный налог для земель населенных пунктов составляет 1,5% от кадастровой стоимости участка. Как уже отмечалось, разница между кадастровой и рыночной стоимостью увеличивается со временем, в то время как установленный налог на землю не меняется до тех пор, пока результаты кадастровой оценки не обновятся. В таблице 16 представлен возможный вариант корректировки кадастровой стоимости и земельного налога. Для проведения расчета использовались данные о кадастровой стоимости, определенной в 2007 году, и цены сделок с земельными участками в 2007 и 2015 годах.

Для того, чтобы получить коэффициент корректировки кадастровой стоимости

определенного земельного участка, было вычислено соотношение кадастровой стоимости к рыночной цене соответствующего участка. Так, например, в 2007 году земельный участок на Симбирской улице площадью 1221 кв.м имел кадастровую стоимость 957 464 руб., в то время как его рыночная стоимость составляла 241 148 руб. Таким образом, соотношение цен равняется 397%. С другой стороны, в 2015 году земельный участок на Суворовском проспекте площадью 1397 кв.м обладает кадастровой стоимостью 800 313 руб., а его рыночная цена равна 1 650 000 руб. Соотношение в таком случае – 49%, т.е. рыночная цена почти в 2 раза больше, чем кадастровая стоимость. Аналогичным образом производился расчет для каждого выбранного объекта. Диапазон соотношения кадастровой стоимости с рыночной в 2007 году был от 296% до 397%, а в 2015 уже от 49% до 95%, что подтверждает тот факт, что изменения рыночной стоимости значительны и регулярное проведение кадастровой оценки необходимо. Полученные в результате данные были усреднены (отдельно для каждого временного периода), в итоге среднее значение в 2007 – 355%, в 2015 – 62%. Таким образом, коэффициент корректировки результатов кадастровой оценки для первого временного отрезка составил 3,55, для второго – 0,62. Далее коэффициенты были применены и получена скорректированная кадастровая стоимость. В отношении данных 2015 года, корректировка приблизит кадастровую стоимость к рыночной путем её увеличения.

Следующим этапом был расчет земельного налога. В качестве налоговой базы была использована кадастровая стоимость от 2007 года и полученная путем расчета скорректированная стоимость. Налоговая ставка в 2007 году составляла 1% от кадастровой стоимости участка, данный процент использовался и при данной работе. В результате было выявлено, что в случае применении скорректированной стоимости земельный налог снизился или значительно не изменился. С другой стороны, для данных 2015 года использовалась налоговая ставка в 1,5% и полученные значения скорректированного земельного налога были выше для земельных участков площадью более 1300 кв. м и ниже для участков с площадью менее 1200 кв.м.

Исходя из полученных результатов, можно сделать вывод о том, что при корректировке кадастровой стоимости можно, соблюдая принципы справедливого налогообложения, увеличить поступления в местный бюджет. Проведение таких корректировок может быть целесообразным в случае, если есть единая база, содержащая исчерпывающую информацию об объектах недвижимости. Процедура проведения расчета также может быть усовершенствована путем добавления различных коэффициентов, отражающих изменения на рынке.

Таблица 16 – Расчет суммы земельного налога¹

| Адрес | Площадь, кв.м | Кадастровая стоимость, руб. | Рыночная цена, руб. | Соотношение кадастровой и рыночной стоимости | Скорректированная стоимость, руб. | Существующий земельный налог, руб. | Скорректированный земельный налог, руб. |
|-------------------------|------------------|--------------------------------|------------------------|--|--------------------------------------|--|--|
| 2007 | | | | | | | |
| ул. Симбирская | 1221 | 957463,70 | 241148 | 397% | 855972,04 | 14361,96 | 8559,72 |
| ул. Карла Маркса | 1851 | 1505307,24 | 508346 | 296% | 1804410,42 | 22579,61 | 18044,10 |
| Дачный пр. | 1510 | 1096626,90 | 295021 | 372% | 1047198,10 | 16449,40 | 10471,98 |
| ул. Баркановская | 1942 | 1462869,76 | 412617 | 355% | 1466482 | 14628,7 | 14664,82 |
| ул. Введенская | 1039 | 730926,11 | 210460 | 347% | 747995,74 | 7309,261 | 7479,96 |
| ул. Вокзальная | 1901 | 1509831,23 | 418087 | 361% | 1485923,6 | 15098,31 | 14859,24 |
| ул. Красных Партизан | 1151 | 859635,86 | 238660 | 360% | 848221,46 | 8596,359 | 8482,21 |
| Среднее | | | | 355% | | | |
| 2015 | | | | | | | |
| Суворовский пр. | 1397 | 800313,36 | 1650000 | 49% | 1026524,91 | 12004,70 | 15397,87 |
| ул. Новая | 1375 | 700293,75 | 1700000 | 56% | 1057631,72 | 10504,41 | 15864,48 |
| ул. Школьная | 736 | 743550,64 | 785000 | 95% | 488377,00 | 11153,26 | 7325,66 |
| ул. Вокзальная | 1886 | 1092522,08 | 2209000 | 49% | 1374299,10 | 16387,83 | 20614,49 |
| пр. Володарского | 2063 | 1038617,35 | 2071871 | 50% | 1293008,8 | 15579,26 | 19395,13 |
| ул. Бернадская | 1039 | 769036,63 | 1222467 | 63% | 762914,39 | 11535,55 | 11443,71 |
| Еленинский пр. | 1178 | 916790,28 | 1224319 | 75% | 764070,39 | 13751,85 | 11461,06 |
| Среднее | | | | 62% | | | |

¹ Составлено автором

Обобщая всё выше сказанное, можно сделать вывод о том, что методика проведения кадастровой оценки на территории России не совершенна. Основными проблемами являются:

- возможность использования устаревших данных для расчета интегральных показателей;
- отсутствие единого перечня ценообразующих факторов, используемых при оценке;
- сложность в определении достоверности рыночной информации;
- несоблюдение сроков проведения государственной кадастровой оценки;
- несоответствие суммы земельного налога реальной экономической ситуации.

В качестве решения выше перечисленных проблем, мною были предложены следующие действия:

- внесение изменений в методические указания, с установлением более строгих правил использования информации, конкретных процедур оценки;
- создание реестра рыночной информации, с возможностью мониторинга, выявления тенденций и создания прогнозов;
- внедрение программного обеспечения, обеспечивающего системный подход к проведению оценки, единую методику её проведения;
- подготовка профессиональных специалистов, обрабатывающих данные кадастровой оценки;
- изменение методики расчета кадастровой стоимости с целью корректировки суммы земельного налога.

С появлением единого реестра рыночной информации процесс государственной кадастровой оценки будет не только короче, но и сформирует систему своевременного изменения кадастровой стоимости. В отношении рынка земельных участков внесение изменений в методику проведения оценки, позволит приблизить кадастровую стоимость к рыночным показателям, тем самым стабилизирует ситуацию на первичном рынке земли. Контроль над обновлением данных кадастровой оценки положительно отразится не только на процессе формирования земельного рынка, но и на эффективности системы налогообложения.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Данная выпускная квалификационная работа была направлена на изучение структуры формирования кадастровой стоимости, анализ ситуации на земельном рынке Ленинградской области и, как следствие, поиск решений, тех проблем, которые возникают при использовании результатов государственной кадастровой оценки.

Исследование нормативно-правовой базы земельного рынка, позволило не только выявить основные понятия, которые он в себя включает, но и сформировать его определение. Таким образом, рынок земельных участков представляет собой часть системы земельных отношений, которая регулируется различными видами прав собственности, возможностями передачи этих прав, а также конкуренцией и стоимостью земли.

Также в работе были рассмотрены основные этапы проведения кадастровой оценки, методики расчета кадастровой стоимости и сферы использования результатов оценки. Тот факт, что кадастровая стоимость не только влияет на цену приобретения земельного участка, но и определяет стоимость его дальнейшей эксплуатации, делает её одним из основных факторов формирования земельного рынка.

Для достижения поставленной цели работы также был проведен анализ ситуации на земельном рынке Российской Федерации и Ленинградской области. Что касается первого, то изучение основных показателей рынка, позволило сделать вывод о том, что, несмотря на сложную геополитическую ситуацию, рынок земельных участков продолжает быть одной из наиболее активных сфер экономики. Количество сделок с землей за последний год значительно выросло, что позволяет рассчитывать на дальнейшую положительную динамику в области земельных отношений в нашей стране.

Перед рассмотрением земельного рынка региона, также была изучена нормативно-правовая база. За последние несколько лет в ней произошли значительные изменения, в том числе изменился процесс продажи земельных участков без проведения торгов. Анализ ситуации на рынке земли Ленинградской области, позволил сделать следующие выводы: ситуация на рынке стабильная, экономическая ситуация в стране не значительно отразилась на его динамике, кроме того существует большая зависимость от областного центра, что выражается в разнице цен, объеме предложения и спроса.

На основании проведенного анализа мною были выявлены основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков, ими стали: местоположение,

вид разрешенного использования и наличие развитой инфраструктуры. Но стоит отметить, что данные факторы влияют не только на рыночную цену земли, но и на её кадастровую стоимость. Вместе с этим, кадастровая стоимость оказывает влияние на рыночную цену земельного участка: определяет цену продажи земли из государственной и муниципальной собственности, а в дальнейшем является базой для расчета налога на земельный участок.

Сопоставление результатов кадастровой оценки на территории Ленинградской области с рыночными показателями позволило выявить районы, где кадастровая стоимость завышена или наоборот занижена. Кроме того, были обнаружены значительные расхождения не только между данными 2015 и 2007 года, когда была проведена последняя оценка, но и между данными того периода, когда работы проводились. Данный факт свидетельствует о том, что необходимо не только проведение повторных работ, но и внесение изменений в методику их проведения.

После изучения результатов проведения государственной кадастровой оценки на территории области, мною были выявлены основные проблемы, связанные не только с методикой проведения оценки, но и с дальнейшим использованием результатов. Так, например, методические указания по проведению оценки разрешают использовать данные, которым уже более 40 лет, данный факт объясняет существенные различия между кадастровой и рыночной стоимостью. Кроме того, документально не закреплён перечень ценообразующих факторов, используемых при оценке, в регионе не соблюдаются сроки проведения государственной кадастровой оценки, и сумма земельного налога не соответствует реальной экономической ситуации.

Для решения выше перечисленных проблем, в работе предложены следующие действия: создания единого реестра рыночной информации, внедрение программного обеспечения для формирования единой методики проведения оценки, внесение изменений в нормативно-правовую базу проведения оценки с установлением конкретного перечня факторов оценки и сроков корректировки результатов. Кроме того, в процессе изучения проблем, мною была предложена методика пересчета кадастровой стоимости, которая позволила не только приблизить её к рыночным показателям, но и скорректировать сумму земельного налога, а также составлен перечень факторов с указанием степени их влияния на стоимость земельного участка.

Подводя итог проделанной работе можно сделать вывод о том, что внесение изменений в методику проведения государственной кадастровой оценки позволит не только максимально приблизить кадастровую стоимость к рыночной, но и даст

возможность использовать результаты её проведения для изучения условий формирования земельного рынка и проведения исследований по его динамике.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (ред. от 21.07.2014) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. – Электрон. дан. – Ст. 36; Ст. 72. // Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_28399 (дата обращения 16.02.2016).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ: (ред. от 31.01.2016) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст. 153; Ст. 223. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=193157> (дата обращения 16.02.2016).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ: (ред. от 29.06.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст. 549. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=182037> (дата обращения 20.02.2016).
4. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ: (ред. 30.12.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст. 6; Ст. 7; Ст. 37; Ст. 39_3; Ст. 39_4; Ст. 65; Ст. 66. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183052> (дата обращения 16.02.2016).
5. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ: (ред. от 05.04.2016) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст. 390; Ст. 394. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=195054> (дата обращения 10.04.2016).
6. О плате за землю: Федеральный закон от 11.10.1991 N 1738-1: (ред. от 26.06.2007) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=69403> (дата обращения 10.02.2016).
7. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст.12. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183389> (дата обращения 16.02.2016).
8. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. – Ст. 24.12. // Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183045> (дата обращения 03.03.2016).

9. О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации: Федеральный закон от 23.06.2014 N 171-ФЗ (ред. от 29.12.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=183045> (дата обращения 20.03.2016).

10. Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель: Постановление Правительства РФ от 08.04.2000 N 316 (ред. от 30.06.2010) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=102206> (дата обращения 07.03.2016).

11. О федеральной целевой программе «Развитие единой государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014-2019 годы)»: Постановление Правительства РФ от 10.10.2013 N 903 (ред. от 01.12.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=190122> (дата обращения 07.03.2016).

12. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов: Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=111557> (дата обращения 06.02.2016).

13. Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: Приказ Минэкономразвития РФ от 20.09.2010 N 445 // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=105109> (дата обращения 06.02.2016).

14. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО N 1): Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 N 297 // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=180064> (дата обращения 05.01.2016).

15. Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости» (ФСО N 4): Приказ Минэкономразвития РФ от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=181651> (дата обращения 05.01.2016).

16. О внесении изменения в статью 6 областного закона «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в Ленинградской области»: Областной закон Ленинградской области от 06.10.2014 № 58-оз (принят ЗС ЛО 24.09.2014) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=152117> (дата обращения 17.03.2016).

17. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области: Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 N 355 // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=78201> (дата обращения 09.01.2016).

18. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области: Постановление Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 N 356 (ред. от 19.03.2009) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=88804> (дата обращения 09.01.2016).

19. Об утверждении Порядка определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности Ленинградской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, предоставляемых без проведения торгов, в Ленинградской области: Постановление Правительства Ленинградской области от 25.05.2015 N 179 (ред. от 06.07.2015) // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=162733> (дата обращения 10.03.2016).

20. О создании государственного предприятия Ленинградской области «Фонд имущества Ленинградской области»: Распоряжение Правительства Ленинградской области от 30.12.2011 N 797-р // КонсультантПлюс [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SPB;n=120133> (дата обращения 10.01.2016).

21. Большой юридический словарь. — М.: Инфра-М. А. Я. Сухарев, В. Е. Крутских, А.Я. Сухарева. 2003.

22. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2014 году // Федеральная служба государственной

регистрации, кадастра и картографии [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/> (дата обращения 13.01.2016).

23. Доклад о состоянии и использовании земель в Ленинградской области в 2015 году // Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel> (дата обращения 13.01.2016).

24. Исследование структуры спроса на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области // Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://www.bn.ru/graphs/report.php> (дата обращения 08.03.2016).

25. Кадастровая и рыночная стоимость земельного участка: две большие разницы? [Электрон. ресурс]. - Режим доступа: <http://nedv.info/> (дата обращения 21.03.2016).

26. Обзор рынка земли Санкт-Петербурга во II полугодии 2015 года // Группа компаний «Аверс» [Электрон. ресурс]. - Режим доступа: <http://www.avg.ru/all/reviews/> (дата обращения 21.02.2016).

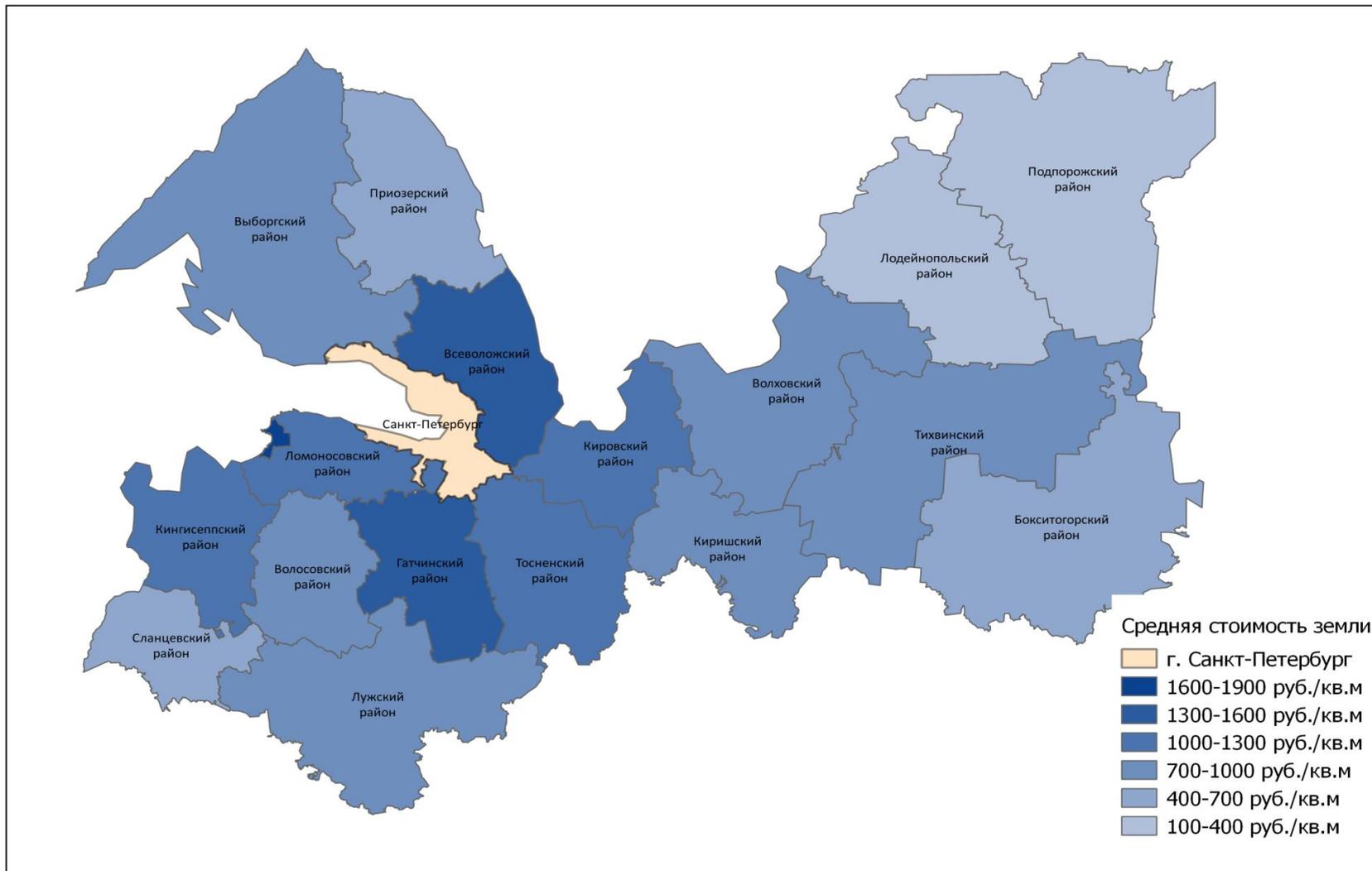
27. Общие тенденции на рынке загородной недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области // Центр исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <http://www.bn.ru/graphs/report.php> (дата обращения 08.03.2016).

28. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии [Электрон. ресурс]. - Электрон. дан. - Режим доступа: <https://portal.rosreestr.ru> (дата обращения 20.01.2016).



Доля приватизированных земель в общей площади субъекта Российской Федерации

Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городского округа) Ленинградской области



Средний уровень кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области

