Московский экономический журнал. № 3. 2023
Moscow economic journal. № 3. 2023
Научная статья
Original article
УДК 332.7:711.582(571.51)
doi: 10.55186/2413046X_2023_8_3_128

КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

CADASTRAL ASSESSMENT OF THE LANDS OF SETTLEMENTS OF THE KRASNOYARSK TERRITORY

Бадмаева Софья Эрдыниевна, доктор биологических наук, профессор, зав. кафедрой кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет», Россия, г. Красноярск, s.bad55@ mail.ru

Николаева Александра Юрьевна, аспирант кафедры кадастра застроенных территорий и геоинформационные технологии ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет», Россия, г. Красноярск, саxapok2306@mail.ru

Badmaeva Sofia Erdinievna, doctor of biological sciences, professor, head of the department of cadastre of built-up territories and geoinformation technologies, Federal State Educational Institution of Higher Education «Krasnoyarsk state agrarian university», Russia, Krasnoyarsk, s.bad55 @ mail.ru

Nikolaeva Alexandra Yuoevna, post-graduate student of the department of built-up area cadastre and geoinformation technologies, Krasnoyarsk state agrarian university, Russia, Krasnoyarsk, саxapok2306@mail.ru

Аннотация. Кадастровая оценка земель населенных пунктов – важный фактор управления земельными ресурсами, от правильного и качественного определения результатов оценки зависит устойчивое развитие населённых

пунктов. В связи с этим, необходим научно-обоснованный подход к выбору наиболее значимых показателей ценообразования при проведении кадастровой оценки территорий населенных пунктов, а главные показатели ценообразования следует находить согласно условиям использования этих земель. Для целей установления целостности методологии уточнения кадастровой стоимости были усовершенствованы и подтверждены современные методические положения, которые регулируют единый алгоритм определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на всей территории РФ. Анализ применяемых методик на территории РФ для определения кадастровой оценки земель населенных пунктов показало, что не всегда и везде учитываются ценообразующие факторы, как главный показатель кадастровой стоимости. Однако подходы к развитию института кадастровой оценки могут быть различными, что обусловлено теоретико-методологическими принципами, способами и формами государственного управления, с которыми правительство подходит к его совершенствованию.

Abstract. Cadastral assessment of the lands of settlements is an important factor in land management, the sustainable development of settlements depends on the correct and qualitative determination of the results of the assessment. In this regard, a scientifically based approach is needed to select the most significant pricing indicators when conducting a cadastral assessment of the territories of settlements, and the main pricing indicators should be found according to the conditions of use of these lands. For the purposes of establishing the integrity of the methodology for clarifying the cadastral value, modern methodological provisions have been improved and confirmed, which regulate a single algorithm for determining the cadastral value of real estate objects throughout the territory of the Russian Federation. An analysis of the methods used on the territory of the Russian Federation to determine the cadastral valuation of the lands of settlements showed that price-forming factors are not always and everywhere taken into account as the main indicator of cadastral value. However , approaches to development the methods of cadastral valuation can be different, which is due to

the theoretical and methodological principles, methods and forms of public administration with which the government approaches its improvement.
Ключевые слова: кадастровая оценка, стоимость, результат, качество, методика, населенные пункты, развитие, управление

Keywords: cadastral valuation, cost, result, quality, methodology, settlements, development, management

В соответствии со статьей 14 пунктом 1 Федерального закона № 237-ФЗ определение кадастровой стоимости осуществляется в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденные приказом Минэкономразвития от 12 мая 2017 г. № 226 и определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости. При определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, при которых осуществляется построение единых для групп объектов недвижимости, имеющих схожие характеристики, моделей определения кадастровой стоимости. При невозможности применения методов массовой оценки определение кадастровой стоимости осуществляется индивидуально в отношении объектов недвижимости в соответствии с пунктом 8.1 Методических указаний. При этом все факторы ценообразования в методических положениях определены на три раздела: факторы внешней среды; характеристика непосредственного окружения и сегмента рынка; характеристика самого объекта [1,2].

На формирование стоимости земельного участка влияет ряд характеристик: форма участка, тип поверхности (ровная, холмистая), наличие коммуникаций, дорог, окружение. Одним из наиболее важных факторов, оказывающих влияние на стоимость земельного участка, является его месторасположение, а именно район расположения участка. Даже в пределах одного района стоимость земельного участка будет разной [3-5]. Цена

участка тесно связана с понятием престижности места, которая включает в себя многие показатели [6-9].

В Красноярском крае насчитывается 553 муниципальных образования. Из них:

– городских округов - 17,

– муниципальных округов - 1,

– муниципальных районов - 43,

– городских поселений - 26,

– сельских поселений - 457.

Всего на территории Красноярского края расположено более 1700 населенных пунктов.

Наиболее важное социальное и экономическое значение для края имеют такие города, как Красноярск, Норильск, Ачинск, Канск, Минусинск, Лесосибирск [9-11]. Красноярский край является одним из наиболее экономически развитых регионов России. Среди 85 субъектов РФ край занимает 9-е место по объему валового регионального продукта и входит в десятку регионов, формирующих более 50% суммарного ВРП регионов России. Численность населения Красноярского края на 01.01.2021 года по данным Росстата составляет 2 866 255 чел. Плотность населения - 1,21 чел./кв.км. Городское население составляет 77 %. Около 80% населения края живут к югу от Ангары - на одной десятой территории края.

Государственную кадастровую оценку земель населенных пунктов Красноярского края в 2020 г. проводило специально созданное для этих работ Краевое государственное бюджетное учреждение «Центр кадастровой оценки» по методике, утвержденной в 2017 г. Данная методика предусматривает проведения кадастровой оценки по 14 сегментам в следующей последовательности: формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих оценке; сбор, обработка и анализ рыночной информации по сложившейся цене; определение перечня факторов стоимости, сбор информации по факторам, влияющим на стоимость;

определение кадастровой стоимости земель населенных пунктов Красноярского края.

Кадастровая стоимость определялась с применением методов массовой оценки. Использовались следующие методы: метод статистического (регрессионного) моделирования, метод типового (эталонного) объекта недвижимости, метод моделирования на основе удельных показателей кадастровой стоимости, метод индексации прошлых результатов и др.

В таблице 1 представлены результаты кадастровой оценки земель городов края, проведённой в 2020 году.

Таблица 1 – Средний уровень кадастровой стоимости по сегментам объектов недвижимости, руб./кв.м

Сегменты	Красноярск	Норильск	Канск	Ачинск
Сегмент 1	8,82	-	-	5,66
Сегмент 2	4907,61	1329,50	1373,90	1736,29
Сегмент 3	3623,17	1210,29	794,20	985,90
Сегмент 4	5300,99	1545,03	1092,47	1381,54
Сегмент 5	2866,60	1141,16	378,86	982,92
Сегмент 6	1095,03	919,17	576,24	572,19
Сегмент 7	3158,92	1603,08	1001,12	1090,79
Сегмент 8	-	-	-	-
Сегмент 9	7,89	25,53	9,62	9,52
Сегмент 10	-	-	-	-
Сегмент 11	1438,21	-	-	9,67
Сегмент 12	772,86	538,11	301,28	311,82
Сегмент 13	851,40	205,88	150,15	200,65
Сегмент 14	420,96	-	-	9,16

Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости зафиксировано для 4 сегмента «Предпринимательство» 5 300,99 руб./м^2 в г. Красноярске; в г Норильске – 1545,03 руб./м^2; в г. Канске – 1092,47 руб./м^2; в г. Ачинске – 1381,54 руб./м^2. Минимальные – для 9 сегмента «Охраняемые природные территории и благоустройство» и составляет в г. Красноярске 7,89 руб./м^2. в г Норильске – 25,53 руб./м^2; в г. Канске – 9,62 руб./м^2; в г. Ачинске – 9,52 руб./м^2.

Предыдущий тур кадастровой оценки земель городов края проводился в 2011 году Обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственная фирма «Недра», г. Челябинск на основании Государственного контракта от 25.02.2011 г. № 08-3Р-005-028, заключенного с Агентством по управлению Государственным имуществом Красноярского края, по 17 группам видов разрешенного использования.

В таблице 2 представлены результаты кадастровой оценки земель городов края, проведённой в 2011 году.

Таблица 2 – Средний уровень кадастровой стоимости по группам видов разрешенного использования, руб./кв.м

Виды разрешенного использования	Красноярск	Норильск	Канск	Ачинск
Группа 1	3553,42	1009,13	918,96	1016,92
Группа 2	799,82	-	222,37	119,90
Группа 3	4321,20	884,97	1190,88	1199,41
Группа 4	417,58	-	69,34	72,48
Группа 5	6504,53	1600,38	1848,63	1909,30
Группа 6	8673,52	3016,24	1521,00	1547,24
Группа 7	48,63,78	1386,02	1094,66	2251,58
Группа 8	852,78	254,00	1308,00	-
Группа 9	1732,83	864,75	366,96	500,83

Группа 10	2192,00	-	-	-
Группа 11	1021,92	1056,68	-	419,00
Группа 12	-	-	-	-
Группа 13	652,76	90,37	316,78	455,77
Группа 14	0,17	-	0,17	-
Группа 15	1,08	-	1,86	0,91
Группа 16				
Группа 17	3910,19	1168,11	961,59	1089,70

Сравнительный анализ результатов кадастровой оценки земель городов последних двух туров показывает, что произошли изменения, как в сторону увеличения, так и уменьшения. Так, например, в г. Красноярске под жилой застройкой произошло увеличение УПКС с 3553,42 до 4907,61 руб./кв.м. Такая же тенденция по другим рассматриваемым городам. УПКС для 1 сегмента «Сельскохозяйственное использование» в 2020 г. в г. Красноярске составляет 8,82 руб./м^2, в г. Ачинске – 5,66 руб./м^2, а в 2011 году для 15 гр. – земли сельскохозяйственного использования по методике 2007 г УПУС в г. Красноярске составил 1,08 руб./м^2, в г. Ачинске – 0,91 руб./м^2 . Таким образом, УПКС для 1 сегмента увеличился в несколько раз. Одним из причин увеличения кадастровой стоимости земельных участков является уровень инфляции за прошедший период, повышение рыночной стоимости объектов недвижимости в результате развития инфраструктуры.

Уменьшение УПКС зафиксировано для 6 сегмента «Производственная деятельность» для г. Красноярска. УПКС в 2020 г. в г. Красноярске составляет 1095,03 руб./м^2. В 2011 году для 9 гр. – земли под промышленными объектами по методике 2007 г УПУС в г. Красноярске составляет 1 732,83 руб./м^2, т.е. увеличение на 637,80 руб./м^2.

Основной причиной текущего уменьшения кадастровой стоимости земельных участков является завышение результатов кадастровой оценки

земель г. Красноярска в 2011 г. Об этом свидетельствует большое количество случаев оспаривания результатов кадастровой оценки.

Государственную кадастровую оценку земельных участков в г. Красноярске будут проводить через 4 года с года последней оценки. Результаты оценки земельных участков г. Красноярска утверждаются постановлением Правительства края, после чего актуализированная информация вносится в Единый государственный кадастр недвижимости и служит базой для расчета земельного налога, арендной платы, выкупной цены.

Список источников

1. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016 №237-ФЗ [Электронный источник] **http://kremlin.ru**›acts/bank/40973 (дата обращения 15.03.2023).
2. Гиниятов И.А. О классификации документов государственного кадастра недвижимости // Вестник СГГА. 2012. № 1(17). – С. 44-52.
3. Акимова М. С., Мяэсалу Я.Р. Нововведения в государственной кадастровой оценке // Успехи современной науки. – 2016. – Т. 3, № 11. – С. 107–109.
4. Варламов А. А., Комаров С.И. Оценка объектов недвижимости: учебник. М.: Форум: ИНФРА-М, 2015. – 352 с.
5. Вдовенко А. В., Викторова Е.А., Лазарева Л.К. Совершенствование государственной кадастровой оценки территорий населенных пунктов // Дальний Восток: проблемы развития архитектурно-строительного комплекса. 2014. № 1. – С. 477–479.
6. Горбатенко А. А. Методы оценки качества городских территорий // Вестник Юж.-Урал. гос. ун-та. Сер. «Строительство и архитектура». 2013. № 1. – С. 84–86.

7. Лепихина О. Ю. Современные проблемы методического обеспечения кадастровой оценки земель населенных пунктов России // Всероссийский журнал научных публикаций. 2012. № 1 (11). – С. 30–33.

8. Черных Е. Г., Новиков Ю. А.., Щукина В.Н. Особенности определения кадастровой стоимости на примере Тюменской области // Международный сельскохозяйственный журнал. 2019. № 3(369). – С. 45–47.

9. Гаранькин Н.В. Кадастровая стоимость земельных участков: обоснованность оценки // Вестник АКСОР. 2017. № 1 (41). - С. 108-113.

10. Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю. Актуализация кадастровой оценки земель г. Красноярска// Международный сельскохозяйственный журнал. 2022. № 6 [Электронный источник] https://iacj.eu/index.php/iacj/article/view/695 (дата обращения 17.03.2023).

11. Бадмаева С.Э., Мироненко А.Б., Бадмаева Ю.В. Кадастровая оценка земель г. Красноярска// Московский экономический журнал. 2020. № 9 – С 48 – 54.

12. Бадмаева Ю. В. Кадастровая оценка земельных участков г. Сосновоборска Красноярского края / Современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства: материалы Национальной научной конференции. Красноярск: 2020. – С. 18-22.

References

1. Federal Law "On State Cadastral Valuation" dated 03.07.2016 No. 237-FZ [Electronic source] http://kremlin.ru "acts/bank/ 40973 (accessed 15.03.2023).

2. Giniyatov I.A. On the classification of documents of the State cadastre of real estate // Bulletin of the SGGA. 2012. № 1(17). – Pp. 44-52.

3. Akimova M. S., Miaesalu Ya.R. Innovations in the state cadastral assessment // Successes of modern science. - 2016. – Vol. 3, No. 11. – pp. 107-109.

4. Varlamov A. A., Komarov S.I. Evaluation of real estate objects: textbook. M.: Forum: INFRA-M, 2015. – 352 p.

5. Vdovenko A.V., Viktorova E.A., Lazareva L.K. Improvement of the state cadastral assessment of the territories of settlements // Far East: problems of

development of the architectural and construction complex. 2014. No. 1. – pp. 477-479.

6. Gorbatenko A. A. Methods of assessing the quality of urban areas // Bulletin of the South-Ural State University. Ser. "Construction and Architecture". 2013. No. 1. – pp. 84-86.

7. Lepikhina O. Yu. Modern problems of methodological support of cadastral assessment of lands of settlements of Russia // All-Russian Journal of scientific publications. 2012. No. 1 (11). – pp. 30-33.

8. Chernykh E. G., Novikov Yu. A., Shchukina V.N. Features of determining cadastral value on the example of the Tyumen region // International Agricultural Journal. 2019. No. 3(369). – pp. 45-47.

9. Garankin N.V. Cadastral value of land plots: validity of assessment // Bulletin of AXOR. 2017. No. 1 (41). - pp. 108-113.

10. Badmaeva S.E., Nikolaeva A.Yu. Actualization of cadastral valuation of lands of Krasnoyarsk// International Agricultural Journal. 2022. No. 6 [Electronic source] https://iacj.eu/index.php/iacj/article/view/695 (accessed 17.03.2023).

11. Badmaeva S.E., Mironenko A.B., Badmaeva Yu.B. Cadastral assessment of the lands of Krasnoyarsk// Moscow Economic Journal. 2020. No. 9 – P 48 – 54.

12. Badmaeva Yu. V. Cadastral assessment of land plots in Sosnovoborsk, Krasnoyarsk Krai / Modern problems of land management, cadastre and environmental management: materials of the National Scientific Conference. Krasnoyarsk: 2020. – pp. 18-22.

Для цитирования: Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю. Кадастровая оценка земель населенных пунктов Красноярского края // Московский экономический журнал. 2023. № 3. URL: https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-3-2023-34/

© Бадмаева С.Э., Николаева А.Ю., 2023. Московский экономический журнал, 2023, № 3.