

Гуменюк Анна Евгеньевна

канд. геогр. наук, доцент

Висарионов Алексей Николаевич

студент

ФГБОУ ВО «Чувашский государственный

университет им. И.Н. Ульянова»

г. Чебоксары, Чувашская Республика

ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ УРМАРСКОГО РАЙОНА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

***Аннотация:** земельно-оценочное зонирование населенных пунктов проводится для оптимизации налогообложения юридических и физических лиц за пользование или владение земельными участками. Помимо фискального назначения земельно-оценочное зонирование при необходимости может быть использовано для целей аренды и купли-продажи земельных участков, а также для ведения правового кадастра с ипотечным кредитованием. В работе рассматривается оценочное зонирование земель сельскохозяйственного назначения и под индивидуальное жилищное строительство административных центров сельских поселений.*

***Ключевые слова:** земельно-оценочное зонирование, кадастровая стоимость, сельскохозяйственные земли, недвижимое имущество.*

Одним из вопросов нынешнего землепользования является анализ современного и перспективного развития кадастровой деятельности в пределах страны и ее регионов. На нынешнем этапе развития экономики страны вопрос кадастровой оценки цены недвижимого имущества является актуальным и спорным. В последние десятилетия возникла надобность постановки недвижимого имущества на кадастровый учет: для улаживания земельных отношений, упорядочивания сделок купли-продажи и аренды, а также для расчета величины налога на землю и недвижимое имущество.

Земельно-оценочное зонирование подразделяется на зонирование земель сельскохозяйственного назначения; зонирование земель населенных пунктов; зонирование земель особо охраняемых территорий и объектов; зонирование земель лесного фонда; зонирование земель водного фонда; зонирование земель запаса. В зонирование земель которых входят зонирование земель инженерно-строительного назначения, зонирование земель садового назначения территорий и др.

В Российской Федерации при проведении массовой оценки используются следующие методы: сравнительный и (или) затратный, и (или) доходный подходы к оценке, которые закреплены Государственном Стандарте оценки недвижимости (ФСО №7) [1]. Метод сравнения продаж анализирует рынок недвижимости путем сравнения оцениваемых объектов с аналогами, по которым недавно состоялись сделки. При оценке этим методом предполагается абсолютное право собственности [4].

Земля как объект оценки может иметь разнообразные качественные и количественные показатели, что делает ее специфическим объектом рыночных отношений. Кроме этого, характеристики земельного участка могут порождать реальные или потенциальные потребности владельцев. Эти и другие особенности необходимо учитывать в момент, когда проводится оценка земли.

Урмарский район Чувашской Республики расположен в северо-восточной части республики в 72 км от г. Чебоксары. Район граничит с административными районами Чувашской Республики: с Козловским на севере, с Цивильским на северо-западе, с Канашским на западе, с Янтиковским на юге, а с востока административная граница проходит с Республикой Татарстан (Кайбицкий и Зеленодольский районы). Площадь района составляет 598,3 км². Урмарский район как муниципальное образование состоит из одного городского и 15 сельских поселений. В ходе реализации Федерального закона №131-ФЗ «О местном самоуправлении» в Урмарском муниципальном районе образовано 16 поселений: 1 городское – Урмарское и 15 сельских – Арабосинское, Бишевское, Большечакинское, Большеяниковское, Ковалинское, Кудеснерское, Кульгешское, Му-

сирминское, Староурмарское, Тегешевское, Челкасинское, Чубаевское, Шигалинское, Шихабыловское, Шоркистринское.

При зонировании территории использован принцип иерархической системы, т.е. переход от меньших территориальных единиц к более крупным путем обобщения имеющихся материалов. Оценка выполнена на уровне населенных пунктов – по «ключам», на уровне поселений – учтены все поселения с дальнейшим обобщением результатов [2; 3]. Земельные ресурсы района в значительной степени используются для нужд сельского хозяйства, которое имеет пригородный характер, а также в качестве земель населенных пунктов. Незначительная часть земель отнесена к категории земель лесного фонда. В настоящее время на территории Урмарского района Чувашской Республики применяются результаты государственной кадастровой оценки различных категорий земель, утвержденные Кабинетом Министров Чувашской Республики: В Приложении к Постановлению от 14.11.2018 г. №457 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости на территории Чувашской Республики» опубликованы кадастровая стоимость земельных участков, удельные показатели кадастровой стоимости по земельным участкам, кварталам, населенным пунктам. Средние взвешенные по площади значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков (далее УПКСЗ) земель населенных пунктов по кадастровым кварталам Урмарского кадастрового района изменяются в пределах от 20,06 руб./м². до 86,27 руб./м².

Исходя из данных кадастровой стоимости нами было произведена группировка сельских поселений на 5 групп: I – от 20,06 до 23,68 руб./м² ; II – от 23,68 до 25,93 руб./м² ; III – от 25,96 до 29,54 руб./м² ; IV – от 29,54 до 33,25 руб./м² ; V – от 33,25 до 86,27 руб./м².

Анализируя данные сайта Росреестра, было определено значения кадастровой стоимости земельных участков сельских поселений сельскохозяйственного назначения и индивидуального жилищного строительства Урмарского района, была построена картосхема (см. рис. 1). В ходе сравнительного анализа кадастровая стоимость земель сельских поселений сельскохозяйственного

назначения и индивидуального жилищного строительства Урмарского района за 1 м² составляет 20,06 руб. д. Хоруй Шоркистринского сельского поселения, которая находится на значительном расстоянии от пгт. Урмары (см. рис. 1).

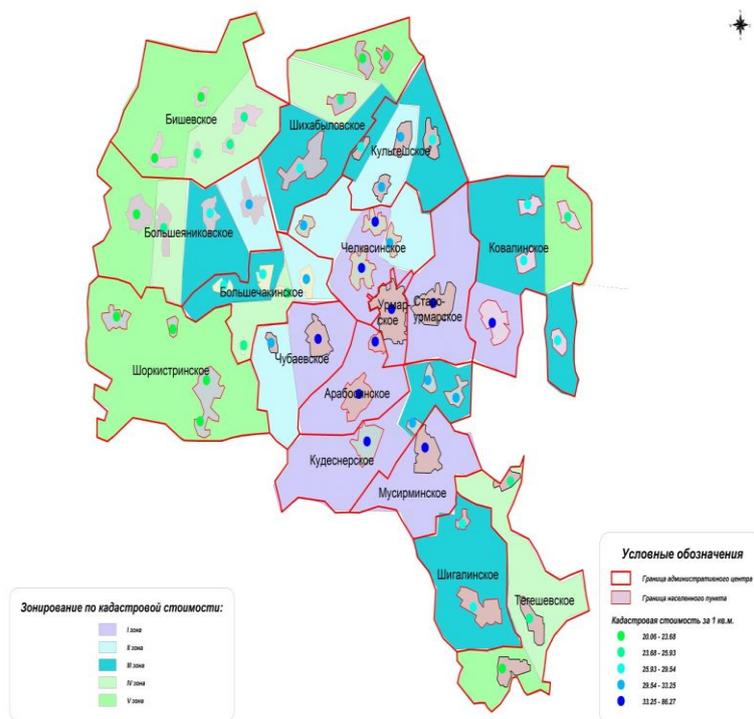


Рис. 1. Кадастровая стоимость земель сельских поселений сельскохозяйственного назначения и индивидуального жилищного строительства Урмарского района (по данным Росреестра [4])

А самая высокая кадастровая стоимость в пгт. Урмары 86,27 руб./м² обусловлена столичными функциями административного района, а среднее значение по всем сельским поселениям равна 36,82 руб./м², что гораздо ниже, чем средняя рыночная стоимость, где составляет 200,07 руб./м². Разница между кадастровой и рыночной стоимостью земельных участков в 5,5 раз.

Кадастровая стоимость земель в административных районах сельскохозяйственного назначения и для индивидуального жилищного строительства Урмарского района имеет высокую стоимость в центре административного Урмарского района, к ним относится пгт. Урмары. И дальше пропорционально уменьшается на периферию района.

В рассмотрении кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Урмарского района были взяты 15 административных сельских по-

селений. Анализирую кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения Урмарского района, можно сказать, что больших ценовых разниц между административными сельскими поселениями нет, но можно тоже сказать об наивысшей стоимости земель к центру административного района пгт. Урмары, что характерно для многих районов Чувашской Республики. Минимальная цена земель сельскохозяйственного назначения – 3,10 руб./м² и максимальная – 3,47 руб. м², средняя стоимость – 3,25 руб./м²

Исходя из вышеизложенного, кадастровая стоимость не всегда соответствует рыночной, и наоборот.

Список литературы

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 №611 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

2. Афанасьев В.С. Кадастровая оценка жилой недвижимости городов Чебоксары и Новочебоксарска [Текст] / В.С. Афанасьев, А.Е. Гуменюк // Науки о Земле: от теории к практике (Арчиловские чтения – 2017): сб. матер. Всерос. молодеж. школы-конференции, посвященной 25-летию кафедры физической географии и геоморфологии им. Е.И. Арчикова и 50-летию ФГБОУ ВО «Чувашский государственный университет им. И.Н. Ульянова». – Чебоксары, 2017. – С. 299–304.

3. Афанасьев В.С. Сравнительный анализ рынка жилой недвижимости гг. Чебоксары и Новочебоксарск [Текст] / В.С. Афанасьев, А.Н. Григорьева, А.Е. Гуменюк // Эколого-геоморфологические исследования в урбанизированных и техногенных ландшафтах (Арчиловские чтения – 2015): сб. матер. Всерос. летней молодеж. школы-конфер., посвященной 90-летию со дня рождения доктора географических наук, профессора Емельяна Ивановича Арчикова. – Чебоксары, 2015. – С. 279–285.

4. Гранова И.В. Оценка недвижимости [Текст]: учебное пособие / И.В. Гранова. – СПб.: Питер, 2008. – 208 с.

5. Публичная кадастровая карта Росреестра [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://pkk5.rosreestr.ru/#x=5330715.7162&y=7491255.5984000005&z=10&text=21%3A19&type=3&app=search&opened=1>

6. Собрание законодательства РФ. 06.12.2004. №49. Ст. 4840.

7. Сухомлинова Н.Б. Земельные ресурсы в системе управления земельно-имущественными отношениями муниципального образования Чебоксары / Н.Б. Сухомлинова, К.К. Чешева // Экономика и экология территориальных образований. – 2017. – №4 (3). – С. 18–28 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/v/zemelnye-resursy-v-sisteme-upravleniya-zemelno-imuschestvennymi-otnosheniyami-munitsipalnogo-obrazovaniya>