

## Содержание

<b>Введение</b> .....	3
<b>Глава 1.</b>	
<b>Кадастровая оценка земель</b> .....	4
1.1. Цель проведения кадастровой оценки земель.....	4
1.2. Нормативные сроки проведения государственной кадастровой оценки земель.....	8
1.3. Порядок проведения конкурсных процедур на право заключения Государственного контракта на выполнение работ по проведению кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области.....	11
<b>Глава 2.</b>	
<b>Законодательная и методологическая основа проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов</b> .....	17
<b>Глава 3.</b>	
<b>Основные этапы проведения работ по кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов Ленинградской области</b> .....	18
3.1. Методологические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов.....	23
3.2. Построение статистической модели.....	24
<b>Глава 4.</b>	
<b>Анализ результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356</b> .....	25
4.1. Анализ результатов кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1) в населенных пунктах Ленинградской области.....	26
4.2. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2) в населенных пунктах Ленинградской области.....	34

4.3. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3) в городских населенных пунктах Ленинградской области.....	36
4.4. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель дачных и садоводческих объединений (ВРИ-4).....	39
4.5. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5).....	45
4.6. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7).....	47
4.7. Особенности проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов.....	56
4.8. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов Ленинградской области, предназначенных для размещения объектов промышленности (ВРИ-9, ВРИ-10, ВРИ-11, ВРИ-13).....	68
4.9. Анализ результатов кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения гостиниц (ВРИ-6), объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8), земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11), земельных участков, занятых обособленными водными объектами (ВРИ-12).....	71
4.10. Особенности расчета кадастровой оценки земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками (ВРИ-14), предназначенных для сельскохозяйственного использования (ВРИ-15), улиц, проспектов, площадей, шоссе, земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов (ВРИ-16).....	74
<b>Глава 5.</b>	
<b>Проверка результатов кадастровой оценки.....</b>	<b>75</b>
<b>Заключение.....</b>	<b>78</b>
<b>Библиография.....</b>	<b>86</b>

## **Введение**

В 2007 году в Ленинградской области была проведена и утверждена кадастровая оценка земель населенных пунктов. Итоги государственной кадастровой оценки вызвали крайнее недоумение как жителей региона, плательщиков земельного налога, так и органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации, так как неожиданно для власти заложили основу существенного перераспределения бюджетных средств между бюджетами области и районов в пользу бюджетов городских и сельских поселений, как получателей земельного налога.

В связи с непрозрачностью примененной методики для расчета кадастровой стоимости земельных участков и отсутствием логического объяснения полученных результатов депутатами Законодательного Собрания Ленинградской области было дано поручение Контрольно-счетной палате Ленинградской области провести анализ примененной методики. Автором была проведена соответствующая работа, с результатами которой знакомит данная публикация. С момента проведения данной работы прошло уже более четырех лет и ряд предложений, сформулированных в работе, уже нашли отражения в новых редакциях Земельного Кодекса РФ, федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и ряде других законодательных и нормативных актах. Однако данная работа остается актуальной при анализе результатов проводимой в настоящее время массовой оценки объектов недвижимости.

Автор выражает благодарность коллегам Белых Л.Г. и Гнилицкому С.В. за оказанную поддержку при проведении данной работы, которые ознакомившись с представленными материалами поделились со мной своими соображениями и вдохновили на дальнейшую работу, за неоценимую помощь в редактировании материала.

## **1. Кадастровая оценка земель**

### **1.1. Цель проведения кадастровой оценки земель**

Статьей 6 Земельного кодекса РФ земельный участок, как объект земельных отношений, определен, как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок имеет фиксированную границу, площадь, место расположения, правовой статус, стоимостную оценку и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

Экономически обоснованная стоимостная оценка земель является сложной процедурой, так как должна учитывать возможность одновременного использования земли, как природного ресурса, как основы среды проживания населения и как объекта недвижимости.

Заниженная, как и завышенная оценка стоимости земли может привести к неэффективному землепользованию, принятию нерациональных моделей развития городских и сельских населенных пунктов, в том числе нерациональному зонированию, размещению в центральной части населенных пунктов промышленных зон и экологически вредных предприятий.

Одной из основных задач государственного управления земельными ресурсами является оценка земель и установление обоснованной платы за землю.

Стоимостная оценка земли является важнейшим экономическим инструментом управления рациональным использованием земельных ресурсов на стадии выбора и обоснования проектных решений, служит механизмом создания цивилизованной системы налогообложения и ценообразования, имеет большое значение при формировании имущественных отношений.

Проследим методологические подходы, примененные в Российской Федерации при проведении кадастровой оценки земель, на примере кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов Ленинградской области утверждена постановлением Правительства Ленинградской от 29.12.2007 №356. В Ленинградской области кадастровая оценка проводилась по 2699 населенным пунктам, в том числе 30 городам, 33 поселкам городского типа и 2 636 сельским населенным пунктам.

Проведение государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ленинградской области осуществлялось для целей налогообложения, а также иных целей, установленных действующим законодательством, в разрезе следующих 16 видов разрешенного использования (ВРИ):

- земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1);

- земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2);

- земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3);

- земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4);

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5);

- земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (ВРИ-6);

- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7);

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8);

- земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений

промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9);

- земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10);

- земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11);

- земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте (ВРИ-12);

- земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ-13);

- земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (ВРИ-14);

- земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования (ВРИ-15);

- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской

Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (ВРИ-16).

Кадастровая стоимость земель населенных пунктов является базой для определения земельного налога.

Таким образом, результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов напрямую затрагивают интересы практически всех жителей области, а также интересы всех хозяйствующих субъектов (предприятий и организаций), зарегистрированных на территории Ленинградской области и являющихся плательщиками земельного налога.

С одной стороны, величина налоговой базы напрямую влияет на конкурентоспособность продукции предприятий, а также на инвестиционную привлекательность. Экономически обоснованное соотношение кадастровой стоимости земель различного функционального назначения стимулирует развитие тех или иных отраслей экономики.

С другой стороны, земельный налог является основным источником пополнения бюджетов муниципальных образований городских и сельских поселений (по ставке 100%).

Кроме того, данные кадастровой оценки формируют минимальную выкупную цену земельных участков и являются основой для расчета арендной платы за землю.

Задача государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов – создать единую базовую систему налогообложения земель населенных пунктов Российской Федерации. Показатели государственной кадастровой оценки земель после утверждения вносятся в Государственный земельный кадастр и не подлежат изменению до проведения очередной кадастровой оценки.

## **1.2. Нормативные сроки проведения государственной кадастровой оценки земель**

В соответствии с пунктом 3 «Правил проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 №316, государственная кадастровая оценка земель проводится не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Предыдущая кадастровая оценка земель поселений Ленинградской области была утверждена 24.03.2005 постановлением Правительства Ленинградской области №64.

Следовательно, результаты предыдущей кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области использовались в качестве налоговой базы для исчисления земельного налога в Ленинградской области только в течение двух лет: в 2006 и 2007 годах.

Минимальный срок между проведением кадастровых оценок (3 года), установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 №316, соблюден не был. Т.о. субъекты Российской Федерации в условиях роста рыночной стоимости земельных участков в нарушении законодательства проводят кадастровую оценку земельных участков чаще, чем допускает закон, пытаясь увеличить базу для расчета налога на землю. К сожалению, поправками в закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» внесенными в 2010 году (статья 24.12) установлен только максимальный период между проведениями государственной кадастровой оценки - раз в пять лет.

В части законности установления новой налоговой базы по земельному налогу с земель населенных пунктов Ленинградской области с 1 января 2008 года необходимо отметить следующее.



В соответствии с пунктом 1 статьи 17 Налогового кодекса РФ, налог считается установленным лишь в том случае, когда определены элементы налогообложения, в частности налоговая база.

Согласно пункту 1 статьи 390 Налогового кодекса РФ налоговая база по земельному налогу определяется как кадастровая стоимость земельных участков.

Пунктом 2 статьи 390 Налогового кодекса РФ установлено, что кадастровая стоимость земель определяется в соответствии с земельным законодательством.

Пунктом 2 статьи 66 Земельного кодекса РФ определено, что для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу).

Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденными постановлением Правительства РФ от 08.04.2000 №316 (пункт 10), установлено, что результаты государственной кадастровой оценки земель, по представлению территориальных органов Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, должны утверждаться органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

В соответствии со статьей 5 Налогового кодекса РФ, законодательные акты субъектов Российской Федерации, вводящие налоги и сборы, вступают в силу не ранее 1 января года, следующего за годом их принятия, но не ранее одного месяца со дня их официального опубликования.

Таким образом, для введения в действие на территории Ленинградской области новой налоговой базы для расчета земельного налога с земель населенных пунктов Ленинградской области с 1 января 2008 года, результаты новой государственной кадастровой оценки этих земель должны были быть

утверждены соответствующим нормативно-правовым актом Правительства Ленинградской области и официально опубликованы до 01 декабря 2007 года.

В соответствии с пунктом 4 статьи 8 закона Ленинградской области от 11.12.2007 №174-оз «О правовых актах Ленинградской области» датой официального опубликования правового акта считается дата выхода в свет очередного номера выпуска официального периодического издания Ленинградской области, в котором этот правовой акт Ленинградской области был опубликован в полном объеме.

Как отмечалось выше, результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области были утверждены постановлением Правительства Ленинградской области (№ 356) только 29 декабря 2007 года.

Указанное постановление было опубликовано в официальном периодическом издании Правительства Ленинградской области «Вестник Правительства Ленинградской области» за №97 с указанием даты выпуска – также 29 декабря 2007 года. При этом издание 97 номера было подписано к печати этой же датой.

Однако, в государственные учреждения Ленинградской области и в информационно-справочные агентства данный выпуск «Вестника...» поступил только в марте 2008 года.

На официальном сайте Роснедвижимости результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области были опубликованы 1 марта 2008 года.

Таким образом, применение в целях налогообложения новой налоговой базы по земельному налогу с земель населенных пунктов Ленинградской области с 1 января 2008 года не соответствует требованиям действующего законодательства.

### **1.3. Порядок проведения конкурсных процедур на право заключения Государственного контракта на выполнение работ по проведению кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области**

Основанием для заключения Государственного контракта на разработку кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области являлась региональная целевая программа «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в Ленинградской области» (2003-2007 годы)», утвержденная областным законом от 05.08.2003 № 63-оз.

В первоначальной редакции и редакциях, действующих до 24.04.2007, в 2007 году на проведение государственной кадастровой оценки земель были предусмотрены расходы в сумме 1,55 млн. руб., в том числе из областного бюджета Ленинградской области – 1 млн. руб.

Законом Ленинградской области от 24.04.2007 № 66-оз были внесены изменения в региональную целевую программу «Создание автоматизированной системы ведения государственного земельного кадастра и государственного учета объектов недвижимости в Ленинградской области», увеличивающие плановые расходы областного бюджета на государственную кадастровую оценку земель в 2007 году до 16,08 млн. руб.

23 мая 2007 года в газете «Вести» и на официальном сайте Ленинградской области было размещено извещение о проведении конкурса на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Ленинградской области с начальной ценой контракта в сумме 16,08 млн. руб. и сроком исполнения до 1 ноября 2007 года.

Заказчиком работ выступал Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом. Критериями оценки заявок претендентов являлись: цена контракта, предложенная участником конкурса

(при условии соответствия всем требованиям конкурсной документации) и сроки выполнения работ.

Следует отметить, что частью 4 Конкурсной документации «Техническое задание...» (п.п.4.8, 4.9), одним из условий для заключения госконтракта, предусматривалось согласование исполнителем с органами местного самоуправления отчета по результатам проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области и промежуточных отчетов по каждому муниципальному образованию.

На конкурс было подано две заявки:

- Федеральным государственным унитарным предприятием «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок» с ценой предложения 15,232 млн. руб. и сроком исполнения работ – до 20.10.2007;

- Федеральным государственным унитарным предприятием «Федеральный кадастровый центр «Земля», с ценой предложения 14,04 млн. руб. и сроком исполнения до 01.11.2007.

Вскрытие конвертов с заявками претендентов состоялось 26.06.2007.

27 июня 2007 года, т.е. на следующий после вскрытия конвертов день, ФГУП «ФКЦ «Земля» в адрес председателя Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом было направлено письмо №1-09/1592 (зарегистрировано в Леноблкомимуществе 28.06.2007, входящий №7-2213/07-1-0).

В письме сообщалось, что «в случае победы в конкурсе на право заключения Государственного контракта на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов Ленинградской области, ФГУП «ФКЦ «Земля» обязуется выполнить п.п. 4.8 и 4.9 части 4 Конкурсной документации.

Таким образом, ФГУП «ФКЦ «Земля» еще раз подтвердило свои обязательства не только в части согласования с органами местного самоуправления и районными отделами территориального Управления

федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ленинградской области окончательных результатов кадастровой оценки (отчета), но и всех промежуточных отчетов.

Рассмотрение заявок на участие в открытом конкурсе состоялось 3 июля 2007 года.

Федеральному государственному унитарному предприятию «Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок» было отказано в допуске к участию в конкурсе, так как конкурсная заявка не соответствовала техническому заданию: в состав работ не было включено согласование отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов с органами местного самоуправления и районными отделами территориального Управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ленинградской области (пункт 4.9 Технического задания конкурсной документации).

Таким образом, Ленинградским областным комитетом по управлению государственным имуществом, при проведении конкурсной процедуры, особое внимание уделялось анализу соответствия заявок участников Техническому заданию по согласованию отчета с органами местного самоуправления.

Как показала проверка ФГУП «ФКЦ «Земля» не только не выполнило свои обязательства по согласованию с органами местного самоуправления промежуточных отчетов, но и не согласовало окончательные результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области.

По результатам рассмотрения заявок конкурс был признан несостоявшимся, так как допущен и признан участником конкурса только один участник – ФГУП «ФКЦ «Земля».

В соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», с единственным признанным

участником конкурса – ФГУП «ФКЦ «Земля» 16.07.2007 был заключен Государственный контракт №3, зарегистрированный Комитетом финансов Ленинградской области 14.08.2007 № к3708/2007.

Согласно п.1.3 Государственного контракта, объем работ определялся Техническим заданием, которое являлось неотъемлемой частью контракта.

Пунктом 4.8 Технического задания было предусмотрено «составление промежуточного отчета о проделанной работе с представлением государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов Ленинградской области в виде сравнительной таблицы по каждому земельному участку в части сравнения с кадастровой стоимостью, указанной в постановлении Правительства Ленинградской области от 24.03.2005 №64».

Особое внимание, при этом необходимо было обратить на сравнительные показатели по земельным участкам, на которых расположены социально значимые объекты:

- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии;
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.

Кроме того, п.4.9 Технического задания было предусмотрено «составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по форме, утвержденной Роснедвижимостью, согласованного с органами местного самоуправления и районными отделами территориального Управления федерального агентства кадастра объектов недвижимости по Ленинградской области.

Результаты проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов по каждому муниципальному району (округу) были направлены на согласование главам администраций муниципальных районов

Ленинградской области только 27.12.2007 (письмо вице-губернатора Ленинградской области – председателя комитета по управлению государственным имуществом №11-1698/07-0-0).

Согласно письму, сроки согласования были установлены до 30.12.2007, т.е. не более трех дней. В случае непредставления в указанные сроки соответствующих предложений со стороны районных администраций, результаты государственной кадастровой оценки земель по данному району считались автоматически согласованными.

Таким образом, учитывая установленные Леноблкомимуществом сроки рассмотрения и согласования органами местного самоуправления результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов (3 дня) и дату их согласования – 30.12.2007, постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356 фактически были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области не согласованные с органами местного самоуправления (или согласованы не в полном объеме и не надлежащего качества).

В нарушение условий Технического задания (часть 4, п. 4.9) на выполнение работ по государственной кадастровой оценке земельных участков в составе земель населенных пунктов в Ленинградской области и Государственного контракта от 16.07.2007 №3 (п. 4.9), ФГУП «ФКЦ «Земля» согласование отчета об определении кадастровой стоимости земель с органами местного самоуправления не произвело.

В тоже время, Леноблкомимуществом работы от ФГУП «ФКЦ «Земля» приняты и оплачены в полном объеме в соответствии с условиями Государственного контракта на сумму 14,04 млн. руб.

В ходе проверки проверяющим были представлены: накладная от 29.11.2007 №024/ГК03-2007 о передаче отчета по Государственному контракту от 16.07.2007 №3 и акт сдачи-приемки выполненных работ от 11.12.2007 №1/3-2007.

Оплата по договору была произведена авансовым платежом в размере 30% от суммы договора (п/п от 12.09.2007 №112274 в сумме 4,2 млн. руб.) и при окончательном расчете – в сумме 9,8 млн. руб. (п/п от 19.12.2007 №173577).

В соответствии с условиями Государственного контракта (п.5.2), акт сдачи-приемки выполненных работ должен был подписываться заказчиком (Леноблкомимуществом) после получения от Роснедвижимости уведомления о согласовании результатов работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

Акт проверки результатов выполненных работ Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости (Роснедвижимость) был подписан 20 декабря 2007 (письмо от 20.12.2007 № ВС/ 2056). При этом, как отмечено выше, акт сдачи-приемки Леноблкомимуществом был подписан 11 декабря 2007 года, а окончательные расчеты за выполненные работы произведены 19 декабря 2007 года.

Таким образом, в нарушение п.5.2 Государственного контракта, Леноблкомимуществом были приняты и оплачены выполненные ФГУП «ФКЦ «Земля» работы по проведению государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов – до момента согласования их Роснедвижимостью.

Проверкой установлено, что ряд работ, указанных в Государственном контракте, ФГУП «ФКЦ «Земля» вообще не проводилось, ряд работ выполнен частично, при этом заказчиком работы приняты и оплачены в полном объеме.

Например, промежуточные отчеты по каждому муниципальному образованию исполнителем ФГУП «ФКЦ «Земля» не составлялись; не было проведено соответствующего согласования полученных результатов с органами местного самоуправления; группировка земельных участков в составе земель населенных пунктов Ленинградской области не проводилась, земельные участки отдельных видов разрешенного использования рассматривались как одна отдельная группа.



При этом корректировка (изменение) стоимости выполнения работ, предусмотренных Государственным контрактом от 16.07.2007 №3 в связи с сокращением объемов работ не производилась.

В ходе проверки установлено, что достаточных оснований для оплаты работ по указанному контракту в сумме 3 млн. руб. у заказчика - Ленинградского областного комитета по управлению государственным имуществом, не имелось.

Таким образом, стоимость работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов изначально была завышена.

## **2. Законодательная и методологическая основа проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов**

Правила проведения государственной кадастровой оценки земель утверждены Постановлением Правительства «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» от 08.04.2000 № 316.

В соответствии с указанными правилами, Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Министерством экономического развития и торговли РФ по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов Ленинградской области была проведена в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 №39, а также в соответствии с Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 №П/0152 (далее – «Рекомендации»).

В указанных Рекомендациях приведена технологическая схема выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Кроме того, Рекомендации сопровождались специальным программным обеспечением (далее – «СПО») «Расчет кадастровой стоимости в составе земельных участков в составе земель населенных пунктов».

Методические указания, Рекомендации, СПО и руководство пользователя СПО составляли единое методическое обеспечение производства работ по определению кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов.

В ходе выполнения данной работы был проведен анализ:

- полноты и достоверности собранной информации на региональном уровне;
- соблюдения основных технологических схем, предложенных в Технических рекомендациях по государственной кадастровой оценке;
- полученных результатов кадастровой оценки, с точки зрения развития земельных отношений в Ленинградской области, налоговых поступлений по земельному налогу, межбюджетных отношений между муниципальными образованиями первого и второго уровня.

Качество программного обеспечения в ходе данной работы автором не оценивалось.

### **3. Основные этапы проведения работ по кадастровой оценке земельных участков населенных пунктов Ленинградской области**

В целях организации выполнения работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов Ленинградской области в рамках заключенного Государственного контракта, основным исполнителем работ – ФГУП «ФКЦ «Земля», являющейся подведомственной организацией Федерального агентства кадастров объектов недвижимости (распоряжение Правительства Российской

Федерации 11.02.2005 №157-р) была разработана (и утверждена специальной комиссией) организационная схема выполнения работ.

Организационная схема выполнения работ фактически представляла собой перечень соисполнителей и перечень необходимых работ при проведении кадастровой оценки земель.

Согласно организационной схеме, Ленинградский областной комитет по управлению государственным имуществом, как заказчик работ, должен был предоставить исполнителю работ:

- перечень объектов оценки;
- сведения о графических и семантических факторах стоимости земельных участков.

В соответствии с утвержденной организационной схемой, между ФГУП «ФКЦ «Земля» и ЗАО «ЛИМБ», 27.08.2007 был заключен договор №1/Лимб/ЛО/З на выполнение работ по составлению и загрузке в специальное программное обеспечение слоев цифровых тематических карт населенных пунктов Ленинградской области.

Цифровые тематические карты населенных пунктов формировались в целях определения значений факторов стоимости земельных участков и получения картографического отображения результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

На основе имеющихся в территориальных управлениях Роснедвижимости дежурных кадастровых карт и информации о факторах стоимости (количество и адреса школ в населенном пункте, адреса магазинов, адреса объектов здравоохранения и пр.), полученной от администраций городских населенных пунктов Ленинградской области, ЗАО «Лимб» сформировало слои цифровых тематических карт по городским населенным пунктам Ленинградской области.

За выполнение указанной работы, согласно договору, ФГУП «ФКЦ «Земля» было перечислено в ЗАО «ЛИМБ» 3,5 млн. руб.

Следует отметить, что в ходе проверки результатов работ, выполненных ЗАО «ЛИМБ», были выявлены серьезные недостатки.

В частности, Управлением Роснедвижимости по Ленинградской области в качестве исходного информационного материала по отдельным населенным пунктам в ЗАО «ЛИМБ» были представлены не актуализированные дежурные кадастровые карты, в отдельных случаях карты предоставлялись на бумажных носителях, не пригодные для создания цифровых кадастровых карт.

Кроме того, по 8 населенным пунктам дежурные кадастровые карты отсутствовали (г. Высоцк, г. Каменогорск, г. Приморск, г. Светогорск, г.п. Лесогорск, г.п. Рошино, г.п. Советский, г.п. Дружная горка).

По г. Всеволожску и пгт Токсово, органами местного самоуправления не была представлена в нужном объеме и требуемом для программной обработки виде, исходная информация о факторах стоимости (количество и адреса школ в населенном пункте, адреса магазинов, адреса объектов здравоохранения и пр.).

В связи с указанными обстоятельствами, проведение государственной кадастровой оценки земельных участков 10 городских населенных пунктов Ленинградской области, в соответствии с Методическими указаниями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 №39, а также Техническими рекомендациями по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденными приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 №П/0152, не представилось возможным.

Кроме того, часть работ в составе кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области в соответствии с договором от 03.09.2007 №1/ЭкКон/ЛО/3, заключенным ФГУП «ФКЦ «Земля», выполняло ЗАО «ЭкКон».

Предметом договора являлся сбор и обобщение рыночной информации об объектах недвижимости, необходимой для расчета кадастровой стоимости

земельных участков Ленинградской области. Цена договора составляла 3,5 млн. руб.

Следует отметить, что Государственным контрактом, заключенным между Леноблкомимуществом и ФГУП «ФКЦ «Земля» на проведение кадастровой оценки земель населенных пунктов, согласно Таблице цен (неотъемлемое приложение к контракту №2), сбор рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости для каждой сформированной группы оценивался в 1,4 млн. руб.

В свою очередь, ЗАО «ЭкКон», на выполнение работ по сбору информации, 10.09.2007 (т.е. спустя 7 дней после заключения договора с ФГУП «ФКЦ «Земля») заключило соответствующий договор с ООО «ТЭМ» №1/кз. Стоимость выполнения работ по этому договору составила 3,2 млн. руб.

Технические задания по данным договорам были идентичны.

Учитывая, что условиями Государственного контракта от 16.07.2007 №3 стоимость работ по сбору рыночной информации о земельных участках в разрезе факторов стоимости для каждой сформированной группы была определена в сумме 1,4 млн. руб., расходы областного бюджета в сумме 2,1 млн. руб. (3,5 млн. руб. - 1,4 млн. руб.) являются не в полной мере обоснованными.

Основные виды работ, определившие кадастровую оценку земель населенных пунктов Ленинградской области, были выполнены ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» в соответствии с договором с ФГУП «ФКЦ «Земля» от 03.09.2007 №1/Эксперт/3 на сумму 5,6 млн. руб.

Предметом договора являлось выполнение работ по определению рыночной стоимости, построению статистических моделей и внесению информации в специальное программное обеспечение «Расчет кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов в Ленинградской области».

Фактически, ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» выполнила работы по выделению рыночной стоимости земельного участка из общей стоимости объекта недвижимости и построению статистической модели.

Кроме того, ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» была проведена индивидуальная оценка рыночной стоимости 27 участков под размещение гостиниц (2 отчета), 99 участков для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (13 отчетов), оценка 13 земельных участков, предназначенных для размещения электростанций (1 отчет), оценка 11 участков для портов, железнодорожных вокзалов, аэропортов (2 отчета) и оценка 16 участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте (1 отчет).

Согласно данным отчета ФГУП «ФКЦ «Земля», оценщиком ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» Лапиным М.В. 7 декабря 2007 года было составлено 19 отчетов об оценке не менее 166 земельных участков, на основе которых в дальнейшем были оценены все земельные участки под электростанциями, портами, гостиницами, объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Ленинградской области.

Следует отметить, что в списке сотрудников – непосредственных исполнителей оценочных работ ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» значились: генеральный директор общества с ограниченной ответственностью М.Ю. Васенин и упомянутый выше эксперт-оценщик Лапин М.В. При этом, оценочная деятельность генерального директора М.Ю. Васенина, согласно содержанию отчетов об оценке, была сведена только к их утверждению.

Таким образом, основная работа, определившая полученные значения кадастровой оценки земель населенных пунктов, была проведена ООО «Консалтинговая группа «Эксперт», в лице двух сотрудников – Васенина М.Ю. и Лапина М.В. На основе их отчетов был проведен расчет кадастровой стоимости земельных участков Ленинградской области по 5 из 15 оцениваемых видов использования земельных участков.

В целях получения наиболее полной и объективной информации по результатам участия ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» в проведении Государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, Контрольно-счетной палатой Ленинградской области 07 апреля 2008 года был сделан соответствующий запрос (исх. № 02-000214/08-0). Однако документы были представлены не в полном объеме без отчетов оценщиков.

### **3.1. Методологические подходы к определению кадастровой стоимости земельных участков населенных пунктов**

В зависимости от видов разрешенного использования земель населенных пунктов, в соответствии с Техническими рекомендациями, при проведении государственной кадастровой оценки земель Ленинградской области, применялись различные методические подходы:

- построение статистической модели;
- индивидуальная оценка рыночной стоимости;
- расчет минимальных и средних удельных показателей;
- установление кадастровой стоимости в размере номинала;
- на основе соотношения между видами разрешенного использования.

Каждый из перечисленных выше методических подходов предполагал использование определенной методики проверки полученных результатов.

При оценке земель населенных пунктов Ленинградской области для определения стоимости земельных участков, различных видов разрешенного использования применялись следующие методические подходы:

- построение статистической модели (при оценке земель с ВРИ-1 – ВРИ- 5, ВРИ-7, ВРИ-9);
- индивидуальная оценка рыночной стоимости (при оценке земель ВРИ-6, ВРИ-8, ВРИ-10, ВРИ-11, ВРИ-12);

- расчет минимальных и средних удельных показателей (при оценке земель ВРИ-13, ВРИ-14, ВРИ-15);
- установление кадастровой стоимости в размере номинала (при оценке земель ВРИ-16);
- на основе соотношения между видами разрешенного использования (при оценке земель ВРИ-1, ВРИ-3-5, ВРИ-7, ВРИ-9, ВРИ-13) – для сельских населенных пунктов.

### **3.2. Построение статистической модели**

Для земельных участков, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1); индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2); для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3); земельных участков, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4); для земельных участков, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5); для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7); земельных участков, предназначенных для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9) – использовались статистические модели расчета кадастровой стоимости земельных участков.

Построение статистической модели осуществлялось в соответствии с утвержденными Методическими рекомендациями на основе:

- определения состава факторов стоимости земельных участков каждого вида разрешенного использования;
- сбора сведений о значениях факторов стоимости земельных участков для каждого вида разрешенного использования;



- создания слоев цифровых тематических карт населенных пунктов;
- группировки земельных участков в составе земель населенных пунктов;
- сбора достаточной и достоверной информации о земельных участках для каждой сформированной группы;
- построение статистической модели расчета кадастровой стоимости для каждой сформированной группы земельных участков;
- расчет кадастровой стоимости земельных участков.

Состав факторов стоимости должен определяться для каждого вида разрешенного использования и согласовываться межведомственной комиссией.

Согласно утвержденному Техническому заданию, сбор сведений о значениях факторов стоимости земельных участков по каждому виду разрешенного использования должен осуществляться из источников информации, содержащих сведения доказательного значения. Состав используемой информации, ее объем, выбор источников информации также определяется по согласованию межведомственной комиссией.

В целях согласования выбора и степени значимости факторов стоимости земель по каждому виду разрешенного использования, состава используемой информации, ее объема, выбора источников информации, было проведено два заседания комиссии, созданной распоряжением Губернатора Ленинградской области от 02.06.2000 №250-рг, по организации проведения государственной кадастровой оценки земель на территории Ленинградской области (протоколы заседаний б/н от 16.07.2007 и от 30.08.2007).

#### **4. Анализ результатов кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 № 356**

#### 4.1. Анализ результатов кадастровой оценки земель предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1) в населенных пунктах Ленинградской области

Результаты кадастровой оценки земель поселений, завершённые в 2005 году и утверждённые постановлением Правительства Ленинградской области № 64 от 24.03.2005, содержали данные по кадастровой стоимости земель городских населённых пунктов Ленинградской области с видом разрешённого использования под размещение домов многоэтажной застройки (ВРИ-1).

В представленной ниже таблице №1, на выборочной основе, представлены результаты сравнения стоимостных показателей кадастровых оценок земель 2005 года и 2007 года.

Таблица № 1

Район	Населенный пункт	Кадастровая оценка земли под жилыми домами многоэтажной застройки 2005 год макс. значение руб./м <sup>2</sup> / миним. значение руб./м <sup>2</sup>	Кадастровая оценка земельных участков предназначенных для размещения многоэтажной жилой застройки 2007 год макс. значение руб./м <sup>2</sup> / миним. значение руб./м <sup>2</sup>	Увеличение (- уменьшение) %/ (раз)
Бокситогорский	г Бокситогорск	996,44	1081,65	8,6
		260,78	798,26	206,1 (2 раза)
Бокситогорский	г Пикалево	1220,25	1283,14	5,6
		133,89	760,41	467,9 (4 раза)
Бокситогорский	пгт Ефимовский	3,77	768,11	20274,2
		3,77	768,11	<b>(200раз)</b>
Волосовский	г Волосово	1310,18	1835,93	40,1
		499,74	1221,85	144,5 (1,5 раза)
Госненский	г Никольское	34,34	3934,64	11357,9 <b>(113 раз)</b>
		28,53	2589,47	8976,3 (89 раз)
Госненский	г Тосно	3673,16	2898,38	<b>-21,1</b>
		597,69	2865,11	379,4 (3 раза)
Госненский	пгт Красный Бор	41,10	2481,04	5936,6 (60 раз)
		8,33	1835,91	21939,7 (22 раза)
Госненский	пгт Рябово	30,76	2581,61	8292,8 (83 раза)

		18,44	2581,61	13900,1 (139 раз)
Госненский	пгт Ульяновка	57,12	2184,71	3724,8
		57,12	2184,71	(37 раз)
Госненский	пгт Форносово	44,73	1684,66	3666,3 (36 раз)
		29,92	1684,66	5530,6 (55 раз)

Как следует из таблицы, на уровне общего повышения кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для застройки многоэтажными жилыми домами в городских населенных пунктах, наиболее значительное повышение наблюдается в поселках городского типа.

В Ленинградской области расположено 33 поселка городского типа, в которых имеются земельные участки, занятые многоэтажной жилой застройкой.

Таким образом, значительное увеличение кадастровой стоимости этих земель приведет к существенному увеличению земельного налога для собственников жилья, проживающих в многоэтажных домах, управление которыми осуществляют юридические лица в форме товариществ собственников жилья (ТСЖ) – в том случае, если на земельный участок (включая придомовую территорию) оформлены права собственности.

Кроме того, увеличение кадастровой стоимости земельных участков под многоэтажное жилищное строительство в поселках городского типа скажется на удорожании строящегося жилья, делая его еще менее доступным для жителей Ленинградской области.

Необходимо отметить, что, и в городах Ленинградской области кадастровых участков с разрешенным видом использования под многоэтажную жилую застройку, состоящих на государственном кадастровом учете и являющихся базой для налогообложения очень незначительное количество. Например в г. Волосово на учете состоят только два земельных участка ВРИ-1: на ул. Лесной, площадью 6500 м<sup>2</sup> и кадастровой ценой 1835,93 руб./ м<sup>2</sup> и на ул. Строителей, площадью 4798 м<sup>2</sup> и кадастровой ценой 1221,85 руб./м<sup>2</sup>.

Следует отметить, что на качество проведения работ по кадастровой оценке земель населенных пунктов Ленинградской области существенно отразилось принятие решения межведомственной комиссии по проведению работ об оценке ряда городских населенных пунктов по технологии, которая может применяться только для оценки сельских населенных пунктов.

Так, согласно п. 3.1.4 Технических рекомендаций, в целях повышения эффективности работ по кадастровой оценке, допускалась возможность принятия межведомственной комиссией решения об оценке сельских населенных пунктов по технологии, предусмотренной п. 2.2 - 2.5 Методических указаний, т.е. по технологии оценки городских населенных пунктов.

В связи с этим допущением, в пункте 3.5 Технических рекомендаций указано, что для сельских населенных пунктов допускается упрощенный расчет кадастровой стоимости земельных участков. Указания на возможность оценки городских населенных пунктов по упрощенной технологии в методических и технических рекомендациях отсутствуют.

Несмотря на данное обстоятельство, в нарушение положений Методики и Технического регламента, Комиссией по организации работ, связанных с проведением государственной кадастровой оценки земель на территории Ленинградской области (протокол от 30 августа 2007 г.) было принято решение о проведении кадастровой оценки городских населенных пунктов: г. Всеволожск, пгт Токсово (Всеволожский район), г. Высоцк, г. Каменногорск, г. Приморск, г. Светогорск, пгт Лесогорск, пгт Рощино, пгт Советский (Выборгский район), пгт Дружная горка (Гатчинский район) по упрощенной методике.

Последствием допущенного комиссией нарушения стало уменьшение потенциальной суммы поступления земельного налога по данному виду разрешенного использования в соответствующие бюджеты городских поселений (по территориальной принадлежности).

Так, например, потери местного бюджета только МО «Город Всеволожск Всеволожского муниципального района Ленинградской области», при условии,

что новая кадастровая оценка земель по ВРИ-1 в г. Всеволожске была бы не ниже, чем в пгт Кузьмоловский, того же, Всеволожского района, составят более 2 млн. руб.\*

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-1 использовалась статистическая модель, для построения которой определялись значимые факторы стоимости.

Из 64 факторов стоимости, по которым собиралась информация, в полном объеме информация была собрана только по 40 факторам.

Для оценки земельных участков многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1) были выбраны 34 фактора стоимости.

Фактически, для построения статистической модели, согласно данным отчета, были отобраны семь репрезентативных факторов:

- район, населенный пункт областного подчинения;
- престижность зоны нахождения объекта;
- расстояние от объекта до административного центра;
- расстояние от населенного пункта до г. Санкт-Петербурга;
- численность населения в населенных пунктах;
- расстояние до остановки общественного транспорта;
- этажность застройки по градостроительным кварталам (зонам).

\*

*Общая площадь земельных участков ВРИ-1 в г. Всеволожске, состоящих на государственном кадастровом учете, по данным отчета ФГУП «ФКЦ «Земля», составляет 585147,84 м<sup>2</sup>. Удельный показатель кадастровой стоимости (цена за м<sup>2</sup>) земель ВРИ-1 по г. Всеволожску, по данным утвержденной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области (постановление Правительства Ленинградской от 29.12.2007 №356) составляет 2604,39 руб./м<sup>2</sup>. Удельный показатель кадастровой стоимости (цена за м<sup>2</sup>) земель ВРИ-1 по пгт Кузьмоловский, по данным утвержденной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области составляет 3862,6 руб./м<sup>2</sup>. Ставка налога на земли ВРИ-1 – 0,3 % (без учета возможных налоговых преференций).*

*Таким образом, разница в стоимости составит: (585147,84 м<sup>2</sup> x 2604,39 руб./м<sup>2</sup> - 585147,84 м<sup>2</sup> x 3862,6 руб./м<sup>2</sup>) x 0,003 = 2212491 руб.*

Группировка объектов оценки внутри ВРИ-1 не производилась, все участки, выделенные под многоэтажное строительство по всей Ленинградской области, рассматривались как одна группа.

Всего на кадастровом учете в Ленинградской области находилось 4254 участка, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки, в том числе в городских населенных пунктах – 3063 участка.

Согласно Техническим рекомендациям к Методике проведения оценки, к данному виду разрешенного использования относятся земельные участки, предназначенные для размещения малоэтажных, среднеэтажных и многоэтажных жилых домов и участки общежитий.

Таким образом, в данную группу попадают многоквартирные жилые дома, в отличие от ВРИ-2, куда относятся земельные участки для размещения объектов индивидуальной жилой застройки.

По данным ГУ «Леноблинвентаризация», в Ленинградской области 50 367 многоквартирных жилых домов.

Таким образом, на государственном кадастровом учете состоит не более 10 % участков, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

Например, в Гатчинском муниципальном районе на кадастровом учете по ВРИ-1 состоит 532 земельных участка. В городе Гатчина таких участков 32, в городе Коммунар – 6, в пгт Сиверский - 134, в пгт Тайцы – 48.

Налоговый потенциал по данному виду разрешенного использования земель составляет около 54 млн. руб. Наибольший налоговый потенциал имеют:

- г. Кингисепп - 9,7 млн. руб. (численность населения - 50,5 тыс. чел.);
- г. Сланцы - 5,7 млн. руб. (численность населения - 35,8 тыс. чел.);
- пгт Сиверский - 3,1 млн. руб. (численность населения - 12,2 тыс. чел.);
- г. Волхов - 3,1 млн. руб., (численность населения 45,9 тыс. чел.);
- г. Шлиссельбург - 2,9 млн. руб. (численность населения - 12,5 тыс. чел.);

- г. Тихвин - 2,7 млн. руб. (численность населения 61,7 тыс. чел.).

Необходимо отметить, что снижение налогового потенциала по ВРИ-1, по сравнению с предыдущей кадастровой оценкой, произошло в г. Пикалево, в г. Сертолово, в г. Кировске, в г. Лодейное Поле, в г. Приозерске и в г. Никольское.

Налоговый потенциал от использования земель ВРИ-1 возрос в пятьдесят раз и более :

- пгт Рахья Всеволожского района (в 58,7 раз),
- пгт Рябово (в 83 раза), в пгт Важины (в 93,4 раза) и в пгт Вознесенье (в 101,7 раз) Подпорожского района;
- пгт Ефимовское Бокситогорского района (в 203,7 раза).

Анализ информации о правах собственности на земельные участки под многоэтажную жилищную застройку, например в г. Гатчина, показал, что более 48% потенциального земельного налога составят поступления от муниципальной собственности, т.е. фактически будут перераспределяться в рамках одного бюджета МО «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области».

Около 17% потенциала земельного налога МО «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области» от использования земель ВРИ-1 поступят из областного бюджета, в первую очередь, это земельные участки, расположенные под зданиями общежитий учебных заведений областного подчинения.

Около 18% потенциальных поступлений земельного налога составят налоги от использования земельных участков ВРИ-1, находящихся, в соответствии с данными кадастрового учета, в государственной собственности Российской Федерации, 17% - составит доля налоговых поступлений частных физических и юридических лиц.

В сельских населенных пунктах Ленинградской области на кадастровом учете с видом разрешенного использования под многоэтажную жилую застройку состоит 1191 участок. Таким образом, 28% земельных участков с разрешенным видом использования для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства, расположено в сельских населенных пунктах.

Согласно отчету ФГУП «ФКЦ «Земля», потенциал по земельному налогу сельских населенных пунктов по данному виду разрешенного использования составляет 33,8 млн. руб., или 38,5% от общей потенциальной величины земельного налога по данному виду использования земель.

Например, налоговый потенциал от сбора земельного налога от использования земель ВРИ-1 в Тихвинском районе Ленинградской области составит 2,98 млн. руб. При этом доля города Тихвина составит 2,7 млн. руб. (или 90,6 %), по остальным населенным пунктам Тихвинского района – 254 тыс. руб. (9,4 %).

Всего в Тихвинском районе, была проведена кадастровая оценка земель в 184 сельских населенных пунктах, из них количество сельских населенных пунктов, в которых расположены земельные участки с разрешенным видом использования под многоэтажную жилую застройку и состоящих на государственном кадастровом учете (по данным отчета ФГУП «ФКЦ «Земля») – 11.

Таким образом, налоговый потенциал от сбора земельного налога от использования земельных участков с разрешенным видом использования под многоэтажную жилую застройку в 11 сельских населенных пунктах Тихвинского района составит 254 тыс. руб. При этом, почти 90% налогового потенциала приходится на три поселка (п. Шугозеро, п. Царицыно озеро, п. Красава) и деревню Бор, в которой имеется 1 крупный участок под жилую застройку, граничащий с городом Тихвин и имеющий почтовый адрес города.

Налоговый потенциал от сбора земельного налога от использования земельных участков с разрешенным видом использования под многоэтажную жилую застройку более 1 млн. руб. по сельским населенным пунктам, в



основном, имеют районы, непосредственно примыкающие к г. Санкт-Петербургу:

- Гатчинский район – 10,3 млн. руб.;
- Всеволожский район – 6,8 млн. руб.;
- Выборгский – 5,2 млн. руб.;
- Тосненский – 4,4 млн. руб.;
- Ломоносовский – 2,4 млн. руб.;
- Кировский – 1,98 млн. руб.

Существенно (в 200 – 300 раз) увеличилась кадастровая оценка земельных участков, предназначенных для застройки многоэтажными жилыми дома в деревнях Ленинградской области. Например, в Волосовском муниципальном районе: средняя цена 1 м<sup>2</sup> в г. Волосово составляет 1575,14 руб., во всех сельских населенных пунктах района - 1485,05 руб./ м<sup>2</sup>. В результате, разница между кадастровой оценкой земельных участков ВРИ-1 в г. Волосово и деревнях района составила всего 6%.

По результатам кадастровой оценки 2005 года, соотношение рассматриваемых показателей существенно отличалось и разница составляла более 90 %. Так, например по г. Волосово кадастровая оценка 1 м<sup>2</sup> земель ВРИ-1 составляла в среднем 1000 руб. При этом, в деревне Бегунцы, где кадастровая цена земельных участков по данному виду использования достигала максимального значения, этот показатель составлял 42,68 руб. / м<sup>2</sup>, а в деревне Стойгино (минимальное значение) – 5,4 руб. / м<sup>2</sup>.

Однако, повышение кадастровой оценки земельных участков под размещение объектов многоэтажного жилищного строительства не затрагивает интересов жителей большинства сельских населенных пунктов – ввиду отсутствия в деревнях таких земель. В той же деревне Бегунцы – самом крупном сельском населенном пункте Волосовского района Ленинградской области с численностью населения более 3,5 тыс. чел., из 800 земельных участков, прошедших государственную кадастровую оценку и занимающие

площадь более 63,7 га (636714 м<sup>2</sup>) с видом разрешенного использования под многоэтажную жилую застройку, на сегодняшний день, не зарегистрировано ни одного земельного участка.

По данным кадастровой оценки 2005 года, в деревне Торошковичи Лужского района Ленинградской области, земли ВРИ-1 были оценены в размере 19,93 руб./м<sup>2</sup>. По кадастровым данным 2007 года, те же земли были оценены в сумме 1690,26 руб./м<sup>2</sup>.

В настоящее время земельных участков с видом разрешенного использования под многоэтажную жилую застройку в деревне Торошковичи на кадастровом учете не значится.

Всего в деревне Торошковичи на государственном кадастровом учете состоят 400 участков, общей площадью более 55,6 га (556518 м<sup>2</sup>) с основным видом разрешенного использования – для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2).

#### **4.2. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2) в населенных пунктах Ленинградской области**

Кадастровая оценка земель, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки (далее – «ИЖС»), в соответствии с методическими и техническими рекомендациями, проводилась на основе разработанной статистической модели – по всем земельным участкам данного вида использования, как в городских, так и в сельских населенных пунктах.

При проведении кадастровой оценки в 2007 году, в соответствии с новой Методикой проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов, к ВРИ-2 были отнесены земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки).

Следует отметить, что в предыдущей кадастровой оценке, земли личных подсобных хозяйств (далее – «ЛПХ») были сформированы в самостоятельную группу и оценивались отдельно. При этом, по данным кадастровой оценки 2005 года, земли, предназначенные под ИЖС были оценены в 2-3 раза дороже, чем земли, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства. Например, по кадастровому кварталу №1301029 в г. Всеволожске кадастровая стоимость 1м<sup>2</sup> земель ИЖС в 2006 – 2007 году составляла 459,95 руб., а 1м<sup>2</sup> земель ЛПХ – 205,54 руб.

В новой кадастровой оценке данные виды разрешенного использования объединены в одну группу. В результате кадастровая стоимость земель, как ИЖС, так и ЛПХ в том же г. Всеволожске теперь составляет 552,54 руб./ м<sup>2</sup> .

Рост кадастровой стоимости для земель ЛПХ в данном конкретном случае составил почти в 2,7 раза.

Соответственно, если величина земельного налога на участок с разрешенным видом использования под личное подсобное хозяйство площадью 15 соток в г. Всеволожске в 2006 – 2007 годах составлял 925 рублей в год ( $205,54 \times 1500 \times 0,003 = 924,93$ ), то с 1 января 2008 года, земельный налог с этого участка увеличится до 2 486 рублей в год ( $552,54 \times 1500 \times 0,003 = 2486,43$  руб.), или в 2,7 раза.

В п. Рахья Всеволожского района в 2006 – 2007 годах кадастровая стоимость земельного участка под ИЖС составляла 58,06 руб./ м<sup>2</sup>, земель ЛПХ – 19,16 руб./м<sup>2</sup>. В новой кадастровой оценке среднеарифметическое значение удельного показателя кадастровой стоимости земель ВРИ-2 составляет 459,9 руб./ м<sup>2</sup>.

Таким образом, кадастровая стоимость земель ИЖС возросла в 7,8 раз, земель ЛПХ – в 24 раза.

Соответственно, величина земельного налога на участок ЛПХ в 10 соток в 2006 – 2007 годах составляла 5,7 руб. в год ( $19,16 \times 1000 \times 0,003 = 5,7$  руб.), аналогичный земельный участок под ИЖС – 174,2 руб. в год.

Сумма налога с земель ЛПХ, зачисляемая в бюджет, даже не покрывала почтовых издержек по рассылке уведомлений гражданам – собственникам земель ЛПХ, об уплате налога. После введения в действие новой кадастровой оценки налог с этих земель составит около 1380 руб. в год ( $459,9 \times 1000 \times 0,003 = 1379,7$ ).

Для сравнения: в городах и поселках городского типа кадастровая оценка земель с разрешенным видом использования под ИЖС выросла от 1,9 раз (в г. Луга) до 17 раз (пгт Ефимовский – в 17,8 раз, пгт Свирьстрой – в 16 раз, пгт Никольское – в 10 раз), то кадастровая оценка земельных участков, с видом разрешенного использования ЛПХ, выросла более чем в 500 раз.

По прогнозной оценке ФГУП «ФКЦ «Земля», при максимальной (без учета налоговых льгот) ставке земельного налога (0,3%), ожидаемые поступления от сбора земельного налога с земель ВРИ-2, составит: по городским населенным пунктам – около 90 млн. руб., по сельским населенным пунктам – около 272 млн. руб.

Например, в деревне Сяськелево Гатчинского муниципального района Ленинградской области, в соответствии с данными государственного кадастрового учета, основной вид использования земель – ведение личных подсобных хозяйств. Причем, основную долю земельных участков ЛПХ составляют участки площадью 30-50 соток.

С 1 января 2008 года владельцы участков, площадью 50 соток ежегодно будут платить налог в размере 5 700 рублей, вместо 600 руб. в год (в 2006 – 2007 годах).

#### **4.3. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3) (в городских населенных пунктах Ленинградской области)**

Кадастровая оценка земель, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, проводилась, в соответствии с методическими и техническими

указаниями: в городских населенных пунктах – на основе разработанной статистической модели; в сельских населенных пунктах – на основе соотношения между видами разрешенного использования земель посредством применения соответствующих коэффициентов.

По данным государственного кадастрового учета, в Ленинградской области по состоянию на 01.01.2007, на кадастровом учете состояло 7798 участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

Наибольшее количество участков данного вида использования состоит на учете: в Подпорожском районе – 1842 (23,3%) и в Кировском районе – 1218 (15,6%).

В Тосненском районе оформлено только 45 участков, в Тихвинском – 52, Приозерском районе – 64 участка.

Следует отметить, что в ходе анализа были установлены факты, когда, количество состоящих на государственном кадастровом учете земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, в населенных пунктах с большей численностью населения, меньше, чем в населенных пунктах с меньшей численностью населения.

Например, в поселке Курск Волосовского района с численностью населения 1,2 тыс. чел., на кадастровом учете состоит земельных участков ВРИ-3 – 66 единиц, а в пгт Ефимовское Бокситогорского района с численностью населения 5 тыс. чел. – только 5 участков.

Таким образом, анализ данных государственной кадастровой оценки земель 2007 года выявил имеющиеся значительные резервы по сбору земельного налога, при постановке на кадастровый учет земельных участков, занятых гаражами.

Земельные участки, данного вида разрешенного использования, как в кадастровой оценке 2005 года, так и новой, 2007 года, составляли самостоятельный вид разрешенного использования. В связи с чем, проверяющими было проведено непосредственное сравнение результатов двух кадастровых оценок.

При этом сравнение ценовых показателей 2005 и 2007 годов показало, что в отдельных случаях, имело место как, снижение средних арифметических значений удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок, так и повышение.

Так, снижение кадастровой стоимости земель ВРИ-3 в 2007 году по отношению к 2005 году в 2-3 раза отмечено:

- в г. Сертолово Всеволожского района (с 4075,6 руб./м<sup>2</sup> до 1300,7 руб./м<sup>2</sup>);
- в пгт им. Морозова Всеволожского района (с 909,1 руб./м<sup>2</sup> до 316,6 руб./м<sup>2</sup>);
- в г. Кировске (2146,0 руб./м<sup>2</sup> до 1069,0 руб./м<sup>2</sup>);
- в г. Приозерске (с 2017,5 руб./м<sup>2</sup> до 1010,1 руб./м<sup>2</sup>);
- в г. Волхове (с 1405,6 руб./м<sup>2</sup> до 436,8 руб./м<sup>2</sup>);
- в г. Выборге (с 2560,0 руб./м<sup>2</sup> до 1683 руб./м<sup>2</sup>).

Одновременно, повышение государственной кадастровой оценки земель ВРИ-3 отмечено:

- в пгт Ефимовское Бокситогорского района – в 211раз (с 5,4 руб./м<sup>2</sup> до 1447,9 руб./м<sup>2</sup>);
- в пгт Важины Подпорожского района – в 109,1 раз (с 10,2 руб./м<sup>2</sup> до 1109,8 руб./м<sup>2</sup>);
- в пгт Никольский Подпорожского района – в 128,7 раз (с 10,3 руб./м<sup>2</sup> до 1328,3 руб./м<sup>2</sup>).

При определении кадастровой стоимости земельных участков, предназначенных под размещение гаражей и автостоянок, учитывались следующие факторы стоимости:

- расстояние от объекта до административного центра (делового центра),
- наличие электроснабжения;
- численность населения в населенных пунктах;
- престижность зоны, нахождения объекта.

Необходимо отметить, что фактор «расстояние до жилой застройки», с точки зрения проверяющих, наиболее значимый для данного вида разрешенного использования земель, в перечень факторов стоимости, утвержденных специальной комиссией по организации проведения государственной кадастровой оценки земель на территории Ленинградской области, включен не был (протокол б/н от 16 июля 2007 года).

В результате, в г. Тихвине земельные участки под автостоянками, находящиеся в центре микрорайона (квартал 12-02-25), имеют меньшую кадастровую стоимость, чем расположенные около объездной дороги на значительном расстоянии от жилой застройки (квартал 12-02-28).

#### **4.4. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, находящихся в составе земель дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4).**

Кадастровая оценка земельных участков, находящихся в составе земель дачных, садоводческих и огороднических объединений, проводилась, в соответствии с методическими и техническими указаниями: в городских населенных пунктах – на основе разработанной статистической модели; в сельских населенных пунктах – на основе соотношения между видами разрешенного использования земель посредством применения соответствующих коэффициентов.

По данным государственного кадастрового учета, в Ленинградской области, на учете состоит 69,9 тыс. участков, отнесенных к данному виду использования земель, из них в городских населенных пунктах - 15,5 тыс. участков (или 22,2%) и в сельских населенных пунктах – 54,4 тыс. участков (или 77,8%).

По количеству участков, земли ВРИ-4 занимают второе место, после участков под индивидуальное жилищное строительство.

Как было отмечено выше, с помощью построения статистической модели, определялась кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для дачных, садоводческих и огороднических объединений расположенных только в городских населенных пунктах.

В этих целях использовалась информация о совершенных сделках купли-продажи садоводческих участков на рынке недвижимости.

Фактически были собраны и внесены в исходную информационную базу сведения об 378 земельных участках, находящихся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений. Из них для построения статистической модели была использована информация только по 58 объектам.

В соответствии с методическими и техническими указаниями, были рассчитаны коэффициенты значимости для 27 факторов стоимости. Из них удовлетворяли параметрам критерия значимости 18 факторов (коэффициент значимости (R) не менее 0,2-0,3).

Для построения статистической модели было отобрано только 3 фактора:

- «расстояние до остановки общественного транспорта» с коэффициентом значимости  $R=0,035$ ;
- «расстояние от населенного пункта до КАД» с коэффициентом значимости  $R=1$ ;
- «расстояние до ближайшей транспортной магистрали регионального значения» с коэффициентом значимости  $R=0,436$ .

Согласно техническим рекомендациям п. 3.2.6.1, выбор факторов стоимости для построения моделей может осуществляться двумя методами: экспертным и (или) корреляционно-регрессивным.

Экспертный метод предполагает выбор факторов стоимости земельных участков группы на основе экспертного мнения. Выбор каждого фактора стоимости должен быть обоснован.

Корреляционно-регрессивный метод предполагает выбор в качестве факторов стоимости для построения модели тех факторов, которые, в



основном, формируют стоимость земельных участков группы. С этой целью производится:

- расчет коэффициентов корреляции факторов стоимости с рыночными стоимостями;

- расчет коэффициентов значимости  $R$ ;

- выбор из всех коэффициентов значимости тех коэффициентов, значение которых составляет не менее 0,2-0,3. Соответствующие этим коэффициентам значимости факторы стоимости являются теми факторами, которые, в основном, формируют стоимость земельных участков группы.

Таким образом, выбор факторов стоимости для построения модели, осуществлялся как корреляционно-регрессивным методом, так и экспертным. Однако обоснования выбора факторов стоимости экспертным методом в отчете не приведены.

В результате всех указанных выше «математических изысканий» с применением корреляционно-регрессивного метода, построение статистической модели расчета кадастровой стоимости для 69 тыс. земельных участков садоводств (ВРИ-4) осуществлялось на основе 3 факторов стоимости и 58 объектов - аналогов.

При проведении кадастровой оценки земель дачных, садоводческих и огороднических объединений в 2005 и при проведении кадастровой оценки садоводческих участков в составе земель населенных пунктов в 2007 году использовалась одна методология - анализ рынка продаж.

Проверяющими был сделан сравнительный анализ результатов кадастровой оценки земель садоводств вне черты населенных пунктов, утвержденных постановлением Правительства Ленинградской области от 22.12.2005 №330 и кадастровой оценки земель ВРИ-4, утвержденные постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №356.

Результаты сравнительного анализа представлены в таблице № 2

Таблица № 2

Наименование населенного пункта/ наименование садоводческо- оговуднического товарищества (СОТ)	Оценка СОТ, в соответствии постановлением Правительства Ленинградской области от 22.12.2005 №330  <b>2005 год</b>	Оценка земель ВРИ-4, утвержденная постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №356  <b>2007 год</b>	<b>Уменьшение стоимости 1 м<sup>2</sup> земель садоводств, находящихся в черте населенного пункта (%)</b>
<b>Всеволожский район</b>			
<b>Дер. Мистолово</b>	-	<b>255,89</b>	<b>18</b>
СОТ «Березка» (дер. Мистолово)	312,99	-	-
<b>д.Вартемяки</b>	-	<b>253,18</b>	<b>24,4</b>
ДОТ «Вартемяки-3»	315,00	-	-
<b>дер.Васкелово</b> (46 участков)	-	<b>223,58</b>	<b>47,5</b>
СОТ «Энергия» дер. Васкелово	329,95	-	-
СОТ «Полиграфмаш» (д.Васкелово)	309,4	-	-
<b>п. Новое Токсово</b>	-	<b>247,83</b>	<b>26,5</b>
СОТ «Юбилейное» (г.п.Новое Токсово)	313,47	-	-
<b>Выборгский район</b>			
<b>г.п. Роцино</b>	-	<b>144,27</b>	<b>130,2</b>
СОТ «Лето» (г.п.Роцино)	332,11	-	-
СОТ «ЛОМО-1» (г.п.Роцино)	327,39	-	-
СОТ «Строитель» (пос. Роцино)	330,03	-	-
<b>п. Ленинское</b> (210 участков ВРИ-4)	-	<b>170,89</b>	<b>94,3</b>
СОТ «Ленинское» пос.Ленинское	332,11	-	-

Таким образом, кадастровая оценка садоводческих, огороднических и дачных участков, рассчитанная на основе анализа рынка продаж в 2005 году, оказалась существенно выше кадастровой оценки земель ВРИ-4, произведенной в 2007 году на основе применения аналогичного метода. При этом рассматриваемые земли СОН расположены в непосредственной близости от населенных пунктов, в границах которых производилась оценка соответствующих земель ВРИ-4 в 2007 году.

В тоже время, отчет ФГУП «ФКЦ «Земля» содержит данные об удорожании земель дачных, садоводческих и огороднических объединений: в 2005 году – на 12,82%, в 2006 году на 44,32% (относительно 2005 года). Однако, как видно из таблицы, эти данные на результатах кадастровой оценки земель данной группы не отразились.

Аналогичные тенденции наблюдались и при анализе результатов кадастровой оценки земель и иного функционального назначения.

Так, при проведении в 2007 году кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов оценивались, в том числе, и земли промышленности, садоводств, сельскохозяйственного использования, расположенных в черте населенных пунктов.

Одновременно, на земли указанных групп, расположенных вне черты населенных пунктов, для целей налогообложения, распространяется действие иных нормативно-правовых актов Правительства Ленинградской области, утверждающих кадастровую оценку этих категорий земель:

- на земли промышленности, расположенных вне населенных пунктов Ленинградской области распространяется действие кадастровой оценки, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 27.10.2005 №268 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного специального назначения на территории Ленинградской области»;

- на земли садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан, расположенных вне населенных пунктов Ленинградской области распространяется действие кадастровой оценки, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 22.12.2005 №330 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан на территории Ленинградской области»;

- на земли сельскохозяйственного использования, расположенных вне черты населенных пунктов Ленинградской области, распространяется действие кадастровой оценки, утвержденной постановлением Правительства Ленинградской области от 29.12.2007 №355 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Ленинградской области».

В результате проведенного анализа стоимостных показателей кадастровых оценок земель различного функционального использования, утвержденных перечисленными выше нормативно-правовыми актами Правительства Ленинградской области, Контрольно-счетной палатой Ленинградской области было установлено отсутствие экономически обоснованной взаимосвязи ценовых показателей земель одного и того же функционального назначения, расположенных в черте населенных пунктов и вне.

В целях проведения на территории Ленинградской области эффективной экономической политики, создания единого экономического пространства (и, соответственно, экономически обоснованной системы налогообложения), считаем необходимым, при проведении работ по актуализации кадастровых оценок земель по каждому виду их функционального использования учитывать ценовые показатели действующих кадастровых оценок земель аналогичного функционального использования, но утвержденных иными нормативно-правовыми актами. Данная позиция актуальна и для порядка проведения кадастровой оценки земельных участков в составе водного фонда, земель

лесного фонда, а также земельных участков особо охраняемых территорий и объектов Ленинградской области.

#### **4.5. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5)**

Кадастровая оценка земельных участков, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5), проводилась в соответствии с методическими и техническими указаниями: в городских населенных пунктах – на основе разработанной статистической модели; в сельских населенных пунктах – на основе соотношения между видами разрешенного использования земель, посредством применения соответствующих коэффициентов.

Всего в Ленинградской области по состоянию на 01.01.2007 на кадастровом учете состояло 4301 земельных участков данного вида использования, из них: в городских населенных пунктах – 2789 участков (или 64,8%), в сельских населенных пунктах – 1512 участков (35,2%).

Для проведения государственной кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, была собрана рыночная информация о фактических сделках купли-продажи по 250 земельным участкам.

Из них, для построения статистической модели использовалась информация по 86 объектам.

В соответствии с методическими и техническими указаниями, были рассчитаны коэффициенты значимости для 25 факторов стоимости. Из них, посредством оценки через коэффициент значимости ( $R$ ), для построения статистической модели выбрано только 4 фактора.

Выбранные для построения модели факторы имели следующие показатели коэффициента значимости:

- престижность зоны нахождения объекта ( $R=0,162$ );
- расстояние от объекта до административного (делового) центра ( $R=0,545$ );
- расстояние от населенного пункта до г. Санкт-Петербурга ( $R=0,77$ );
- численность населения в населенных пунктах ( $R=0,694$ ).

В результате проведенного анализа было установлено, что, в отдельных случаях, средние значения кадастровых оценок земель ВРИ-5, расположенных в крупных городских населенных пунктах и районных административных центрах с большей численностью населения, имели меньшую величину, чем аналогичные показатели в сельских населенных пунктах с небольшой численностью населения (а, следовательно, и с меньшим товарооборотом предприятий торговли).

Так, например, в сельских населенных пунктах Всеволожского района кадастровая оценка земель, предназначенных для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания, составляла от 3666,89 руб./м<sup>2</sup> до 5194,01 руб./м<sup>2</sup>. Среднее значение кадастровой стоимости соответственно - 4430 руб./м<sup>2</sup>.

В тоже время, в г. Выборге средняя цена земельных участков данного вида использования составляла 3504 руб./м<sup>2</sup>.

Кроме того, в ходе анализа было установлено, что имели существенные различия средние значения кадастровой стоимости земель ВРИ-5 в муниципальных районах Ленинградской области, территориально расположенных «кольцом» вокруг Санкт-Петербурга и имеющих сопоставимую численность населения.

Так, в Гатчинском муниципальном районе средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов ВРИ-5 составлял 5031,87 руб./ м<sup>2</sup>, что в два раза превышало среднее значение этого показателя по Тосненскому муниципальному району (2499,30 руб./м<sup>2</sup>) и почти в два раза - по Ломоносовскому муниципальному району (2846,09 руб./ м<sup>2</sup>).

Каких-либо пояснений по данному обстоятельству в отчете ФГУП «ФКЦ «Земля» не имело.

При этом, по данным кадастровой оценки 2005 года, в Гатчинском муниципальном районе, в населенных пунктах с численностью населения менее 10 тыс. чел., кадастровая оценка 1м<sup>2</sup> земель ВРИ-5 не превышала 240 руб. (например в д. Малое Верево).

В результате проведенной государственной кадастровой оценки земель 2007 года, кадастровая стоимость земель ВРИ-5 в той же д. Малое Верево выросла в 10 раз и составляет 2935,09 руб./м<sup>2</sup>.

В селе Рождественно Гатчинского района, по данным кадастровой оценки 2005 года, кадастровая стоимость земельного участка ВРИ-5 составляла 246,57 руб./м<sup>2</sup>. В результате проведенной государственной кадастровой оценки земель 2007 года, кадастровая стоимость земель ВРИ-5 в селе Рождественно выросла в 9 раз и составила 2250,91 руб./м<sup>2</sup>.

По данным отчета ФГУП «ФКЦ «Земля», размер ожидаемых поступлений земельного налога по данному виду разрешенного использования земель составит более 223 млн. руб., в том числе: по городским населенным пунктам – 145 млн. руб., по сельским населенным пунктам – 78 млн. руб.

#### **4.6. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7)**

В соответствии с перечнем, содержащимся в технических рекомендациях, к данному виду разрешенного использования земель относятся:

- земельные участки образовательных учреждений (дошкольных, общеобразовательных, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых);

- земельные участки научных организаций (научно-исследовательские организации, научные организации образовательных учреждений высшего профессионального образования, опытно-конструкторские, проектно-конструкторские, проектно-технологические и иные организации, осуществляющие научную и (или) научно-техническую деятельность);

- земельные участки государственных академий наук (Российская академия сельскохозяйственных наук, Российская академия медицинских наук, Российская академия образования, Российская академия архитектуры и строительных наук, Российская академия художеств);

- земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы);

- земельные участки ветеринарных лечебниц;

- земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера;

- земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью;

- земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг;

- земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самодеятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях;



- земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ;
- земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта;
- земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества);
- земельные участки учреждений кино и кинопроката;
- земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии;
- земельные участки выставок, музеев;
- земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек;
- земельные участки религиозных групп и организаций;
- земельные участки гидрометеорологической службы;
- земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью.

К результатам проведенной государственной кадастровой оценке земельных участков данного вида разрешенного использования в ходе проверки было выявлено наибольшее количество замечаний, связанных с многократным ее увеличением относительно кадастровой оценки аналогичных участков 2005 года.

В таблице №3 приведены результаты сравнения данных двух кадастровых оценок земель ВРИ-7, проведенных в 2005 и 2007 годах.

Таблица № 3

№ п/п	Муниципальный район (округ)	Населенный пункт	Среднеарифмети- ческое значение удельного показателя кадастровой стоимости земли руб./м <sup>2</sup>		Увеличе- ние, кол-во раз	Сумма земельного налога по ставке 1,5% (млн. руб.)	
			Кадаст- ровая оценка 2005 года	Кадаст- ровая оценка 2007 года		По оценке 2005 года	По оценке 2007 года
1	Сосновоборский округ	г. Сосновый Бор	1890,0	5983,5	<b>3,2</b>	174,88	602,358
2	Бокситогорский район	г. Бокситогорск	747,0	3941,5	<b>5,3</b>	7,31	43,9
3	Бокситогорский район	г. Пикалево	1028,2	3952,3	<b>3,8</b>	4,05	15,82
4	Бокситогорский район	пгт Ефимовский	3,2	3597,4	<b>1127,7</b>	0,003	3,55
5	Волосовский район	г. Волосово	1135,6	6063,2	<b>5,3</b>	2,53	13,09
6	Волховский район	г. Волхов	1442,4	5779,5	<b>4,0</b>	23,83	105,95
7	Волховский район	г. Новая Ладога	1494,8	5211,8	<b>3,5</b>	5,47	18,04
8	Волховский район	г. Сясьстрой	1192,7	4996,1	<b>4,2</b>	5,67	23,1
9	Всеволожский р-н	г. Сертолово	3945,7	8387,6	<b>2,1</b>	6,19	12,92
10	Всеволожский р-н	пгт им.Морозова	1527,2	6717,8	<b>4,4</b>	2,28	10,75
11	Всеволожский район	рп Дубровка	80,0	6918,8	<b>86,5</b>	0,004	0,38
12	Всеволожский район	рп Кузьмолловский	3222,4	7074,6	<b>2,2</b>	6,2	14,85
13	Всеволожский район	рп Рахья	35,4	6614,9	<b>186,8</b>	0,03	6,06
14	Всеволожский р-н	рп им.Свердлова	108,8	6650,2	<b>61,1</b>	0,09	5,33
15	Выборгский р-н	г. Выборг	3013,6	6065,1	<b>2,0</b>	19,48	45,31
16	Гатчинский район	г. Гатчина	2269,5	7453,6	<b>3,3</b>	2,08	76,18
17	Гатчинский район	г. Коммунар		7418,8			18,78
18	Гатчинский район	пгт Вырица	1150,7	5409,1	<b>4,7</b>	13,58	77,52
19	Гатчинский район	пгт Сиверский	1005,3	5539,3	<b>5,5</b>	21,28	139,2
20	Гатчинский район	пгт Тайцы	55,6	6891,5	<b>124,0</b>	0,04	24,46
21	Кингисеппский район	г. Ивангород	952,2	4939,3	<b>5,2</b>	4,27	24,46

22	Кингисеппский район	г. Кингисепп	597,5	5678,7	<b>9,5</b>	10,28	104,61
23	Киришский район	г. Кириши	2057,7	5639,4	<b>2,7</b>	34,09	110,24
24	Киришский район	пгт Будогощь	27,7	3626,7	<b>131,1</b>	0,04	5,48
25	Кировский район	г. Кировск	3089,9	6597,0	<b>2,1</b>	24,81	53,49
26	Кировский район	г. Отрадное	3722,0	6290,7	<b>1,7</b>	16,18	28,26
27	Кировский район	г. Шлиссельбург	1019,8	6420,4	<b>6,3</b>	4,10	29,25
28	Кировский район	п. Назия		5971,9			6,41
29	Кировский район	пгт Мга	41,6	6550,8	<b>157,4</b>	0,10	13,97
30	Кировский район	пгт Павлово	43,5	6117,7	<b>140,6</b>	0,19	23,13
31	Кировский район	пгт Приладожский	37,1	6158,3	<b>165,8</b>	0,04	7,51
32	Кировский район	пгт Синявино	39,9	6448,4	<b>161,6</b>	0,002	3,42
33	Лодейнопольский район	г. Лодейное Поле	1371,6	4192,2	<b>3,1</b>	6,24	19,38
34	Лодейнопольский район	пгт Свирьстрой	4,5	3532,8	<b>790,3</b>	0,002	1,56
35	Ломоносовский район	пгт Большая Ижора	128,5	6821,4	<b>53,1</b>	0,13	6,65
36	Ломоносовский район	пгт Лебяжье	127,4	6510,0	<b>51,1</b>	0,57	26,99
37	Лужский район	г. Луга	1526,5	5247,1	<b>3,4</b>	11,75	56,82
38	Лужский район	пгт Толмачево	41,6	5089,3	<b>122,3</b>	0,01	1,69
39	Подпорожский район	г. Подпорожье	870,5	3535,9	<b>4,1</b>	6,43	28,06
40	Подпорожский район	пгт Важины	6,0	3288,3	<b>550,8</b>	0,004	2,1
41	Подпорожский район	пгт Вознесенье	5,8	2655,1	<b>461,8</b>	0,007	3,5
42	Подпорожский район	пгт Никольский	6,1	3383,3	<b>559,2</b>	0,004	2,04
43	Приозерский р-н	г. Приозерск	2047,2	4263,0	<b>2,1</b>	3,81	8,61
44	Приозерский район	пгт Кузнечное	71,3	4802,0	<b>67,3</b>	0,001	0,09
45	Сланцевский район	г. Сланцы	787,5	3882,2	<b>4,9</b>	4,1	22,35
46	Тихвинский район	г. Тихвин	999,6	4899,5	<b>4,9</b>	12,16	71,30
47	Тосненский район	г. Любань	51,0	5891,4	<b>115,5</b>	0,07	8,30
48	Тосненский район	г. Никольское	2414,1	6403,1	<b>2,7</b>	4,11	10,70
49	Тосненский район	г. Тосно	3096,1	6891,4	<b>2,2</b>	10,97	23,99

50	Тосненский район	пгт Красный Бор	34,8	6231,5	<b>179,0</b>	0,004	0,63
51	Тосненский район	пгт Рябово	26,1	5152,1	<b>197,7</b>	0,01	2,21
52	Тосненский район	пгт Ульяновка	48,4	6326,7	<b>130,7</b>	0,49	60,02
53	Тосненский район	пгт Форносово	37,9	6456,7	<b>170,4</b>	0,19	31,84
					<b>468,93</b>		<b>2 037,51</b>

Как видно из таблицы, увеличение кадастровой стоимости земель данного вида использования в 2007 году по отношению к 2005 году, в отдельных случаях, произошло более чем в 1000 раз (пгт Ефимовское Бокситогорского района).

Причем, если увеличение кадастровой оценки земель ВРИ-7 для городов Ленинградской области составило несколько десятков раз, то для многих поселков городского типа – в сотни раз.

Максимальное значение кадастровой оценки земель ВРИ-7 было отмечено в г. Сертолово Всеволожского района – 8387,6 руб./м<sup>2</sup>, минимальное - в пгт Вознесенье Подпорожского района – 2655,1 руб./м<sup>2</sup>, или в 4 раза меньше. В тоже время, по данным кадастровой оценки 2005 года, аналогичные показатели (ВРИ-7) составляли, соответственно, по г. Сертолово – 3945,7 руб./м<sup>2</sup>, по пгт Вознесенье – 5,8 руб./м<sup>2</sup> (или в 680 раз меньше).

Всего в Ленинградской области, по состоянию на 01.01.2007, на кадастровом учете состояло 2854 земельных участков, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии, из них в городских населенных пунктах – 1791 участка или 63%.

Расчет кадастровой стоимости земель данного вида использования в городских населенных пунктах производился на основе построения статистической модели.

В этой связи, по причине отсутствия на рынке недвижимости Ленинградской области фактических сделок купли-продажи объектов народного образования и здравоохранения, в основу построения модели для

оценки земельных участков ВРИ-7 в городских населенных пунктах, в основном, была заложена информация о рыночных сделках купли-продажи и аренде объектов административных и офисных зданий.

В результате, была собрана информация о продаже и аренде 232 офисных зданий и помещений. Для построения модели использовалась информация только по 32 сделкам.

Из 34 рекомендованных для земель данного вида использования факторов стоимости, в полном объеме была собрана информация по 28 факторам. В результате оценки значимости факторов стоимости и расчета коэффициента ( $R$ ), из 28 осталось 17 факторов (с  $R >$  или  $= 0,2$ ). Для построения статистической модели использовалось только 4 фактора:

- расстояние от населенного пункта до г. Санкт-Петербурга ( $R=0,73$ );
- численность населения в населенных пунктах ( $R=0,366$ );
- расстояние от объекта до административного центра ( $R=0,266$ );
- престижность зоны нахождения объекта ( $R=0,224$ ).

Таким образом, кадастровая оценка земель с разрешенным видом использования ВРИ-7 (включая земли, предназначенные для размещения школ, детских садов, объектов здравоохранения) в городских населенных пунктах Ленинградской области была произведена на базе 4 факторов стоимости и основана на 32 реальных сделках купли-продажи (аренды) офисных зданий.

Расчет величины земельной доли в общей стоимости объекта недвижимости производился посредством применения различных корректирующих коэффициентов к величине арендной платы за  $1 \text{ м}^2$  в год офисного помещения.

Например, в г. Тихвине, кадастровая оценка земель ВРИ-7, основывалась на расчетах, исходя из величины арендной платы офисного помещения равной 4748 руб./ $\text{м}^2$  в год, что сопоставимо со ставками арендной платы в городе Санкт-Петербурге.

В связи с тем, что кадастровая оценка земель ВРИ-7 основывалась на построении статистической модели, на основе 32 сделок купли-продажи (аренды) офисных зданий (в расчет было принято всего 4 фактора стоимости из 34 возможных), это стало одной из причин значительного увеличения кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры и искусства.

Кроме того, в ходе проверки были установлены факты необоснованного отнесения земель, предназначенных для иного вида разрешенного использования, к землям с разрешенным видом использования ВРИ-7.

Так, например, в г. Волхове в группу земель с разрешенным видом использования ВРИ-7 был включен земельный участок с кадастровым номером 47:61:26-02-044:06024, предназначенный для размещения городского пляжа. В соответствии с техническими рекомендациями, данный земельный участок должен быть отнесен к землям ВРИ-16 и оценен в 1 рубль за весь участок.

В г. Кингисепп земельный участок № 47:20:09-01-001:0007, на котором размещен существующий парк культуры и отдыха «Комсомоловка», площадью 324200 м<sup>2</sup> также был отнесен к ВРИ-7. Техническими рекомендациями земельные участки парков культуры и отдыха отнесены к ВРИ-8.

Аналогично, к землям ВРИ-7 был отнесен земельный участок в г. Сланцы № 47:28:03-01-012:0013, площадью 71547 м<sup>2</sup>, на котором также размещен парк культуры и отдыха, и зона отдыха в г. Приозерске (кадастровый № 47:03:03-02-001:0372).

К землям ВРИ-7 отнесен ряд земельных участков, площадью более 2 га, числящихся по документам с видом разрешенного использования под административные, хозяйственные и производственные здания и сооружения – под казарму и под заставу в г. Сосновый Бор.

В г. Светогорск земельный участок с кадастровым номером 47:02:0101002:0007 по ул. Кирова д.13 с видом разрешенного использования

под трехэтажное административное здание с общежитием, и являющееся частной индивидуальной собственностью ООО «СУ-21», также отнесено к ВРИ-7, как социальный объект.

В данную группу попали земельные участки в г. Гатчина предназначенные для размещения развлекательного центра, размещения спортивно-гостиничного комплекса и неопределенным видом использования земель – для размещения жилой конторы.

Наряду с земельными участками, предназначенными для размещения образовательных школ, к землям ВРИ-7 в г. Гатчина был отнесен земельный участок № 47:25:01-02-030:0014, предназначенный для размещения парикмахерской и казино с кадастровой стоимостью земельного участка более 5 млн. руб.

В связи с выявленными фактами необоснованного отнесения к землям ВРИ-7 земельных участков с иными видами разрешенного использования, необходимо отметить, что в случае введения льгот по земельному налогу на земли ВРИ-7, вплоть до полного освобождения от налога, часть льгот, по формальным признакам, будет предоставлена неправомерно. Проведенный анализ сведений о правах на земельные участки ВРИ-7 в г. Гатчина показал, что около 2% земельных участков данного вида разрешенного использования находится в частной собственности банков. Потенциальный земельный налог с данной категории налогоплательщиков составит около 1,5 млн. руб. Такое же количество земельных участков, находится в собственности религиозных организаций, которые в соответствии с Налоговым кодексом РФ, от уплаты земельного налога освобождены.

Около 12% земельных участков ВРИ-7 г. Гатчина, находятся в муниципальной собственности муниципального образования г. Гатчина, что составит около 9 млн. руб.

Около 50 млн. руб. потенциального земельного налога будет перераспределено в муниципальное образование г. Гатчина из областного бюджета и бюджета Гатчинского района.

В целом, по прогнозной оценке ФГУП «ФКЦ «Земля», потенциальный земельный налог в 2008 году с земель ВРИ-7 составит около 2,9 млрд. руб., в т.ч. около 2 млрд. руб. - по городским населенным пунктам и 0,9 млрд. руб. - по сельским населенным пунктам.

#### **4.7. Особенности проведения государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов**

Для расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельских населенных пунктов, согласно методическим и техническим рекомендациям, допускалось применение упрощенной системы расчетов.

Упрощенная система расчетов – на основе соотношения между видами разрешенного использования земель, при проведении кадастровой оценки земель, могла применяться к следующим видам разрешенного использования земель в составе сельских населенных пунктов Ленинградской области:

- земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки (ВРИ-1);
- земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (ВРИ-3);
- земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений (ВРИ-4);
- земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (ВРИ-5);
- земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (ВРИ-6);



- земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7);

- земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8);

- земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9);

- земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10);

- земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ-13).

Для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки (ВРИ-2) в составе земель сельских населенных пунктов, использовались те же подходы, что и для определения кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-2, расположенных в городских населенных пунктах: собиралась рыночная информация по сделкам купли-продажи и на ее основе строилась статистическая модель, позволяющая

рассчитать кадастровую стоимость земельных участков ВРИ-2 в сельских населенных пунктах.

По состоянию на 01.01.2007 в Ленинградской области на государственном кадастровом учете состояло 249,6 тыс. земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки, из них расположено в сельских населенных пунктах – 193,8 тыс. участков (или 77,6%).

Для расчета кадастровой стоимости земель ВРИ-2 в сельских населенных пунктах были собраны данные о продаже 1178 участков ИЖС, из них для построения статистической модели была использована информация только по 202 фактическим сделкам (т.е. 0,1% от числа земельных участков данного вида использования, расположенных в сельских населенных пунктах).

В соответствии с методическими и техническими указаниями, для земель ВРИ-2, расположенных в сельских населенных пунктах были рассчитаны коэффициенты значимости для 28 факторов стоимости (R).

При этом, по 10 из 28 факторов стоимости, рассчитанный коэффициент значимости превышал минимально допустимое значение ( $R >$  или  $= 0,2$ ). В результате фактически было выбрано только 3 фактора стоимости для построения статистической модели:

- расстояние от населенного пункта до г. Санкт-Петербурга ( $R=0,862$ );
- расстояние до ближайшей ж/д станции ( $R=0,412$ );
- расстояние до автобусной остановки ( $R=0,113$ )\*.

Использование при построении статистической модели необоснованно ограниченного количества факторов стоимости привело к тому, что, например, в д. Сяськелево (административный центр Сяськелевского сельского поселения Гатчинского района) кадастровая стоимость  $1\text{ м}^2$  земель, предназначенных для размещения ИЖС, получилась меньше, чем в д. Фьунатово, того же сельского поселения, но не имеющей социальной инфраструктуры.

Расчет кадастровой стоимости земельных участков иного вида разрешенного использования земель, – ВРИ-1, ВРИ 3-10, ВРИ-13, в составе сельских населенных пунктов, осуществлялся с использованием специального программного обеспечения и предполагал следующую последовательность действий.

Работы по расчету кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-1, ВРИ 3-10, ВРИ 13 в составе сельских населенных пунктов, проводились после завершения кадастровой оценки земельных участков городских населенных пунктов.

Согласно техническим рекомендациям, на первом этапе, необходимо было определить среднее (медианное) значение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков по каждому виду разрешенного использования земель ВРИ-1, ВРИ ВРИ 13 в составе земель населенных пунктов с численностью от 20 до 50 тыс. человек в каждом муниципальном районе (городском округе).

На втором этапе работ, в соответствии с методическими и техническими рекомендациями, определялось среднее (медианное) значение удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков ВРИ - 2 в составе населенных пунктов с численностью населения от 20 до 50 тыс. человек в каждом муниципальном районе (городском округе).

На третьем этапе, рассчитывалось соотношение между полученными результатами первого и второго этапов в каждом муниципальном районе (городском округе).

По результатам произведенных расчетов, были получены коэффициенты соотношений между удельными значениями кадастровой стоимости земельных участков по каждому из видов разрешенного использования земель, на основе которых определялась кадастровая стоимость земельных участков сельских населенных пунктов (таблица № 4).

Таблица № 4

№ п/п	Наименование муниципального района	Виды разрешенного использования земель (ВРИ)									
		1	3	4	5	6	7	8	9	10	13
1	Сосновоборский муниципальный округ	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
2	Бокситогорский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
3	Волосовский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
4	<b>Волховский муниципальный район</b>	<b>5.92</b>	<b>1.138</b>	<b>0.509</b>	<b>7.167</b>	<b>3.142</b>	<b>18.106</b>	<b>1.084</b>	<b>3.471</b>	<b>0.556</b>	<b>2.001</b>
5	<b>Всеволожский муниципальный район</b>	<b>4.71</b>	<b>1.603</b>	<b>0.494</b>	<b>8.827</b>	<b>3.142</b>	<b>11.076</b>	<b>0.776</b>	<b>2.308</b>	<b>0.556</b>	<b>1.888</b>
6	Выборгский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
7	Гатчинский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
8	Кингисеппский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
9	Киришский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
10	<b>Кировский муниципальный район</b>	<b>5.51</b>	<b>2.214</b>	<b>0.672</b>	<b>6.216</b>	<b>2.954</b>	<b>14.162</b>	<b>0.776</b>	<b>2.165</b>	<b>0.523</b>	<b>1.698</b>
11	Лодейнопольский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
12	Ломоносовский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
13	Лужский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
14	Подпорожский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
15	Приозерский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
16	Сланцевский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
17	Тихвинский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433
18	Тосненский муниципальный район	4.79	2.356	0.366	6.439	3.142	13.857	0.776	2.446	0.556	1.433

В связи с полученными результатами данного этапа работ, необходимо отметить следующее.

На территории Ленинградской области расположено только 10 городских населенных пунктов с численностью населения от 20 до 50 тысяч человек: г.

Кировск, пгт Отрадное, г. Сертолово, г. Сланцы, г. Подпорожье, г. Волхов, г. Лодейное поле, г. Луга, г. Пикалево и г. Тосно.

Комиссией по организации проведения государственной кадастровой оценки земель на территории Ленинградской области, для расчета кадастровой стоимости земельных участков в составе сельских населенных пунктов, было принято решение о применении средних значений удельных показателей кадастровой стоимости земель только по четырем из десяти городам Ленинградской области с численностью населения от 20 до 50 тыс. чел. (протокол б/н от 30.10.2007).

В результате, в расчете были использованы средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель: г. Волхова (Волховского района), г. Сертолово (Всеволожского района), г. Кировска и пгт Отрадное (Кировского района).

При этом, согласно протокола, в качестве одного из обоснований принятого решения, значилось, что в составе выбранных городских населенных пунктов имелись земельные участки всех видов разрешенного использования, используемых для расчета соотношений.

Однако проведенной проверкой было установлено, что из 4 выбранных для расчетов городов только в одном из них (г. Кировск), одновременно, на государственном кадастровом учете состояли земельные участки всех видов разрешенного использования, участвующих в расчетах. В г. Волхове на кадастровом учете отсутствовали земельные участки с ВРИ-6, ВРИ-10, в г. Сертолово – ВРИ-6, ВРИ-8, ВРИ-10, в г. Отрадное – ВРИ-6, ВРИ-8, ВРИ-10.

Следует отметить, что в результате произведенных расчетов, были получены коэффициенты, при применении которых, кадастровая оценка земель, например, с видом разрешенного использования ВРИ-7, к которому относятся и объекты социальной сферы (школы, больницы и пр.) в составе сельских населенных пунктов, получилась в 13 раз выше, чем кадастровая оценка земель сельских населенных пунктов, предназначенных для размещения объектов ИЖС (см. таблицу выше, ВРИ-7).

На последнем этапе расчетов, путем умножения полученных для каждого муниципального образования и вида разрешенного использования земель коэффициентов на средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-2, определялась непосредственно кадастровая стоимость (удельные значения) земельных участков с разрешенными видами использования 1, 3-10, 13 в составе земель сельских населенных пунктов.

В случае, если по состоянию на 01.01.2007, в сельском населенном пункте отсутствовали земельные участки одного из рассматриваемых видов разрешенного использования (1, 3-10, 13), разработчиками применялось средневзвешенное по площади значение удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков этого вида разрешенного использования по району.

При отсутствии земельных участков данного вида разрешенного использования в муниципальном районе, в расчетах применялось средневзвешенное по площади значение удельного показателя кадастровой стоимости по Ленинградской области.

В качестве обоснования использования данного метода разработчики ссылались на Методические указания, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 № 222.

При этом, данные Методические указания могли применяться только в следующих случаях:

- образования нового земельного участка;
- изменения площади земельного участка при упорядочении его границы;
- изменения вида разрешенного использования земельного участка;
- перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель;
- выявления ранее учтенных земельных участков, не включенных в состав инвентаризационной описи (абзац включен с 13.02.2008).

Применение данного метода для кадастровой оценки земельных участков предусматривает участие в расчетах, в качестве удельного показателя стоимости земель, – стоимость кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок (п.2.1.3 Методических указаний).

Применение такого подхода к оценке участков, расположенных в одном кадастровом квартале, с «расчетным» участком является экономически обоснованным, так как, расчет производится в границах одного квартала. Поэтому, применение данного метода для расчета кадастровой оценки земельных участков в городских населенных пунктах, где имеется градация на кадастровые кварталы, обоснованно.

Однако деление земельных участков в сельских населенных пунктах на кадастровые кварталы не практикуется.

В результате применения в расчетах средневзвешенного по площади значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков с разрешенным видом использования 1, 3-10, 13 по району (области), кадастровая оценка земель данного вида разрешенного использования в сельских населенных пунктах, в которых по состоянию на 01.01.2007 на кадастровом учете таковые не состояли, оказалась в несколько раз выше, чем при расчетах с применением соответствующих коэффициентов.

Так, например, в Бокситогорском районе, кадастровая оценка земель в составе сельских населенных пунктов проводилась в 236 сельских населенных пунктах, из которых в 27 населенных пунктах на кадастровом учете на 01.01.2007 состояли земли объектов социальной инфраструктуры (ВРИ-7). Кадастровая оценка земель ВРИ-7 в составе этих 27 сельских населенных пунктов производилась посредством умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-2 на соответствующий коэффициент, рассчитанный по Бокситогорскому району для ВРИ-7 – 13,857.

По оставшимся 217 сельским населенным пунктам, в которых на 01.01.2007 на кадастровом учете земельные участки ВРИ-7 не состояли, расчет

велся по методике, утвержденной приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 № 222.

В сравнительной таблице №5, в качестве примера, представлены результаты расчета кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (ВРИ-7) для отдельных сельских населенных пунктов Бокситогорского района.

Таблица № 5

Наименование населенного пункта Бокситогорского района	Кол-во зем.участков (ЗУ)	Средняя для нас. пункта ст-ть ЗУ	Ст-ть ЗУ ВРИ-2	Коэффициент	Результаты кадастровой оценки земель ВРИ-7, рассчитанной с помощью коэффициента руб./м <sup>2</sup>	Результаты кадастровой оценки земель ВРИ-7, рассчитанной по средневзвешенным значениям (приказ МЭРТ от 12.08.2006 №222), руб./м <sup>2</sup>	Оценка по методике для сельских насел. пунктов, руб./м <sup>2</sup>
п Красный Броневик	4	1 612,04	120,06	13,857	1 663,62		
п Ларьян	76	210,20	100,99		-	<b>3 133,74</b>	<b>1399,42</b>
п Подборовье	285	85,72	57,84	13,857	801,46		
п Совхозный	46	369,40	92,65	13,857	1 283,81		
п/ст Большой Двор	30	116,49	116,49		-	<b>3 133,74</b>	<b>1614,2</b>
п/ст Чудцы	105	95,92	91,41		-	<b>3 133,74</b>	<b>1266,67</b>
<b>пгт Ефимовский</b>	<b>483</b>	<b>409,13</b>	<b>92,62</b>		<b>3 588,78</b>		
с Сомино	365	133,68	68,31	13,857	946,54	<b>3 133,74</b>	<b>946,57</b>
<b>Итого по Бокситогорскому муниципальному району</b>	<b>14958</b>	<b>330,15</b>	<b>83,60</b>		<b>3 133,74</b>		

Как видно из таблицы, в сельских населенных пунктах Бокситогорского района, где на 01.01.2007 на кадастровом учете не состояло ни одного участка с разрешенным видом использования земель для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и



социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (например, п. Ларьян, п/ст. Чудцы и еще 215 деревень, поселков и сел – только Бокситогорского района), кадастровая оценка таких земель, произведенная в соответствии с приказом Министерства экономического развития и торговли РФ, в 2-3 раза превышает кадастровую оценку аналогичных участков в сельских населенных пунктах, где такие земельные участки на кадастровом учете состояли.

Произведенная таким образом кадастровая оценка земель данного вида использования, в сельских населенных пунктах, где сегодня нет школ, больниц, спортивных и оздоровительных центров и пр. не будет стимулировать строительство в этих селах новых социальных объектов.

Таким образом, кадастровая оценка земель, предназначенных для размещения объектов социального назначения (ВРИ-7) в городских и сельских населенных пунктах стала сопоставима.

Аналогичная ситуация сложилась и по результатам кадастровой оценки земельных участков в сельских населенных пунктах с разрешенным видом использования земель для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства (ВРИ-1).

Из 236 сельских населенных пунктов того же, Бокситогорского района, в которых проводилась кадастровая оценка земель, земли с разрешенным видом использования ВРИ-1 на государственном кадастровом учете по состоянию на 01.01.2007 состояли в 13 населенных пунктах.

Кадастровая оценка земель ВРИ-1 в составе этих сельских населенных пунктов, также производилась посредством умножения среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-2 на соответствующий коэффициент, рассчитанный по Бокситогорскому району для ВРИ-1 – 4,79.

По оставшимся 223 сельским населенным пунктам, в которых на 01.01.2007 на кадастровом учете земельные участки ВРИ-1 не состояли, расчет

велся по методике, утвержденной приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 № 222.

В таблице № 6, также в качестве примера, представлены результаты расчета кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства (ВРИ-1) для отдельных сельских населенных пунктов Бокситогорского района.

Таблица № 6

Наименование населенного пункта Бокситогорского района	Кол-во земельных участков (ЗУ)	Средняя для нас.пункта ст-ть ЗУ	Ст-ть ЗУ ВРИ-2	Коэффициент	Результаты кадастровой оценки земель ВРИ-1, рассчитанной с помощью коэффициента руб./м <sup>2</sup>	Результаты кадастровой оценки земель ВРИ-1, рассчитанной по средневзвешенным значениям (приказ МЭРТ от 12.08.2006 №222) руб./м <sup>2</sup>	Оценка по методике для сельских населенных пунктов, руб./м <sup>2</sup>
д Чудцы	82	106,01	82,79	-		<b>946,17</b>	<b>396,56</b>
д Шибалово	27	51,91	50,29	4,79	240,88		
д Шульгино	23	60,73	63,51	-		<b>946,17</b>	<b>304,21</b>
д Яковлево	40	92,09	92,09	-		<b>946,17</b>	<b>441,11</b>
нп Сельхозтехника	106	193,80	99,40	4,79	476,10		
п Заборье	231	132,72	76,28	-		<b>946,17</b>	<b>365,38</b>
п Кожаково	48	56,92	65,21	-		<b>946,17</b>	<b>312,36</b>
п Коли	178	90,73	86,27	-		<b>946,17</b>	<b>413,23</b>
п Красный Броневик	4	1 612,04	120,06	-		<b>946,17</b>	<b>575,09</b>
п Ларьян	76	210,20	100,99	4,79	483,72		
п Подборовье	285	85,72	57,84	4,79	277,04		
п Совхозный	46	369,40	92,65	4,79	443,77		
п/ст Большой Двор	30	116,49	116,49	-		<b>946,17</b>	<b>557,99</b>
п/ст Чудцы	105	95,92	91,41	-		<b>946,17</b>	<b>437,85</b>
<b>пгт Ефимовский</b>	<b>483</b>	<b>409,13</b>	<b>92,62</b>		<b>768,11</b>		
с Сомино	365	133,68	68,31	-		<b>946,17</b>	<b>306,71</b>
<b>Итого по Бокситогорскому муниципальному району</b>	<b>14958</b>	<b>330,15</b>	<b>83,60</b>		<b>946,17</b>		

Так же, как и в предыдущем случае, в сельских населенных пунктах Бокситогорского района, где на 01.01.2007 на кадастровом учете не состояло ни одного участка с разрешенным видом использования земель для размещения объектов многоэтажного жилищного строительства (ВРИ-1), кадастровая оценка таких земель, произведенная в соответствии с приказом Министерства экономического развития и торговли РФ, также в 2-3 раза превышает кадастровую оценку аналогичных участков в сельских населенных пунктах, где такие земельные участки на кадастровом учете состояли.

По результатам анализа данного раздела, в целом, необходимо отметить, что при проведении кадастровой оценки земель в составе сельских населенных пунктов по упрощенной методике, не была учтена территориально-демографическая специфика Ленинградской области.

Так, по данным Петростата, на 1 января 2008 года население Ленинградской области составляло 1,63 млн. чел. При этом, численность городских жителей составляла 1,08 млн. чел. (66%), а сельских – 0,55 млн. чел. (34%). Таким образом, каждый третий житель проживает в сельской местности.

По численности сельского населения Ленинградская область занимает 1 место среди субъектов Северо-Западного федерального округа. Таким образом, приоритеты бюджетной политики, интересы бизнеса должны ориентироваться как на горожан, так и на жителей села, чему, опосредованно, должна способствовать и экономически обоснованная кадастровая оценка не только земель городских населенных пунктов, но и сельских. Следовательно, использование упрощенной методики расчета требовало дополнительного обоснования, которое в отчете ФГУ «Земля» отсутствует.

Кроме того, оценивая социальные последствия завышенной кадастровой стоимости земель сельских населенных пунктов необходимо учитывать, что муниципальными образованиями первого уровня принят ряд законодательных актов, в соответствии с которыми размер выкупной цены земельных участков устанавливается в размере кадастровой стоимости (например, решение Совета

МО «Разметелевского сельского поселения» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 19.04.2006 №47).

**4.8. Анализ результатов кадастровой оценки земельных участков населенных пунктов Ленинградской области, предназначенных для размещения объектов промышленности (ВРИ-9, ВРИ-10, ВРИ-11, ВРИ-13)**

Согласно перечню видов разрешенного использования, земельные участки населенных пунктов, предназначенные под размещение объектов промышленности разбиты на 4 группы:

- земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (ВРИ-9);

- земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10);

- земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11);

- земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных

сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (ВРИ-13).

В соответствии с методическими и техническими указаниями кадастровая оценка земель промышленности с разрешенным видом использования ВРИ-9 производилась на основе статистической модели, для построения которой собиралась рыночная информация о продажах земельных участков данного вида, определялись факторы стоимости, рассчитывались коэффициенты значимости и т. д.

Кадастровая стоимость земель промышленности с разрешенным видом использования земель ВРИ-13 определялась путем умножения минимального для данного населенного пункта значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-9 на площадь земельного участка.

В случае отсутствия в населенном пункте земельных участков ВРИ-9 кадастровая стоимость земельных участков ВРИ-13 определялась путем умножения минимального для муниципального образования (в составе которого находится населенный пункт) удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-9, на площадь земельных участков.

Таким образом, кадастровая оценка земель ВРИ-13, т.е. земель автомобильных дорог, железнодорожных путей, земельных участков, предназначенных для разработки полезных ископаемых и пр. находится в прямой взаимосвязи с кадастровой оценкой земель ВРИ-9.

Кадастровая оценка земельных участков, предназначенных для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов (ВРИ-10) и земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11) производилась путем индивидуальной оценки их рыночной стоимости. Рыночная стоимость указанных земельных участков должна была определяться в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В результате проведения выборочной проверки соответствия полученных результатов кадастровой оценки земельных участков в составе земель промышленности техническим рекомендациям было выявлено ряд не соответствий.

Так, в г. Кириши, при оценке земель ВРИ-9, минимальный удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка предназначенного для размещения сооружений промышленности и коммунального хозяйства составлял 818,71 руб./м<sup>2</sup>. (участки кадастрового квартала № 47:27:0701003). Следовательно, удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков ВРИ-13 в г. Кириши должен составлять 818,71 руб./м<sup>2</sup>.

По утвержденным данным кадастровой оценки данный показатель имеет значение 298,32 руб./м<sup>2</sup>, т.е. занижен не менее, чем в 2,7 раза.

В результате кадастровая оценка земельных участков в г. Кириши общей площадью 7264 га, предназначенных для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, трубопроводов и пр., оказалась необоснованно занижена с 59,4 млрд. руб. до 21,6 млрд. руб. Ежегодный налоговый потенциал по данным земельным участкам снизился с 8,9 млн. руб. до 3,3 млн. руб.

На кадастровом учете на 01.01.2007 состояло 18 участков с 10 видом разрешенного использования земель, 13 из которых – в городских населенных пунктах и 5 – в сельских населенных пунктах.

Для проведения кадастровой оценки земельных участков с ВРИ-10 – предназначенных для размещения электростанций, в городских населенных пунктах, оценщиком проводилась рыночная оценка каждого земельного участка данного вида (1 отчет).

Для определения кадастровой стоимости земельных участков с ВРИ-10 в сельских населенных пунктах применялись расчеты посредством применения соответствующих коэффициентов – в составе земель сельских населенных пунктов.

**4.9. Анализ результатов кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения гостиниц (ВРИ-6), объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8), земельных участков, предназначенных для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов (ВРИ-11), земельных участков, занятых обособленными водными объектами (ВРИ-12)**

В процессе государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области по ряду земельных участков была произведена их независимая оценка.

Как было отмечено выше, оценщиком ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» Лапиным М.В. 7 декабря 2007 года было составлено 19 отчетов об оценке не менее 166 земельных участков, на основе которых в дальнейшем были оценены все земельные участки под электростанциями, портами, гостиницами, объектами рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Ленинградской области.

Кроме указанных земельных участков, предназначенных для размещения объектов промышленности с 10 разрешенным видом использования земель, ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» была проведена индивидуальная оценка рыночной стоимости:

- 27 участков под размещение гостиниц (ВРИ-6), по результатам которых было сформировано 2 отчета (в отчете Ленобл-06-01 были оценены 23 участка под гостиницы, в отчете Ленобл-06-02 оценена рыночная стоимость 4 земельных участков под гостиницу в г. Выборге). Еще 28 земельных участков, предназначенных для размещения гостиниц в сельских населенных пунктах, оценивались по методике для сельских населенных пунктов посредством применения соответствующих коэффициентов.

- 99 участков для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (ВРИ-8), по результатам которой было сформировано 13 отчетов. Земельные участки ВРИ-8, состоящие на государственном кадастровом учете в сельских населенных пунктах (на 01.01.2007 - 268 участков) так же оценивались посредством применения соответствующих коэффициентов.

Оценка земельных участков с видом разрешенного использования ВРИ-6,8,10 в городских населенных пунктах независимым оценщиком не являлась обязательной. Данный метод был применен разработчиком в связи с невозможностью построения статистической модели. Однако качество проведения независимой рыночной оценки в ходе проверки установить не представлялось возможным, т.к. отчеты оценщиков к отчету ФГУП «ФКЦ «Земля» не прилагались. В п.3.3. отчета было указано, что отчеты об оценке рыночной стоимости земель с разрешенным видом использования ВРИ-6,8,10,11,12 хранятся у исполнителя работ, т.е. у ООО «Консалтинговая группа «Эксперт».

Документы по запросу Контрольно-счетной палаты Ленинградской области ООО «Консалтинговая группа «Эксперт» не представило.

Для определения кадастровой оценки земельных участков ВРИ-11 – участков, предназначенных для размещения электростанций, железнодорожных вокзалов и аэропортов, а также земель ВРИ-12 – земельных участков, занятых обособленными водными объектами, находящимися в городских населенных пунктах, независимая рыночная оценка, в соответствии с Методическими рекомендациями должна проводиться, в обязательном порядке.

Всего в Ленинградской области с 11 видом разрешенного использования, по состоянию на 01.01.2007, на кадастровом учете состояло 22 земельных участка, в том числе в городских населенных пунктах – 21 участок (3 отчета независимого оценщика) и 1 участок в сельском населенном пункте - в п.



Копорье, Копорской волости, который был так же оценен независимым оценщиком (отчет № Ленобл-11-01).

В этой связи, следует отметить, что результаты проведенной независимой оценки вызывают сомнения в ее достоверности. Так, земельный участок под морской торговый порт в центре г. Выборга (ул. Южный вал д.1), площадью 162 280 м<sup>2</sup> был оценен в 110,8 млн. руб. или 682,94 руб./м<sup>2</sup>, а земельный участок для эксплуатации речного порта в г. Отрадное Кировского района, площадью 65 000 м<sup>2</sup> оценен в 75,2 млн. руб. или 1156,8 руб./ м<sup>2</sup>, т.е. в расчете за 1 м<sup>2</sup> в 1,7 раза дороже.

В соответствии со ст.11 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в отчете об оценке должно быть отражено точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость рассматриваемого объекта оценки.

При оценке земельного участка в г. Высоцке (кадастровый №47:01:0301002:0001), в отчете местоположение участка указано, как «ориентир г. Высоцк - в границах участка; почтовый адрес ориентира: Ленинградская область, Выборгский район, г. Высоцк». Данный земельный участок был передан в постоянное бессрочное пользование ГУ «Морская администрация портов г. Выборг и Высоцк», свидетельство о регистрации юридического лица №ю/04259, 16.11.1999-22940-01. Однако, ни реквизитов юридического лица, ни балансовой стоимости объекта в отчете не указано.

Земельных участков с 12 видом разрешенного использования, состоящих на государственном кадастровом учете по Ленинградской области 17 единиц, в том числе в городских населенных пунктах на учете состоит 16 участков и 1 участок в сельском населенном пункте. Все участки были оценены независимым оценщиком (отчет № Ленобл-12-01).

На результат оценки всех земельных участков, занятых водными объектами, находящимися в обороте не повлияли такие факторы, как размер

участка, место расположения, удаленность от потребителя (Гатчинский район или город Кингисепп), вид деятельности (рыболовство или прудовое хозяйство).

В результате, кадастровая оценка всех земельных участков, занятых обособленными водными объектами, находящимися в обороте, произведена в одном диапазоне цен и составляла 20,72 руб./м<sup>2</sup>.

Во всех представленных проверяющим отчетах об оценке по земельным участкам ВРИ-11,12 в разделе «Общие сведения оценки» указан процесс оценки, который включает осмотр и идентификацию объекта оценки. Согласно представленным материалам, осмотр объектов оценки не производился. В отдельных случаях у проверяющих имелись определенные трудности в идентификации объекта оценки на основании отчета. Например, в отчетах об оценке по 12 участкам ВРИ-12 в соответствующей графе «Объект оценки» указан только кадастровый номер и почтовый адрес: Ленинградская область, Кингисеппский район, г. Кингисепп.

**4.10. Особенности расчета кадастровой оценки земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками (ВРИ-14), предназначенных для сельскохозяйственного использования (ВРИ-15), улиц, проспектов, площадей, шоссе, земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов (ВРИ-16)**

Кадастровая стоимость земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами определяется равной произведению среднего для Ленинградской области значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков в составе земель лесного фонда на площадь земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования устанавливается равной произведению среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земельных участков первой группы сельскохозяйственного назначения в пределах того же муниципального района на площадь земельных участков.

Кадастровая стоимость земельных участков улиц, проспектов, площадей, набережных, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов не рассчитывается и устанавливается равной 1 рублю за земельный участок.

## **5. Проверка результатов кадастровой оценки**

Как утверждали классики – практика критерий истины, поэтому особенно интересно проанализировать те изменения, которые Правительство Ленинградской области вынуждено было внести в результаты кадастровой оценки.

Постановлением Правительства Ленинградской области от 19.03.2009 №63 внесены существенные изменения в результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов. Перерасчет кадастровой стоимости земельных участков производился на базе ранее используемой методологической базе. Перерасчет коснулся одного вида разрешенного использования ВРИ-7 кадастровой оценки земель, предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. Объекты, размещенные на участках данного вида относятся в основном к областной и районной собственности, а земельный налог поступает в бюджет городских и сельских поселений по

ставке 100%. Т.е затрагиваются межбюджетные отношения, когда значительные дополнительные средства должны поступить из областного и районного бюджета в бюджет в бюджеты первого уровня. Каждая школа, детский сад, поликлиника, стадион становятся источником существенных доходов сельских и городских поселений. В данных условиях поселения не стремились предоставить областным и районным учреждениям существенные льготы по земельному налогу.

При первоначальной кадастровой оценки ВРИ-7 средний уровень кадастровой стоимости земель по Ленинградской области составлял 4744,59 руб./кв.м (Постановление от 29.12.2007 №356), то в соответствии с Постановлением от 19.03.2009 №63 данная стоимость уменьшилась в 4 раза и составила 1184,31 руб./кв.м. По отдельным районам данное уменьшение составляет более 12 раз (см. таблицу №7).

Таблица №7

**Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов предназначенных для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии. в разрезе муниципальных районов Ленинградской области, руб./кв. м**

N п/п	Наименование муниципального района	Постановление от 29.12.2007 №356	Постановление от 19.03.2009 №63	Уменьшение раз
1	Бокситогорский муниципальный район	3133,74	259,48	12,08
2	Волосовский муниципальный район	4390,04	597,97	7,34
3	Волховский муниципальный район	5077,69	737,88	6,88
4	Всеволожский муниципальный район	5948,97	986,63	6,03
5	Выборгский район	4759,90	1148,95	4,14
6	Гатчинский муниципальный район	5837,30	1257,62	4,64

7	Кингисеппский муниципальный район	4797,43	763,77	6,28
8	Киришский муниципальный район	5239,11	1016,53	5,15
9	Кировский муниципальный район	6078,23	733,32	8,29
10	Лодейнопольский муниципальный район	2734,03	281,30	9,72
11	Ломоносовский муниципальный район	6708,98	920,53	7,29
12	Лужский муниципальный район	4211,68	1458,00	2,89
13	Подпорожский муниципальный район	2804,69	224,72	12,48
14	Приозерский муниципальный район	4152,85	469,50	8,85
15	Сланцевский муниципальный район	3551,27	566,81	6,27
16	Тихвинский муниципальный район	3727,70	741,12	5,03
17	Тосненский район	5937,90	734,01	8,09
18	Сосновоборский городской округ	3611,15	2019,80	1,79
Ленинградская область		4744,59	1184,31	4,01

Данная таблица наглядно иллюстрирует «научность и обоснованность» примененных к кадастровой оценке подходов и соответственно необходимость миллиардных затрат по всей России на ее проведение в плане сбора избыточной информации и примененного математического аппарата по ее обработке.

### **Заключение**

**Выводы:**

1. Результаты проведения новой кадастровой оценки земель населенных пунктов выявили существенное повышение кадастровой стоимости земельных

участков практически всех видов разрешенного использования, причем наиболее значительное повышение кадастровой стоимости земельных участков в десятки, а иногда и в сотни раз произошло в поселках городского типа и в сельских населенных пунктах.

В целом по Ленинградской области кадастровая оценка земель промышленности выросла не более чем в два раза, а по отдельным отраслям вообще не изменилась. Одновременно кадастровая оценка земель под индивидуальной жилой застройкой и личным подсобным хозяйством возросла в среднем в 4 раза, кадастровая оценка земель садоводств в 5 раз, оценка земельных участков занятых социальными объектами: школами, больницами и пр. до пересмотра результатов кадастровой оценки в 5 раз.

Таким образом, результаты проведенной государственной кадастровой оценки, создают налоговую базу для резкого увеличения размера земельного налога, что в первую очередь затрагивает интересы жителей Ленинградской области и повышает налоговые обязательства учреждений социальной сферы, расположенных на территории Ленинградской области.

2. Срок между двумя кадастровыми оценками земель населенных пунктов составил два года, тогда как рекомендуемый срок проведения кадастровых оценок 3-5 лет.

В связи с тем, что минимальный срок между проведением кадастровых оценок (3 года), установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 №316, соблюден не был, расходы как областного бюджета так и федерального на проведение государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области в сумме 16 млн. руб. нельзя признать эффективными.

3. Учитывая, новый подход в кадастровой оценке земель населенных пунктов, т.е. отход от оценки кадастровых кварталов и оценка, всех земельных участков, состоящих на кадастровом учете необходимо было провести подготовительную работу с Управлением Роснедвижимости по Ленинградской

области по сверке участков, состоящих на кадастровом учете и фактически оформленных участках. Отсутствие подготовительной работы привело к срыву сроков государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов.

До проведения кадастровой оценке необходимо было актуализировать дежурные кадастровые карты, сделав их пригодными для использования в целях кадастровой оценке земель населенных пунктов, согласно техническим рекомендациям. Ответственным за ведение дежурных кадастровых карт является предприятие - ФГУ «Земельная кадастровая палата по Ленинградской области», входящее в структуру Роснедвижимости.

4. В ходе проведения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, заказчиком работ – Комитетом по управлению государственным имуществом Ленинградской области не осуществлялся надлежащий контроль за качеством выполненных работ. В результате в ходе проведения работ по кадастровой оценке не составлялись промежуточные отчеты, которые, соответственно, не согласовывались с органами местного самоуправления.

5. Фактически отсутствовало согласование результатов кадастровой оценки с муниципальными образованиями. На согласование результатов было отведено 3 дня с 27 декабря по 30 декабря. Международный опыт проведения кадастровых оценок говорит о том, что этап согласования должен занимать до 30% времени от проведения кадастровой оценки.

6. Представленный отчет ФГУ «Земля» содержит описание районов Ленинградской области, однако в данном описании содержится как устаревшая так просто не верная информация, что так же привело к неправильной оценке макроэкономической ситуации в Ленинградской области и не позволило провести интерпретацию результатов кадастровой оценки.

В частности при проведении кадастровой оценки земель в составе сельских населенных пунктов, без соответствующего обоснования, использовалась упрощенная методика оценки. В результате ее применения, не

была учтена территориально-демографическая специфика Ленинградской области, в которой каждый третий житель проживает в сельской местности.

7. В ходе проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области имели место отклонения от Методических и Технических рекомендаций, утвержденных приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 №39 и приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152 соответственно.

Так, в нарушение положений указанных нормативных документов применялся упрощенный расчет кадастровой стоимости земельных участков. По упрощенной методике, предназначенной для оценки земель сельских населенных пунктов была проведена оценка земель ряда городских населенных пунктов (например, г. Всеволожск, пгт Токсово (Всеволожский район), г. Высоцк и др.).

Кроме того, не была произведена группировка земельных участков внутри каждого вида разрешенного использования земель, что соответственно, также существенно повлияло на результаты государственной кадастровой оценки земель. Отказ от группировки земельных участков в рамках видов разрешенного использования сделал кадастровую оценку земель населенных пунктов достаточно условной и слабо интерпретируемой.

8. Проведена некачественная оценка земельных участков независимым оценщиком, результаты оценки в ходе обсуждения менялись в десятки раз.

9. При проведении работ, был собран значительный объем информации о факторах, оказывающих влияние на стоимость земельных участков населенных пунктов Ленинградской области. Однако при построении статистических моделей фактически использовалась только часть полученных исходных данных.

Так, например, из 34 факторов стоимости, рекомендованных для оценки земель, предназначенных для размещения школ, детских садов, объектов здравоохранения фактически кадастровая оценка этих земель была произведена на базе 4 факторов стоимости.



Более того, кадастровая оценка этих земель основана на 32 реальных сделках купли-продажи в основном офисных помещений не значительной площади.

10. Для проведения оценки земельных участков в сельских населенных пунктах, в которых на 01.01.2007 на государственном кадастровом учете отсутствовали участки некоторых видов разрешенного использования земель, применялась методика, утвержденная приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 № 222. Применение данной методики приведет к завышению кадастровой стоимости вновь образуемых участков и участков, не попавших в государственную кадастровую оценку 2007 года.

11. Не была проведена государственная кадастровая оценка целого ряда населенных пунктов Ленинградской области.

Так, только в Приозерском районе из 97 существующих населенных пунктов, в 65 населенных пунктах не проведена государственная кадастровая оценка. Кроме того, в г. Приозерске были оценены только 14 из 19 кварталов. В Гатчинском районе не прошли государственную кадастровую оценку земли 25 населенных пунктов. В городе Коммунар Гатчинского муниципального района, оценено 12 из 17 кварталов.

Предложения:

1. Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель (утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 8.04.2000 № 316) споры, возникающие при проведении государственной кадастровой оценки земель, рассматриваются в судебном порядке.

Фактически в настоящее время можно оспорить только процедуру кадастровой оценки, но не ее результат. Учитывая, широкий круг лиц, интересы которых затронуты кадастровой оценкой земель населенных пунктов, необходимо на правительственном уровне рассмотреть возможность создания процедуры как судебной, так и досудебного согласования споров по

государственной кадастровой оценке на основе отчетов о независимой оценке рыночной стоимости спорного земельного участка.

При этом в случае удовлетворения претензии заинтересованной стороны в пересмотре результатов государственной кадастровой оценки по конкретному земельному участку предусмотреть компенсацию расходов на проведение независимой оценки.

Принятые в 2010 году изменения в федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» частично сняли данную проблему. В данный федеральный закон была включена глава «Государственная кадастровая оценка», в которой определено понятие государственной кадастровой оценки, порядок рассмотрения споров о результатах кадастровой оценки, порядок внесения результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр, необходимость страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости. В 2011 году министерство экономического развития Российской Федерации своим и приказом утвердило порядок определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости.

В Земельный Кодекс РФ в статью 66 Оценка земли внесены изменения в результате которых в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

2. При проведении новой государственной кадастровой оценки 30% времени отведенных на ее проведение, должны занимать процедуры согласования ее результатов с заинтересованными сторонами, причем не только с муниципальными образованиями и территориальными управлениями Роснедвижимости, но и налогоплательщиками. При проведении государственной кадастровой оценки должна быть прописана процедура согласования ее результатов со всеми заинтересованными сторонами.

3. Организовать совместно с Роснедвижимостью работу по согласованию перечней земельных участков, постановки участков, не вошедших в государственную кадастровую оценку на кадастровый учет.

4. Правительству Ленинградской области разработать меры стимулирующие постановку на кадастровый учет земельных участков под многоэтажной жилой застройкой. В настоящее время на государственном кадастровом учете состоит не более 10 % участков, предназначенных для размещения домов многоэтажной жилой застройки.

5. Представительным органам муниципальных образований шире использовать заложенные в Налоговом Кодексе возможности дифференциации суммы земельного налога, не только дифференцируя ставки земельного налога в зависимости от категории земель и (или) разрешенного использования земельного участка, но и устанавливая размер не облагаемой налогом суммы для отдельных категорий налогоплательщиков и таким образом уменьшая налоговую базу по земельному налогу.

6. В целях проведения на территории Ленинградской области эффективной экономической политики, создания единого экономического пространства (и, соответственно, экономически обоснованной системы налогообложения), считаем необходимым, при проведении работ по актуализации кадастровых оценок земель по каждому виду их функционального использования учитывать ценовые показатели действующих кадастровых оценок земель аналогичного функционального использования, но утвержденных иными нормативно-правовыми актами.

Результаты кадастровой оценки земель различных видов (земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель садоводческих товариществ, земель лесного фонда, земель промышленности и др.) должны быть взаимосвязаны.



## Библиография

- Налоговый кодекс РФ;
- Земельный кодекс РФ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 №316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»
- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 15.02.2007 №39;
- Технические рекомендации по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденные приказом Роснедвижимости от 29.06.2007 № П/0152;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области»;
- Постановление Правительства Ленинградской области от 19 марта 2009 года № 63 «О внесении изменений в постановление Правительства Ленинградской области от 29 декабря 2007 года № 356 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Ленинградской области».