

**ОБОСНОВАНИЕ МЕТОДА РАСЧЕТА КОЭФФИЦИЕНТА
РЕГЛАМЕНТА ОХРАННОЙ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ
КОММУНИКАЦИЙ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ
СТОИМОСТИ САДОВО-ОГОРОДНЫХ ЗЕМЕЛЬ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Банিকেвич Татьяна Дмитриевна

ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский горный университет»

banikevich.tanya@mail.ru

В современных условиях развития системы земельных отношений государственная кадастровая оценка (ГКО) земель является одним из наиболее актуальных направлений исследований, что связано с перспективами использования финансовых средств, собранных при земельном налогообложении, для устойчивого развития территорий. Размер земельного налога напрямую связан с кадастровой стоимостью участка, объективный расчет которой зависит от ряда положительно или отрицательно влияющих ценообразующих факторов. К одним из таких факторов относится наличие зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ), объективно проявляющееся в регламенте использования земель и возникновении пространственных недостатков землепользования.

Учет ЗОУИТ при кадастровой оценке земель Ленинградской области (ЛО) на сегодняшний день еще не реализован и отсутствие в модели определения кадастровой стоимости указанного фактора можно считать существенным недостатком, приводящим к социально несправедливому земельному налогообложению. Данный факт связан с отсутствием методического аппарата оценки влияния ЗОУИТ не только в России, но и за рубежом [1]. Среди российских исследователей, которые пишут об актуальности учета обременений земель при их оценке, следует выделить А. А. Варламова, Е. Н. Быкову, А. В. Севостьянова, М. А. Сулина [1]. Также написан ряд научных работ, где авторы поднимают вопросы о проблемах кадастрового учета и оценки обременений (ограничений) в процедуре определения стоимости, среди которых можно выделить Н. П. Рулеву, К. В. Кретинина, В. А. Басманову, Д. В. Антропова, Ю. В. Чернецкую, К. Э. Сеньковскую, Ю. Ю. Юрикову [1], В. М. Круглякову [2].

Вопросами определения кадастровой стоимости и разработки методологии оценки ограничений при кадастровой оценке земель занимаются и зарубежные авторы, среди которых можно отметить Р. Гровера [3], С. Ковач [4], О. Шнайберг [5], Д. Эккерта, У. Маккласки и Ф. Розье [1].

Актуальность исследования по данному направлению также подтверждается ежегодным увеличением количества ЗОУИТ, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) для тер-

ритории ЛО (по состоянию на 2021 поставлено на учет 5186 ЗОУИТ). Объектом исследования являются садовые, огородные земельные участки и участки под малоэтажную жилую застройку. Рынок таких участков ЛО является неоднородным, ввиду разрозненности объема предложений на первичном и вторичном земельных рынках.

Пространственный анализ садово-огородных земель ЛО показывает, что наиболее распространенными на территории таких участков являются охранные зоны инженерных коммуникаций. Зачастую регламент указанных зон приводит к невозможности эффективного использования всей площади земельного участка. Данное обстоятельство, согласно Е. Н. Быковой [1], говорит о возможности введения коэффициента регламента охранной зоны инженерных коммуникаций в формулу расчета кадастровой стоимости таких земельных участков, при этом выбор метода его расчета зависит от активности рынка. В работе на основе анализа активности оборота земельных участков, данный сегмент отнесен к малоактивному рынку.

Таким образом, применение для расчета коэффициента регламента экспертно-аналитического метода дает меньшую точность в связи с наличием рыночных данных, в то время как квалитетрическое моделирование позволяет получить более объективный результат, учитывающий реакцию рынка на наличие ЗОУИТ. Методы математической статистики не применимы, поскольку информационное обеспечение ЕГРН не позволяет активизировать возможность учета такого экстерналичного фактора в рыночной системе при совершении сделок.

Литература

1. Быкова Е. Н. Оценка негативных инфраструктурных экстерналич при определении стоимости земельных ресурсов: автореф. дис. к. тех. наук: 5.2.3 / Быкова Елена Николаевна. – СПб. – 2021. – 52 с.
2. Круглякова В. М. Экономическая оценка недвижимости и зоны с особыми условиями использования территорий – особенности учета и его методическое обеспечение. Вопросы оценки: статья в журнале – научная статья. – 2020. – № 3(101) – С. 17–25.
3. Grover, R. Mass valuations / R. Grover // Journal of Property Investment and Finance. – 2016. – № 2 – С. 191–204.
4. Stopar I. Land valuation in case of easement: The case study in Slovenia / I. Stopar, Subic Kovac // Geodetski Vestnik. – 2016. – № 4 – С. 685–716.
5. Snajberga O. Valuation of Real Estate with Easement / Oxana Snajberga // Procedia Economics and Finance. – 2015. – С. 420–427.