

ВЛИЯНИЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ НА КАДАСТРОВУЮ ОЦЕНКУ ЗЕМЕЛЬ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ И ОБЪЕКТОВ В ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Баева И. А.,

студентка 3 курса

Плодоовощного института им. И.В. Мичурина

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ,

г. Мичуринск, РФ.

bialeksa@yandex.ru

Бубнов М. С.,

студент 3 курса

Плодоовощного института им. И.В. Мичурина

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ,

г. Мичуринск, РФ.

bubnow.misha2010@gmail.com

Печуркин А. С.,

старший преподаватель кафедры ландшафтной архитектуры,

землеустройства и кадастров

ФГБОУ ВО Мичуринский ГАУ,

г. Мичуринск, РФ.

pechurkin.as@gmail.com

Аннотация. Статья посвящена разработке новой методике определения кадастровой стоимости земель особо охраняемых территорий и объектов в Тамбовской области.

Ключевые слова. Методика, кадастровая стоимость, экологический рейтинг, экологические факторы.

Согласно Конституции Российской Федерации земли и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на определённой территории.

Важнейшими задачами рекреационного землепользования в целом являются обеспечение высокого качества отдыха, расширение многообразия возможностей использования рекреационных земель и ресурсов, удовлетворение потребности людей в общении с дикой природой и восстановление здоровья населения.

Рекреационные земли, равно как и земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли историко-культурного назначения, относятся к категории земель особо охраняемых территорий и объектов. Среди земель особо охраняемых территорий и объектов в России по площади преобладают земли регионального и местного значения.

Несмотря на положительные тенденции, связанные с проведением земельной реформы в Российской Федерации, до настоящего времени в полном объеме не решены вопросы стоимостной оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, которые остаются проблематичными как в большинстве стран мира, так и в России [1].

Существующая методика проведения государственной кадастровой оценки земель ориентирована на активное использование информации о совершаемых сделках на рынках земли. В то же время с землями ряда категорий подобные сделки почти не проводятся. Таковыми, в частности, являются земли рекреационного назначения и земли оздоровительных местностей и курортов [1].

Применяемая методика кадастровой оценки земель категории земель особо охраняемых территорий и объектов имеет ряд недостатков. С одной стороны, оценка этих земель проводится на основе нормативно-затратных показателей в соответствии с динамикой инфляционных процессов и фискальной политики государства, с другой – влияние природных факторов, которые являются одними из важнейших ресурсов и могут быть

использованы в оздоровлении населения, в оценочном процессе земель особо охраняемых территорий и объектов практически не учитывается.

Несмотря на то, что существует множество успешных разработок в области оценки природных ресурсов, однако большинство из них решает частные задачи, рассматривая землю только как пространственный базис для размещения предприятий. Эти оценки не учитывают тот факт, что земля как одна из важнейших частей окружающей среды, характеризуется комплексом факторов: занимаемым пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, гидроресурсным потенциалом (водами) и т. д., и для её оценки требуется единый подход, который должен учитывать все перечисленные составляющие.

В настоящее время расчет кадастровой стоимости земельных участков оздоровительных местностей и курортов осуществляется с использованием Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденных Приказом МЭР РФ № 138 от 23.06.2005 г. и Временной методики государственной кадастровой оценки земель особо охраняемых территорий и объектов, утвержденной 17.02.2004 и согласованной с Минэкономразвития России, МЧС России, МПР России [1].

Определение кадастровой стоимости земельных участков оздоровительных местностей и курортов осуществляется с определением рыночной стоимости эталонных объектов для каждого из кластеров. Расчет рыночной стоимости производится методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода [2].

Порядок определения кадастровой стоимости земельных участков оздоровительных местностей и курортов проводится в следующей последовательности: формирование перечня земельных участков; кластеризация земельных участков; определение эталонного земельного участка для каждого из кластеров земельных участков; определение

рыночной стоимости эталонных земельных участков; определение кадастровой стоимости земельных участков.

В типовой перечень факторов кластеризации земельных участков, отнесенных к этой подгруппе, входят: расстояние до места преимущественного проживания отдыхающих; расстояние до ближайшего населенного пункта; состояние дороги (покрытие); сезонность (лето / круглый год); наличие водных объектов (да/нет); наличие лесных массивов (да/нет); наличие вблизи уникального рекреационного ресурса (да/нет); экологическая ситуация; престижность местоположения.

Сезонность в основном относится к улучшениям земельного участка, то есть капитальности и наличия отопления в зданиях. С точки зрения земельного участка сезонность отдыха зависит от климата.

Престижность местоположения зависит от наличия окружения, то есть при хорошем подъезде и наличии водоема пригодного для купания, леса, хороших условий проживания месторасположение участка для рекреационных целей будет востребовано у отдыхающих. Фактор престижности часто носит субъективный характер, зависит от известности конкретного дома отдыха, отдыха в нем каких-то известных лиц, модных тенденций в архитектуре, наличия поблизости известного и посещаемого туристами объекта. Данный фактор сложно поддается количественному учету, поэтому не был учтен в оценке.

При расчете кадастровой стоимости земельных участков оздоровительных местностей и курортов для определения корректировки на месторасположение были выделены основные факторы, влияющие на престижность и удобство месторасположения земельного участка (факторы кластеризации): расстояние от населенного пункта до ближайшей станции ж/д; наличие хорошего подъезда по автодороге (асфальтовое покрытие); наличие хорошего подъезда общественным транспортом (авто); наличие водных объектов; пригодность водных объектов для купания; наличие лесных массивов; наличие вблизи уникального рекреационного ресурса,

лечебных источников; хорошая экологическая ситуация; наличие поблизости магазина; наличие в населенном пункте центрального электроснабжения; наличие в населенном пункте центрального водоснабжения; наличие в населенном пункте центрального газоснабжения [1, 2].

При расчете кадастровой стоимости земельных участков оздоровительных местностей и курортов необходимо учитывать, что к ней относятся земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. На данных земельных участках также расположены рекреационные объекты. Отличие от участков земель рекреационного назначения в том, что местности, в которых находятся земельные участки, обладают каким-то уникальным природным ресурсом (например, месторождениями минеральных вод, лечебных грязей и пр.).

В ряде научных исследований отмечено, что при оценке земель рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения необходимо учитывать комплекс факторов, состоящий из состояния среды, антропогенной, демографической и экологической составляющих. При этом наиболее значение с бальнеологической точки зрения авторами отводится природным ресурсам.

Однако, в указанных выше «Методических рекомендациях» при оценке исследуемых земель в большей мере учтено влияние антропогенных, демографических и экологических факторов. Влияние природных факторов ограничено сезонностью – (лето / круглый год), наличием водных объектов и лесных массивов – (да / нет). При этом оценка «да/нет» мало информативна и носит исключительно субъективный характер.

Исходя из этого, а также принимая во внимание результаты предыдущих исследований, можно сделать вывод о необходимости проведения исследований на предмет совершенствования методики кадастровой оценки земель рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения с учетом природных факторов.

Существующие разработки касаются совершенствования методики кадастровой оценки земель особо охраняемых территория и объектов.

Необходимо отметить, что предпринимались попытки проведения данной работы, но учет экологических факторов в разработке новых методик касалась одной отдельно взятой области.

Так Басова И.А. предлагала использовать качество минеральных вод при кадастровой оценке в Тульской области [3].

Новых И.Е. предлагал совершенствование кадастровой оценки земель на основе учета особенностей их почвенного покрова на примере Белгородской области [4].

Мы считаем, что данное дробление на областном уровне приведет к усложнению ее применения, но при этом считаем, что учитывать экологические факторы необходимо. Поэтому мы выдвигаем гипотезу, что при учете экологических факторов нужно основываться на данных экологического рейтинга субъектов РФ, который ежегодно проводит Общероссийская общественная организация «Зеленый патруль», где все субъекты РФ оценены по трем показателям и сводный экологический индекс.

Основная цель проекта – содействие защите жизненно важных интересов личности, общества и государства.

Задачи проекта:

- формирование экологического рейтинга субъектов РФ на основе сбора, анализа и оценки информации природоохранного и экологического характера;
- популяризация концепции устойчивого развития Российской Федерации в интересах её граждан;
- поддержка природоохранных проектов, акций и мероприятий по улучшению среды обитания;
- содействие формированию и реализации целевых экологических программ в природоохранной, промышленной и социальной сферах;

- содействие развитию гражданского общества в Российской Федерации;

- содействие экологическому просвещению граждан РФ.

Расчет рейтинга осуществляется информационно-аналитической системой на основании расчета индикаторов и индексов каждого субъекта РФ.

В банке данных информационно-аналитической системы регистрируются значимые события в следующих сферах:

- Экосфера (природоохранный индекс);
- Социосфера (социально-экологический индекс);
- Техносфера (промышленно-экологический индекс);
- Оценки состояния окружающей среды профильными

контролирующими органами и компетентными специалистами [5].

Исходя из данного рейтинга Тамбовская область занимает первое место на протяжении 10 лет, но при этом востребованность рекреационных ресурсов Тамбовской области не значительно. Данный вывод мы делаем, основываясь на проведённую кадастровую оценку земель особо охраняемых территорий и объектов Тамбовской области в 2014 году.

Список использованных источников

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 23.06.2005 № 138 "Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель особо охраняемых территорий и объектов".

2. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р (ред. от 31.07.2002) "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков".

3. Басова И.А. Влияние природных факторов на кадастровую оценку земель особо охраняемых территорий и объектов в Тульской области / Чекулаев В.В. // Известия ТулГУ. Науки о Земле. Вып.2, 2017. – С. 153–164.

4. Новых И.Е. Совершенствование кадастровой оценки земель региональных особо охраняемых природных территорий на основе учета особен-

ностей их почвенного покрова (на примере Белгородской области) / Автореферат, 2012. – С. 1–23.

5. Экологический рейтинг субъектов РФ. Положение. – [Электронный ресурс].

**THE EFFECT OF ENVIRONMENTAL FACTORS ON THE CADASTRAL
EVALUATION OF SPECIALLY PROTECTED TERRITORIES AND
OBJECTS IN THE TAMBOV REGION**

Baeva I.A.,

3rd year student

Fruit-and-vegetable Institute. I.V. Michurina

Doctor of Michurinsk State Agrarian University,

Michurinsk, Russia.

bialeksa@yandex.ru

Diachkova A.D.,

3rd year student

Fruit-and-vegetable Institute. I.V. Michurina,

Doctor of Michurinsk State Agrarian University,

Michurinsk, Russia.

dya4kova.alina@yandex.ru

Pechurkin A. S.,

senior lecturer of the Department of landscape architecture, land

management and cadastres Doctor of

Michurinsk State Agrarian University,

Michurinsk, Russia.

pechurkin.as@gmail.com

Annotation. The article is devoted to the development of a new method of determining the cadastral value of land protected areas and objects in the Tambov region.

Keyword. Methodology, cadastral value, environmental rating, environmental factors.