

УДК 332.628

## **ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО СОВЕРШЕНСТВОВАНИЮ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА**

Грибенщикова М.С., студент гр. ГКМ-191, II курс  
Бельков А.В., к.и.н., доцент  
Кузбасский государственный технический университет  
имени Т. Ф. Горбачева  
г. Кемерово

Проведение государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) осуществляется в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке». На землях лесного фонда кадастровая оценка проводится в соответствии и сегментом «Использование лесов» [1]. В границе земель лесного фонда ГКО проводится в отношении всех видов лесов по целевому назначению: защитных, эксплуатационных, резервных.

Анализируя методику ГКО сегмента «Использование лесов», законодатель не учитывает наличие на территории земель лесного фонда особо защитных участков леса (далее – ОЗУ).

Согласно лесному кодексу в защитных, эксплуатационных, резервных лесах выделяются ОЗУ, которые предназначены для сохранения защитных и иных экологических функций лесов, расположенных на таких участках, с установлением в них соответствующего режима ведения лесного хозяйства и использования лесов. Особо защитные участки лесов проектируются в результате лесоустроительных работ и выделяются в отдельные лесные кварталы или лесотаксационные выделы [2]. К особо защитным участкам лесов относятся:

- берегозащитные, почвозащитные участки лесов, расположенных вдоль водных объектов, склонов оврагов;
- опушки лесов, граничащие с безлесными пространствами;
- лесосеменные плантации, постоянные лесосеменные участки и другие объекты лесного семеноводства;
- заповедные лесные участки;
- участки лесов с наличием реликтовых и эндемичных растений;
- места обитания редких и находящихся под угрозой исчезновения диких животных;
- объекты природного наследия;
- другие особо защитные участки лесов, предусмотренные лесоустроительной инструкцией [3].

Лесным законодательством в отношении ОЗУ устанавливается особый правовой режим использования лесных участков, ограничивающий некоторые виды хозяйственной деятельности, в том числе проведение рубок лесных насаждений. В частности, в ОЗУ допускается осуществление сенокошения и пчеловодства, сбор дикорастущих плодов и ягод, грибов, размещение линейных объектов и гидротехнических сооружений (за исключением заповедных лесных участков), использование для нужд охотничьего хозяйства, для научно-исследовательских и культурно-оздоровительных, спортивных и туристических целей.

Востребованность видов деятельности, допустимых в ОЗУ на территории Кузбасса, оценивалась по количеству утвержденных проектов освоения лесов и площади арендуемых территорий лесного фонда, из открытых данных Департамента лесного комплекса Кузбасса [4].

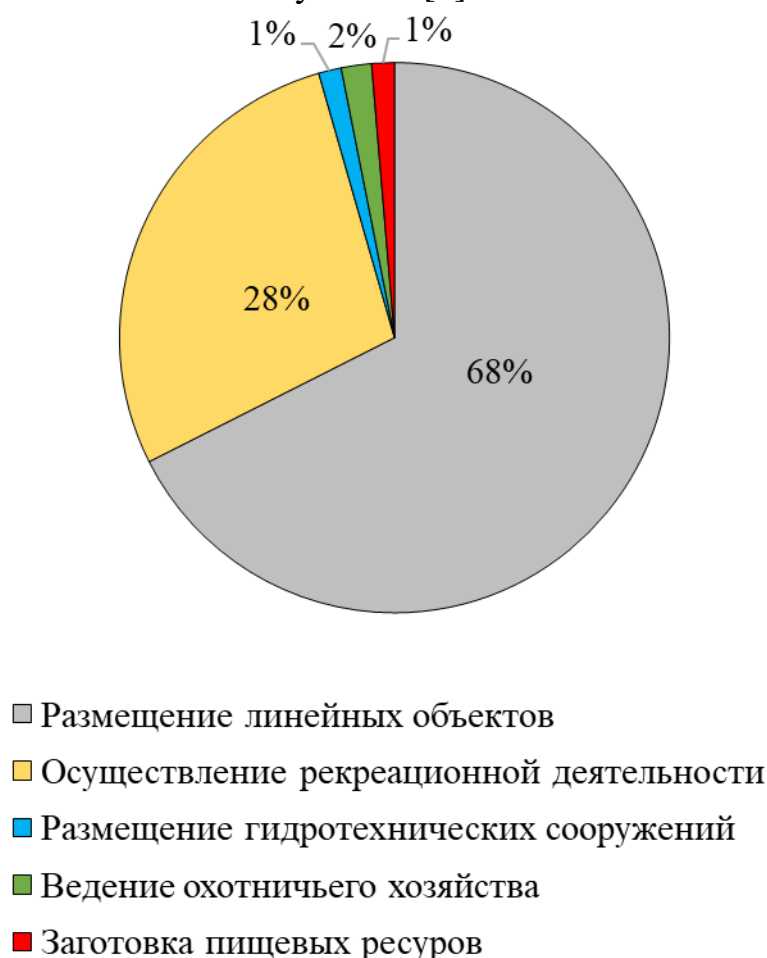


Рисунок 1 – Диаграмма распределения количества утвержденных проектов освоения лесов по видам разрешенного использования лесных участков

Наиболее распространённым для Кузбасса видами деятельности, допустимыми в ОЗУ, являются размещение линейных объектов, площадь задействованных земель составляет 527,8 тыс. га., осуществление рекреационной деятельности – 338,3 тыс. га., заготовка пищевых ресурсов – 1,8 тыс. га. Для обозначенных видов деятельности, лесопользователи предпочитают долгосрочную аренду продолжительностью, в среднем, 20 лет.

Ввиду потенциала востребованности ОЗУ, предлагается путем внесения поправок в существующую методику государственной кадастровой оценки учитывать наличие ОЗУ при ГКО земель и земельных участков из состава земель лесного фонда. Поправки заключаются в разработке Министерством экономического развития РФ, который является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, повышающих коэффициентов к удельному показателю кадастровой стоимости в отношении земель и земельных участков на которых есть ОЗУ. Для этого необходимо точно знать границы ОЗУ и отнести их к зонам с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), подлежащих отображению на Публичных кадастровых картах. Для установления ЗОУИТ и внесение о ней сведений в Едины государственный реестра недвижимости (далее – ЕГРН) необходимо провести землеустроительные работы по установлению и описанию границ ЗОУИТ.

На данный момент границы особо-защитных участков леса не подлежат государственному кадастровому учету (далее – ГКУ) и не отнесены к ЗОУИТ. Сведения о наличии не территории лесничества особо защитных участков леса содержатся в государственном лесном реестре (далее – ГЛР) и предоставляются по запросу, в результате которого заинтересованному лицу предоставляется картографический материал, на котором отображена карта-схема расположения лесных кварталов и лесотаксационных выделов и в табличных формах приводятся качественное и количественное описание ОЗУ. Координаты границ характерных точек ОЗУ не приводится, однако при проектировании ОЗУ в результате лесоустроительных работ, составляются каталоги координат ОЗУ.

Обоснованность предложений по учету ОЗУ при проведении государственной кадастровой оценке была экспериментально исследована.

При планировании эксперимента в качестве параметров оптимизации исследования выбраны следующие показатели:

- стоимость землеустроительных работ по постановке на государственный кадастровый учет (далее – ГКУ) особо защитных участков леса в качестве зоны с особыми условиями использования территории – ( $C_3$ );
- величина прогнозируемых ежегодных денежных поступлений в бюджет от субъектов предпринимательской деятельности за пользование землями лесного фонда без изъятия лесных ресурсов, на которых расположены ОЗУ (арендная плата) – ( $C_a$ );
- рентабельность ( $P$ ) – в планируемом эксперименте рентабельность выражается коэффициентом рентабельности, который показывает экономическую эффективность от проводимых землеустроительных работ. Чем выше коэффициент рентабельности, тем результативнее вносимые предложения и эффективнее использование финансов.

На выбранные параметры оптимизации влияет такой фактор ( $\phi_1$ ), как площадь ОЗУ, который состоит из следующих уровней варьирования.

менее 3 га – «- 2»;

3 га – 6 га – «- 1»;

7 га – 15 га – «0»;

16 – 30 га – «+ 1»;

30 га и более – «+ 2».

Так как ОЗУ выделяют в отдельные лесотаксационные выделы или лесные кварталы уровни варьирования площадей ОЗУ были составлены с учетом таксационного разряда лесов [п.30, 2].

Поскольку использование ОЗУ не предполагает изъятие лесных ресурсов, прогнозируемых арендные поступления предлагаем рассчитывать с учетом положений Постановления Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [5].

Результаты расчетов представлены на рисунках 1-3.



Рисунок 2 – График зависимости затрат на проведение кадастровых работ от уровня варьирования площади лесного участка

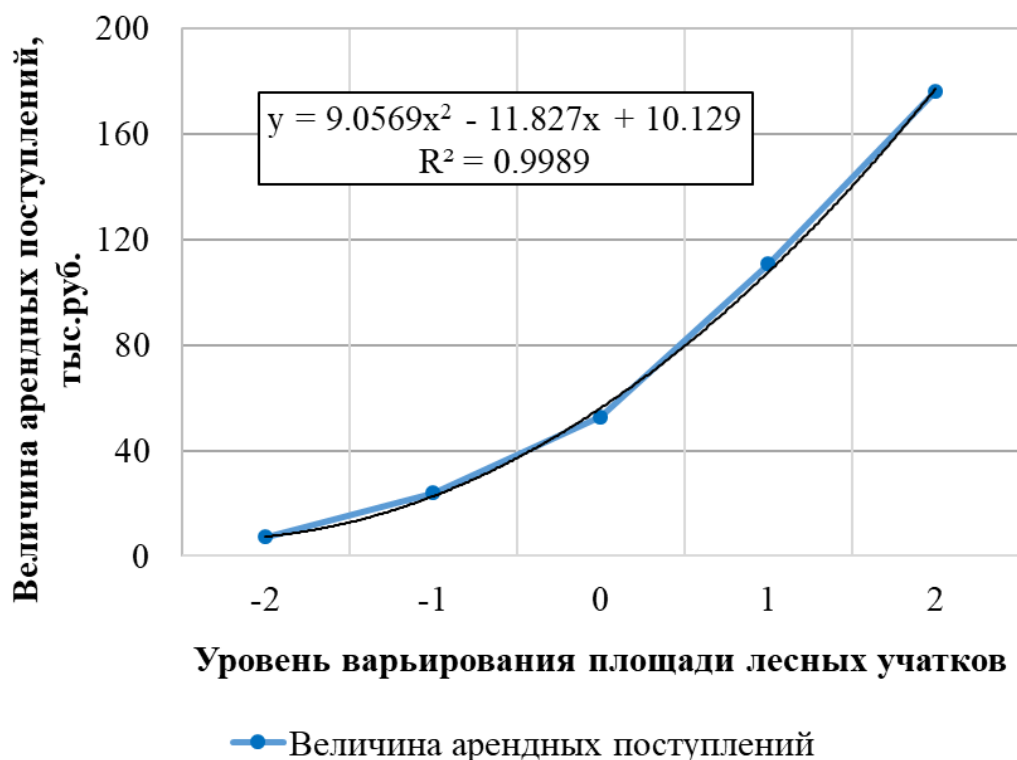


Рисунок 3 – График зависимости прогнозируемых арендных поступлений от уровня варьирования площади лесного участка

Графики, представленные на рисунках 2, 3 показывают полиномиальную зависимость величин затрат на выполнение кадастровых работ и величины прогнозируемых арендных поступлений от площади ОЗУ. Полиномиальная зависимость была определена по наибольшему значению коэффициента детерминации ( $R^2$ ), который отображает наибольшую точность подобранного уравнения регрессии. При помощи подобранных уравнений регрессии возможно рассчитать затраты на осуществление кадастровых работ и величину прогнозируемых арендных поступлений от ОЗУ различной конфигурации.

Уравнение регрессии для расчёта затрат на проведение кадастровых работ:

$$C_3 = 221,42x^2 - 390,19x + 18627,$$

где  $C_3$  – величина затрат на проведение кадастровых работ, руб.;

$x$  – площадь ОЗУ, га.

Уравнение регрессии для расчёта прогнозируемых арендных поступлений:

$$C_a = 9056,9x^2 + 11827x + 10129,$$

где  $C_a$  – величина будущих арендных поступлений, руб.;

$x$  – площадь ОЗУ, га.

Проведение исследования по целесообразности учета особо-защитных участков леса при осуществлении государственной кадастровой оценки земель лесного фонда было направлено на выявление затрат ( $C_3$ ) на проведение кадастровых работ по постановке на ГКУ ОЗУ, а также величины будущих арендных поступлений ( $C_a$ ) при вовлечении данных земель в гражданский

оборот, в зависимости от площади ОЗУ ( $\phi_1$ ) и как следствие рентабельность ( $P$ ).

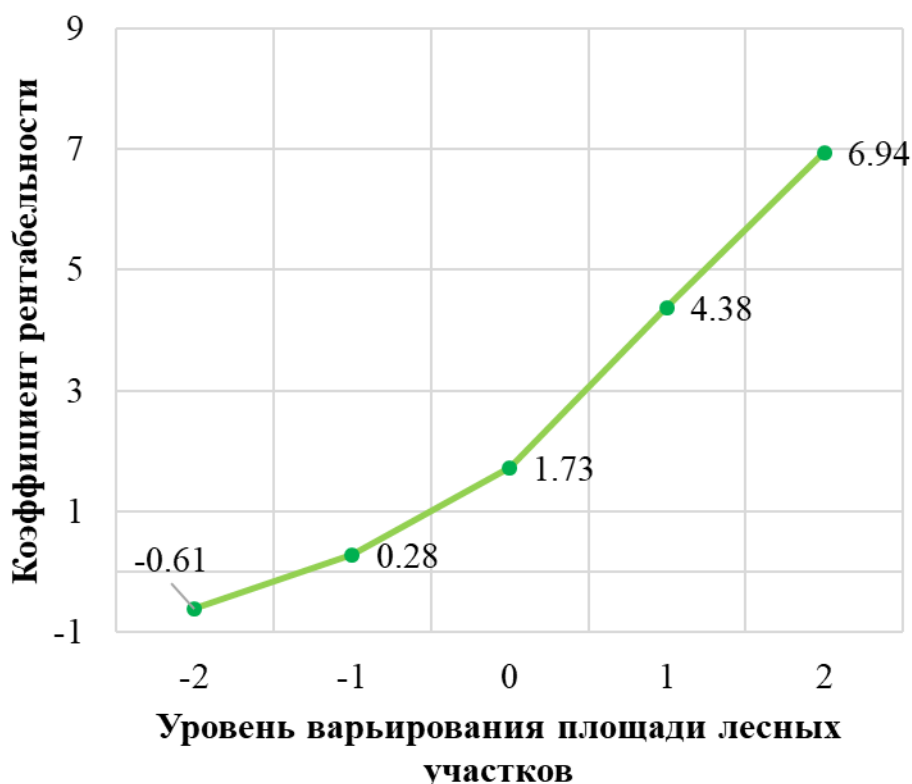


Рисунок 4 – График зависимости прогнозируемого коэффициента рентабельности от уровня варьирования площади лесного участка

Стоимость выполнения кадастровых работ по постановке на ГКУ ОЗУ и прогнозируемая арендная плата за пользование ОЗУ зависит от его площади. С увеличением площади ОЗУ незначительно увеличивается стоимость кадастровых работ и наглядно возрастает прогнозируемый доход с лесного участка.

Доход с лесных участков площадью менее 3 га, в виде арендных поступлений, за первый год аренды не будет превышать затрат на выполнение в отношении таких участков мероприятий по выделению ОЗУ, коэффициент рентабельности таких участков в первый год их аренды будет отрицательным, что говорит о неэффективности осуществления ГКУ ОЗУ. Следует учитывать, что затраты по осуществлению ГКУ являются единовременными, срок окупаемости у таких ОЗУ составят в среднем 3 года. В последующих временных периодах прогнозируемые арендные поступления будут превышать стоимость кадастровых работ и будут приносить прогнозируемый доход с данных ОЗУ.

Таким образом, учет ОЗУ при проведении ГКО потенциально будет способствовать увеличению прогнозируемых арендных поступлений в бюджет за пользование лесными участками без изъятия лесных ресурсов. Затраты на проведение кадастровых работ являются единовременными, а прогнозируемый доход будет поступать в бюджет ежегодно. Совершенствование мето-

дического сопровождения ГКО будет способствовать повышению объективности результатов ее проведения.

### Список литературы:

1. Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 № 226 (ред. от 09.09.2019) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 г. № 46860). [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_217405/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_217405/) (Дата обращения: 10.02.2021 г.);

2. Приказ Минприроды России от 29.03.2018 № 122 (ред. от 12.05.2020) «Об утверждении Лесоустроительной инструкции» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.04.2018 № 50859). [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_296757/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_296757/) (Дата обращения: 10.02.2021 г.);

3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 09.03.2021) [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64299/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64299/) (Дата обращения: 20.03.2021 г.);

4. Информация о лесах, расположенных в границах территории Кемеровской области - Кузбасса [Электронный ресурс]/ Департамент лесного комплекса Кузбасса. URL: <https://kemles.ru/deyatelnost/ispolzovanie-lesov/informatsiya-o-lesakh-raspolozhennykh-v-granitsakh-territorii-kemerovskoy-oblasti-kuzbassa.php> (Дата обращения: 20.03.2021 г.);

5. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 № 582 (ред. от 07.09.2020) «Об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о Правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации» [Электронный ресурс]: / Консультант Плюс: справочная правовая система. URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_89826/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_89826/) (Дата обращения: 20.11.2020 г.).