

УДК 332.628

ПРОБЛЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ

Грибенщикова М.С., студент гр. ГКм-191, I курс
Научный руководитель: Бельков А.В., к.и.н., доцент
Кузбасский государственный технический университет
имени Т. Ф. Горбачева
г. Кемерово

Ежегодно Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) публикует данные о наличии и распределении земель в Российской Федерации. По данным Государственного (национального) доклада о состоянии и использовании земель в Российской Федерации по состоянию на 2018 г. земли лесного фонда занимают лидирующее место среди остальных категорий земель по целевому назначению и составляют 65,8 % от общей площади территории РФ [1]. Управление таким объемом лесных ресурсов безусловно должно быть рациональным и эффективным, поскольку это играет важную роль в развитии и поддержании экономики субъектов Российской Федерации, которые имеют значительные запасы лесных территорий, и экономики страны в целом.

Эффективное и рациональное управление лесными территориями невозможно представить без государственной кадастровой оценки (далее – ГКО) земель лесного фонда. На данный момент земли лесного фонда находятся в федеральной собственности, и земельные участки, из состава земель лесного фонда (далее – лесные участки) предоставляются гражданам в аренду или безвозмездное пользование, а юридическим лицам в аренду или в постоянное (бессрочное) пользование. Отсюда следует, что ГКО земель лесного фонда необходима для обоснованного установления ставок арендной платы за пользование лесными участками.

На сегодняшний день методической основой государственной кадастровой оценки выступает Приказ Минэкономразвития России от 12.05.2017 г. № 226 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке» (далее – Методические указания). В настоящее время ГКО проведена лишь в 9 субъектах РФ. Всего же по сведениям Фонда данных государственной кадастровой оценки, ГКО земель лесного фонда с 2011 г была проведена всего в 29 субъектах Российской Федерации из 85[2]. Следует отметить тот факт, что количество отчетов о государственной кадастровой оценке земель лесного фонда, не охватывает территорию всей страны, а проведение государственной кадастровой оценки лесного фонда в полной мере не осуществляется.

В Методических указаниях заложен принцип группировки всех земельных участков по 14 сегментам (видам использования) независимо от категории земель по целевому назначению.

В отношении земель лесного фонда данная группировка применяется по 10 сегменту «Использование лесов», который включает в себя пять групп видов использования лесов [3]:

- заготовка древесины;
- лесные плантации;
- заготовка лесных ресурсов;
- резервные леса;
- иные виды использования.

Однако при определении кадастровой стоимости земель лесного фонда учитывается только один вид лесопользования – заготовка древесины, не учитывая всех остальных лесных ресурсов и видов использования лесов в соответствии с ст.25 Лесного Кодекса РФ, что является значительной недооценкой земель лесного фонда. Сам факт ограничения единственным видом лесопользования уже на уровне методики ставит под вопрос объективность определения кадастровой стоимости. Так же вносит неясность выделение группы «Заготовка лесных ресурсов», что предусматривает учет не древесных ресурсов леса, притом, что сама методика, как было описано ранее, учитывает один вид лесопользования.

Согласно открытым статистическим данным Федерального агентства лесного хозяйства за 2015 год наибольшие доходы от использования земельного фонда по виду разрешенного использования, в целом на территории Российской Федерации, приносят лесные участки следующих видов использования [4]:

- заготовка древесины (лидирующее место);
- геологическое изучение недр, разведка и добыча полезных ископаемых;
- строительство, реконструкция, эксплуатация линейных объектов;
- осуществление рекреационной деятельности.

При этом ставки арендной платы за пользование земельными участками для данных видов разрешенного использования рассчитаны исходя из кадастровой стоимости земель, предусматривающей только заготовку древесины (согласно Методическим указаниям), что является противоречием.

Методические указания содержат этапы проведения ГКО земель сегмента «Использование лесов». На начальном этапе по материалам лесопользования определяется состав насаждений и их спелость.

На втором этапе производится определение продуктивности земель под спелыми насаждениями, по основным лесобразующим породам, путем произведения запаса древесины на цену 1 куб.м. древесины по результатам лесных аукционов по отдельности для деловой и дровяной древесины. Для приспевающих неспелых насаждений учитывается прогнозное время начала рубки [3]. Цена древесины в таком случае будет весьма субъективной, поскольку

начальная цена аукциона далека от рыночной и как правило участники аукциона могут не иметь мотивации повышать цену.

Третий этап определяет величину затрат на воспроизводство земель лесного фонда, путем суммирования затрат на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов за счет средств собственника земель лесного фонда [3]. Затраты арендатора на проведение указанных мероприятий методикой не учитываются. Следовательно, без должного внимания законодателя остаются издержки лесопользователей направленные на переработку, транспортировку лесных ресурсов в продукт конечного потребления.

Четвертый этап – определение ставки дисконтирования. При этом не приводится конкретных разъяснений и способов ее определения.

Последующие этапы посвящены непосредственному расчету кадастровой стоимости. При расчете кадастровой стоимости методическими указаниями не предусматривается учет доходов от последующих рубок, которые могли бы принести вклад в определение кадастровой стоимости, при этом в предшествующей методике ГКО Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336 данный фактор учитывался.

Земли лесного фонда являются особой категорией земель, поскольку на них расположены древесные насаждения, которые в свою очередь несут не только экономические функции, но и выполняют экологические функции: гидрологические, климатические, рекреационные. В Методических указаниях при определении кадастровой стоимости внимание уделяется экономической составляющей, связанной с оценкой древесных ресурсов, при этом не учитывается важная экологическая и природная составляющие земель лесного фонда, требующие охраны и сохранения.

По данным Федерального агентства лесного хозяйства, с каждым годом увеличивается площадь лесных участков, передаваемых в аренду гражданам или юридическим лицам. Таким образом, спрос на пользование лесными землями гражданами или юридическими лицами постепенно возрастает, отсюда следует, что необходимо проводить объективную кадастровую оценку земель лесного фонда, для обоснованного исчисления размера платы за пользование лесными участками.

Учитывая все вышеизложенное, можно сделать вывод, что методическое сопровождение кадастровой оценки земель лесного фонда является слабым и недоработанным. ГКО по методическим указаниям 2017 г проведена лишь в 10 субъектах РФ (в том числе в одном городе федерального значения). Существующая методика ГКО земель лесного фонда значительно упрощена, отсутствуют конкретные рекомендации по определению параметров необходимых для ГКО, в полной мере методикой не учитываются существующие виды использования лесов, не уделяется внимание экологическим и природным составляющим.

Список литературы:

1. Сведения о наличии и распределении земель в Российской Федерации/ [Электронный ресурс] / Росреестр. URL:

<https://rosreestr.ru/site/activity/sostoyanie-zemel-ossii/gosudarstvennyynatsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoj-federatsii/> (Дата обращения: 11.11.2019 г.);

2. Фонд данных государственной кадастровой оценки/ [Электронный ресурс]/ Росреестр. URL: https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_ais_fdgko (Дата обращения: 12.11.2019 г.);

3. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Минэкономразвития России от 12 мая 2017 г. №226: (Зарегистрировано в Минюсте России 29.05.2017 N 46860): (ред. от 09.08.2018)// КонсультантПлюс. Версия проф. [Электронный ресурс]. – Электрон. дан. – 2019. – 104 с;

4. Федеральное агентство лесного хозяйства/ [Электронный ресурс]/ URL: http://rosleshoz.gov.ru/activity/forest_use/stat (Дата обращения: 20.02.2020 г.).