

ПРОБЛЕМЫ ГЕОЛОГИИ И ОСВОЕНИЯ НЕДР

Таблица

Показатели организации системы севооборотов

Показатели	По вариантам			
	1		2	
	1 бригада	2 бригада	1 бригада	2 бригада
Количество севооборотов	3	3	Размещение посевов с/х на 38 рабочих участках	Размещение посевов с/х на 30 рабочих участках
Средняя площадь, га:				
севооборота	393,0	286,7		
поля	82,1	66,1		
рабочего участка	31	28,7	31	28,7
Число полей в севообороте	4/6/4	4/6/5		
Число рабочих участков	-	-	38	30
Максимально отклонение от средней площади поля га, %	1,1/0,6;1,8/1,7; 0,9/0,8	2,4/1,6;0,1/0,1; 1,8/1,3	-	-
Средневзвешенное расстояние от хоз.центра до полей и рабочих участков в севооборотах, км	4,4	4	4,4	4
Средняя длина гона в севооборотах, м	750	647	750	647

Из таблицы видно, что по I варианту запроектировано в первой и второй бригаде по 3 полевых севооборота. Во II варианте предусматривается размещение посевов сельскохозяйственных культур по 38 рабочим участкам в первой бригаде и 30 рабочим участкам во второй бригаде.

В связи с тем, что в первом варианте введены полевые севообороты, а во втором чередование сельскохозяйственных культур осуществляется по рабочим участкам, по техническим показателям невозможно выбрать лучший вариант организации севооборотов.

Литература

1. Волков С. Н., Троицкий В. П., Конокоткин Н. Г. Землеустроительное проектирование / С. Н. Волков, В. П. Троицкий, Н. Г. Конокоткин – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Колос, 1998. – 632 с.

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ДАННЫХ КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ И МОНИТОРИНГА ЗЕМЕЛЬ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

В.С. Ивашова

Научный руководитель профессор В.К. Попов

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

В статье приведены результаты исследований степени эффективности применения данных кадастра недвижимости при проведении кадастровой оценки в отдельно взятом кадастровом районе.

Важность мониторинга земель определяется как экологическими, так и экономическими аспектами учета и оценки качества земель. Эффективное применение данных мониторинга земель позволяет рассматривать вопросы поддержания экологического равновесия с точки зрения интегральной совокупности и информационных ресурсов. На основе этих данных анализируется современное состояние земель. Информация, полученная в результате осуществления работ по государственному мониторингу земель, востребована и имеет конкретное практическое применение при решении задач на различных уровнях управления земельными ресурсами.

Сведения кадастра используются во всём мире для успешной реализации таких важнейших задач как:

- оценка недвижимости;
- исчисление имущественных налогов;
- регистрации права собственности (и иных вещных прав) на недвижимое имущество;
- управление земельными ресурсами;

СЕКЦИЯ 8. ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО, ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ И ВОПРОСЫ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

- градостроительное проектирование;
- охрана окружающей среды.

Поскольку кадастр в различных странах и регионах ведётся государственными или муниципальными службами за счёт средств налогоплательщиков, весьма существенным является вопрос эффективности применения кадастровых данных.

В РФ система кадастра недвижимости используется, в первую очередь, в качестве информационного ресурса с целью расчёта налоговой базы и регистрации прав на недвижимое имущество. Для этого в кадастр вносятся такие сведения, как вид объектов недвижимости, описание их границ, местоположение, площадь, адрес, а также другие качественные и количественные характеристики. В последние годы значительно увеличилось число судебных разбирательств, касающихся оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости. Данный факт показал несовершенство существовавшей системы кадастровой оценки, проводившейся частными лицами или фирмами, и привёл к пересмотру соответствующих нормативных правовых актов и воссозданию института государственной кадастровой оценки, имеющего целью установление обоснованной кадастровой стоимости, а значит и справедливого налогообложения, за счёт повышения эффективности использования кадастровых данных.

Кадастровая стоимость - это одна из главных характеристик участка. Кадастровая оценка земельных участков позволяет эту стоимость выявить и официально зафиксировать. Это необходимо для решения целого комплекса задач:

1. На уровне государства - для создания единой системы налогообложения земель, которые находятся в государственной или частной собственности, что позволяет максимально точно вести исчисление налога, наполнять бюджеты, составлять прогнозы в части налоговых сборов.
2. На уровне субъектов РФ - для принятия решений о рациональном использовании участков, приватизации, распределении и перераспределении, выдаче разрешений на строительство - словом, для эффективного управления землями.
3. На уровне частных владельцев - для справедливого расчета налогов, для определения рыночной стоимости, для проведения купли-продажи, передачи в аренду, инвестиций в земельные участки и пр.

В новейшей российской истории первым нормативным правовым документом, регламентировавшим применение сведений, содержащихся в Государственном земельном кадастре (ГЗК), было Положение о порядке ведения ГЗК, утверждённое Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 августа 1992 г. № 622 (Положение) [3].

В данном Положении устанавливалось, что данные ГЗК, содержавшие необходимые сведения, о правовом режиме земель, об их распределении по праву собственности, владения, пользования, аренды, по категориям земель, о качественных характеристиках, а также ценности земель, подлежали обязательному применению в случае проведения следующих мероприятий:

- планирования использования и охраны земель;
- изъятия, предоставления земель;
- определения платы за землю;
- землеустройства;
- оценки хозяйственной деятельности;
- государственного контроля и других мероприятий, связанных с охраной и использованием земельных ресурсов.

Вступающий в силу с 1 января 2017 г. Федеральный закон «О государственной кадастровой оценке» (ФЗ о ГКО) регулирует порядок проведения такой оценки и установление кадастровой стоимости объектов недвижимости. ФЗ о ГКО устанавливает, что для определения кадастровой стоимости необходимо осуществить подготовку, которая включает в себя сбор и обработку необходимой информации. В перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, включаются сведения из ЕГРН, такие как кадастровые номера, характеристики объектов недвижимости. Кроме того, Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» чётко указывает, что при определении кадастровой стоимости недвижимости оценщик должен использовать данные, содержащиеся в ГКН [2]. Итак, второй основной областью применения данных кадастра недвижимости, после регистрации прав, является кадастровая оценка.

Положения ФЗ о ГКО указывают, что в отчёт о кадастровой оценке включается информация о характеристиках объектов недвижимости, которые использовались при оценке, или о недостаточности этой информации. Очевидно, что адекватный анализ информации об объектах недвижимости, правильное построение модели оценки, верный учёт ценообразующих факторов и, обоснованная и справедливая кадастровая стоимость объектов недвижимости невозможны при отсутствии в кадастре недвижимости данных об объекте оценки или в случае ошибочности наличествующих сведений.

Исходя из вышесказанного, критериями определения эффективности применения кадастровых данных во время осуществления кадастровой оценки являются:

- полнота сведений, содержащихся в кадастре недвижимости об учтённом имуществе;
- соотношение учтённого в кадастре недвижимости имущества на конкретно взятой территории к неучтённому;
- значение кадастровой стоимости, устраивающее как собственников недвижимости, так и органы власти.

При проведении оценки земли могут использоваться два метода: доходный и сравнительный. В данном случае использовался сравнительный метод, так как доходный метод используется для кадастровой оценки сельскохозяйственных земель, расположенных вне городских и сельских поселений, земель лесного фонда - в расчет идет показатель рентного дохода. Сравнительный подход используют для оценки типовых участков земли, рыночная

стоимость которых хорошо известна. Подход основан на сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков. Соответственно, подход можно применять только в тех случаях, когда на рынке присутствуют предложения о продаже аналогичных участков [1].

Рассматривая данную проблему, поэтапно, был проведен анализ кадастровых данных.

1 этап. Выбран кадастровый район и номера кадастровых кварталов, находящихся в пределах данного кадастрового района, г. Томска.

2 этап. Определено местоположение кадастрового района и кадастровых кварталов с помощью геопортала «Публичная кадастровая карта Росреестра».

3 этап. Была составлена краткая социально-экономическую характеристику территории данного кадастрового района с использованием экономических справочников и прочих открытых и доступных источников, включая официальные сайты органов власти муниципальных образований; обоснована важность учёта характеристик недвижимости в данных кадастровых кварталах для получения наиболее точного результата кадастровой оценки на территории данного кадастрового района.

4 этап. Используя инструмент «Объекты в точке» геопортала «Публичная кадастровая карта Росреестра» были получены сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости в пределах данных кадастровых кварталов.

5 этап. Вычислена средняя кадастровая стоимость объектов недвижимости в пределах данных кадастровых кварталов. На основании вычисленных результатов была составлена диаграмма.

6 этап. Используя Интернет-ресурсы, обнаружены объявления о продаже недвижимости, находящейся в границах данных кадастровых кварталов; просмотрены цены на эти объекты, предложенные в объявлениях. Эти сведения были сопоставлены с кадастровой стоимостью.

7 этап. Используя инструмент «Объекты в точке» геопортала «Публичная кадастровая карта Росреестра» изучена степень полноты сведений об учтённом в кадастре недвижимости имуществе на территории данных кадастровых кварталов по следующим параметрам:

- категория земель, разрешённое использование (для объектов капитального строительства);
- этажность, материал стен, площадь застройки, назначение (для зданий, сооружений).

8 этап. Было рассчитано соотношение поставленных и не поставленных на кадастровый учёт объектов недвижимости в пределах данных кадастровых кварталов.

Все результаты будут представлены в виде схем, графиков и диаграмм.

В ходе проделанной работы сделан вывод, что недостающие сведения об объектах недвижимости влияют на кадастровую оценку. Так как расчет кадастровой стоимости зависит от имеющихся данных, как в ЕГРН, так и от статистики рыночных цен на подобные объекты, а также данные по другим методикам оценки земли. Вне зависимости от выбранного метода оценщик в работе использует такие данные, как наличие объектов инфраструктуры, коммуникаций, тип рельефа, состояние почвы и т.д. Его задача - определить реальную цену земли максимально объективно, а для этого необходимо иметь точные сведения об объекте.

Литература

1. В.Б. Непоклонов, И.А. Хабарова, Эффективность применения данных кадастра недвижимости и мониторинга земель.
2. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.
3. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ.

РАДИОАКТИВНОЕ ЗАГРЯЗНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬ РОГАЧЕВСКОГО РАЙОНА ГОМЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

В. В. Ивулина

Научный руководитель Л.О. Горляк

Белорусская государственная сельскохозяйственная академия, г. Горки, Республика Беларусь

В субботу 26 апреля 1986 года в городе Припять на 4-м энергоблоке Чернобыльской АЭС произошёл взрыв, который полностью разрушил реактор. В результате взрыва в окружающую среду было выброшено большое количество радиоактивных веществ. С момента аварии прошел уже 31 год, но человечество до сих пор ощущает ее последствия.

Площадь загрязнённых земель поражает. Ведь несмотря на то, что авария произошла на Украине, также радиоактивному загрязнению подверглись территории Российской Федерации и Республики Беларусь. Из-за катастрофы особенно пострадало аграрное производство. В нашей стране из оборота было выведено четверть миллиона гектаров сельскохозяйственных земель.

По областям Беларуси из всей общей площади земель, загрязненных стронцием - 90, более 320 тыс. га сосредоточены в Гомельской области. Здесь доля загрязненных пахотных и луговых земель составляет 26,8% от общей площади используемых сельскохозяйственных земель.

Тема радиоактивного загрязнения территории Республики Беларусь остается и будет актуальной еще долгое время после нас, так как по подсчетам специалистов, только через 24500 лет территория нашей страны полностью очистится от радиации - за этот период произойдет полный распад радиоактивных частиц.