

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

Литература

1. Волков С. Н. В67 Землеустройство. Т. 7. Землеустройство за рубежом. – М.: КолосС, 2005;
2. Земельный кадастр стран восточной Европы. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.skachatreferat.ru/referaty/608606/84920031.html>;
3. Отчет о выполнении научно-исследовательской работы по государственному контракту № 17.08.2/7328-КА/Д08 от 15 апреля 2006 г. по теме 17.08.2 «Разработка пакета нормативно-правовых и нормативно-технических актов, регулирующих вопросы формирования подлежащих государственному кадастровому учету объектов недвижимости и зон с особыми условиями использования объектов недвижимости (2006-2007 годы)»;
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 31.12.2017) "О государственной регистрации недвижимости";
5. Tommy Wsterberg, перевод: Е.А. Камеристая // Кадастровая система Швеции [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://masters.donntu.org/2012/igg/kameristaya/library/article10.htm>;

ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГРАНИЦАХ ГОРОДА И ПРОБЛЕМЫ ИХ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ

Д.С. Полымская

Научный руководитель старший преподаватель М.В. Козина

Национальный исследовательский томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Земли Российской Федерации подлежат налогообложению, которое происходит на основе кадастровой оценки. Результат работ по государственной кадастровой оценке земель - удельные показатели кадастровой стоимости земель в разрезе кадастровых кварталов по видам разрешенного использования. Кадастровая оценка земель служит базой для исчисления земельного налога и арендных платежей, которая основывается на классификации земель по целевому назначению [2]. Кадастровая оценка земель на территории Российской Федерации проводится в соответствии с разработанными методиками для каждой категории земель. В основе кадастровой оценки сельскохозяйственных земель лежат значения характеристик плодородия почв и технологических свойств. Для правильного научно - обоснованного определения стоимости таких земель необходимо изучение, обследование и проведение специальной оценочной работы, по определению качества земли. В основе же расчета кадастровой стоимости земель населенных пунктов лежат статистические данные рыночных цен, в том числе и территорий, предназначенных для сельскохозяйственного использования входящие в состав такой категории земель. Таким образом, возникают противоречия в отношении справедливого налогообложения земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования (садоводства и огородничества). Последний тур кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения Томской области был проведен в 2013 г. Последняя актуализация результатов кадастровой оценки земель г. Томска проводилась в 2014 году. Итогом актуализации стала оценка земельных участков, сгруппированных по семнадцати видам разрешенного использования, из них 70 % приходится на земельные участки под индивидуальное жилищное строительство, дачное строительство, садоводство и огородничество.

В рамках исследования было проведено ценовое зонирование территории г. Томска по результатам кадастровой оценки 2014 года по виду разрешенного использования (ВРИ) для садоводства и огородничества, который соответствует ВРИ №4 государственной методики. Результаты зонирования представлены на рисунке 1. Исходя из того, что ВРИ №4 является основным для территориальной зоны Ж-4(зона садоводств и дачных участков), согласно правилам землепользования и застройки г. Томска, то границы таких зон были нанесены на карту ценового зонирования.

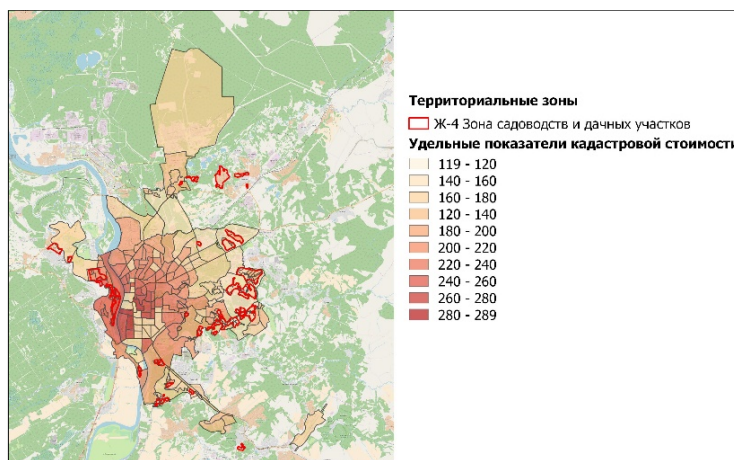


Рис. 1 Ценовое зонирование с выделением территориальной зоны Ж-4

Для определения основных характеристик почв земельных участков, расположенных в территориальных зонах Ж-4, был использован перечень почвенных разновидностей Томской области, установленный в ходе ранее проведенных туров оценки [1].

Для сравнительного анализа были взяты контуры №№1,9,10,19 территориальных зон Ж-4, располагающиеся на темно-серых лесных, серых лесных, светло-серых лесных и аллювиальных дерновых почвах (рис. 2). Серые лесные почвы обладают довольно высокими плодородными свойствами и при правильном использовании дают хорошие урожаи сельскохозяйственных культур. По физическим, физико-химическим и химическим свойствам лучшими почвами считаются темно-серые, а худшими - светло-серые лесные, обедненные подвижными формами азота и фосфора. Аллювиальные дерновые имеют высокие потенциальные плодородные свойства и используются в сельском хозяйстве как естественные сенокосно-пастбищные угодья или вовлекаются в пашню под ценные культуры. Исходя из почвенных характеристик была проведена балльная оценка по пригодности таких почв для ведения сельского хозяйства, наивысший балл был присвоен темно-серым лесным почвам.

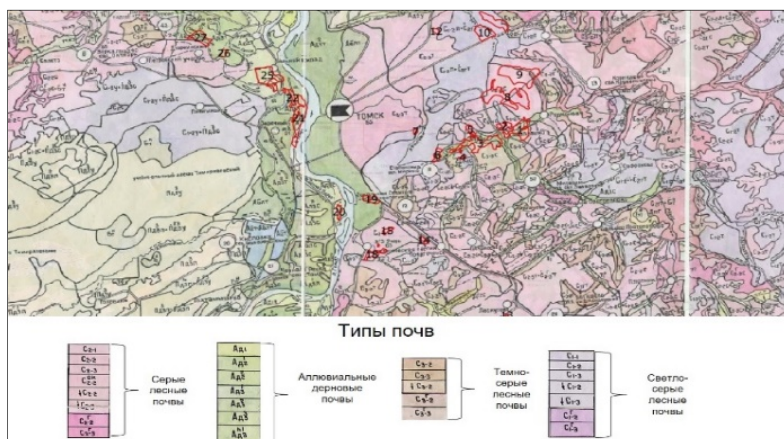


Рис. 2 Почвенная карта Томской области с выделением территориальной зоны Ж-4

Результаты уловной балльной оценки были сведены в таблицу 1, где были сопоставлены со средним показателем удельной кадастровой стоимости.

Таблица

Соответствие условного балла почвы и среднего удельного показателя кадастровой стоимости в территориальной зоне Ж-4

№ контура территориальной зоны Ж-4	Тип почвы	Условный балл почвы	Средний показатель удельный кадастровой стоимости
1	Темно-серые лесные	4	144,29
9	Серые лесные	2	138,02
10	Светло-серые лесные	1	140,85
19	Аллювиальные дерновые	3	207,15

Согласно полученным результатам земли, предназначенные для сельскохозяйственного использования, и наиболее пригодные для ведения садоводства и огородничества с точки зрения их почвенной характеристики, которые должны быть наиболее «дорогими», не является таковыми (рис.3).



Рис. 3 Соответствие условного балла почвы и среднего удельного показателя кадастровой стоимости в территориальной зоне Ж-4

Такие противоречия затрагивают интересы землепользователей на таких территориях, и приводят к несправедливому налогообложению.

В связи с совершенствованием законодательства в области имущественных налогов, кадастровой оценки и оценочной деятельности, была разработана единая методика кадастровой оценки объектов недвижимости, которая будет применяться ко всем объектам недвижимости, в том числе и ко всем категориям земель. Несмотря на то, что новая методика предусматривает дополнительный сбор и обработку рыночной информации в сегментах "Сельскохозяйственное использование", а также «Садоводческое, огородническое и дачное использование,

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

малоэтажная жилая застройка", не обязывает содержать анализ почвенных ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость земельных участков, предназначенных для ведения огородничества и садоводства.

В результате чего, возможно серьезное искажение определения кадастровой стоимости, земельных участков, предназначенных для садоводческого, огороднического использования в границах городских земель.

Литература

1. Отчет №351/14/70 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения на территории Томской области от 20.02.2014. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://rosreestr.ru/wps/portal/cc_ib_svedFDGKQ.
2. Попов В.К. Экологизация кадастровой оценки для устойчивого развития урбанизированных территорий / В. К. Попов, М.В. Козина // Известия Томского политехнического университета [Известия ТПУ] / Томский политехнический университет (ТПУ). – 2015. – Т. 326, № 1: Инжиниринг георесурсов. – С. 98 – 105.

АНАЛИЗ ПРЕИМУЩЕСТВ И НЕДОСТАТКОВ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДОВ ДЗЗ НА ЗЕМЛЯХ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Е.В. Поспелова

Научный руководитель профессор О.А. Пасько

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

Исторически сложилось, что один из основных способов получения информации об объектах земной поверхности - это полевой метод. Такой метод требует значительные экономические и временные затраты. Также нужно отметить то, что при наземных обследованиях сложно добиться одновременности наблюдений на участках. Плюс ко всему, появляется фактор труднодоступности территории. Такие недостатки отсутствуют в методах ДЗЗ.

В последние годы, использование данных дистанционного зондирования земли становится все более популярной и актуальной темой для исследования и применения его в соответствующих областях. На сегодняшний день дистанционное зондирование является важным инструментом, который применяется для развития и решения протекающих процессов на землях сельскохозяйственного назначения [4]. Также ведутся разработки, направленные на взаимодействие географических данных с программным обеспечением ГИС [1]. ГИС представляет собой интегрированную систему компьютерного оборудования и программного обеспечения, способную хранить, извлекать, анализировать и отображать географически пространственную информацию с целью управления и принятия решений, направленных на развитие в области сельского хозяйства. В последние десятилетия наблюдается быстрое развитие урбанизации за счет прироста населения, что негативно сказывается на площадях земель сельскохозяйственного назначения. Это одно из направлений, которой можно оперативно определить с помощью применения данных технологий.

Рассмотрим основные преимущества и недостатки применения дистанционного зондирования на землях сельскохозяйственного назначения (табл. 1).

Не смотря на имеющиеся недостатки применения методов ДЗЗ на землях сельскохозяйственного назначения, существуют характеристики, определяющие востребованность космических снимков [3]:

1. *Объективность.* Космические снимки отражают состояние местности на момент съемки. Подделать космические снимки достаточно сложно, так как съемки ведут различные компании, и поэтому подмену можно легко обнаружить.
2. *Актуальность.* Материалы по съемке возможно получить на любые даты.
3. *Масштабность.* Благодаря современным приборам ДЗЗ появляется возможность одновременно снимать значительные по площади территории с достаточно высокой степенью детализации.
4. *Экстерриториальность.* Поскольку снимаемые участки никак не привязаны к государственным границам, поэтому не требуется разрешения для проведения съемок.
5. *Доступность.* На данный момент времени данные ДЗЗ являются открытыми и доступными.

Зачастую, данные дистанционного зондирования земли, полученные с космических спутников, нельзя получить другими способами [2]. Также необходимо отметить, что чем больше территория государства, тем наиболее эффективно применение космических снимков.

Применение методов ДЗЗ играют важную роль в такой сфере хозяйства, как «точное земледелие» [4]. Основная суть которого заключается в том, что для всех растений создаются одни и те же условия роста и развития с целью получения максимального количества качественной и дешевой продукции. «Точное земледелие» внедряют с постепенным освоением новых агротехнологий на основе экологически безопасных технических агрохимических средств. Для «точного земледелия» особое место занимает постоянный контроль за состоянием растительности, а его важной составляющей является - своевременное обнаружение и локализация участков поврежденной растительности (поражение растений насекомыми, сорняки). Оперативно обнаружить и отреагировать на ситуацию можно с помощью данных ДЗЗ [5], но для этого им необходимо соответствовать некоторым условиям: высокое разрешение для точности определения биофизических параметров растительного покрова, наличие мультиспектрального режима для использования при дешифрировании различий в спектральной яркости, достаточно частая периодичность получения.

И так, данные ДЗЗ обеспечивают следующие преимущества:

- актуальность получаемой информации;
- высокую достоверность и периодичность получаемой информации;