



РАЗВИТИЕ ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИИ **DEVELOPMENT OF LAND VALUATION WORKS IN RUSSIA**

Позднякова Виктория Игоревна, аспирант, Государственный университет по землеустройству, zhorovav@inbox.ru

Pozdnyakova Victoria Igorevna, postgraduate student, State University of Land Use Planning, zhorovav@inbox.ru

Аннотация. В статье рассматривается процесс развития земельно-оценочных работ в России. Подробно изложены исторические предпосылки оценки земель, рассмотрены правовые акты оценки земель, проанализированы показатели оценки земель, применяемые в различное время в России, а также ведомства, на которые возлагались полномочия по оценке земель, разработка нормативной документации и порядок проведения работ по оценке земель.

Abstract. The article deals with the development of land valuation works in Russia. The historical background of land valuation is described in detail, the legal acts of land valuation are considered, the indicators of land valuation used at various times in Russia are analyzed, as well as the departments that were entrusted with the authority to assess land, the development of regulatory documentation, as well and the procedure for conducting land valuation work.

Ключевые слова: земельно-оценочные работы, оценка земель, кадастровые работы

Keywords: land valuation works, land valuation, cadastral works

Оценка земли в России возникла в конце XV века с введением поместной системы при Иване III. Поместная система предполагала вознаграждение земель за службу, поэтому и появилась необходимость учёта и оценки земельных наделов (поместных окладов). В XVI веке был издан Поместный приказ, который подразумевал выделение поместной дачи из земельного фонда и проводились описание и оценка земли для расчёта поземельного налога, величина которого зависела от качества пашни [1, 2].

В XVII веке оценка вотчин и поместий производилась с учётом правового статуса земельных владений, количества крестьянских дворов, структуры земельных угодий и качества земель [1].

В 1714 году по указу Петра I деление земель на вотчины и поместья было прекращено и введено новое понятие – «имение», за которое была установлена подушная подать. Следовательно, потребность в количественном и качественном учёте угодий исчезла [3].

С 1765 по 1840 гг. по указу императрицы Екатерины II проводилось Генеральное межевание. Его целью было размежевание и оценка земельных дач и урочищ по всей территории Российской Империи. За годы Генерального межевания было обмежёвано и оценено 35 губерний [1].

Характеристика обмежёванных земель состояла из следующих сведений: о землевладельцах; размерах дачи; количестве дворов; количестве душ мужского и женского пола; структуре земельных угодий; качестве земли и форме земельной ренты.

В 1859 году Министерством государственных имуществ была разработана Инструкция для оценки казённых земель, состоящих в пользовании государственных крестьян, на случай продажи их крестьянам в полную собственность [2, 4]. В процессе такой оценки устанавливалась средняя урожайность культур по каждому разряду почвы с учётом количества внесённых удобрений, средних цен на урожаи культур, валового дохода, чистого дохода и ценности земли [4].

Система оценки недвижимости в России формировалась на опыте стран Западной Европы. В XVIII веке в Миланском герцогстве и в Тироле впервые были выполнены кадастровые работы, в которые входили описание, регистрация и оценка недвижимости [5].

В России проведение кадастровых работ, которые включали оценку недвижимости, послужила отмена крепостного права в 1861 году. Земские бюджеты формировались за счёт недвижимого имущества, которое было предметом налогообложения. Размер налога определялся доходностью и ценностью облагаемого имущества.

В 1864 году было издано «Положение о земских учреждениях», по которому оценочная деятельность была отнесена к полномочиям земских губернских и уездных учреждений. Под руководством земств в 1860-1880 гг. были осуществлены оценочные работы в сфере недвижимости по всей территории Российской Империи.

Исследования, проводившиеся в конце XIX века В. В. Докучаевым, Н. М. Сибирцевым и др. внесли значительный вклад в совершенствование методики оценочно -статистического обследования земель с учётом их почвенных условий и плодородия [1].

В 1888 году был полностью отменён подушный налог и вместо него был установлен поземельный (подходящий).

В 1893 году был издан закон о переоценке недвижимого имущества и «Правила оценки недвижимых имуществ». Специальные губернские и уездные оценочные комиссии занимались нормативным обеспечением, организацией, финансированием и проведением оценочных работ по земельной собственности. Расчётом доходности и стоимости недвижимости занималась земельная управа [5].

В 1899 году был принят закон об оценке недвижимого имущества, в котором основным вопросом стала передача прав и установления норм оценки

от уездных к губернским комиссиям по оценке. Это способствовало совершенствованию оценочной деятельности [1, 5].

Методика оценки земли, сложившаяся в России в конце 19 века, проходила в два этапа: описание земель; оценка земель.

Оценка земель основывалась на доходном подходе. Для анализа доходности оцениваемых пахотных земель в методике предусматривалось три способа: 1) по размеру существовавших арендных плат на земли; 2) путём начисления выручек и затрат; 3) по смешанному способу, когда выручки исчислялись по урожайности и хлебным ценам, а затраты - по размеру арендных плат [1].

Приход к власти большевиков способствовал в 1917 году ликвидации частной собственности на объекты недвижимости и средства производства.

С принятием в 1917 году Декрета о земле проводилась оценка огромного количества имений государственного и общественного землевладения с целью обоснования потребительски-трудовых норм при уравнительном распределении земель между землепользователями. Все земли подразделялись в зависимости от размера урожайности и доходности [2].

Переход к единому сельскохозяйственному налогу в 1921 году вызвал необходимость определения размеров налогообложения в соответствии с размерами чистого дохода, получаемого с земель различного качества [2].

Земельный кодекс 1922 года определял обязательность проведения сравнительной оценки земель при землеустройстве. Основная задача оценочных работ состояла в определении качества земель [2].

После принятия «Основ земельного законодательства СССР» в 1968 году земельно-кадастровые работы начали снова развиваться.

В период с 1972 по 1989 гг. было проведено четыре тура оценки земель сельскохозяйственного назначения, результаты которой используются и в настоящее время. Основой кадастровой оценки земель сельскохозяйственного

назначения стали материалы 4-го тура экономической оценки, а также данные внутривладельческой оценки сельскохозяйственных организаций.

В декабре 1976 года была утверждена «Общественная методика оценки земель (временная)», которая определила содержание и порядок составления документации, а также проведение работ по оценке земли. Особенностью методики являлось то, что понятие «оценка земель» рассматривалось в едином ключе, как совокупность бонитировки почв и экономической оценки земель [2].

В 1988 году в Москве была разработана схема экономического зонирования территории города, которая включала пять кольцевых зон. Для каждой зоны устанавливались ставки налогообложения и арендных платежей. Такая оценка основывалась на экспертных оценках, расчет проводился вручную в табличной форме. Затем кольцевые зоны стали делить на более мелкие с учетом естественных границ и крупных функциональных зон.

После этого в некоторых российских городах были проведены оценочные работы по методикам, отличным от схемы, использовавшейся в Москве. В этих методах анализировались факторы, влияющие на стоимость земель, и предлагались подходы к учету этих факторов [6].

В начале 1990-х годов в России происходит ликвидация монополии государственной собственности на землю и возникает необходимость в оценке стоимости недвижимости для целей налогообложения.

Введение в 1992 году земельного налога положило начало зонированию территорий поселений для установления средних ставок земельного налога по местоположению и зонам градостроительной ценности. Зонирование стало первым массовым опытом оценки земель по всей территории России. Также с 1989 по 1991 гг. были выполнены работы по массовой внутривладельческой оценке земель сельскохозяйственных предприятий [7].

В 1992-1993 гг. происходило отделение оценки от других операций с недвижимым имуществом. В 1993 году было организовано Российское Общество Оценщиков, деятельность которых регламентировалась

общегражданскими законами и стандартами профессиональных организаций. К 1998 году был осуществлен полный переход к государственному регулированию данной деятельности. До 2006 года для налогообложения применялась нормативная цена земли, которая индексировалась каждый год [8, 9].

С 1991 по 1995 гг. работы, по массовой оценке, земель в субъектах Российской Федерации практически не проводились, а с 1996 года носили эпизодический характер.

В 2002 году было разработано и апробировано методологическое обеспечение для проведения государственной кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий, входящих в категорию земель сельскохозяйственного назначения.

В период с 2001 по 2014 гг. в России были проведены три тура государственной кадастровой оценки земель.

По результатам первого тура оценки в 2006 году налоговая база по земельному налогу стала определяться в отношении каждого земельного участка как его кадастровая стоимость [10]. При проведении кадастровой оценки была применена единая методика оценки, в которой учитывались природно-технологические свойства почв и информация о производственно-экономической деятельности сельскохозяйственных.

Второй тур государственной кадастровой оценки земель проводился с целью актуализации результатов ГКО в рамках подпрограммы «Создание системы кадастра недвижимости (2006-2012 гг.)» [11].

Третий тур оценки проводился по заказу Федеральных и региональных органов исполнительной власти. Полномочия по экспертизе отчетов были переданы саморегулируемым организациям оценщиков. Это негативно отразилось на качестве экспертных заключений.

Список использованных источников

1. Оценка земли / В.П. Антонов и др.; под общ. ред. Антонова В.П. - Владимир: Посад, 1997. - 288 с.
2. Чешев, А.С. Земельный кадастр: учебник для вузов / А.С. Чешев. - М.: ПРИОР, 2000. - 368 с.
3. История земельных отношений и землеустройства / под ред. А.А. Варламова. -М.: Колос, 2000. - 336 с.
4. Воронцов, А.П. Кадастровая оценка земли: учеб. пособие / А.П. Воронцов. - М.: ЭКМОС, 2002. - 240 с.
5. Тарасевич, Е.И. Оценка недвижимости / Е.И. Тарасевич. - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с.
6. Коптев-Дворников, В.Е. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий: учеб. пособие / В.Е. Коптев-Дворников, Ю.А Цыпкин. - М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2000. - 119 с.
7. Нагаев, Р.Т. Управление земельными ресурсами и развитие рынка земли в городах. Теория, анализ, практика. / Р.Т. Нагаев, Л.Г. Ибрагимов; под ред. Р.Т. Нагаева. -Казань: Изд-во «Дом печати», 1998. - 134 с.
8. Кащук И .В .Основы оценочной деятельности: учебное пособие / И.В. Кащук. - Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2010. - 141 с
9. Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости: учебн. пос. для вузов / А. В. Пылаева; Нижегород. гос. архитектур .-строит. ун-т. - Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. - 140 с.
10. Пылаева, А. В. Модели и методы кадастровой оценки недвижимости: учебное пособие / А. В. Пылаева – Нижний Новгород : ФГБОУ ВПО НГАСУ, 2015. – 175 с.

List of sources used

1. Assessment of the land / V.P. Antonov and others; under total. ed. Antonova V.P. - Vladimir: Posad, 1997 .-- 288 p.

2. Cheshev, A.S. Land cadastre: textbook for universities / A.S. Cheshev. - M .: PRIOR, 2000 .-- 368 p.
3. History of land relations and land management / ed. A.A. Varlamov. -M .: Kolos, 2000 .-- 336 p.
4. Vorontsov, A.P. Cadastral assessment of land: textbook. manual / A.P. Vorontsov. - M .: EKMOS, 2002 .-- 240 p.
5. Tarasevich, E.I. Real estate appraisal / E.I. Tarasevich. - SPb .: SPbSTU, 1997 .- - 422 p.
6. Koptev-Dvornikov, V.E. Land assessment of agricultural enterprises: textbook. allowance / V.E. Koptev-Dvornikov, Yu.A. Tsypkin. - M .: UNITI-DANA, 2000 .-- 119 p.
7. Nagaev, R.T. Land administration and urban land market development. Theory, analysis, practice. / R.T. Nagaev, L.G. Ibragimov; ed. R.T. Nagaeva. -Kazan: Publishing House "Printing House", 1998. - 134 p.
8. Kashchuk I.V. Fundamentals of appraisal activity: a tutorial / I.V. Kashchuk. - Tomsk: Publishing house of Tomsk Polytechnic University, 2010 .-- 141 p.
9. Pylaeva AV Fundamentals of cadastral appraisal of real estate: textbook. pos. for universities / A. V. Pylaeva; Nizhegor. state architect.-builds. un-t. - N. Novgorod: NNGASU, 2014 .-- 140 p.
10. Pylaeva, A. V. Models and methods of cadastral valuation of real estate: a tutorial / A. V. Pylaeva - Nizhny Novgorod: FSBEI HPE NGASU, 2015. - 175 p.