

Хуснутдинов Адель Ринатович

магистрант

Институт экономики и финансов

ФГАОУ ВПО «Казанский (Приволжский) федеральный университет»

г. Казань, Республика Татарстан

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. ПРОБЛЕМАТИКА ОЦЕНКИ ИЗНОСА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Аннотация: в данной статье автором изучается вопрос износа земельных участков. В работе также рассматривается термин «земельный участок».

Ключевые слова: износ, земельные участки.

В современной теории оценки не существует понятия износа земли. Принятое однажды, данное утверждение приняло характер аксиомы. Но с развитием и совершенствованием рынка земли, с усилением влияния природных и техногенных факторов, необходимость пересмотреть данную парадигму становится все яснее.

Износ, в наиболее общем понимании, определяется как стоимость степени ухудшения физических, технических, эксплуатационных характеристик объектов, явившееся следствием действия внешних воздействий, таких как деформации от постоянно действующих нагрузок, естественное старение материалов, либо появление новых технологий, изменения конъюнктуры экономической, социальной, а также экологической среды. Принято считать, что любой актив подвергается тем или иным видам износа, кроме земли. В классической теории земля не изнашивается ввиду неограниченного срока ее использования, а также невозможности достижения ста процентов износа, когда объект перестает существовать вовсе. Природа износа любого объекта, обладающего стоимостью, выражается через его факторы стоимости. Касаемо земельных участков, можно выделить следующие факторы:

- социальные, демографические, экономические особенности;
- правовое регулирование и действующие системы налогообложения;

- природные условия и окружающая среда;
- физические и качественные характеристики земельного участка;
- месторасположение.

К социальным факторам относится демографическая структура населения, его численность, плотность, состав. К примеру, стоимость земельных участков в северных регионах с малой плотностью заселения куда ниже, чем в больших городах на западе страны. К правовому регулированию относятся правовые нормы частного и публичного права. К природным условиям относятся климат, геологические и гидрологические условия и пр. Важно отметить также фактор наличия разрешенных видов использования земельных участков [1, с. 6], поскольку те или иные факторы могут значительно влиять на величину стоимости земельного участка, либо не оказывать влияния вовсе.

Факторы стоимости можно объединить в группы в зависимости от вида износа земельного участка. Наибольшее число факторов проявляется во внешнем (экономическом) износе: социальные, экономические, правовые. При этом важно отметить теоретически возможный устранимый характер износа, возможный благодаря взаимосвязи разрешенного вида использования и факторов стоимости. Возможность устранения в данном случае заключается в изменении разрешенного вида использования земельного участка. Решение об изменении вида разрешенного использования земельных участков принимает глава местной администрации с учетом результатов публичных слушаний [3, с. 5]. Однако, если новый вид разрешенного использования предусматривает жилищное строительство, решение принимается без публичных слушаний – при условии, что новый вид не противоречит его целевому назначению. Как правило, при предоставлении в полном объеме требуемой документации, эта услуга предоставляется бесплатно (за исключением Москвы и Московской области [2, с. 2]). Поскольку устранимый характер того или иного вида износа определяется соотношением затрат на его устранение к последующему приросту стоимости объекта оценки, нулевые или незначительные (по отношению ко всему объекту – земельному участку) затраты на устранение внешнего износа земельного участка позволяют

говорить о возможности его устранимого характера. Величиной внешнего износа в данном случае будет сумма затрат на подготовку документации для изменения вида стоимости, проведение сопутствующих осмотров и замеров специалистами, либо путем капитализации упущенной выгоды от иного использования земельного участка.

Рассматривать проявление функционального износа земельного участка не представляется возможным ввиду природы его происхождения. При этом наличие улучшений, предусмотренных данным видом пользования, дает нас основание допустить возможность наличия функционального износа участка. Такими улучшениями могут быть:

- наличие подъездных путей к участку;
- наличие проведенных электросетей, водоснабжения, газопровода;
- проведенные оптоволоконные сети.

К примеру, пустой земельный участок, находящийся более 20 лет со статусом разрешенного землепользования под строительство жилого дома, скорее всего, будет обладать моральным износом по отношению к участку, недавно приобретшим аналогичный статус в результате усилий застройщика или девелопера. В таком случае величина функционального износа будет равна затратам на проведение улучшений в соответствии с разрешенным видом использования.

Физический износ земельного участка наиболее сложный в части доказательности его наличия. Данная проблема кроется в отсутствии четкого понимания термина «земельный участок». В статье 6 ЗК РФ говорится: «Земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке». Согласно статье 9, пункт 2 Конституции РФ: «Земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности». При этом Федеральный закон «О недрах» четко указывает на то, что: «Недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, явля-

ются государственной собственностью». В таком разнообразии определений, не-легко четко понять каковы границы земельного участка, который может быть подвергнут оценке. Так, к примеру, в американской практике земельное владение частного лица граничит по поверхности с иными владениями, а все залегающие в недрах ценности также являются его имуществом. В наших же реалиях, на основе определения земельного участка из Земельного Кодекса, мы предполагаем, что в праве владения находится верхний слой земли без указания точной глубины залегания. На основе этого можно сделать вывод, что физические изменения верхнего слоя могут быть проявлением физического износа (эрозия почв, выветривания). Величиной же износа в данном случае будут затраты на восстановление плодородия участка путем мелиорации, удобрения и т. п.

Еще раз подчеркнем, что наличие износа земельного участка носит дискуссионный характер. Причиной этому во многом является несовершенная правовая база в части землепользования, а также слабая разработка теоретической базы данного вопроса в современных, быстроменяющихся реалиях.

Список литературы

1. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15 февраля 2007 г. №39 // Собрание законодательства. – 2015. – №61. – С. 35–38.
2. Федеральный закон №43 «Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации – городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 05.04.2013 // Собрание законодательства. – 2015. – №62.
3. Федеральный закон №191 «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 // Собрание законодательства. – 2015. – №61. – Ст. 22.