

УДК 332.2

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОДИН ИЗ
ФАКТОРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ ТЕРРИТОРИИ**
CADASTRAL VALUE OF LAND AS A FACTOR IN LAND RELATIONS OF AREA

Е.А. Смирнова, В.В. Засядь-Волк
E.A. Smirnova, V.V. Zasjad'-Volk

*Санкт-Петербургский государственный университет,
Россия, 199034, г. Санкт-Петербург, Университетская наб., 7–9*

Saint Petersburg University, Russia, 199034, Saint Petersburg, Universitetskaya Embankment, 7–9

E-mail: sme_ka@mail.ru

Аннотация. Данное исследование посвящено анализу кадастровой стоимости земельных участков вида разрешенного использования "для размещения объектов промышленности" Василеостровского района Санкт-Петербурга в качестве фактора земельных отношений данной территории. Освещается исторический аспект земельных отношений, вскрываются проблемы в сфере земельных отношений, определенных современным трендом исследования устойчивого развития города. Полученные результаты иллюстрируют положительные и отрицательные стороны проводимой современной земельной политики города, направленной на выведения промышленных предприятий из исторического центра Санкт-Петербурга: в частности, возникновение проблемы комплексного и экономически эффективного освоения освободившихся территорий (банкротство и ликвидация предприятия или перемещение его на новое место; оценка экологического состояния и потенциала территорий и др.); уплотнительная застройка; неравномерное развитие социальной и транспортной инфраструктуры; необходимость сохранения историко-культурного наследия и др.

Résumé. This research focuses on the analysis of the cadastral value of land plots permitted to use "for the production" of Vasileostrovsky district of St. Petersburg as a factor of land relations of the territory. It highlights the historical aspects of land relations, reveals problems in the sphere of land relations, certain modern trend of study of sustainable development of the city. The results illustrate the positive and negative sides of the ongoing modern land policy of the city aimed at removing industrial enterprises from the historical center of Saint-Petersburg: in particular, the occurrence of problems in an integrated and cost-effective development of the liberated territories (the bankruptcy and liquidation of the company or its moving to a new location; evaluation of the ecological state and potential of the territories, etc.); sealing building; uneven development of social and transport infrastructure; the need to preserve historical and cultural heritage etc.

Ключевые слова: земля, земельные отношения, устойчивое развитие, земельный кадастр, кадастровая стоимость, земли промышленности, кадастровая оценка.

Key words: land, land relations, sustainable development, land cadastre, the cadastral value of the land industry, cadastral valuation.

Введение

Начало целому блоку экономических реформ, вследствие которых в Российской Федерации возникли свободные рыночные отношения, положил закон РСФСР «О земельной реформе», вышедший 23 ноября 1990 г. Данный закон признавал право частной собственности на землю, что привело к «возрождению в российском законодательстве категории недвижимости» [Засядь-Волк, 2011, с. 111]. Это стало радикальным изменением отношения государства к правам своих граждан на собственность (в том числе – земельную), в частности, «был введен правовой режим равноправного положения всех форм и видов собственности» [Ерофеев, 2004, с. 133]. Однако чёткая перспектива политического и экономического курса страны проявилась только после 1993 г., когда была принята Конституция Российской Федерации, которой, в частности, было закреплено введение частной собственности на землю. Проводимые реформы «получили конституционное обоснование, что позволило придать реформированию земельных отношений системный характер» [Ерофеев, 2004, с. 143].

Реализация земельной реформы на территории Санкт-Петербурга в 1990-е гг. шла достаточно успешно; здесь, как отмечают специалисты, она приобрела системный характер [Воронцов, 2008. Засядь-Волк, 2011]. С 1992 по 1996 гг. были осуществлены следующие меры в управлении землеустройством: введено прямое налогообложение пользователей земельных ресурсов, внедрена первичная система оценки земли для целей налогообложения, утверждены ставки земельного налога и арендной платы, дифференцированные по видам деятельности и социально-экономическим зонам; проведена первичная регистрация землепользователей на территории города; учреждена система государственного земельного контроля за использованием и охраной земель; создана система государственного земельного кадастра на территории города [Воронцов, 2008. Засядь-Волк, 2011].

Существует ряд проблем в сфере земельных отношений, определенных современным трендом исследования устойчивого развития города. В их числе - вопросы, связанные с ценовой политикой территории. Кадастровая стоимость, как один из инструментов ценовой политики, играет ключевую роль в развитии территории.

Основными проблемами в сфере землеустройства в Санкт-Петербурге называют проблему выведения промышленных предприятий из исторического центра города и связанную с этим проблему комплексного и экономически эффективного освоения освободившихся территорий (банкротство и ликвидация предприятия или перемещение его на новое место; оценка экологического состояния и потенциала территорий и др.), а также уплотнительную застройку; неравномерное развитие социальной и транспортной инфраструктуры; необходимость сохранения историко-культурного наследия [Вахрушева, 2009; Засядь-Волк, 2009; 2011; и др.].

Объект и методы исследования

Объектами данного исследования выступают земельные участки Василеостровского района Санкт-Петербурга вида разрешенного использования «для размещения объектов промышленности».

Основным методом исследования послужил аналитический метод изучения фактических данных кадастровой стоимости земельных участков территории Василеостровского кадастрового района Санкт-Петербурга и оценка последствий их использования в практике.

Для проведения исследования были нанесены на карту числовые данные действующей кадастровой оценки земельных участков на территории Санкт-Петербурга, утвержденной Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству в 2013 году (рис.).

Для достоверности исследования и наглядности предоставляемого материала применялась методика значений «Удельный показатель кадастровой стоимости», рассчитанный для кадастровых кварталов Василеостровского района по группам видов разрешенного использования. Данный показатель утвержден приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга №365 [Приказ Комитета ...] на дату 16.08.2013.

При составлении карты-схемы были использованы границы территории Василеостровского кадастрового района кадастрового округа «Петербургский», утвержденные Приказом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 27.07.2012 №П/61 [Приказ ФГБУ «ФКП Росреестра» ...].

В задачу данного исследования входил анализ кадастровой стоимости земель вида разрешенного использования «для размещения объектов промышленности» как фактора развития соответствующей территории.

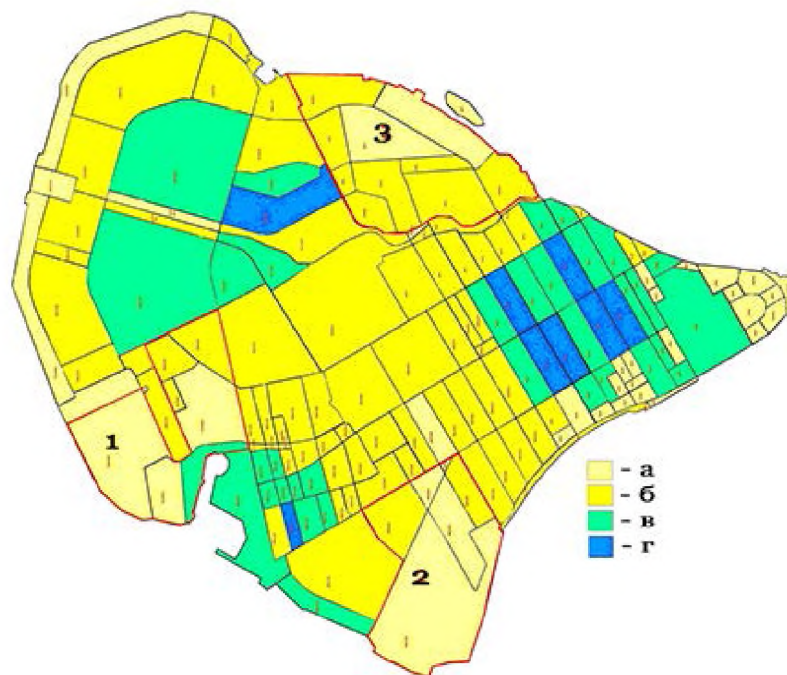


Рис. Кадастровая стоимость земельных участков разрешенного использования «для размещения объектов промышленности» по кадастровым кварталам Василеостровского кадастрового района кадастрового округа «Петеорбургский».

Удельный показатель кадастровой стоимости: а – <4500 руб./м²; б – от 4500 до 5500 руб./м²; в – от 5500 до 7000 руб./м²; г – >7000 руб./м².

Территория промышленных зон: 1 - «Гавань»; 2 - «Балтийская»; 3 - «Уральская»

Fig. The cadastral cost of the allowed use land plots "for placement of objects of the industry" on cadastral quarters of the Vasileostrovsky cadastral district of "Peteorburgsky" cadastral region

Результаты и их обсуждение

Земельным кодексом все земли Российской Федерации поделены на семь категорий. Земли Санкт-Петербурга, входящие в границы города, относятся к категории земель «земли населенных пунктов». Санкт-Петербург, наряду с двумя другими городами федерального значения Российской Федерации, Москвой и Севастополем, имеет сложную территориальную структуру, в развитии которой управленческий фактор является основным. По закону Санкт-Петербурга от 25.07.2005 №411-68 «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга», территория города разделена на 18 районов, в границах которых располагаются 111 муниципальных образований: 9 городов, 21 посёлок и 81 муниципальный округ [Закон Санкт-Петербурга ..., 2005]. Василеостровский район Санкт-Петербурга (ВО), один из самых маленьких по площади (14.64 кв.м), является одним из четырех центральных районов города и занимает выгодное географическое положение с выходом к морю. Располагается район на трех островах: крупных – Васильевском и Декабристов, маленьком – Серном. В его состав входят пять муниципальных округов – 7-й муниципальный, Васильевский, Гавань, Морской и Остров Декабристов.

Промышленность в жизни Василеостровского района всегда играла ключевую роль. Предприятия «Балтийский судостроительный завод, «Электроаппарат», «Спутник», завод им. Козицкого, завод им. Котлякова, «Эскалатор», фабрика музыкальных инструментов «Красный октябрь» и многие другие с конца XVIII составляли основной источник рабочих мест и дохода района. Даже сейчас, после многих изменений и закрытия части заводов, доля занятого рабочего населения в сфере промышленности составляет 25%. [Юридическая группа «Экотон» www.ecoton.spb.ru]. В настоящее время на территории Василеостровского кадастрового района располагается 46 промышленных предприятий, крупнейшие из которых – Балтийский судостроительный и Сталепрокатный заводы, завод «Севкабель», Авторемонтный завод, фабрика «Рот-Фронт» и пр. Выделяют три основные промышленные зоны района:

- «Гавань» (Галерная) – морские грузовой и пассажирский порты;
- «Балтийская» – территории бывшего сталепрокатного завода, примыкающего к Балтийскому заводу в границах улицы Косой, 25-й линии Васильевского острова и Кожевенной линии;
- «Уральская» – Голодай или остров Декабристов.

Кадастровая стоимость земельных участков установлена для всех земель данного вида разрешенного использования.

Земельные участки с видом разрешенного использования «для размещения объектов промышленности» встречаются на территории острова в характерных географических точках расположения большинства промышленных объектов. Данный вид разрешенного использования выбран не случайно, т.к. земельные участки «для размещения объектов промышленности» в целом по городу являются индикаторами проводимой земельной политики в части экономического развития города.

Нами был проведен анализ данных, полученных при нанесении на карту числовых показателей действующей кадастровой оценки земельных участков на территории Санкт-Петербурга, утвержденной Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству в 2013 году (см. рис.). Оказалось, что при использовании данных по результатам последней кадастровой оценки земельных участков Василеостровского района были выявлены несоответствия кадастровой стоимости земель виду разрешенного использования «для размещения объектов промышленности».

Выбранные значения были разбиты по числовым промежуткам и соответствуют следующим значениям удельного показателя кадастровой стоимости: < 4500 руб./кв.м; от 4500 до 5500 руб./кв.м; от 5500 до 7000 руб./кв.м и > 7000 руб./кв.м (обозначены различными цветами). Кроме показанных цветом показателей кадастровой стоимости земельных участков по кадастровым кварталам, на карте красным цветом обозначены границы трех исторически сложившихся промышленных зон Васильевского острова.

Логично было бы предположить, что самые «дорогие» земельные участки с рассматриваемым видом разрешенного использования будут находиться в очерченных зонах. Однако анализ графического материала (см. рис.) показал следующее:

1) земельные участки с наиболее высокой кадастровой стоимостью расположены в трех местах:

- на юго-западе Васильевского острова (кадастровый квартал ограничен Большим и Среднегаванским проспектами, а также Гаванской улицей и улицей Опочинина); на данной территории располагаются исключительно многоэтажные жилые дома;
- на севере острова, у ст.м. Приморская (кадастровый квартал, ограниченный Наличной улицей, пр. Кима, пл. Балтийских юнг, улицами Железноводская и Одоевского); в данной зоне, кроме многоэтажных жилых домов, располагается станция метро и несколько торговых комплексов;
- в восточной части у стрелки ВО (с двух сторон Среднего проспекта – 2–3, 8–9 линии); здесь также помимо многоэтажных жилых домов располагается станция метро и небольшие магазины.

2) земельные участки с наименьшей кадастровой стоимостью расположены в следующих местах:

- на севере (остров Декабристов) по границам р. М.Нева, р. Смоленка и ул. Наличная;
- на западе между Невской губой и Морской наб.;
- на юго-западе – ограничение Наличной улицей, ул. Нахимова и галерным ковшом;
- южная оконечность острова между Большим проспектом В.О., 22-23 линией В.О. и р. Нева;
- стрелка Васильевского острова, а также несколько кадастровых кварталов на набережной у Благовещенского моста.

3) на месте промышленных зон района располагаются объекты (земельные участки) с наиболее низкой кадастровой стоимостью (за исключением небольшой зоны в центральной части острова).

Таким образом, графическое изображение кадастровой стоимости земельных участков с видом разрешенного использования «для размещения объектов промышленности» позволяет выявить несоответствие стоимости земельных участков данному виду разрешенного использования. Кроме того, можно сделать вывод, что

настоящая земельная политика города направлена на выведения промышленных предприятий из исторического центра. Рыночные механизмы по искусственному завышению цен позволяют ускорить банкротство предприятий для его ликвидации и дальнейшего использования освободившихся территорий на усмотрение властей, а зоны завышения цен формируют зоны привлечения инвестиций.

В настоящее время на территории объекта исследования (Васильевского острова, ВО) продолжается процесс вывода из него промышленных предприятий и приспособление освободившихся территорий под общественно-деловые и жилые функции. С момента последней кадастровой оценки земель (2013 год) территории крупнейших промышленных зон района имеют самую низкую стоимость за квадратный метр на острове. В частности, в ближайшем будущем на территории бывшего Сталепрокатного завода планируется строительство жилых и социальных объектов. В квартале между Мичманской улицей и устьем реки Смоленки планируется возведение храмового комплекса, спортивных и торгово-деловых объектов. [Инвестиционный портал Санкт-Петербурга www.investportal.ru]

Дальнейшее развитие Васильевского острова, скорее всего, будет иметь вектор, отличный от исторически сложившегося: Васильевский остров - один из крупных промышленных центров Петербурга. Первостепенной задачей в освоении данной территории, вероятнее всего, будет не долгосрочно экономически выгодное освоение территорий в центре Петербурга (развитие промышленности и, как следствие, - занятость населения и принесение постоянной долгосрочной прибыли городу), что, вероятно, в большей степени способствует экономическому развитию города, а использование их под общественно-деловые (бизнес-центры, торговые комплексы и др.) и жилые функции, приносящие быструю прибыль.

Список литературы References

1. Вахрушева К.В. 2009. Проблемы регулирования рынка городских земель в России (на примере Санкт-Петербурга). Проблемы современной экономики, 1 (29). URL: <http://www.m-economy.ru> (20 апреля 2016).
Vakhrusheva K.V. 2009. Market regulation problems of urban land in Russia (on example St. Petersburg). Problemy sovremennoj jekonomiki, 1 (29). Available at: <http://www.m-economy.ru>. (accessed 30 April 2016). (in Russian)
2. Волков С.Н. 1998. Земельные отношения в России: материалы круглого стола. Экономика сельского хозяйства, (10): 10–11.
Volkov S.N. 1998. Land relations in Russia: Round Table Materials. Jekonomika sel'skogo hozjajstva, (10): 10–11. (in Russian)
3. Воронцов С.А. 2008. Становление и развитие земельных отношений в России: история и современность. Автореф. дис. ... канд. юр. наук. Краснодар, 29.
Vorontsov S.A. 2008. Stanovleniie i razvitie zemel'nyh otnoshenij v Rossii: istorija i sovremennost' [Formation and development of land relations in Russia: Past and Present]. Abstract. diss. ... cand. jur. sciences. Krasnodar, 29. (in Russian)
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ).
Russian Federation City Planning Code (Federal Law from 29.12.2004 №190-ФЗ). (in Russian)
5. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу. 2015. Ежегодный отчет по землям Санкт-Петербурга. СПб., 96.
Office of the Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography in St. Petersburg. 2015 Annual report of the lands of St. Petersburg. Saint-Petersburg, 96. (in Russian)
6. Ерофеев Б.В. 2004. Земельное право России. М., Юрайт, 656.
Erofeev B.V. 2004. Zemel'noe pravo Rossii [Russian Land Law]. Moscow, Urait, 656. (in Russian)
7. Закон Санкт-Петербурга от 25.07.2005 №411-68 «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга».
St. Petersburg Law of 25.07.2005 №411-68 "Saint-Petersburg on Territorial device". (in Russian)
8. Засядь-Волк В.В. 2009. Политика землепользования в регионах и муниципальных образованиях. Проблемы современной экономики, 2 (30). URL: <http://www.m-economy.ru>. (16 мая 2016)

Zasjad'-Volk V.V. 2009. Land-use policy in the regions and municipalities. Problemy sovremennoj jekonomiki, 2 (30). Available at: <http://www.m-economy.ru>. (accessed 16 May 2016). (in Russian)

9. Засядь-Волк В.В. 2011. Реформирование земельных отношений в России как фактор эффективной экономики. Управленческое консультирование, 4: 107–117.

Zasjad'-Volk V.V. 2011. Land Reform Policy in Russia as the factor of effective economy. Upravlencheskoe konsul'tirovanie, 4: 107–117. (in Russian)

10. Земельный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 №136-ФЗ). Land Code of the Russian Federation (Federal Law dated 25.10.2001 №136-ФЗ). (in Russian)

11. Инвестиционный портал Санкт-Петербурга. URL: www.spbinvestment.ru (18 мая 2016)

Investment portal of St. Petersburg. Available at: www.spbinvestment.ru (accessed 18 May 2016). (in Russian)

12. Кузнецов О. Л., Кузнецов П. Г., Большаков Б. Е. 2000. Система Природа – Общество – Человек. Устойчивое развитие. М.-Дубна, Ноосфера: 392.

Kuznetsov O.L., Kuznetsov P.G., Bol'shakov B.E. 2000. Sistema Priroda – Obshhestvo – Chelovek. Ustojchivoe razvitie [System of Nature – Society – Man. Sustainable development]. Moscow-Dubna, Noosfera, 392. (in Russian)

13. Приказ Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.2013 №365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга».

Order of the Committee for Land Resources of St. Petersburg on 17.10.2013 №365 "On approval of the results of determination of the cadastral value of land plots on the territory of St. Petersburg". (in Russian)

14. Приказ Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 27.07.2012 №П/61 «Об утверждении кадастрового деления кадастрового округа «Петербургский».

Order of the Federal State budget institution "Federal Cadastral Chamber of Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography" dated 27.07.2012 №П/61 "On approval of the cadastral division of "Petersburg" cadastral district". (in Russian)

15. Рио-де-Жанейрская декларация по окружающей среде и развитию. Принята Конференцией ООН по окружающей среде и развитию. Рио-де-Жанейро, 3–14 июня 1992 года.

Rio de Janeiro Declaration on Environment and Development. Adopted by the United Nations Conference on Environment and Development. Rio de Janeiro, 3–14 June 1992. (in Russian)

16. Синицына Е. 2012. Концепция устойчивого развития. URL: <http://www.cloudwatcher.ru/analytics/2/view/72/> (18 мая 2016)

Sinitsyna E. Konceptija ustojchivogo razvitija [Concept of sustainable development]. Available at: <http://www.cloudwatcher.ru/analytics/2/view/72/> (accessed 18 May 2016). (in Russian)

17. Юридическая группа «Экотон». URL: ecoton.spb.ru (20 мая 2016).

Law group «Jekoton». Available at: <http://ecoton.spb.ru> (accessed 18 May 2016). (in Russian)