

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту приказа Минэкономразвития России «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда»

Проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда» разработан во исполнение пункта 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 11 апреля 2006 г. № 206), в целях обеспечения проведения работ по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда.

Несмотря на то, что земельные участки в составе земель лесного фонда не признаются объектом налогообложения, необходимость кадастровой оценки обусловлена тем, что в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. №316 должны быть оценены все категории земель на территории Российской Федерации. Кроме того, удельные показатели кадастровой стоимости земель лесного фонда применяются для целей государственной кадастровой оценки схожих земельных участков в составе иных категорий земель (земель промышленности и иного специального назначения, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель населенных пунктов).

В 2002-2006 годах государственная кадастровая оценка земель лесного фонда проводилась на территории всех субъектов Российской Федерации (за исключением городов Москвы и Санкт-Петербурга) в соответствии с положениями Методики государственной кадастровой оценки земель лесного фонда Российской Федерации, утвержденной приказом Росземкадастра от 17.10.2002 № П/336.

Следует отметить, что действующая Методика по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда, а, следовательно, и результаты оценки, полученные на основе ее применения, имеют ряд существенных недостатков. В частности:

- отсутствует группировка видов использования земель лесного фонда;

- оценка производится только исходя из спелых насаждений основных лесообразующих пород, не учитывались молодняки, средневозрастные и приспевающие насаждения, земли, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления;
- для определения размера рентного дохода по основным лесообразующим породам используется фактически сложившаяся в субъекте Российской Федерации средневзвешенная плата за 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню, на 1 га спелых насаждений, не учитываются рыночные цены древесины, отпускаемой на корню;
- при определении размера затрат для земель, занятых насаждениями, которые не входят в категорию спелых и перестойных лесов, не учитываются затраты на управление, охрану и защиту лесов, на срок, чтобы насаждения по основным лесообразующим породам и оборотам рубки вошли в категорию спелых;
- для определения кадастровой стоимости используется единый коэффициент капитализации для всех субъектов Российской Федерации в размере 2%;
- не учтена предпринимательская прибыль.

Все перечисленные выше недостатки методических подходов к определению кадастровой стоимости земель лесного фонда приводят к ее системному искажению.

В представленном проекте Методических указаний названные недостатки устранены.

Апробация проекта Методических указаний проведена в 2008 году в границах 1 лесничества в Нижегородской, Калужской, Воронежской, Кировской областях и Удмуртской Республике.

**Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой
оценке земель лесного фонда**

Во исполнение пункта 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 16, ст. 1709; 2006, № 16, ст. 1744, № 52, ст. 5587; 2007, № 39, ст. 4668), приказываю:

Утвердить прилагаемые Методические указания по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда.

Министр

Э.С. Набиуллина

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда

I. Общие положения

1.1. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда (далее - Методические указания) разработаны в соответствии с пунктом 11 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, № 16, ст. 1709; 2006, № 16, ст. 1744, № 52, ст. 5587; 2007, № 39, ст. 4668).

1.2. Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости следующих земель лесного фонда:

1.2.1. Земли, занятые защитными, эксплуатационными или резервными лесами.

1.2.1.1. Земли, занятые спелыми и перестойными насаждениями, пригодными для проведения рубок (далее - земли, занятые спелыми насаждениями).

1.2.1.2. Земли, занятые насаждениями, которые не входят в категорию спелых и перестойных лесов (земли, занятые молодняками, средневозрастными и приспевающими насаждениями), (далее - земли, занятые неспелыми насаждениями).

1.2.1.3. Земли, не покрытые лесной растительностью, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, погибшие древостои, редины, пустыри, прогалины, площади, занятые питомниками, несомкнувшимися лесными культурами, и иные) (далее - земли, не покрытые лесом).

1.2.2. Земли, занятые объектами лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры.

1.2.3. Земли, занятые объектами, не связанными с созданием лесной и лесоперерабатывающей инфраструктуры.

1.2.4. Земли, предназначенные для ведения сельского хозяйства.

1.2.5. Прочие земли лесного фонда.

1.3. Определение кадастровой стоимости земель лесного фонда может проводиться на следующих уровнях проведения работ.

На первом уровне проведения работ определяется кадастровая стоимость земель лесного фонда в границах субъекта Российской Федерации (далее — объекты оценки первого уровня).

На втором уровне проведения работ определяется кадастровая стоимость земель лесного фонда в границах лесничеств (далее - объекты оценки второго уровня).

На третьем уровне проведения работ определяется кадастровая стоимость лесных участков в составе земель лесного фонда (далее - объекты оценки третьего уровня).

Лесным участком в составе земель лесного фонда является земельный участок, границы которого определяются в соответствии со статьями 67, 69 и 92 Лесного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2006, № 50, ст. 5278; 2008, № 20, ст. 2251; № 30, ст. 3599).

Выбор уровня проведения работ зависит от степени детализации (субъект Российской Федерации, лесничество, лесной участок в составе земель лесного фонда), с которой представлена информация о землях лесного фонда, а также от наличия актуальной, полной, систематизированной информации о землях лесного фонда по результатам лесоустройства.

На первом уровне проведения работ все земли лесного фонда оцениваются в порядке, предусмотренном главой III настоящих Методических указаний для земель, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний.

На втором и третьем уровнях проведения работ земли лесного фонда оцениваются в порядке, предусмотренном главами III - V настоящих Методических указаний для земель, указанных в подпунктах 1.2.1 -1.2.5 настоящих Методических указаний.

Кадастровая стоимость земель лесного фонда и лесных участков в составе земель лесного фонда определяется по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда.

В случае, если удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда на любом из уровней проведения работ получается отрицательным или равным 0, его значение приравнивается к 0,01 руб./кв. м.

Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется в следующей последовательности:

- формирование Перечня объектов оценки;
- определение удельных показателей кадастровой стоимости объектов оценки;
- расчет кадастровой стоимости объектов оценки.

II. Формирование Перечня объектов оценки второго и третьего уровней

2.1. Перечень объектов оценки формируется для объектов оценки второго и (или) третьего уровней.

2.2. Перечень объектов оценки формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ по государственной кадастровой оценке земель лесного фонда.

2.3. Перечень объектов оценки должен содержать сведения обо всех объектах оценки, расположенных на оцениваемой территории; не допускается отсутствие учетных характеристик по объектам оценки, включенным в Перечень, и наличие противоречивых данных.

III. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда на уровне субъекта Российской Федерации (первый уровень проведения работ)

3.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, на первом уровне проведения работ осуществляется в следующем порядке:

- определение основных лесобразующих пород на территории субъекта Российской Федерации по оборотам рубки;
- определение продуктивности 1 гектара земель, занятых спелыми

- насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки в денежном выражении;
- определение затрат на воспроизводство 1 гектара спелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение прибыли предпринимателя, ведущего лесозаготовительный бизнес;
 - определение удельного показателя рентного дохода земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение величины коэффициента капитализации;
 - определение удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение продуктивности 1 гектара земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки в денежном выражении;
 - определение затрат на воспроизводство 1 гектара неспелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение удельного показателя рентного дохода земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение по каждой основной лесообразующей породе и оборотам рубки количества лет, через которое насаждения войдут в категорию спелых;
 - определение ставки дисконтирования;
 - дисконтирование удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки;
 - определение площадей спелых и неспелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, а также земель, не покрытых

лесом, в субъекте Российской Федерации;

- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель, не покрытых лесом;
- определение удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, на первом уровне проведения работ.

3.2. При определении удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, в расчет принимается один вид лесопользования - заготовка древесины.

3.3. Определение основных лесообразующих пород по оборотам рубки на территории субъекта Российской Федерации производится по материалам лесоустройства.

3.4. Продуктивность 1 гектара земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении равна частному от произведения запаса древесины на 1 гектар и рыночной цены 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню спелых насаждений, по основным лесообразующим породам и оборотам рубки в субъекте Российской Федерации на число лет в обороте рубки по основным лесообразующим породам.

Запас древесины, отпускаемой на корню на 1 гектаре спелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, число лет в каждом обороте рубки по основным лесообразующим породам, количество вариантов оборотов рубок в насаждениях одной лесообразующей породы определяется по материалам лесоустройства в субъекте Российской Федерации.

Рыночная цена 1 куб. м древесины, отпускаемой на корню на 1 гектаре спелых насаждений, определяется из результатов лесных аукционов.

3.5. Определение затрат на воспроизводство 1 гектара спелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки осуществляется путем суммирования фактических затрат за соответствующий год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы, выраженные в рублях.

3.6. Определение прибыли предпринимателя, ведущего лесозаготовительный бизнес, осуществляется на основании правила типичного распределения прибыли между правообладателем земель лесного фонда и предпринимателем.

3.7. Определение удельного показателя рентного дохода земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, осуществляется путем вычитания из продуктивности 1 гектара земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении затрат на воспроизводство 1 гектара спелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки и прибыли предпринимателя, ведущего лесозаготовительный бизнес.

3.8. При определении величины коэффициента капитализации учитываются: безрисковая ставка доходности капитала, риски ведения лесного хозяйства.

3.9. Удельный показатель кадастровой стоимости земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, определяется путем деления удельного показателя рентного дохода земель, занятых спелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, на коэффициент капитализации.

3.10. Продуктивность 1 гектара земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, в денежном выражении определяется в соответствии с пунктом 3.4 настоящих Методических указаний.

3.11. Определение затрат на воспроизводство 1 гектара неспелых насаждений по основным лесообразующим породам и оборотам рубки осуществляется в соответствии с пунктом 3.5 настоящих Методических указаний.

3.12. Определение удельного показателя рентного дохода земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, осуществляется в соответствии с пунктом 3.7 настоящих Методических указаний.

3.13. Удельный показатель кадастровой стоимости земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, определяется в соответствии с пунктом 3.9 настоящих Методических указаний.

3.14. Определение по каждой основной лесообразующей породе и оборотам

рубки количества лет, через которое насаждения войдут в категорию спелых, осуществляется на основании материалов лесоустройства в субъекте Российской Федерации.

3.15. При определении величины ставки дисконтирования учитываются: безрисковая ставка доходности капитала, риски ведения лесного хозяйства.

3.16. Дисконтирование удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, осуществляется путем его умножения на величину ставки дисконтирования.

3.17. Определение площадей спелых и неспелых насаждений по основным лесообразующими породами и оборотам рубки, а также земель, не покрытых лесом, в субъекте Российской Федерации производится по материалам лесоустройства.

3.18. Удельный показатель кадастровой стоимости земель, не покрытых лесом, устанавливается в размере 0,01 руб./кв. м.

3.19. Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, определяется как частное от деления суммы произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, занятых спелыми и неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, земель, не покрытых лесом, и соответствующих площадей на общую площадь земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1-1.2.5 настоящих Методических указаний в субъекте Российской Федерации.

IV. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда на уровне лесничеств (второй уровень проведения работ)

4.1. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, на втором уровне проведения работ осуществляется в соответствии с пунктами 3.2 - 3.18 настоящих Методических указаний с использованием информации в разрезе лесничеств.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, определяется как частное от деления суммы произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, занятых спелыми и неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, земель, не покрытых лесом, и соответствующих площадей на общую площадь земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, в лесничестве.

4.2. Удельные показатели кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере минимальных удельных показателей кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения соответствующего вида использования для муниципальных образований, на территории которых находятся лесничества. В случае отсутствия указанных показателей для муниципальных образований, на территории которых находятся лесничества, используются минимальные удельные показатели кадастровой стоимости земель промышленности и иного специального назначения соответствующего вида использования для субъекта, на территории которого находятся лесничества.

4.3. Удельные показатели кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере среднего для лесничества значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний.

4.4. Удельные показатели кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере средних удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения для муниципальных образований, на территории которых находятся лесничества.

4.5. Удельные показатели кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний, устанавливаются в размере минимального для субъекта Российской Федерации значения удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний.

V. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда на уровне лесного участка (третий уровень проведения работ)

Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда на третьем уровне осуществляется после проведения работ на втором уровне.

При определении удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда на третьем уровне формируется перечень лесотаксационных выделов в границах лесного участка.

5.3. Для каждого лесотаксационного выдела в границах лесного участка определяется вид использования в соответствии с подпунктом 1.2 настоящих Методических указаний.

5.4. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, на третьем уровне проведения работ осуществляется в соответствии с пунктами 3.2-3.18 настоящих Методических указаний с использованием информации в разрезе лесотаксационных выделов.

Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, определяется как частное от деления суммы произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, занятых спелыми и неспелыми насаждениями по основным лесообразующим породам и оборотам рубки, земель, не покрытых лесом, и

соответствующих площадей на общую площадь земель лесного фонда, указанных в подпункте 1.2.1 настоящих Методических указаний, в лесном участке.

5.5. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, на третьем уровне проведения работ предполагает следующую последовательность действий:

- группировка лесотаксационных выделов;
- определение эталонных лесотаксационных выделов;
- определение рыночной стоимости эталонных лесотаксационных выделов;
- расчет удельных показателей кадастровой стоимости лесотаксационных выделов.

5.5.1. Группировка проводится на уровне субъекта Российской Федерации и предполагает следующую последовательность действий:

- определение перечня факторов стоимости для субъекта Российской Федерации;
- описание лесотаксационных выделов в разрезе факторов стоимости;
- объединение лесотаксационных выделов в группы на основе схожести характеристик, установленных в разрезе факторов стоимости.

5.5.2. Под эталонным лесотаксационным выделом понимается лесотаксационный выдел, обладающий в разрезе факторов стоимости наиболее вероятными характеристиками по отношению ко всем лесотаксационным выделам группы. При этом под наиболее вероятными характеристиками понимаются средние или наиболее часто встречающиеся («обычные») характеристики лесотаксационных выделов.

5.5.3. Определение рыночной стоимости эталонных лесотаксационных выделов осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

5.5.4. Определение удельных показателей рыночной стоимости эталонных лесотаксационных выделов осуществляется путем деления рыночной стоимости лесотаксационных выделов на их площадь.

5.5.5. Удельные показатели кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.2 настоящих Методических указаний, устанавливаются равными удельным показателям рыночной стоимости эталонных лесотаксационных выделов соответствующей группы.

5.6. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.3 настоящих Методических указаний, на третьем уровне проведения работ осуществляется в порядке, установленном пунктом 4.3 настоящих Методических указаний.

5.7. Определение удельных показателей кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.4 настоящих Методических указаний, на третьем уровне проведения работ осуществляется в порядке, установленном пунктом 4.4 настоящих Методических указаний.

5.8. Удельный показатель кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.5 настоящих Методических указаний, на третьем уровне проведения работ устанавливается в размере минимального удельного показателя кадастровой стоимости земель лесотаксационных выделов, указанных в подпункте 1.2.1 Методических указаний, в границах лесного участка (в случае отсутствия - в границах лесничества).

VI. Определение кадастровой стоимости объектов оценки

6.1. Определение кадастровой стоимости объектов оценки осуществляется для второго и (или) третьего уровня объектов оценки.

6.2. Кадастровая стоимость объекта оценки второго уровня определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель лесного фонда, указанных в подпунктах 1.2.1-1.2.5 настоящих Методических указаний, в границах лесничества на площадь, занимаемую этими землями в границах лесничества.

6.3. Кадастровая стоимость объекта оценки третьего уровня определяется путем суммирования произведений удельных показателей кадастровой стоимости земель, указанных в подпунктах 1.2.1-1.2.5 настоящих Методических указаний, в границах лесотаксационных выделов на площадь, занимаемую этими выделами в границах лесного участка.