

Романов Глеб Евгеньевич

студент магистратуры
Воронежский государственный
технический университет
Воронеж, Россия

**ВЛИЯНИЕ ПРАВОВОГО СТАТУСА И КЛАССИФИКАЦИИ ЗЕМЕЛЬ ПРОМЫШЛЕННОГО
НАЗНАЧЕНИЯ НА РЕЗУЛЬТАТЫ СУДЕБНОЙ СТОИМОСТНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ****Аннотация**

Рассматривается влияние правового статуса и классификации земель промышленного назначения на результаты судебной стоимостной экспертизы. Установлено, что правовые характеристики участка – категория земель, вид разрешённого использования, территориальное зонирование – оказывают ключевое воздействие на выбор методики оценки, корректность расчётов и допустимость экспертного заключения как доказательства в суде. Проанализированы основные методические подходы, применяемые в судебной практике, и показана их чувствительность к правовому режиму объекта. Сделан вывод о необходимости обязательного включения правового анализа в структуру судебной стоимостной экспертизы. Предложены направления по унификации и нормативному закреплению требований к учёту правового статуса земель при оценке. Работа основана на анализе актуальных источников, нормативных актов и практики проведения судебных экспертиз в области недвижимости.

Ключевые слова: правовой статус, судебная экспертиза, классификация земель, кадастровая стоимость

Развитие институтов оценки и судебной экспертизы в сфере недвижимости актуализировало необходимость углублённого анализа влияния правового статуса и классификации земель на исход экспертных заключений, особенно при рассмотрении споров о стоимости земельных участков промышленного назначения. Эти участки, играющие ключевую роль в промышленной инфраструктуре страны, всё чаще становятся предметом судебных разбирательств, связанных с несоответствием кадастровой стоимости рыночной.

Классификация земель по категориям и видам разрешённого использования определяет не только правовой режим их эксплуатации, но и допустимые направления градостроительного освоения, налоговые обязательства, а также экономическую целесообразность инвестиций. При этом границы между различными категориями земли, установленными Земельным кодексом РФ, зачастую размыты в правоприменительной практике. Это создаёт серьёзные риски при оценке стоимости таких участков, особенно если оценка проводится в рамках судебной экспертизы, где точность расчётов влияет на судебное решение и, следовательно, на имущественные права субъектов.

Проблема усугубляется отсутствием единых методик, учитывающих специфику правового статуса земли и функционального назначения застроенных территорий. Судебные эксперты в подобных случаях нередко используют разнородные подходы, что приводит к существенным расхождениям в результатах. Отсутствие формализованного учёта классификационных характеристик земли приводит к неопределённости в расчётах, снижает доказательственную силу экспертных заключений и создаёт почву для затяжных судебных споров.

При этом именно для земель промышленного назначения характерна высокая неоднородность правовых и экономических параметров. Различия в степени освоенности участков, наличие инфраструктурных подключений, экологические обременения и режимы охраны – всё это должно отражаться в итоговой стоимости, но на практике зачастую игнорируется. Особенно остро проблема проявляется при оценке стоимости земли, занятой капитальными сооружениями, когда недостаточное внимание к правовому статусу приводит к системным искажениям.

Необходимость комплексного анализа обусловлена и практикой государственной кадастровой оценки, в которой массовый подход не учитывает индивидуальные правовые и технические характеристики участков. В условиях, когда именно кадастровая стоимость становится базой для налогообложения и определения выкупной цены, игнорирование правового аспекта классификации земли приобретает выраженное экономическое значение.

Всё это требует системного научного рассмотрения вопроса о влиянии правового статуса и классификации земель промышленного назначения на методики и результаты судебной стоимостной экспертизы. Статья направлена на выявление закономерностей этого влияния, анализ существующих противоречий в экспертной практике и формулирование предложений, направленных на повышение точности, достоверности и правовой состоятельности экспертных заключений в данной категории дел.

Основным объектом споров в рамках судебной стоимостной экспертизы становятся земельные участки промышленного назначения, юридические характеристики которых непосредственно влияют на результат экспертного заключения. Прежде всего, статус участка в правовом смысле определяет допустимые формы его использования, режим ограничений и порядок оборота. При проведении оценки учитываются не только характеристики местоположения и инфраструктурной

обеспеченности, но и параметры, заложенные в правоустанавливающих и градостроительных документах. Категория земли, вид разрешённого использования, принадлежность к определённой территориальной зоне – всё это оказывает влияние на модель расчёта стоимости и выбор подхода к оценке [1].

При сопоставлении рыночной и кадастровой стоимости промышленной земли ключевым фактором становится корректность отражения правового статуса участка в методических предпосылках оценки. В практике встречаются случаи, когда кадастровая стоимость рассчитывается с применением усреднённых коэффициентов, не отражающих ни категорию земли, ни функциональное назначение застройки. Такие коэффициенты в ряде регионов устанавливаются произвольно. Например, при расчётах в Москве и Саратовской области коэффициенты пересчёта от земель под многоэтажную жилую застройку к промышленным участкам различаются более чем в три раза, что напрямую влияет на итоговую оценку и вызывает правовую неустойчивость [3].

Судебная стоимостная экспертиза проводится по различным методическим схемам. Наиболее часто используется сравнительный подход, однако его применение ограничено нехваткой достоверных аналогов. В условиях слабой развитости рынка промышленных участков в регионах экспертам зачастую приходится прибегать к применению данных по несопоставимым объектам, что требует значительных корректировок. Если правовой статус аналога отличается – например, земля относится к категории населённых пунктов, а не к промышленности, – необходимо учитывать влияние таких расхождений на уровень цен, что возможно только при наличии обоснованных корректирующих коэффициентов. Отсутствие этих коэффициентов или их произвольное задание ведёт к снижению достоверности заключения [6].

В практике судебных экспертиз установлена зависимость между результатом оценки и тем, насколько полно эксперт учёл нормативные ограничения, наложенные на объект. Регламент зонирования, наличие санитарно-защитной зоны, обязательства по охране окружающей среды и культурного наследия, возможность перевода земли в другую категорию – всё это определяет юридический потенциал использования участка и, следовательно, его рыночную ценность. При проведении экспертизы на основе рыночного подхода этот фактор критичен. В случае, если участок находится под объектами капитального строительства, проводится анализ не только земли как

самостоятельного объекта, но и синергии между землёй и улучшениями, что требует применения техники остатка или затратного метода [1].

Выбор методического подхода зависит также от доступности информации и особенностей самого объекта. В ряде случаев применяются индексные, сметные или комбинированные методы. При этом каждый подход имеет собственные ограничения. Например, использование метода калькуляции возможно лишь при наличии подтверждённых затрат, а сравнительный анализ требует доступа к открытым рыночным данным. Учитывая, что судебная экспертиза не допускает самостоятельного сбора информации экспертом, а ограничивается материалами, предоставленными судом, диапазон допустимых методов существенно сужается. Это повышает риски субъективного влияния на результат заключения [2].

Сложность возрастает, когда земельный участок классифицирован как промышленный, но фактически используется под иные цели. В подобных ситуациях актуализируется анализ наилучшего и наиболее эффективного использования, при котором эксперт должен оценить, какой функциональный сценарий обеспечивает наибольшую рыночную стоимость. Этот подход предполагает двойной анализ: сначала – как если бы участок был свободен от застройки, затем – с учётом имеющихся зданий и их влияния на стоимость. Ошибки в определении такого сценария чаще всего происходят при игнорировании правового режима, например, ограничений на изменение категории или назначения земли [6].

Дополнительную неопределённость создаёт несогласованность между различными нормативными актами. Закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» допускает широкую свободу в выборе подходов и источников информации, в то время как закон № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности» запрещает эксперту самостоятельно собирать сведения, возлагая эту функцию на суд. Это противоречие приводит к правовым коллизиям при обосновании экспертного заключения, особенно в тех случаях, когда правовой статус земельного участка требует привлечения дополнительных данных о правовом режиме, которых нет в материалах дела [5].

Структура судебной экспертизы, в том числе последовательность анализа и логика расчёта, напрямую зависит от правовых характеристик объекта. В ситуациях, когда участок находится в аренде у юридического лица и при этом используется в качестве производственной площадки, эксперту необходимо учитывать как

действующий арендный договор, так и возможные сценарии приватизации. Влияние прав собственности или аренды на стоимость особенно выражено в случае долгосрочной аренды с правом выкупа. Рыночная стоимость при этом может отличаться от стоимости, определённой на основании арендных ставок, в несколько раз [4].

С точки зрения территориального анализа решающее значение имеют характеристики окружения и уровень освоенности инфраструктуры. Земельные участки промышленного назначения могут иметь разрешения на различные виды использования, включая логистику, складирование, административную деятельность, что требует точного разграничения в сравнительном анализе. При этом функциональное окружение нередко определяет базу для расчёта, особенно если аналогами выступают участки со схожей застройкой и инфраструктурной нагрузкой. Как показано в таблице 1 «Сравнение стоимости участков с разным функциональным окружением на примере регионов ЦФО и ЮФО, с учётом разрешённого использования, типа застройки и категории земель», значение функционального соседства может превышать влияние даже категории земель по кадастру.

Таблица 1 – Сравнение стоимости участков с разным функциональным окружением на примере регионов ЦФО и ЮФО, с учётом разрешённого использования, типа застройки и категории земель

Регион	Категория земель	Тип застройки	Разрешённое использование	Средняя рыночная стоимость (руб./м ²)
ЦФО	Промышленность	Производственная	Размещение завода	4500
ЦФО	Промышленность	Складская	Логистика/склад	4100
ЦФО	Населённых пунктов	Административная	Офисы/бытовые помещения	6200
ЮФО	Промышленность	Производственная	Производство	3700
ЮФО	Населённых пунктов	Складская	Торгово-складское использование	3900
ЮФО	Сельхозназначение	Без застройки	Сельхозработы	900

Учитывая указанные факторы, влияние правового статуса и классификации промышленной земли на судебную оценку стоимости становится системным и требует учёта на всех этапах экспертизы. В противном случае возникает высокий риск

признания заключения недопустимым доказательством, особенно в условиях конкурирующих экспертных мнений. Наличие нескольких оценок одного и того же участка, отличающихся только в трактовке его правового режима, указывает на необходимость унификации подходов и более точного закрепления методических принципов в нормативной базе.

Правовой статус и классификация земель промышленного назначения оказывают определяющее воздействие на исход судебной стоимостной экспертизы. Их влияние проявляется как в юридической допустимости применения конкретных методов оценки, так и в параметрах расчётов. Независимо от выбранного подхода, именно правовая характеристика участка предопределяет ключевые допущения, на которых базируется экспертное заключение.

Выявлена зависимость между видом разрешённого использования, категорией земель и величиной рыночной стоимости, что требует обязательного учёта данных характеристик в рамках экспертной методологии. Игнорирование нормативных ограничений или некорректная интерпретация правового режима земли приводит к искажению итоговой стоимости и снижает доказательственную значимость экспертного вывода.

Судебная практика демонстрирует высокий уровень расхождений между кадастровой и рыночной стоимостью промышленных участков, в том числе в связи с тем, что массовая оценка не отражает специфики правового режима отдельных объектов. Это создаёт необходимость разработки и закрепления методических регламентов, в которых правовой статус и классификация участка рассматриваются как равнозначные стоимостные факторы наряду с инфраструктурными и территориальными характеристиками.

Выбор методики оценки не может быть универсальным: он зависит от совокупности правовых и фактических признаков участка, включая форму собственности, существующие обременения, правомочия арендатора, возможности изменения категории земель. Именно комплексный правовой анализ должен предшествовать применению любого стоимостного метода в судебной экспертизе.

Для повышения достоверности экспертных заключений требуется систематизация практики оценки промышленных земель с обязательным включением правового анализа в структуру расчёта. Также необходима унификация

коэффициентов корректировки по правовому признаку и согласование методологических требований с действующими правовыми нормами.

Без учёта этих факторов невозможно обеспечить правовую устойчивость решений, основанных на судебной стоимостной экспертизе. Следовательно, правовой статус земли должен признаваться не внешним контекстом, а внутренним элементом системы оценки, влияющим на каждую стадию экспертного исследования.

Список использованных источников

1. Волович, Н. В. Проблемы оценки застроенных земельных участков промышленных предприятий // Имущественные отношения в РФ. – 2004. – №3. – EDN: PJJABF.

2. Клипина Н. А., Абакумов Р. Г. Аналитический обзор существующих методик проведения судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости и проблемы их применения // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2019. – №1 (35). – EDN: YZEBVR.

3. Паланский, А. В. Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными предприятиями / А. В. Паланский, Е. Ф. Козлова // Тенденции развития науки и образования. – 2019. – № 46-5. – С. 7-10. – DOI 10.18411/lj-01-2019-92. – EDN SGXBZZ.

4. Клипина Н. А., Абакумов Р. Г., Доан З. Х. Основы нормативно-правового регулирования проведения судебной стоимостной экспертизы // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – №4 (30). – EDN: UTMCOY.

5. Клипина Н. А., Абакумов Р. Г. Проблематика применения методик судебной стоимостной экспертизы объектов недвижимости // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – №5 (31). – EDN: VAGIHW.

6. Антонова Г. В., Лисицына Е. В. Специфика оценки земель промышленного назначения для целей оспаривания кадастровой стоимости // Материалы конференции. – Хабаровск, 2023. – 5 с.