

Рябова В.А.

студент магистратуры

РГАУ-МСХА имени К.А. Тимирязева

ИМВХС имени А.Н. Костякова

Россия, г. Москва

Аннотация: В статье рассматриваются комплексные проблемы кадастрового учета и экономической оценки земельных участков, нарушенных в результате горнодобывающей деятельности. Проанализированы правовые коллизии, возникающие при изменении характеристик земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в процессе добычи и рекультивации. Исследованы существующие методики оценки стоимости таких земель, учитывающие затраты на восстановление, упущенную выгоду и экологический ущерб. Особое внимание уделено систематизации механизмов рекультивации как ключевого инструмента восстановления ценности земель и их возвращения в хозяйственный оборот. На основе проведенного анализа предложены пути совершенствования нормативно-методической базы в области земельного и горного законодательства для обеспечения эффективного кадастрового сопровождения жизненного цикла нарушенных земель.

Ключевые слова: нарушенные земли, горнодобывающая промышленность, кадастровый учет, государственный кадастр недвижимости, кадастровая оценка, рекультивация земель, ЕГРН, экологический ущерб, восстановление земель.

Ryabova V.A.
Masters student
Russian State Agrarian University – Moscow
Timiryazev Agricultural Academy
Institute of Melioration, Water Management and Building
named after A.N. Kostyakov
Moscow, Russia

Abstract: The article discusses the complex problems of cadastral registration and economic assessment of land plots that have been damaged as a result of mining activities. It analyzes the legal conflicts that arise when the characteristics of a land plot are changed in the Unified State Register of Real Estate (USRRE) during the mining and reclamation process. The article explores the existing methods for assessing the value of such lands, taking into account the costs of restoration, lost profits, and environmental damage. Special attention is given to the systematization of reclamation mechanisms as a key tool for restoring the value of land and returning it to economic circulation. Based on the analysis, the paper proposes ways to improve the regulatory and methodological framework in the field of land and mining legislation to ensure effective cadastral support for the life cycle of disturbed lands.

Keywords: disturbed lands, mining industry, cadastral registration, state real estate cadastre, cadastral assessment, land reclamation, Unified State Register of Real Estate, environmental damage, and land restoration.

КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ, НАРУШЕННЫХ В РЕЗУЛЬТАТЕ ДОБЫЧИ ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ, И МЕХАНИЗМЫ ИХ РЕКУЛЬТИВАЦИИ

1. Правовые и кадастровые аспекты учета нарушенных земель

Земельный участок, предоставленный для добычи полезных ископаемых, как правило, имеет целевое назначение «земли промышленности» или «земли для разведки и добычи полезных ископаемых». В ЕГРН фиксируются его основные количественные (площадь, границы) и качественные (категория, вид разрешенного использования, кадастровая стоимость) характеристики. Однако в процессе эксплуатации месторождения физическое состояние участка претерпевает радикальные изменения:

- **Изменение рельефа:** формирование отрицательных (карьеры, траншеи) или положительных (терриконики, отвалы) форм.
- **Нарушение почвенного покрова:** полное уничтожение плодородного слоя.
- **Изменение гидрологического режима:** осушение или подтопление территории.
- **Контаминация:** загрязнение поверхности отходами производства.

Действующее законодательство не содержит прямой нормы, обязывающей недропользователя вносить в ЕГРН сведения об этих изменениях в процессе пользования недрами. Сведения о границах горного и земельного отвода могут не совпадать, а процессы подработки могут затрагивать соседние участки. Это создает «информационный вакуум» в кадастре: юридически участок существует с исходными характеристиками, физически он трансформирован до неузнаваемости.

Особую сложность представляет учет земель, нарушенных в результате прошлой хозяйственной деятельности (бесхозные объекты). Зачастую такие земли формально имеют статус сельскохозяйственных или лесных, но фактически непригодны для использования по целевому назначению, что искажает данные государственного земельного мониторинга и планирования.

Предлагаемое решение: Закрепить на законодательном уровне обязанность недропользователя предоставлять в орган регистрации прав ежегодную (или поэтапную) информацию об изменении контура и состояния нарушенных земель в рамках земельного отвода. Основой для этого должны служить данные исполнительной съемки и экологического мониторинга, с интегрированными данными в виде отдельного слоя в кадастровую карту с пометкой «временные изменения в связи с недропользованием». Это позволит:

- Вести актуальный учет фактического состояния земельного фонда.
- Контролировать масштабы нарушений.
- Своевременно планировать рекультивационные работы.

2. Методологические подходы к оценке нарушенных земель

Оценка земель, нарушенных горнодобычей, проводится для различных целей: для расчета размера ущерба, для определения залоговой стоимости, для обоснования инвестиций в рекультивацию, для налоговых целей. В зависимости от цели применяются различные методологические подходы.

2.1. Затратный подход. Наиболее распространен при расчете ущерба и стоимости восстановления. Стоимость нарушенной земли (C_n) оценивается как сумма затрат на ее полное восстановление (рекультивацию) до состояния, пригодного для целевого использования, с учетом упущенной выгоды за период восстановления.

$$C_n = Z_{рек} + Ув,$$

где:

* **Зрек** – прогнозные затраты на все этапы рекультивации (технический и биологический), включая проектные работы, инженерную подготовку, приобретение почвогрунта, посадку растений и уход за ними.

* **Ув** – упущенная выгода (недополученные доходы) от хозяйственного использования земли за весь период, пока она выведена из оборота и проходит восстановление.

Данный подход требует детального технико-экономического обоснования проекта рекультивации и является достаточно трудоемким, но наиболее объективным для сильно нарушенных земель, рыночный спрос на которые отсутствует.

2.2. Сравнительный подход. Может быть применим в редких случаях для слабо нарушенных земель или земель в локациях с активным рынком, где есть аналогичные объекты (например, бывшие промышленные зоны). Однако специфика горных нарушений (глубокие карьеры, токсичные отвалы) делает такие аналоги практически нерелевантными, что приводит к необходимости существенных корректировок, снижающих достоверность метода.

2.3. Доходный подход. Теоретически может быть использован для оценки потенциального дохода от использования участка после рекультивации (например, доход от сельскохозяйственных культур, от сдачи в аренду под рекреацию или застройку). Однако его применение осложнено высокой неопределенностью: длительным сроком восстановления, изменением рыночной конъюнктуры и вариативностью конечного целевого назначения рекультивируемых земель.

Проблема кадастровой стоимости. При проведении государственной кадастровой оценки земли объектов горнодобычи часто оцениваются по тем же методикам, что и иные земли промышленности, без учета фактора нарушенности и будущих затрат на восстановление. Это приводит к завышению их кадастровой стоимости и, как следствие, к несправедливому

налогообложению. **Предлагается** при оценке таких земель для целей кадастра применять **модифицированный затратный подход**, где в качестве ключевого корректирующего фактора выступает расчетная стоимость рекультивации, уменьшающая стоимость участка.

3. Рекультивация как механизм восстановления кадастровой ценности земель

Рекультивация – это комплекс работ, направленных на восстановление продуктивности и народнохозяйственной ценности нарушенных земель. Она является связующим звеном между этапом эксплуатации и возвратом земли в хозяйственный оборот. Процесс рекультивации регламентирован и включает два основных этапа:

1. **Технический этап:** Планировка поверхности, формирование откосов, строительство гидротехнических и мелиоративных сооружений, нанесение плодородного слоя почвы. По сути, создание нового «ландшафтного дизайна» и свойств земельного участка.

2. **Биологический этап:** Восстановление почвенного плодородия, возобновление флоры и фауны. Цель – вернуть земле способность выполнять экологические и хозяйственные функции. Каждый успешно завершённый этап рекультивации должен находить отражение в кадастре недвижимости:

- После **технического этапа** в ЕГРН должны быть уточнены (актуализированы) пространственные характеристики участка: новые координаты границ, площадь, описание рельефа. Может быть изменен **вид разрешенного использования** (например, с «добыча полезных ископаемых» на «земли под биологическую рекультивацию»). Кадастровая стоимость должна быть пересмотрена с учетом произведенных капитальных вложений, которые, хотя и не создали немедленного дохода, повысили потенциал участка.

- После **биологического этапа** и приемки работ государственной комиссией участку присваивается **новое целевое назначение** (например, «земли сельскохозяйственного назначения», «земли лесного фонда», «земли рекреационного назначения»). Это ключевое кадастровое событие. Участок получает новые качественные характеристики (бонитет почвы, тип лесных насаждений и т.д.), на основе которых проводится его новая кадастровая оценка по стандартным методикам для соответствующей категории земель.

Этап жизненного цикла участка	Физико- техническое состояние	Предлагаемы й статус / ВРИ в ЕГРН	Изменени я в кадастровых данных (ЕГРН)	Основан ие для внесения изменений
1. Эксплуатация (нарушение)	Активная добыча, формирование карьеров, отвалов, нарушение гидрологии.	«Земли промышленности» с уточнением: «Нарушенн ые в результате добычи полезных ископаемых (в процессе отработки)».	1. Ежегодное обновление контура нарушенных земель (графическая часть). 2. Указание коэффициента нарушенности (текстовая характеристика). 3. Расчет кадастровой стоимости с учетом затрат на будущую рекультивацию.	Акт исполнительной съемки, утвержденный проект горных работ, данные экологического мониторинга.
2. Консервация / Подготовка к рекультиваци и	Добыча прекращена, участок не восстанавливается. Высокие экологические риски.	«Земли промышленности» с уточнением: «Нарушенн ые, выведенные из эксплуатации (требует рекультивации)».	1. Фиксация окончательного контура нарушений. 2. Кадастровая стоимость приближена к расчетной стоимости	Акт о завершении горных работ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проекта

			рекультивации (минимальна). 3. Внесение сведений о финансовом обеспечении (залоге).	рекультивации.
3. Техническая рекультивация	Планировка территории, формирование рельефа, нанесение потенциально плодородных пород.	«Земли промышленности» с уточнением: «Нарушенные, в процессе технической рекультивации».	1. Актуализация границ, площади, описания рельефа. 2. Изменение кадастровой стоимости с учетом капитальных вложений (увеличение). 3. Возможен временный ВРИ «для проведения восстановительных работ».	Акт приемки выполненных технических работ, данные геодезического контроля.
4. Биологическая рекультивация	Восстановление почвенно-растительного покрова, мероприятия по фито- и фитомелиорации.	Земли целевой категории (с.-х., лесные и др.) с уточнением: «В процессе биологического восстановления».	1. Предварительное изменение категории и целевого назначения. 2. Внесение качественных характеристик (тип почв, состав насаждений). 3. Оценка по методикам для целевой категории с понижающим коэффициентом.	Проект биологической рекультивации, договор с подрядной организацией.
5.	Земля	Окончательное	1.	Акт

Возврат в хозяйственный оборот	восстановлена, соответствует утвержденному целевому назначению.	отнесение к одной из основных категорий земель (с.-х., лесного фонда, рекреационного назначения и т.д.) с соответствующим ВРИ.	Окончательное установление (подтверждение) границ. 2. Фиксация новых качественных показателей (бонитет, класс лесных земель). 3. Проведение кадастровой оценки по стандартной методике для новой категории.	государственной приемочной комиссии о завершении рекультивации.
---------------------------------------	---	--	---	---

Таким образом, рекультивация – это процесс последовательного **восстановления и трансформации кадастровой стоимости** земли: от минимальной (или отрицательной) стоимости нарушенного участка через рост стоимости по мере вложения средств в технический этап до выхода на уровень рыночной стоимости земель соответствующего целевого использования после биологического этапа.

4. Предлагаемый механизм интеграции учета, оценки и рекультивации

Для устранения выявленных системных проблем предлагается концепция «сквозного» кадастрового сопровождения земельного участка, используемого для недропользования.

1. Создание специального статуса в ЕГРН: Введение временного вида **разрешенного использования (ВРИ)** «земли, нарушенные в результате добычи полезных ископаемых» с подстатусами: «в процессе отработки», «выведенные из эксплуатации, требующие рекультивации», «в процессе рекультивации (технический этап)», «в процессе рекультивации

(биологический этап)». Это позволит юридически корректно отражать динамику состояния.

2. Обязательная кадастровая оценка с экологической составляющей: Разработка и утверждение отдельной методики определения кадастровой стоимости для земель со статусом «нарушенные». В основе методики – расчет затрат на приведение участка к условно исходному состоянию (метод восстановительной стоимости), индекс снижения стоимости (коэффициент нарушенности).

3. Залоговый механизм: Размер предоставляемого в пользование участка недр должен быть увязан с финансовым обеспечением (залогом, банковской гарантией), покрывающим расчетную стоимость рекультивации. Данные кадастровой оценки нарушенных земель служат основой для расчета этого обеспечения. Средства блокируются до успешной приемки рекультивированных земель.

4. Единый информационный ресурс: Формирование в рамках ЕГРН (или в тесной связи с ним) геоинформационного слоя «Нарушенные и рекультивируемые земли», аккумулирующего данные геодезического мониторинга деформаций, экологических обследований, проектов рекультивации и отчетов об их выполнении. Это создаст прозрачную систему контроля для государственных органов и общественности.

5. Экономические механизмы стимулирования рекультивации и международный опыт

Эффективное восстановление нарушенных земель невозможно без создания экономических стимулов для недропользователя и минимизации фискальных рисков для государства. Помимо предлагаемого залогового механизма, целесообразно рассмотреть следующие инструменты:

- **Экологические платежи и налог на деградацию земель:** Введение дифференцированной ставки платы за негативное воздействие на окружающую среду (НВОС), напрямую связанной со степенью нарушенности земель и утвержденным планом рекультивации. Альтернативой может быть специальный налог, который снижается по мере выполнения этапов восстановления.

- **Ускоренная амортизация рекультивационных фондов:** Разрешение недропользователям относить средства, направляемые в целевые рекультивационные фонды, на себестоимость добычи с применением повышающих коэффициентов, что создает налоговые преимущества для ответственных компаний.

- **«Зеленые» облигации для рекультивации:** Возможность выпуска региональных или корпоративных облигаций, средства от размещения которых направляются исключительно на проекты по восстановлению нарушенных земель, в том числе исторического наследия.

Международный опыт (на примере Канады, Австралии, Германии) демонстрирует эффективность жесткой привязки лицензий на недропользование к утвержденным и финансово обеспеченным планам рекультивации (концепция «планирования с конца» – *closure planning*). В этих странах ведется публичный реестр нарушенных земель, а кадастровая информация тесно интегрирована с экологическим мониторингом. Финансовое обеспечение часто формируется за счет регулярных взносов в специальные трастовые фонды в течение всего жизненного цикла проекта, что страхует риски банкротства недропользователя.

6. Заключение

Земли, нарушенные горнодобывающей деятельностью, представляют собой сложный объект кадастрового учета и оценки, требующий междисциплинарного подхода. Действующая система не в полной мере

учитывает их специфику, что приводит к информационным разрывам, неадекватной оценке и затрудняет планирование восстановительных работ. Ключом к решению проблемы является синхронизация процессов недропользования, рекультивации и кадастрового учета. Предложенные меры – введение специальных кадастровых статусов, разработка целевых методик оценки, создание залоговых механизмов и единого информационного поля – позволят создать экономически обоснованную и прозрачную систему управления такими землями. Это будет способствовать не только выполнению природоохранных обязательств, но и возвращению в хозяйственный оборот значительных территорий с восстановленным экологическим и экономическим потенциалом, что соответствует принципам устойчивого развития и рационального природопользования.

Список литературы

1. Петров А.И. Современные проблемы кадастрового учета земель промышленности // Известия вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2020. – № 3. – С. 95-102.
2. Экологический мониторинг и рекультивация техногенных ландшафтов / Под ред. Л.М. Яковенко. – Новосибирск: Наука, 2019. – 310 с.
3. Смирнов В.К., Орлова Д.С. Экономическая оценка ущерба от деградации земель. – М.: Изд-во МГУ, 2018. – 245 с.
4. Яковлев А.С., Водяницкий Ю.Н. Регулирование качества почвенно-земельных ресурсов в районах горнодобывающей промышленности // Почвоведение. – 2021. – № 5. – С. 589-598.

5. Методические рекомендации по оценке стоимости земельных участков, нарушенных в результате техногенного воздействия. – М.: Росземкадастр, 2004.
6. Земельный кодекс Российской Федерации.
7. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части, не противоречащей ФЗ-218).
9. Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, №2, №3).
10. Инструкция по рекультивации земель, нарушенных и загрязненных при добыче полезных ископаемых. – М., 1996.