

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(НИУ «БелГУ»)

ФАКУЛЬТЕТ ГОРНОГО ДЕЛА И ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ
КАФЕДРА ПРИРОДОПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

**КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Выпускная квалификационная работа
обучающейся по направлению подготовки
21.04.02 Землеустройство и кадастры
очной формы обучения, группы 81001514
Саввиной Ирины Сергеевны

Научный руководитель
к.б.н., доцент
Кухарук Н.С

Рецензент
Начальник отдела
определения кадастровой
стоимости филиала ФГБУ
«ФКП Росреестра»
по Белгородской области
Калюжный Р.Н.

ОГЛАВЛЕНИЕ

	Стр.
НОРМАТИВНО–ПРАВОВАЯ БАЗА.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	7
ГЛАВА 1 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....	11
1.1 Общие положения проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.....	14
1.2 Расчет кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков на основании методических рекомендаций.....	18
ГЛАВА 2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	23
2.1 Определение кадастровой стоимости земельных участков при изменении категории земель и при изменении вида разрешенного использования.....	34
2.2 Порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения ..	42
ГЛАВА 3 СОДЕРЖАНИЕ СВЕДЕНИЙ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	51

3.1 Форма и содержание кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости.....	51
3.2 Порядок доведения кадастровой стоимости земельного участка до сведения налогоплательщиков.....	55
3.3 Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков.....	57
3.4 Кадастровая стоимость как инструмент налогообложения	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	70
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	78

НОРМАТИВНО–ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Российская Федерация. Конституция РФ // РГ. – 1993. – № 237.
2. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 25.10.2001 №136 (ред. от 23.05.2016) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
3. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 31.07.1998 года №146 (ред. от 03.04.2017) // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
4. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
5. Российская Федерация. Законы. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 29.07.2000 № 135-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
6. Российская Федерация. Законы. О государственной кадастровой оценке: федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
7. Российская Федерация. Законы. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ // Справочно-правовая система «Гарант», 2017.
8. Российская Федерация. Правительство. Постановления. Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
9. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О порядке доведения кадастровой стоимости земельных участков до сведения налогоплательщиков: постановление Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 № 316 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

- Федерации от 07.02.2008 № 52 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
10. Российская Федерация. Правительство. Постановления. О государственной кадастровой оценке земель: постановление Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 № 945 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
 11. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка: приказ минэкономразвития России от 12.08.2006 № 222 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
 12. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения: приказ минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
 13. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении формы кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости: приказ минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
 14. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости: приказ минэкономразвития России от 18.04.2011 № 114 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

15. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении федерального стандарта оценки « Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»: приказ минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
16. Российская Федерация. Минэкономразвития. Приказы. Об утверждении Федерального стандарта оценки « Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»: приказ минэкономразвития России от от 20.05.2015 № 298 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
17. Белгородская область. Постановления. О проведении кадастровой оценки земель на территории Белгородской области: постановление Правительства Белгородской области от 24 января 2000 года № 43 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
18. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения Белгородской области: постановление Правительства Белгородской области от 13.11.2010 № 388-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.
19. Белгородская область. Постановления. Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель садоводческих и огороднических объединений Белгородской области: постановление Правительства Белгородской области от 13 ноября 2010 г. № 389-пп // Справочно-правовая система «Консультант Плюс», 2017.

ВВЕДЕНИЕ

Использование земельных участков на территории Российской Федерации является платным. Формами оплаты за использование земли является земельный налог и арендная плата. Для целей налогообложения рассчитывается кадастровая стоимость земельного участка. Для определения кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель. Цель кадастровой оценки земель – внедрение экономических методов управления земельными ресурсами и повышение на этой основе эффективности использования земель.

Работы по государственной кадастровой оценке земель с 1 января 2017г. проводятся в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года №237–ФЗ «О государственной кадастровой оценке», Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.09.1999 г. № 945 «О государственной кадастровой оценке земель», Постановлением Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель».

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится для определения их кадастровой стоимости. Ее результаты затрагивают интересы всех субъектов земельных отношений. Основная сфера использования кадастровой стоимости земель – создание базы для налогообложения земельных участков. В настоящее время кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков регулируется методическими указаниями, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. № 222. Согласно этим методическим указаниям кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой

стоимости земель сельскохозяйственного назначения на площадь земельного участка.

Кадастровая стоимость устанавливается как рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости. Результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости утверждаются заказчиком работ (исполнительным органом субъекта РФ или местного самоуправления), затем подлежат передаче в Росреестр и официальному опубликованию, после чего сведения о проведенной оценке подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, кадастровая стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на уровне рыночной стоимости.

Кадастровая стоимость земельных участков изменяется при внесении изменений в основные сведения о земельном участке, а именно: изменение вида разрешенного использования земельного участка, перевод земельного участка из одной категории в другую, изменение площади земельного участка при упорядочении его границ.

Актуальность темы исследования связана с тем, что изменение сведений о кадастровой стоимости недвижимости влияет на налогооблагаемую базу.

Научная новизна выпускной квалификационной работы состоит в том, чтобы усовершенствовать методику определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения, а именно стоимость будет определяться с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале.

Объект исследования – методика расчета кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения.

Предмет исследования – оценочный процесс при текущей актуализации сведений о кадастровой стоимости земли.

Цель исследования, состоит в том, чтобы изучить методические подходы и алгоритмы определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В связи с поставленной целью были сформулированы следующие **задачи**:

1. Изучить методику определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения.

2. Проанализировать результаты кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения в Белгородской области.

3. Рассчитать значение кадастровой стоимости объектов при изменении вида разрешенного использования земельного участка, перевода земельного участка из одной категории в другую и изменение его площади.

4. Изучить содержание сведений о кадастровой стоимости недвижимости по результатам ее актуализации.

Практическое значение исследований состоит в изучении механизмов текущей актуализации сведений о кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В выпускной квалификационной работе были использованы материалы докладов «О состоянии и использовании земель в Белгородской области» за период с 2006 года по 2016 год.

Первая глава работы посвящена изучению методических вопросов расчета кадастровой стоимости земли при различных ситуациях, требующих обновления сведений о стоимости.

Во второй главе представлена кадастровая стоимость земельных участков земель сельскохозяйственного назначения за период с момента принятия соответствующей методики по материалам и исходным данным для Белгородской области, выполненные ФГБУ «ФКП Росреестра» по

Белгородской области и непосредственно автором выпускной квалификационной работы, отдельное внимание было уделено порядку определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения.

В третьей главе проанализированы формы и содержание материалов о результатах кадастровой стоимости земельных участков.

ГЛАВА 1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОДХОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Чтобы определить кадастровую стоимость вновь образуемых земельных участков необходимо воспользоваться Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» [НПБ11].

Данные методические рекомендации по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков разработаны в соответствии с пунктами 11 и 13 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).

Методические указания применяются для определения кадастровой стоимости следующих земельных участков:

- при изменении площади земельного участка;
- при образовании нового земельного участка;
- при изменении вида разрешенного использования земельного участка;
- при переводе земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель;
- при включении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке [НПБ11].

Кадастровая стоимость земельных участков во всех этих случаях, определяется уполномоченным органом исполнительной власти,

осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, либо на основании решения данного органа – подведомственными ему государственными бюджетными учреждениями.

В Акте определения кадастровой стоимости земельных участков отражаются результаты определения кадастровой стоимости земельных участков.

Для определения кадастровой стоимости, земельные участки подразделяются на следующие группы:

В составе земель сельскохозяйственного назначения включены 6 групп:

1 группа – сельскохозяйственные угодья;

2 группа – земли занятые внутрихозяйственными путями, дорогами, прогонами для скота, лесонасаждениями, домами, постройками и т.д.;

3 группа – земли под замкнутыми водоемами;

4 группа – территории под болотами и нарушенными землями;

5 группа – земли, на которых расположены леса, которые не включены в состав лесного фонда и находятся у землевладельцев (на праве постоянного (бессрочного) или безвозмездного пользования);

6 группа – земли, которые используются как оленьи пастбища.

В составе земель особо охраняемых территорий и объектов входят 2 группы. В первую входят земли особо охраняемых природных территорий; земли, которые имеют статус природоохранного назначения; земли пригородных зеленых зон; земли, которые имеют статус историко-культурного назначения; земельные участки, на которых находятся учебно-туристические тропы, трассы; особо ценные земли.

Во вторую группу входят земли, предназначенные для отдыха населения (за исключением земель пригородных зеленых зон и земельных участков, на которых находятся учебно-туристические тропы и трассы), земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов;

В составе земель водного фонда включены 6 групп земель:

1 группа – земельные участки, на которых расположены обособленные водные объекты;

2 группа – земли занятые обособленными водными объектами, которые уже изъяты из оборота, ограничены в обороте на основании законодательства Российской Федерации. Земельные участки, занятые сооружениями, которые предназначены для защиты от наводнений и разрушений берегов водохранилищ, берегов и дна русел рек; сооружениями (дамбами), ограждающими хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций, а также иными сооружениями, предназначенными для предотвращения вредного воздействия вод и жидких отходов в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов;

3 группа – земли под водоохраными зонами, а также земли которые выделяются для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, а также для гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, которые заняты объектами водоснабжения, объектами рыбного и охотничьего хозяйства, гидротехническими, водозаборными, портовыми и иными водохозяйственными сооружениями и объектами;

4 группа – земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые древесно-кустарниковой или иной растительностью;

5 группа – земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных

водохозяйственных сооружений и объектов, предоставленные садоводческим, огородническим и дачным объединениям;

б группа – земельные участки в составе земель водоохраных зон водных объектов, а также земель, выделяемых для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов, занятые объектами рекреации [НПБ11].

1.1 Общие положения проведения оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения

Россия располагает огромными земельными ресурсами, и успешное решение задач в сфере земельных правоотношений, создания предпосылок для обеспечения экономического роста в условиях многообразия форм собственности, а также дальнейшее развитие правового обеспечения управления земельными ресурсами. Согласно ст. 65 Земельного Кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным, поэтому оценка земли и установление обоснованной платы за нее является одной из основных задач управления земельными ресурсами. Не менее важная цель оценки стоимости земельных участков – это создание налогооблагаемой базы. Для целей налогообложения и иных, предусмотренных законом целей проводится государственная кадастровая оценка.

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки, формирование перечня объектов оценки, отбор исполнителя работ, определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости, а также утверждение результатов определения кадастровой стоимости. Внесение их в государственный кадастр недвижимости и доведение их до сведения

налогоплательщиков [НПБ12].

Государственная кадастровая оценка – это комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости.

В настоящее время система государственной кадастровой оценки земель основывается на наличии сформированной методической базы, которая обеспечивает процесс ее проведения. В качестве такой методической базы выступают утвержденные приказами Минэкономразвития Российской Федерации методики государственной кадастровой оценки земель всех категорий и технические указания, которые являются практическим руководством по применению данных методик. Все методики по государственной кадастровой оценке земель основаны на подходах и методах оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.

Объектами государственной кадастровой оценки являются земельные участки всех категорий земель. Сфера применения результатов государственной кадастровой оценки достаточно широка. Во-первых, кадастровая стоимость земельного участка является одним из критериев формирования земельного налога. Согласно ст. 391 Налогового кодекса РФ налоговая база земельного участка определяется как его кадастровая стоимость. Кроме того, кадастровая стоимость применяется для расчета арендной платы за землю, находящуюся в государственной и муниципальной собственности, для определения выкупной цены земли и стартовой стоимости при проведении торгов, для определения налогового потенциала муниципальных образований с целью последующего определения размера субсидий и субвенций.

Государственная кадастровая оценка земель основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования и проводится с учетом данных земельного, градостроительного, лесного, водного и других кадастров. К различным категориям земель и видам разрешенного использования земельных участков

применяются различные методы оценки в зависимости от факторов, влияющих на их оценку. В целом это методы массовой оценки, базирующиеся на системе массового определения стоимости и включающие метод сравнения рынков, а также доходный и затратный методы. Так, например, государственная кадастровая оценка земель городских и сельских населенных пунктов, садоводческих, огороднических и дачных объединений осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения до настоящего времени основывалась на основе капитализации рентного дохода.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится по установленной системе в целях гарантирования единых показателей сопоставимости кадастровой оценки на всей территории Российской Федерации [НПБ12].

Главной целью оценки земель сельскохозяйственного назначения является определение кадастровой стоимости всех угодий на территории РФ с целью обложения данных земель налогами, арендной платой и другими платежами при сделках купли-продажи земельных угодий.

Объектами данной оценки являются земли сельскохозяйственного назначения в границах субъектов РФ, административных районов, землевладений (землепользований) юридических и физических лиц.

Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации № 445 от 20.09.2010 г. были приняты основные пункты по проведению государственной кадастровой оценке земли сельскохозяйственного назначения. Для целей государственной кадастровой оценки земли сельскохозяйственного назначения по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода разделены на шесть групп (рис.1.1).

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения охватывает нахождение удельных показателей кадастровой

стоимости каждой из шести групп земель. В основании кадастровой оценки лежит нахождение кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. Под сельскохозяйственными угодьями понимается территория, регулярно используемая под ряд определённых целей, которые обладают конкретными естественно – историческими свойствами [НПБ12].

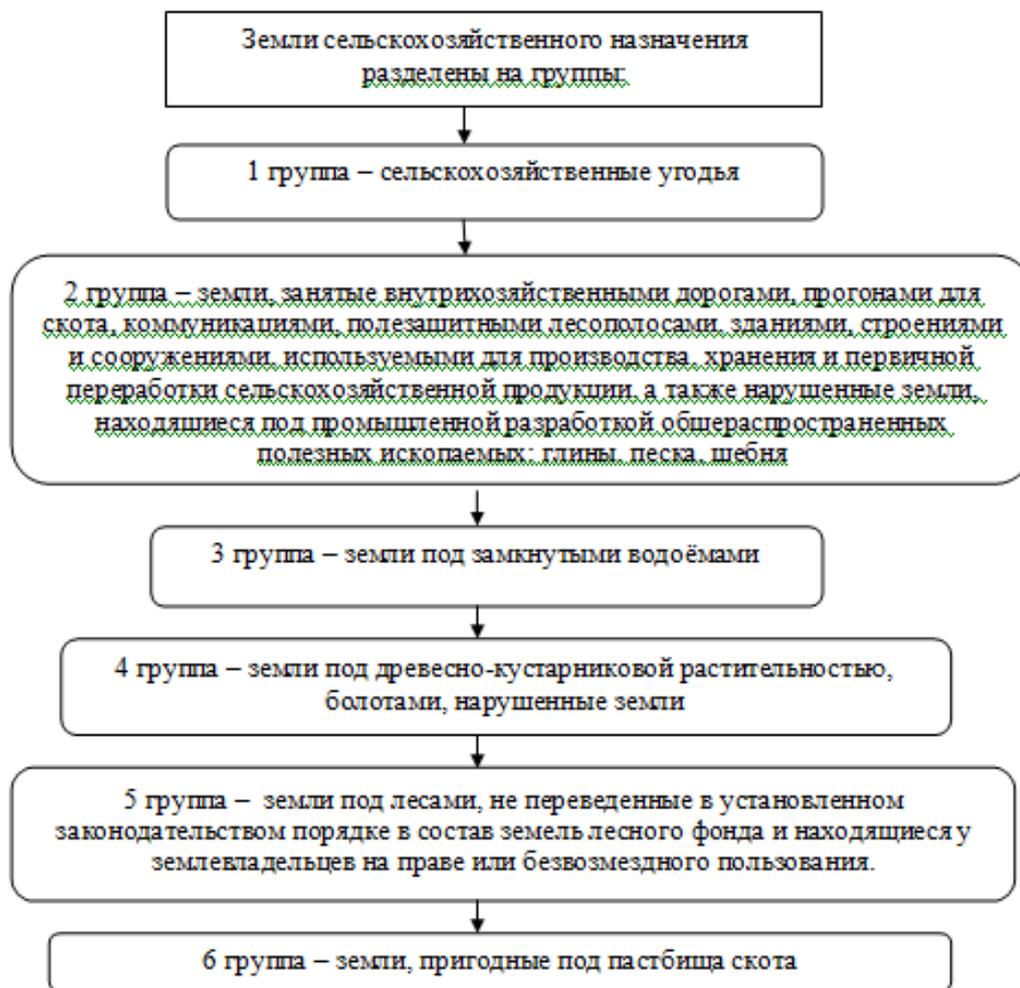


Рис. 1.1 Группы земель сельскохозяйственного назначения

Указом установлено, что кадастровая стоимость земельных участков, которые находятся в подразделении земель сельскохозяйственного назначения находится по состоянию на 1 января того же года, когда были проведены работы государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории субъекта Российской Федерации.

Установление кадастровой стоимости земельных участков, которые входят в подразделение земель сельскохозяйственного назначения производится следующим образом. Устанавливается перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения. Этот перечень земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения устанавливается территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, производящего функции по предоставлению услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января того же года, когда были проведены работы государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Предоставленный перечень должен включать в себя сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории, не допускается отсутствие учетных характеристик по земельным участкам, включенным в перечень, и наличие противоречивых данных [НПБ12].

Кадастровая оценка сельскохозяйственных земель необходима для обоснования земельного налога, арендной платы и иных целей, установленных законом.

1.2 Расчет кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков на основании методических рекомендаций

Для определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков необходимо воспользоваться Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» [НПБ11].

В случаях перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель определение кадастровой стоимости осуществляется следующим образом.

Для земель: сельскохозяйственного назначения, промышленности, особо охраняемых территорий и водного фонда кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка.

Если образуется земельный участок в пределах существующего населенного пункта, то его кадастровая стоимость определяется посредством умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка [НПБ11].

При переводе земельного участка из какой-либо категории в категорию земель населенных пунктов его кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель имеющегося вида разрешенного использования для кадастрового квартала населенного пункта, который граничит с кадастровым кварталом, в котором расположен земельный участок, на площадь земельного участка. Если кадастровый квартал, в котором расположен земельный участок, граничит более чем с одним кадастровым кварталом населенного пункта, то для определения кадастровой стоимости земельного участка используется минимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости земель соответствующего вида разрешенного использования для граничащих кадастровых кварталов [НПБ11].

Если образуется земельный участок в составе земель лесного фонда или переводится в состав земель лесного фонда, то тогда кадастровая стоимость будет определяться посредством умножения среднего для лесхоза, в границах

которого образуется земельный участок, значения удельного показателя кадастровой стоимости лесных земель на площадь земельного участка.

Определение кадастровой стоимости земельного участка в случае изменения его вида разрешенного использования осуществляется следующим образом.

При изменении вида разрешенного использования земельного участка в составе земель:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- водного фонда

то кадастровая стоимость такого участка определяется методом умножения среднего для муниципального района (городского округа) значения удельного показателя кадастровой стоимости, соответствующих измененному виду разрешенного использования, на площадь земельного участка [НПБ11].

При изменении вида разрешенного использования земельного участка из какой-либо категории в категорию земель лесного фонда, то кадастровая стоимость такого земельного участка не изменится.

Если увеличивается количество видов разрешенного использования земельного участка, то кадастровая стоимость такого земельного участка определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка.

В случае создания целостного землепользования его кадастровая стоимость обуславливается равно как совокупность кадастровых стоимостей, входящих в его обособленных (условных) земельных участков. При этом кадастровая стоимость обособленного (условного) земельного участка,

входящего в состав целостного землепользования, определяется в зависимости от категории земель [НПБ11].

Если образуется земельный участок с более чем одним видом разрешенного использования, то кадастровая стоимость этого участка определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель того вида разрешенного использования земельного участка, для которого указанное значение наибольшее, на площадь земельного участка. Исключение составляет случай образования в составе земель населенных пунктов земельного участка, одним из видов разрешенного использования которого является жилая застройка. Для указанного случая кадастровая стоимость определяется путем умножения значения удельного показателя кадастровой стоимости земель, занятых многоэтажной и среднеэтажной или малоэтажной, в том числе индивидуальной жилой застройкой, на площадь земельного участка.

При разделении существующего земельного участка на новые земельные участки, то кадастровая стоимость образуемых земельных участков определяется путем умножения площади образуемых земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка [НПБ11].

При отсутствии кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка, в таком случае кадастровые стоимости образуемых земельных участков определяются согласно указаниям в части определения кадастровой стоимости в случае образования земельных участках соответствующих категорий и видов разрешенного использования.

В случае если земельный участок образуется выдела из существующего земельного участка (преобразуемый земельный участок), то кадастровая стоимость образованных земельных участков и преобразуемого земельного участка определяется путем умножения площади указанных земельных участков на удельный показатель кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка до его преобразования.

При отсутствии кадастровой стоимости преобразуемого земельного участка кадастровые стоимости образуемых и преобразуемого земельных участков определяются согласно указаниям в части определения кадастровой стоимости в случае образования земельных участках соответствующих категорий и видов разрешенного использования [НПБ11].

ГЛАВА 2 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЕ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ВНОВЬ ОБРАЗУЕМЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В БЕЛГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения проводится для определения их кадастровой стоимости. Ее результаты затрагивают интересы всех субъектов земельных отношений. Основная сфера использования кадастровой стоимости земель – создание базы для налогообложения земельных участков. В настоящее время кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков регулируется методическими указаниями, утвержденными приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 12.08.2006 г. № 222. Согласно этим методическим указаниям кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения на площадь земельного участка. Существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения считаем несовершенным. Наиболее оптимальным вариантом будет определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале.

Государственная кадастровая оценка земель, их актуализация и корректировка осуществляются как постоянно действующая система мероприятий, обеспечивающих оперативное обновление информации о стоимости земель на территории Белгородской области.

Проведение работ по государственной кадастровой оценке является необходимым мероприятием для реализации положений налогового законодательства, предусматривающего исчисление налоговой базы на основании кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Одной из главных задач государственного управления земельными ресурсами составляет оценка земель и формирование экономически аргументированной платы за землю. В период выбора и обоснования проектных решений подобная оценка считается важнейшим экономическим инструментом управления с целью рационального использования земельных ресурсов, а также устройством формирования культурной концепции налогообложения и ценообразования, представляет не маловажную роль при составлении имущественных договоров относительно земель и права их аренды на вторичном рынке.

В соответствии со статьей 24.12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценочной деятельности) в настоящее время Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по решению органа местного самоуправления не чаще чем один раз в течение трех лет (в городах федерального значения не чаще чем один раз в течение двух лет) с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка [НПБ5].

На территории Белгородской области государственная кадастровая оценка земель проводилась для целей налогообложения и иных установленных законом целей в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.08.1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель». В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 08.04.2000 года № 316 «Об утверждении правил проведения государственной кадастровой оценки земель» органами исполнительной власти субъекта РФ по представлению территориальных органов Росреестра осуществляется утверждение результатов государственной кадастровой оценки земель [НПБ8].

На основании распоряжений Правительства Белгородской области от 29.12.2015 № 691-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области» и от 21.03.2016 № 123-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель лесного и водного фондов на территории Белгородской области» в 2016 году планировалось проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения (за исключением земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения в границах садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений граждан), а также земель лесного и водного фондов. Однако, в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» работы по государственной кадастровой оценке данных категорий земель на территории Белгородской области проведены не были.

Анализируя результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости предыдущего и последнего тура можно сказать о росте показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Основной причиной изменения кадастровой стоимости является изменение ситуации на рынке недвижимости (изменение цен на объекты недвижимости).

Грамотное использование результатов государственной кадастровой оценки земель позволит создать механизмы, обеспечивающие качественное проведение рациональной инвестиционной и налоговой политики, повысить эффективность управления земельными ресурсами, вовлечь землю в хозяйственно-экономический оборот и, тем самым добиться увеличения доходной части бюджетов всех уровней.

Для повышения эффективности использования земель и внедрения экономических методов управления земельными ресурсами главой администрации области принято постановление от 24 января 2000 года № 43

«О проведении кадастровой оценки земель на территории Белгородской области». В 2002-2005 годах, выполняя намеченные мероприятия, были завершены работы по государственной кадастровой оценке земель (1 тур оценки) категорий:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений (в настоящее время земли населенных пунктов);
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли водного фонда;
- земли лесного фонда;

А также по видам использования:

- сельскохозяйственных угодий земель сельскохозяйственного назначения;
- земель садоводческих, огороднических и дачных объединений.

Таким образом, на территории Белгородской области в вышеназванный период времени в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов осуществлена государственная кадастровая оценка всех категорий и видов земель, подлежащих оценке.

На территории Белгородской области начиная с 2006 года проводились работы по актуализации государственной кадастровой оценки земель (2 тур оценки):

в 2006-2007 годах – земель сельскохозяйственного назначения и земель населенных пунктов;

в 2008-2010 годах – земель садоводческих и огороднических объединений, земель особо охраняемых территорий и объектов, земель промышленности и иного специального назначения.

Выполненные работы и их результаты в установленном порядке утверждены Правительством Белгородской области и применяются для целей налогообложения и других предусмотренных действующим законодательством целей.

Началом проведения кадастровой оценки земель в области можно считать 2000 год, когда главой администрации области принято постановление от 24.01.2000 г. № 43 «О проведении кадастровой оценки земель на территории Белгородской области». Т.е. уже в течение 14 лет проводится комплекс мероприятий по государственной кадастровой оценке земель всех категорий и видов земель, подлежащих оценке [17].

Проведение работ по государственной кадастровой оценке земель на территории Белгородской области условно можно разделить на три этапа.

Первый этап оценки земель (первый тур) был полностью завершён к дате начала введения земельного налога – 1 января 2006 года. В этот период (2001-2005 г.г.) осуществлен комплекс мероприятий по государственной кадастровой оценке земель всех категорий и видов земель, подлежащих оценке, в том числе проведение Роснедвижимостью экспертизы результатов работ, а также их согласование и утверждение органами исполнительной власти Белгородской области.

Подрядными организациями были выполнены работы по землям сельскохозяйственного назначения, в том числе сельскохозяйственным угодьям, землям садоводческих и огороднических объединений, землям поселений, землям промышленности и иного специального назначения, землям особо охраняемых территорий и объектов, землям водного фонда и землям лесного фонда.

На втором этапе (второй тур) государственной кадастровой оценки земель осуществлялась актуализация результатов первого тура оценки с учетом изменения факторов, оказывающих влияние на величину кадастровой стоимости земельных участков, а также произошедших изменений

нормативной правовой базы по государственной кадастровой оценке земель (методик кадастровой оценки земель и технических указаний к ним).

В ходе осуществления второго тура оценки (с 2006 г. по 2011 г.) полностью актуализированы результаты государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения, земель промышленности и иного специального назначения, а также садоводческих и огороднических объединений, а также земель особо охраняемых территорий и объектов области.

Третий этап – продолжение актуализации результатов государственной кадастровой оценки земель, а также проведение государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков).

В Белгородской области в 2012 году были утверждены результаты государственной кадастровой оценки объектов недвижимости.

В 2013 г. проведена за счет средств областного бюджета актуализация государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения и результаты подлежат к применению с 01.01.2014 г.

В соответствии с распоряжениями Правительства Белгородской области от 16.01.2014 № 635-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель промышленности и иного специального назначения в Белгородской области», от 16.01.2014 № 636-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель садоводческих, огороднических и дачных объединений в Белгородской области» данные работы проведены в 2014 году за счет средств областного бюджета.

Основной причиной изменения кадастровой стоимости за прошедший период для групп, которые оцениваются на основании рыночной информации, является изменение ситуации на рынке недвижимости за период с 2011 по 2013 год (изменение цен на объекты недвижимости).

В соответствии с законом Белгородской области от 05.03.2014 № 263 «О случаях проведения государственной кадастровой оценки по решению

органа местного самоуправления» за счет средств местного бюджета государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов в 2014 году выполнена на территории Белгородского района и г. Белгорода.

На основании приказа Минэкономразвития России от 12.08.2006 года № 222 «Об утверждении методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образованных земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешённого использования или уточнения площади земельного участка» специалистами Филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области производился расчет кадастровой стоимости земельных участков (оформлены акты расчета кадастровой стоимости) [НПБ11].

Проанализировав доклады «О состоянии и использовании земель Белгородской области» за период с 2006 года по 2016 год я выявила следующую информацию о пересчете кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участках:

В 2006 году кадастровая оценка вновь образуемых земельных участков не проводилась.

В 2007 году – проведен расчет кадастровой стоимости по 62323 земельным участкам, в том числе по 40172 вновь образованным земельным участкам и по 22151 земельным участкам в связи с изменением их характеристик.

В 2008 году – проведен расчет кадастровой стоимости по 65712 земельным участкам, в том числе в I квартале по 16140 земельным участкам, во II квартале – по 16356 участкам, в III квартале – по 16169 участкам и в IV квартале – по 17047 земельным участкам.

В 2009 году – оформлены акты расчета кадастровой стоимости по 101805 земельным участкам.

В 2010 году – произведён расчет кадастровой стоимости по 66774 земельным участкам.

В 2011 году – произведён расчет кадастровой стоимости по 7545 земельным участкам. Соответствующие расчеты произведены по земельным участкам в составе земель:

- сельскохозяйственного назначения – 1117;
- населенных пунктов – 6363;
- промышленности и иного специального назначения – 59;
- лесного фонда – 6.

Общее количество оцененных объектов за весь период составляет 584 260. В Акте определения кадастровой стоимости земельных участков отражаются результаты определения кадастровой стоимости земельных участков.

Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2011 год представлены на рисунке 2.1.

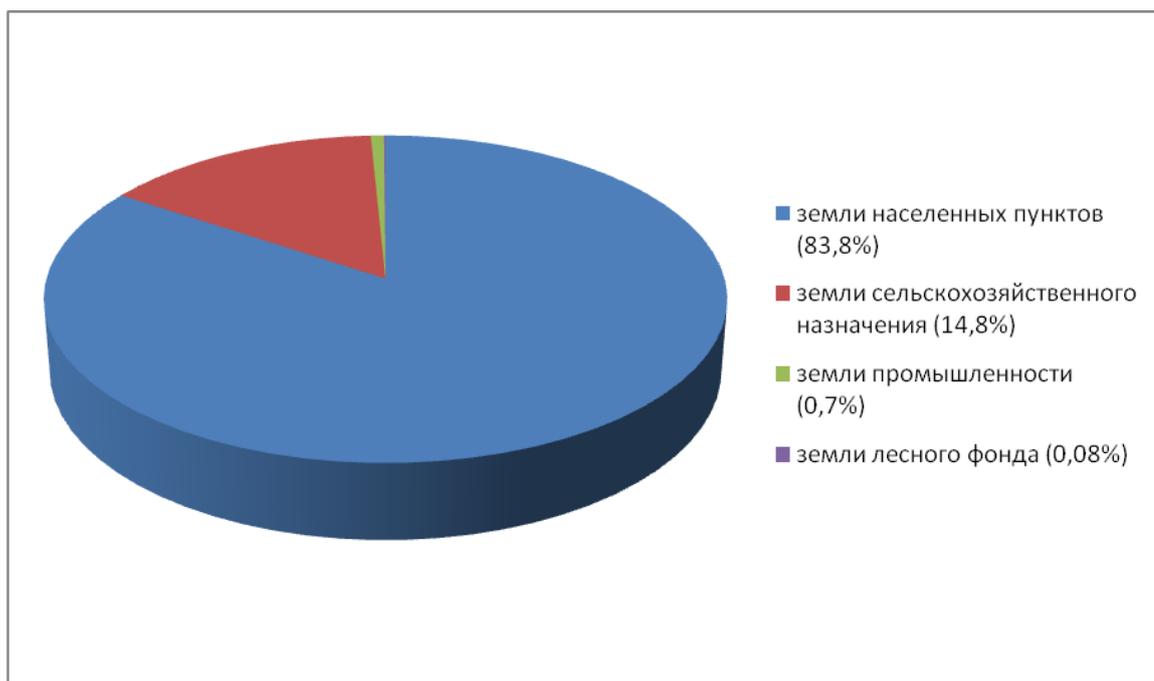


Рис 2.1. Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2011 год.

В 2012 году – произведено определение кадастровой стоимости по 33590 земельным участкам.

В 2013 году – произведено определение кадастровой стоимости по 142 397 земельным участкам, из них:

- 2886 земельных участков с категорией земель «земли сельскохозяйственного назначения»;
- 138412 земельных участка с категорией земель «земли населенных пунктов»;
- 610 земельных участков, для которых категория земель не установлена (являются обособленными участками, входящими в состав единых землепользований, условные участки);
- 391 земельный участок с категорией земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;
- 90 земельных участков с категорией земель «земли лесного фонда»;
- 8 земельных участков с категорией земель «земли особо охраняемых территорий».

Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2013 год представлены на рисунке 2.2.

В 2014 году произведено определение кадастровой стоимости составило 50481, из них:

- 7316 земельных участков с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения»;
- 41899 земельных участков с категорией земель «Земли населенных пунктов»;
- 202 земельных участков с категорией земель «Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;

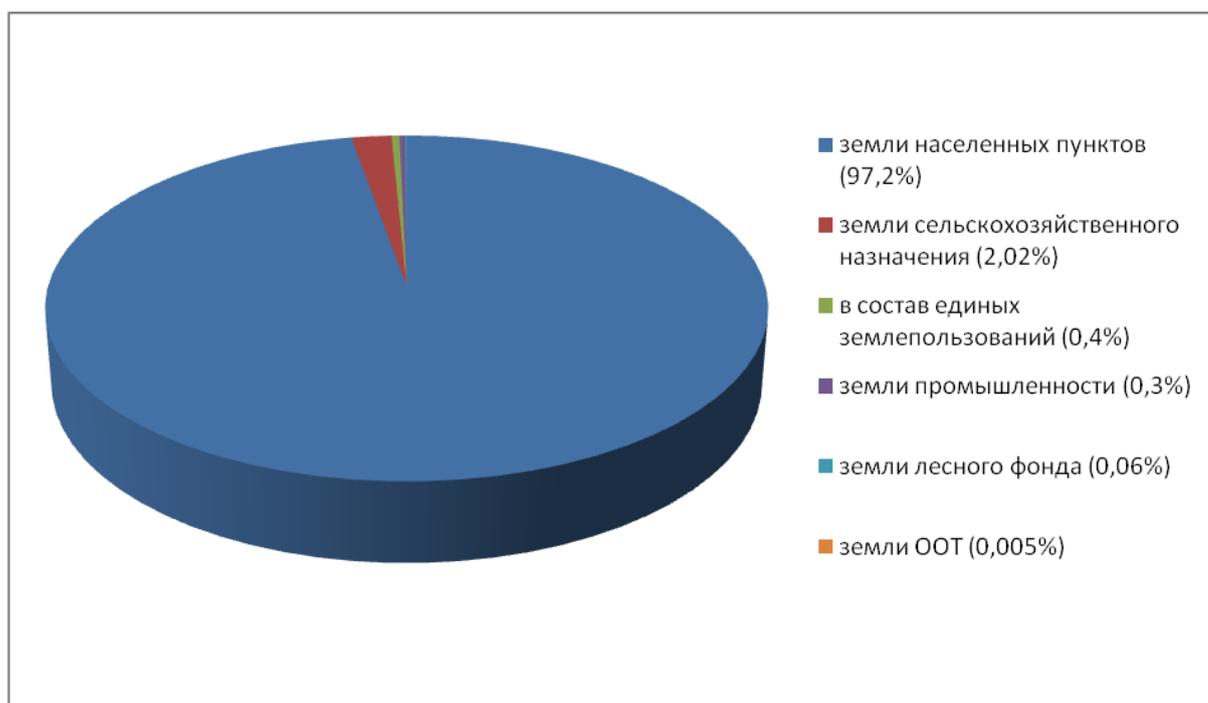


Рис 2.2. Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2013 год.

- 1060 земельных участков с категорией земель «Земли лесного фонда»;
- 4 земельных участка с категорией земель «Земли особо охраняемых территорий».

Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2014 год представлены на рисунке 2.3.

В 2015 году – произведено определение кадастровой стоимости по 45412 земельным участкам, из них:

- вновь учтенных земельных участков – 12358, из них: 5812 земельных участков с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения»;
- ранее учтенных земельных участков – 1867.

В 2016 году количество земельных участков, кадастровая стоимость которых определена в соответствии с Методическими указаниями по определению кадастровой стоимости составило 30755, из них:

- вновь учтенных земельных участков – 11109, из них: 5460 земельных участков с категорией земель «Земли сельскохозяйственного назначения»;
- ранее учтенных земельных участков – 1399.

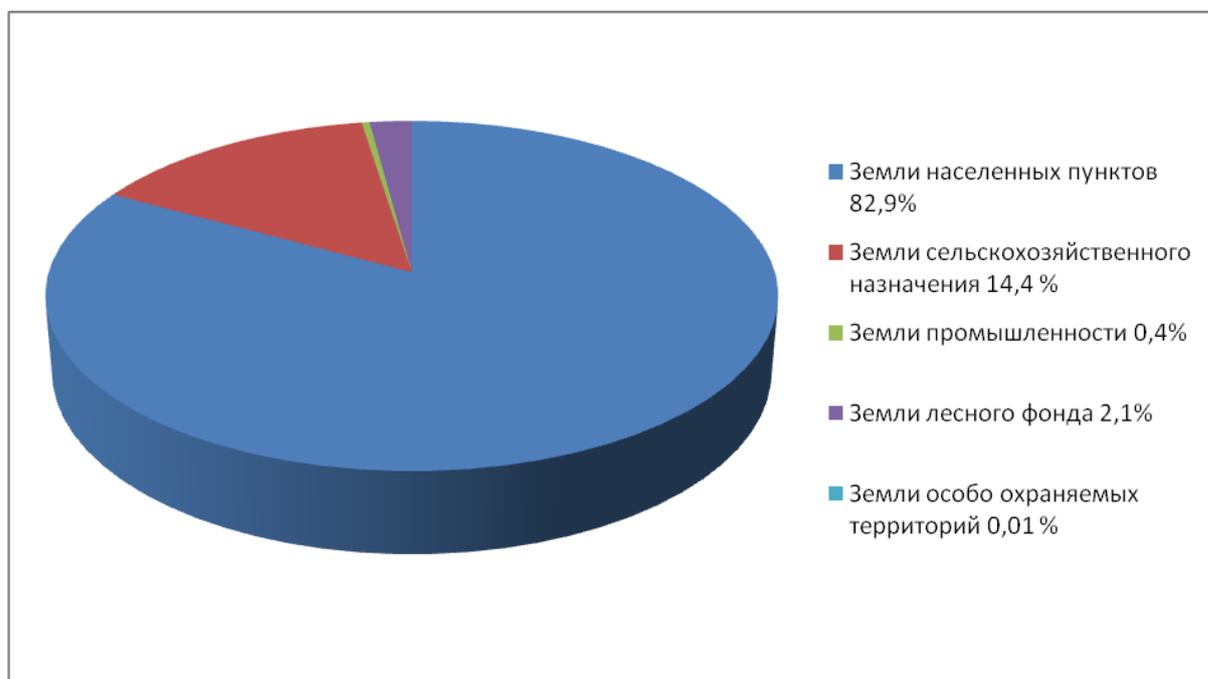


Рис 2.3. Результаты расчета кадастровой стоимости по вновь образуемым земельным участкам на 2014 год.

Сравнивая диаграммы видно, что большая часть актуализированных данных о кадастровой стоимости земли касается категории земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения и совсем незначительное число по другим категориям.

Для сравнения результатов определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков по Белгородской области с 2006г по 2016г составим график, содержащий сведения о расчете кадастровой стоимости по земельным участкам.

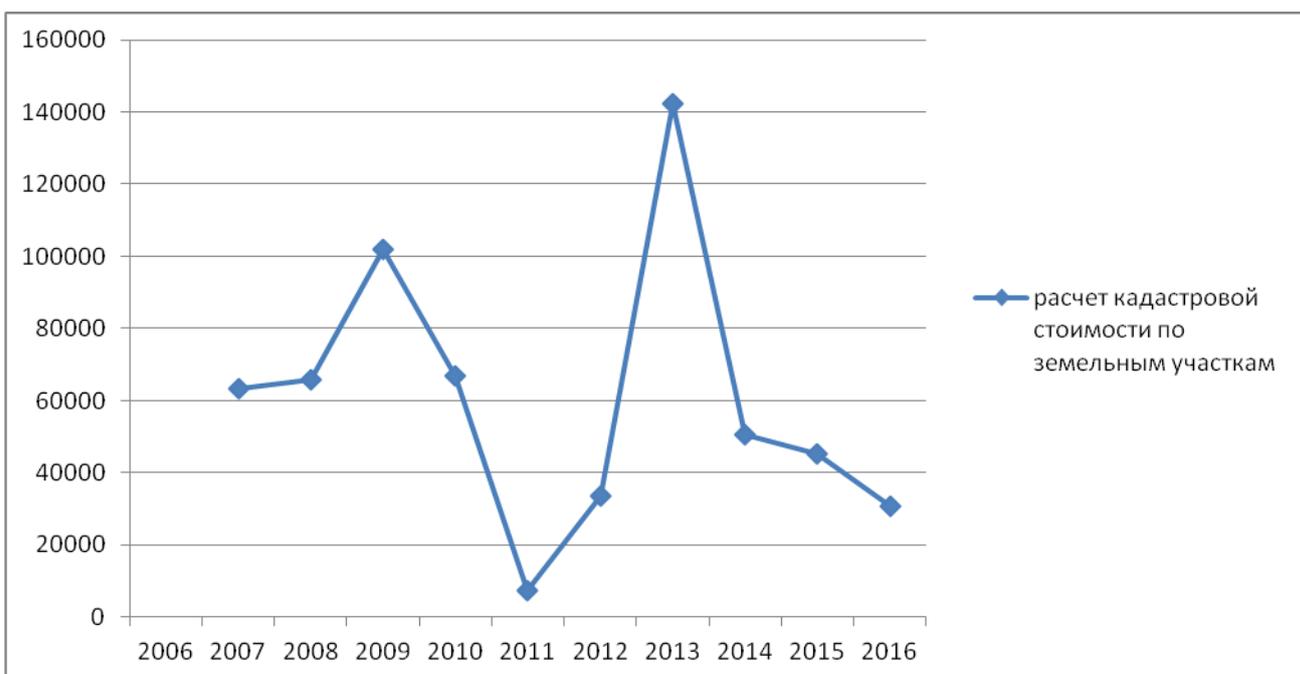


Рис 2.4. Количество земельных участков, по которым актуализировались данные кадастровой стоимости с 2006г. по 2016г.

Самый высокий показатель определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков по Белгородской области в 2013 году. Это может быть связано с тем, что в 2013 году был массовый перевод земельных участков из одной категории в другую, переводились земли сельскохозяйственного назначения в категорию земли населенных пунктов для дальнейшего предоставления гражданам земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и категорию земли промышленности и иного специального назначения.

2.1 Определение кадастровой стоимости земельных участков при изменении категории земель и при изменении вида разрешенного использования

Установлен порядок определения кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, в том числе в целях

выявления земель сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 2 ст. 7 Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон о переводе земель), поскольку при кадастровой оценке в соответствии с п. п. 1 – 8 Методических рекомендаций, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2005 № 145 «Об утверждении Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения» не учитываются индивидуальные характеристики земельных участков [НПБ7].

Особенности перевода земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию установлены ст. 7 Закона о переводе земель.

В соответствии с п. 1 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), – в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

В целях охраны указанных земель п. 2 ст. 7 Закона о переводе земель установлено, что перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения, кадастровая стоимость которых на 50 и более процентов превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), и особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 4 ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации, в другую категорию не допускается, за исключением случаев, установленных ст. 7 Закона о переводе земель.

Пунктом 9 Методических рекомендаций по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, установлен порядок определения кадастровой стоимости земельных участков, занятых сельскохозяйственными угодьями, в целях реализации положений ст. 79

Земельного кодекса Российской Федерации, в том числе в целях выявления земель сельскохозяйственных угодий, указанных в п. 2 ст. 7 Закона о переводе земель, поскольку при кадастровой оценке в соответствии с п. п. 1 – 8 Методических рекомендаций не учитываются индивидуальные характеристики земельных участков.

Также специалисты Минэкономразвития сообщают, что в настоящее время разработан проект Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, который предусматривает расчет кадастровой стоимости каждого земельного участка в составе земель сельскохозяйственного назначения на основе его индивидуальных характеристик. Указанное позволит применять кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения, определенную в рамках массовых оценочных работ, в том числе для целей принятия решений об их переводе в другую категорию.

По вопросу внесения изменений в Методические указания по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 12.08.2006 222, сообщается следующее.

Минэкономразвития России разработан проект приказа Минэкономразвития России о внесении изменений в Приказ Минэкономразвития России от 12 августа 2006 г. № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка» (далее – проект приказа), который в настоящее время согласовывается с заинтересованными органами исполнительной власти.

Особенности перевода земель из сельскохозяйственного назначения в другую категорию. Перевод земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается в исключительных случаях, связанных:

- 1) с консервацией земель;
- 2) с созданием особо охраняемых природных территорий или с отнесением земель к землям природоохранного, историко–культурного, рекреационного и иного особо ценного назначения;
- 3) с установлением или изменением черты населенных пунктов;
- 4) с размещением промышленных объектов на землях, кадастровая стоимость которых не превышает средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу), а также на других землях и с иными несельскохозяйственными нуждами при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;
- 5) с включением непригодных для осуществления сельскохозяйственного производства земель в состав земель лесного фонда, земель водного фонда или земель запаса;
- 6) со строительством дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно–кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений (далее – линейные объекты) при наличии утвержденного в установленном порядке проекта рекультивации части сельскохозяйственных угодий, предоставляемой на период осуществления строительства линейных объектов;
- 7) с выполнением международных обязательств Российской Федерации, обеспечением обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;
- 8) с добычей полезных ископаемых при наличии утвержденного проекта рекультивации земель;

9) с размещением объектов социального, коммунально–бытового назначения, объектов здравоохранения, образования при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов [НПБ7].

Для земель сельскохозяйственного назначения кадастровая стоимость определяется путем умножения среднего для муниципального района значения удельного показателя кадастровой стоимости на площадь земельного участка (2.1).

$$КС = С_{рУПКС} * S_{зу} \quad (2.1)$$

КС – кадастровая стоимость; $C_{рУПКС}$ – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости; $S_{зу}$ – площадь земельного участка (m^2).

Пример 1. На основании судебного решения, вынесенного 27.12.2016 г., изменилась категория земельного участка №1, расположенного на территории Белгородской области в Белгородском районе. До 27.12.2016 г. данный земельный участок относился к категории земель сельскохозяйственного назначения I группы, с площадью 7 га оценивался в 12 000 000 руб., после указанной даты участок был переведен в категорию земель населенных пунктов.

По вышеуказанной формуле мы рассчитаем кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка:

$$КС = 6,02 * 70000 = 421400 \text{ (стоимость } 1 m^2)$$

Значение среднего для муниципального района удельного показателя кадастровой стоимости мы смотрим в таблице 2.1 «Минимальные и средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения».

Таблица 2.1.

Минимальные и средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения (руб./кв.м)

N п/п	Наименование муниципального района/городского округа	Средний уровень кадастро вой стоимост и 1 кв. м земель (руб.)	Значение удельного показателя кадастровой стоимости земель	Группы видов разрешенного использования земельных участков (рублей/кв. м)				
				5	6	7	8	9
				1 групп а	3 групп а	4 групп а	5 групп а	6 групп а
1	Алексеевский район и город Алексеевка	4,58	минимальное	2,87	6,89	17,57	–	1,68
			среднее	4,57	7,70	17,77	–	1,68
2	Белгородский район	6,03	минимальное	2,96	9,05	35,14	0,39	1,68
			среднее	6,02	23,47	36,60	0,39	1,68
3	Борисовский район	5,30	минимальное	3,86	9,05	15,21	–	1,68
			среднее	5,27	9,05	15,66	–	1,68
4	Город Валуйки и Валуйский район	4,61	минимальное	1,85	6,89	17,57	–	1,68
			среднее	4,59	6,89	23,23	–	1,68
5	Вейделевский район	5,28	минимальное	4,12	6,89	11,70	–	1,68
			среднее	5,27	6,89	11,87	–	1,68
6	Волоконовский район	5,31	минимальное	4,29	6,89	17,57	–	1,68
			среднее	5,30	9,02	17,57	–	1,68
7	Грайворонский район	5,41	минимальное	3,45	6,89	15,21	–	1,68
			среднее	5,35	8,85	15,79	–	1,68
8	Губкинский городской округ	7,13	минимальное	3,50	6,89	29,29	–	1,68
			среднее	7,11	18,95	29,29	–	1,68

Продолжение табл. 2.1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
9	Ивнянский район	6,87	минимальное	5,05	6,89	15,21	–	1,68
			среднее	6,85	9,04	18,12	–	1,68
10	Корочанский район	5,35	минимальное	2,22	6,89	–	–	1,68
			среднее	5,34	9,05	–	–	1,68
11	Красненский район	6,07	минимальное	3,00	6,89	5,85	–	1,68
			среднее	6,06	8,87	5,85	–	1,68
12	Красногвардейский район	5,17	минимальное	2,42	6,89	11,70	–	1,68
			среднее	5,15	7,73	13,84	–	1,68
13	Краснояржужский район	5,80	минимальное	4,85	6,89	11,72	0,39	1,68
			среднее	5,79	9,05	12,30	0,39	1,68
14	Новооскольский район	5,63	минимальное	2,55	6,89	11,70	–	1,68
			среднее	5,58	8,93	16,23	–	1,68
15	Прохоровский район	7,28	минимальное	5,36	6,89	17,57	–	1,68
			среднее	7,27	8,55	17,72	–	1,68
16	Ракитянский район	6,55	минимальное	5,75	6,89	17,57	–	1,68
			среднее	6,54	8,74	20,57	–	1,68
17	Ровеньский район	5,09	минимальное	3,81	6,89	11,70	–	1,68
			среднее	5,08	6,89	13,48	–	1,68
18	Старооскольский городской округ	5,58	минимальное	1,68	9,05	–	0,39	1,68
			среднее	5,57	19,05	–	0,39	1,68
19	Чернянский район	4,30	минимальное	2,11	9,05	17,57	–	1,68
			среднее	4,30	9,05	18,51	–	1,68
20	Шебекинский район и город Шебекино	5,82	минимальное	2,83	6,89	29,29	0,39	1,68
			среднее	5,81	17,91	30,91	0,39	1,68
21	Яковлевский район	6,17	минимальное	3,33	9,05	15,21	–	1,68
			среднее	6,07	9,05	23,11	–	1,68

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен двумя способами:

1. при переводе земельного участка из одной категории в другую в соответствии с Федеральным законом от 03.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую»;

2. без перевода земельного участка в другую категорию в соответствии со статьями 37, 38 Градостроительного кодекса РФ и статьей 4.1 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

В первом случае земельный участок может получить любой вид разрешенного использования.

Во втором случае вид разрешенного использования земельного участка может быть выбран только из перечисленных в законодательстве видов разрешенного использования для конкретной категории земель.

Определение кадастровой стоимости земельного участка в случае изменения его вида разрешенного использования осуществляется следующим образом:

$$КС = С_{рУПКС} * S_{з\text{у}} \quad (2.2)$$

КС – кадастровая стоимость; $C_{рУПКС}$ – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости; $S_{з\text{у}}$ – площадь земельного участка (м^2).

Пример2. Изменения вида разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения II группы. Был вид разрешенного использования «сельскохозяйственное», стал – «дачное хозяйство». Общая площадь: 85 га. Кадастровая стоимость равна 74 380 000 рублей. Участок расположен на территории Белгородской области в Белгородском районе

По вышеуказанной формуле мы рассчитаем кадастровую стоимость вновь образованного земельного участка:

$$КС = 6,02 * 850000 = 5117000 \text{ (стоимость } 1 \text{ м}^2\text{)}$$

Значение среднего для муниципального района удельного показателя кадастровой стоимости мы смотрим в таблице 2.1 «Минимальные и средние значения удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения».

На сегодняшний день перерасчет кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков земель сельскохозяйственного назначения и других категорий земель, производится в программном комплексе «АИС ГКН».

2.2 Порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения

Существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения несовершенен. Наиболее оптимальным вариантом будет определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале. Влияние качества почвенного покрова на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения рассмотрено на примере трех земельных участков, образованных в счет не востребованных земельных долей, и расположенных в муниципальных образованиях Белгородской области: Белгородском, Чернянском, и Красненском районах.

С точки зрения плодородности почвы (чернозем) преимущественно отличаются земельные участки, расположенные в северных и центральных районах Белгородской области – Грайворонский, Борисовский, Краснояружский, Белгородский, Ивнянский, Яковлевский, Губкинский. Самые плодородные земли расположены в Ракитинском и Прохоровском районах

Чуть менее плодородные участки представлены в Алексеевском, Валуйском, Волоконовском, Корочанском, Красногвардейском, Новооскольском, Старооскольском, Шебекинском районах.

Наименее перспективные участки по плодородию почвы представлены в южных районах Белгородской области – Ровеньский, Красненский.

Земельным налогом облагаются земельные участки, части земельных участков, земельные доли (при общей долевой собственности), предоставленные юридическим лицам и гражданам в собственность, владение или пользование (аренду).

Земельный налог относится к местным налогам и сборам. Обязанность по уплате налога должна быть выполнена в срок, установленным законодательством о налогах и сборах.

Ставки налога подразделяются на две группы: за земли сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования и несельскохозяйственного назначения. Федеральные органы законодательной власти устанавливают предельные ставки земельного налога с 1 га или 1 кв.м. Муниципальные образования, в свою очередь, определяют средние и минимальные ставки по районам по видам функционального (разрешенного) использования.

Результаты определения кадастровой стоимости затрагивают интересы всех собственников земель, землевладельцев и землепользователей, поэтому актуальность этого вопроса не вызывает сомнения.

В Белгородской области были выполнены работы по государственной кадастровой оценке сельскохозяйственных угодий. Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственных угодий утверждены постановлением главы администрации Белгородской области от 13 сентября 2003 года № 364.

Результаты государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения очередного тура утверждены постановлением правительства Белгородской области от 24 декабря 2007 года № 319-пп 2005 г. При этом оценивались не только угодья, но и все земли сельхозназначения [26].

Третий тур кадастровой оценки, актуальный к применению был проведен в 2013 году.

Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения Белгородской области проведена по пяти группам земель, выделяемым по функциональному назначению и особенностям формирования рентного дохода в сельском хозяйстве [НПБ 12].

Основанием для проведения оценки являлся государственный контракт № 8 от 31.07.2013 г. Результаты оценки используются для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным кодексом и иными федеральными законами. Кроме того, результаты оценки используются в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена оценка.

Дата определения стоимости оценки 1 января 2013 г. Срок проведения оценки с 31.07.2013 по 20.09.2013.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения осуществлялась с применением Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 20.09.2010г. № 445, а так же с использованием специального программного обеспечения «ИКАС–АГРО–ГКОЗ» (далее СПО), разработанного в соответствии с законодательством РФ и имеющий сертификат соответствия системы добровольной сертификации.

При оценке сельскохозяйственных угодий учитывался балл бонитета, местоположение и технологические свойства объектов оценки.

Результаты кадастровой оценки сельскохозяйственных угодий объектов оценки показывают, что самую высокую кадастровую стоимость имеют сельскохозяйственные угодья Белгородского и Чернянского районов, где балл бонитета равен 85. Балл бонитета в Чернянском районе равен 67 и, как следствие, самая низкая кадастровая стоимость. В результате, кадастровая стоимость 1 га сельскохозяйственных угодий в целом по Белгородской области составляет 67451 тыс. руб.

В результате современной земельной реформы появились участки фонда перераспределения, предназначенные для нужд сельского хозяйства с целью создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота. Увеличение площади фонда перераспределения происходит из земель сельскохозяйственного назначения в случае добровольного отказа от земельного участка, при принудительном изъятии земельных участков, а также за счет земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей.

В границах сельскохозяйственных организаций Белгородской области на начало 2016 г. по сведениям Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии имеется 120,9 тыс. га невостребованных земельных долей, они располагаются на территории более 250 организаций, ведущих сельскохозяйственное производство [26].

Объекты государственной кадастровой оценки сгруппированы в границах бывших колхозов и совхозов до их реформирования, по которым оформлялись материалы почвенных обследований, и проводилась внутрихозяйственная оценка земель, что приводит к несправедливому установлению кадастровой стоимости земель вновь образованных землепользователей. Основным фактором, влияющим на цену сельскохозяйственной земли, является плодородие почв, которое в разных сельскохозяйственных организациях разное даже в пределах одного муниципального района.

Рассмотрим влияние качества почвенного покрова на кадастровую стоимость земель сельскохозяйственного назначения и на размер их земельного налога на примере трех земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей, и расположенных в Белгородском, Чернянском, и Красненском районах.

В каждом районе имеются земельные участки, сформированные в счет невостребованных земельных долей, которые относятся к землям

сельскохозяйственного назначения, а разрешенным их использованием является ведение сельскохозяйственного производства. Возьмем для анализа по одному участку площадью 100 га из земель сельскохозяйственной организации каждого района.

Получим значение совокупного почвенного балла по вновь образованным земельным участкам сельскохозяйственных организаций, учитывая площади почвенных разновидностей (табл. 2.2).

Таблица 2.2.

Сведения о почвенных разновидностях, входящих в состав земельного участка, сформированного в счет невостребованных земельных долей

Почвенные разновидности	Совокупный почвенный балл	Белгородский р-н	Чернянский р-н	Красненский р-н
Черноземы типичные малогумусные сверхмощные	91	38,74	–	–
Луговато–чернозёмные выщелоченные слитые слабогумусные сверхмощные	47	23,05	–	–
Лугово–чернозёмные выщелоченные слитые поверхностно–заболочиваемые слабогумусные сверхмощные	43	38,21	–	–
Черноземы обыкновенные слабогумусные сверхмощные	80	–	67,1	–
Черноземы обыкновенные слабогумусные мощные слабосмытые	67	–	31,8	–
черноземы обыкновенные глубоковски–пающие малогумусные сверхмощные	76	–	1,1	–

Продолжение табл. 2.2

1	2	3	4	5
Черноземы выщелоченные уплотненные малогумусные мощные слабосмытые	67	–	–	81,09
Аллювиальные луговые маломощные	33	–	–	18,91
ИТОГО:		100,0	100,0	100,0

Затем произведем расчеты удельных показателей кадастровой стоимости всех почвенных разновидностей, вычислим их кадастровую стоимость и земельный налог. В итоге можно будет проанализировать эффективность вносимых предложений.

Средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей в границах земельных участков, входящих в состав не востребуемых земельных долей объект Белгородского района рассчитывается по формуле 2.3.

$$\text{Бсред} = (S1.Б1 + S2.Б2 + S3.Б3 \dots + Sn.Бn) / S_{\text{нев.з.д.}}, \quad (2.3)$$

где Бсред – средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей;

S1 – площадь почвенной разновидности, га;

Б1 – совокупный почвенный балл почвенной разновидности;

Sнев.з.д. – общая площадь не востребуемых земельных долей, га.

Цену средневзвешенного совокупного почвенного балла с учетом почвенных разновидностей в границах оцениваемого земельного участка определим по формуле 2.4:

$$\text{Цс} = \text{УПКС} / \text{Бсред}, \quad (2.4)$$

где Цс – цена одного средневзвешенного совокупного почвенного балла с учетом почвенных разновидностей;

УПКС – среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земель с.-х. назначения Белгородского района, руб/га;

Бсред – средневзвешенный совокупный почвенный балл с учетом почвенных разновидностей в границах оцениваемого земельного участка.

Средневзвешенный совокупный почвенный балл земельного участка, сформированного в счет невостребованных земельных долей, в районе при расчете равен 62,5, в то время как совокупный почвенный балл оцениваемого земельного участка составлял 78. Такая же ситуация и с другими участками.

В соответствии с отчетом об оценке земель средний удельный показатель кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения в Чернянском районе для земель I группы составляет 10,1574 руб/кв.м или 101574 руб/га, в Красненском – 95040 руб/га, в Белгородском – 15972 руб/га.

Кадастровая стоимость земельного участка, сформированного в счет невостребованных земельных долей в Белгородском районе, с учетом почвенных разновидностей составит 51,38 млн. руб. А фактическая кадастровая стоимость без учета почвенных разновидностей, составляет 61,00 млн. руб, что на 9,62 млн. руб. больше.

Земельный налог устанавливается в качестве местного налога, формирующего доходную базу муниципальных бюджетов. Налог уплачивается в бюджет муниципального образования.

Ставки земельного налога вводятся в действие нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления и не могут превышать 0,3% от кадастровой стоимости в отношении земель сельскохозяйственного назначения и сельскохозяйственного использования.

Сумма земельного налога с земельных участков, сформированных в счет невостребованных земельных долей по земельному участку в Белгородском районе, с учетом почвенных разновидностей, т.е. расчетный

земельный налог составит 154,14 тыс. руб. А значение фактического земельного налога равно 183,00 тыс. руб. Согласно представленным расчетам собственник невостребованных земельных долей переплачивает в 28,86 тыс. рублей земельного налога. Обращаем внимание, что этот расчет приведен за один земельный участок, образованный в счет невостребованных земельных долей, площадью 100 га.

Арендная плата выплачивается в бюджет Белгородской области и составляет 1% от кадастровой стоимости. Таким образом, арендатор невостребованных земельных долей в Белгородском районе переплачивает 6,05 тыс. рублей арендной платы.

Данные таблицы показывают, что земельный налог за земельный участок площадью 100 га колеблется от 30,47 тыс. руб. в Чернянском районе до 3,92 тыс. руб. в Красненском районе. А при продаже земельных участков, образованных в счет невостребованных земельных долей, по цене 15% от кадастровой стоимости те же результаты колеблются от 196,2 тыс. руб. в Чернянском районе до 1523,61 тыс. руб. в Красненском районе.

Таким образом, сельскохозяйственные организации, у которых фактический совокупный почвенный балл ниже среднего по бывшему колхозу, кадастровая стоимость завышена, а по которым совокупный почвенный балл выше среднего по бывшему колхозу кадастровая стоимость и земельный налог занижены, чем нарушается основной принцип налогообложения – принцип справедливости.

Мы считаем, что необходимо изменить существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения. Наиболее оптимальным вариантом можно считать определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале, а не из расчета среднего показателя для всего муниципального района.

Учитывая постоянную динамику изменения границ, площадей и количества землепользований, предлагается при расчете кадастровой стоимости и земельного налога применять не только средний совокупный почвенный балл по бывшему колхозу, а определять кадастровую стоимость в разрезе почвенных разновидностей по выше приведенной методике. Это позволит легко рассчитать кадастровую стоимость при изменении границ сельскохозяйственных организаций, образовании новых хозяйств путём определения кадастровой стоимости по этим организациям взвешиванием кадастровых стоимостей, входящих в их границы почвенных разновидностей как наиболее стабильных элементов.

Реформирование действующего порядка установления и взимания земельного налога, устранение недостатков, обусловленных применением удельных показателей кадастровой стоимости в целом на муниципальный район создаст условия для формирования в РФ системы платного землепользования, позволяющей оптимизировать уровень земельных платежей, стимулировать землепользователей к эффективному использованию земельных ресурсов.

ГЛАВА 3 СОДЕРЖАНИЕ СВЕДЕНИЙ О КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1 Форма и содержание кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Что собой представляет кадастровая справка – это документ, который содержит в себе сведения о стоимости объекта недвижимости. Кадастровую стоимость присваивают каждому объекту недвижимости госорганы после проведения кадастровой оценки. Кадастровая стоимость объекта – одна из отраслей кадастра недвижимости.

Информацию о кадастровой стоимости объекта используют в налоговых целях для исчисления налоговой базы, а затем уже и для самого земельного налога.

В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ говорится о том какие сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости о кадастровой стоимости и кадастровом номере земельного участка предоставляются бесплатно по запросам любых лиц [НПБ 4].

В кадастровой справке о кадастровой стоимости земельного участка содержатся сведения о кадастровой стоимости и кадастровом номере земельного участка. Сведения о кадастровой стоимости и кадастровом номере земельного участка вносятся в государственный кадастр недвижимости.

В 2013 году на основании Приказа Минэкономразвития № 566 от 01.10.2013 года «Об утверждении формы кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости» утвердили форму кадастровой справки.

Пример кадастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости представлен в приложении.

Кадастровая справка представляет собой документ, в котором содержится следующий набор сведений об объекте недвижимости:

1. полное наименование органа кадастрового учета, выдавшего кадастровую справку;

2. дата заполнения кадастровой справки в определенной последовательности: день, месяц, год. День и месяц оформляются двумя арабскими цифрами, разделенными точкой; год – четырьмя арабскими цифрами. Допускается словесно–цифровой способ оформления даты, например, 1 марта 2012 г.;

3. ранее присвоенный государственный учетный номер (кадастровый, инвентарный или условный), указанный заявителем в запросе. Если таковой номер не представлен, то ставится прочерк;

4. сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые содержатся в государственном кадастре недвижимости на дату, указанную в запросе о предоставлении сведений, на основании которого предоставляется справка. При отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о величине кадастровой стоимости объектов недвижимости указываются слова «В государственном кадастре недвижимости сведения отсутствуют».

5. дата, на которую определена содержащаяся в настоящей справке кадастровая стоимость.

6. реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости (дата, номер);

7. дата утверждения кадастровой стоимости (вступление в законную силу акта об утверждении кадастровой стоимости). Если в государственном кадастре недвижимости отсутствует информация об акте утверждения кадастровой стоимости, то указываются слова «В государственном кадастре недвижимости сведения отсутствуют»;

8. дата внесения сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости [НПБ 4].

В кадастровой справке о кадастровой стоимости земельного участка, необходимо указывать только последние сведения, внесенные в Государственном кадастре недвижимости о величине кадастровой стоимости земельного участка на дату заполнения указанной справки.

Сведения, содержащиеся в кадастровой справке, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса.

Чтобы получить Кадастровую справку можно обратиться в любой из отделов филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области, при этом местоположения земельного участка не имеет значения.

Для всех заинтересованных лиц информацию о кадастровой стоимости и кадастровом номере земельного участка можно найти в свободном доступе на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.ru) и Портале государственных услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.portal.rosreestr.ru).

Чтобы получить необходимую информацию об объекте недвижимости на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.rosreestr.ru) необходимо выбрать раздел «Он- line сервисы», перейти по ссылке «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме on-line» или по ссылке «Публичная кадастровая карта» и указать адрес (или кадастровый номер) объекта недвижимости.

Чтобы получить необходимую информацию об объекте недвижимости на Портале государственных услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (www.portal.rosreestr.ru) необходимо перейти по ссылке «Информация в режиме online» или по ссылке «Публичная кадастровая карта» и указать адрес (или кадастровый номер) объекта недвижимости.

Сведения государственного кадастра недвижимости, необходимые для целей налогообложения, передаются в порядке информационного

взаимодействия в Федеральную налоговую службу Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии.

Кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости – это выписка из государственного кадастра недвижимости, которая содержит информацию о кадастровой стоимости объекта недвижимости и его кадастровом номере. Данная информация предоставляется бесплатно по запросам любых лиц. Чтобы запросить кадастровую справку через портал Росреестра, необходимо в разделе «Электронные услуги» выбрать пункт «Подать запрос о предоставлении сведений ГКН» и перейти к заполнению формы запроса. При этом в поле запроса «Прошу предоставить сведения государственного кадастра недвижимости в виде» выбрать вкладку «Кадастровая справка о кадастровой стоимости земельного участка». Во время формирования запроса поиск возможен по его адресу и по кадастровому номеру. Для более точного поиска лучше воспользоваться поиском по кадастровому номеру, который несомненно определит необходимый земельный участок. В зависимости от того в каком виде заявителю нужно получить кадастровую справку, ему необходимо выбрать форму предоставления и способ получения сведений.

Если заявителю справка необходима в электронном виде, то необходимо указать при выборе способа получения «ссылки на электронный документ», и в таком случае заявителю на указанный электронный адрес придет уведомление с указанием номера запроса, его кода и ссылки для скачивания ответа на запрос.

Если же заявителю необходима кадастровая справка на бумажном носителе, то при выборе способа получения необходимо указать способ получения бумажного документа почтовым отправлением или бумажного документа в территориальном отделе. При этом при способе получения бумажного документа почтовым отправлением на почтовый адрес заявителя придет письмо с приложением кадастровой справки, а во втором случае

заявителю будет необходимо обратиться за ее получением в любой выбранный им территориальный отдел Кадастровой палаты.

Если заявителю не нужен официальный документ, подтверждающий кадастровую стоимость земельного участка, то можно узнать кадастровую стоимость по любому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости. Для этого необходимо в разделе «Электронные услуги» выбрать «Справочная информация об объектах недвижимости в режиме online». Поиск объекта недвижимости также осуществляется по его кадастровому номеру или адресу. При этом ответ на запрос заявитель получит спустя несколько секунд после его отправки.

3.2 Порядок доведения кадастровой стоимости земельного участка до сведения налогоплательщиков

На основании ст. 388 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщиками земельного налога признаются, в частности, организации, обладающие земельными участками на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения [НПБ 3].

В соответствии с п. 1 ст. 391 Кодекса налоговая база, с целью исчисления земельного налога определяется в отношении каждого земельного участка равно как его кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом.

Налогоплательщики-организации устанавливают налоговую базу лично на основании данных государственного кадастра недвижимости о каждом земельном участке, относящимся им на праве собственности или праве постоянного (бессрочного) пользования. Кадастровая оценка земель проводится с целью установления кадастровой стоимости земельных участков. При этом на основании п. 10 Правил проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденных Постановлением Правительства

Российской Федерации от 08.04.2000 № 316, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации по представлению территориальных органов Росреестра утверждаются результаты государственной кадастровой оценки земель [НПБ 3].

Если кадастровая стоимость не доведена до сведения налогоплательщика в установленном порядке, а кадастровая стоимость земельного участка и порядок ее доведения до налогоплательщиков определены, то налогоплательщик обязан обратиться в налоговые органы с «нулевой» налоговой декларацией (налоговый расчет по авансовым платежам), а после получения официальных сведений о кадастровой стоимости земельных участков в порядке, установленном органами местного самоуправления, представить уточненную налоговую декларацию (уточненные налоговые расчеты по авансовым платежам).

Если при этом налог налогоплательщиком не уплачен в установленные сроки по не зависящим от него причинам (не утверждена, не доведена кадастровая стоимость земельного участка), то начисление пени за каждый день просрочки исполнения обязанности по уплате налога (авансовых платежей по налогу) не должно производиться. В то же время следует учитывать, что сведения о кадастровой стоимости земельных участков официально доводятся также до налоговых органов органами, осуществляющими ведение государственного земельного кадастра. При проведении камеральной проверки «нулевых» налоговых деклараций налоговым органам Письмом Минфина России от 06.06.2006 № 03-06-02-02/75 рекомендовано доводить до сведения налогоплательщиков полученную информацию о кадастровой стоимости земельных участков, которая в установленном порядке до налогоплательщиков не доведена. Кроме того, по вопросу получения информации о формировании земельного участка, на котором расположен жилой дом, следует обращаться в территориальный орган Росреестр [НПБ 9].

Территориальные органы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости бесплатно предоставляют налогоплательщикам земельного налога сведения о кадастровой стоимости земельных участков в виде кадастрового номера объекта недвижимости и его кадастровой стоимости для целей налогообложения по письменному заявлению налогоплательщика в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Сведения о кадастровой стоимости земельных участков для целей налогообложения размещаются на официальном сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в сети Интернет.

3.3 Оспаривание результатов определения кадастровой стоимости земельных участков

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в течение трех рабочих дней с даты принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости уведомляет заказчика работ по определению кадастровой стоимости о необходимости пересмотра результатов определения кадастровой стоимости и одновременно направляет копии решения и документов, на основании которых такое решение принято [26].

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены:

- физическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;
- юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц;

- органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Оспаривание кадастровой стоимости в арбитражном суде осуществляется в установленном законодательством порядке рассмотрения судебных споров.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Для юридических лиц и органов государственной власти, органов местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося в государственной или муниципальной собственности, оспаривание результатов определения кадастровой стоимости в суде возможно только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в течение месяца с даты его поступления [26].

Комиссии созданы и функционируют при каждом управлении Росреестра по субъекту Российской Федерации.

При необходимости оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии возможно только в определенный период, с даты внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости по дату внесения в государственный кадастр недвижимости результатов определения кадастровой стоимости, полученных при проведении очередной государственной кадастровой оценки или при оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

В Комиссиях кадастровая стоимость может быть оспорена по следующим основаниям:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость.

Для обращения в Комиссию необходимо оформить заявление о пересмотре кадастровой стоимости .

Чтобы определить причины для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель может обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена во время выполнения государственной кадастровой оценки. Также можно обратиться или в орган, выполняющий функции по государственной кадастровой оценке, если стоимость определена в ходе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости или кадастрового учета изменений объекта недвижимости, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

В течение семидневного срока с даты поступления указанного запроса заказчик работ и орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, обязаны предоставить заявителю соответствующие сведения.

Чтобы выяснить как и каким образом проводилась процедура определения кадастровой стоимости можно обратиться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости необходимо приложить:

- кадастровую справку о кадастровой стоимости объекта недвижимости, в которой содержатся сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенную копию правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет [НПБ 4].

Без приложения указанных документов заявление о пересмотре кадастровой стоимости к рассмотрению не принимается.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости рассматривается комиссией в течение одного месяца с даты его поступления.

В течение семи дней с момента поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и о его принятии к рассмотрению, при этом необходимо указать дату рассмотрения в орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и лицу, обладающему правом на такой объект недвижимости.

Председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости для того, чтобы получить

информацию, необходимую для работы комиссии. Результаты определения которой оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет, содержащий результаты определения кадастровой стоимости, которые оспариваются, и (или) к оценщикам, составившим отчет об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, кадастровая стоимость которого оспаривается, в случаях и в порядке, которые предусмотрены порядком создания и работы комиссии.

Если недостоверность сведения об объекте недвижимости является основанием для подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости, то по результатам рассмотрения данного заявления комиссия вправе принять одно из следующих решений:

- об отклонении заявления о пересмотре кадастровой стоимости в случае использования достоверных сведений об объекте недвижимости при определении кадастровой стоимости;
- о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в случае недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости [НПБ 3].

Если заявление подано на основании установления в отчете рыночной стоимости объекта недвижимости, комиссия принимает решение об определении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости или же комиссия может отклонить заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Если на заседании присутствует не менее половины ее членов, то заседание комиссии является правомочным. Порядок голосования комиссии устанавливается порядком создания и работы комиссии.

В пятидневный срок (пять рабочих дней) с даты принятия заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия сообщает о своем решении лицу, которое обладает правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган

местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Итоги установления кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости касаются полномочий и прямые обязанности данных лиц. Также результаты кадастровой стоимости могут быть оспорены органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, который находится в государственной или муниципальной собственности, в суде по основаниям недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости или установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость, только в случае отклонения комиссией заявления о пересмотре кадастровой стоимости, поданного по соответствующему основанию, либо в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости не рассмотрено комиссией в установленный статьей 24.18 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» срок [НПБ 3].

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в суде решение комиссии не является предметом рассмотрения при рассмотрении требований заявителя.

Если комиссия приняла решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости в течение пяти рабочих дней с даты его принятия комиссия направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой, и орган кадастрового учета копию указанного решения.

В случае принятия комиссией решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании определения в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости комиссия в течение пяти

рабочих дней с даты принятия такого решения также направляет: отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, который составлен в форме электронного документа и на основании которого оспорена кадастровая стоимость, и (при наличии) соответствующее положительное экспертное заключение, составленное в форме электронного документа, в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (Управление Росреестра по субъекту Российской Федерации); сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации).

Оспаривание кадастровой стоимости земельных участков остается одной из самых актуальных тем на протяжении уже нескольких лет. Расчет и уплата суммы земельного налога, размера арендной платы, выкупной стоимости земельного участка – все это напрямую зависит от кадастровой стоимости.

Все заинтересованные лица, полагающие, что кадастровая стоимость принадлежащих им объектов необоснованно завышена, могут оспорить результаты кадастровой оценки в судебном порядке на основании установления рыночной стоимости.

В 2016 году в судах с участием Управления рассматривалось 130 дел об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости в размере рыночной и 7 заявлений об оспаривании решений комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Так в 2016 году Управление в качестве ответчика (в т.ч. соответчика), было привлечено по 129 делам, в качестве заинтересованного лица – по 8 делам. В качестве истцов в 2016 году выступили 99 юридических лиц, 36 физических лиц и 2 заявления поступило от органа местного самоуправления.

Предметом исковых требований является именно «установление кадастровой стоимости земельного участка равной его рыночной стоимости». Снижение кадастровой стоимости объектов недвижимости в судебном

порядке производится по правилам искового производства с распределением обязанности доказывания своей позиции (оспаривание нормативного правового акта, установившего кадастровую стоимость, не производится, а истец должен представить доказательства, подтверждающие завышенный размер кадастровой стоимости земельного участка).

В отчетном периоде количество исков об установлении кадастровой стоимости земельных участков равной их рыночной стоимости, по которым требования удовлетворены, составляет 60, исков требования по которым не удовлетворены (в т.ч. производство прекращено, оставлено дел без рассмотрения) – 21, не рассмотрено – 56 судебных дел [26].

В результате вынесенных в судебном порядке решений суммарная величина оспариваемой кадастровой стоимости до оспаривания составила 28 808 318 524,22 рубля, суммарная величина после оспаривания составила 20 311 455 569,06 рублей.

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности правообладатель или иное заинтересованное лицо имеет возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости земельного участка в досудебном порядке.

В целях обеспечения возможности обжалования результатов государственной кадастровой оценки во внесудебном порядке, законодательством предусматривается создание соответствующей комиссии на территории каждого субъекта Российской Федерации. Приказом Росреестра от 26.10.2012 № П/495 создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Белгородской области (далее – Комиссия) и утвержден ее состав.

Основанием для подачи заявления могут быть недостоверность сведений о земельном участке, использованных при определении кадастровой стоимости, а также установление его кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости.

Основными нормативными правовыми документами, регламентирующими деятельность комиссии, являются Закон об оценочной деятельности и Порядок создания и работы комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

Комиссия дает возможность юридическим и физическим лицам оспорить кадастровую стоимость земли во внесудебном порядке. Это удобно заявителям, поскольку весь цикл от подачи заявления до внесения в кадастр пересмотренной стоимости занимает не более двух месяцев, в то время как в суде сроки гораздо более продолжительны.

В отчетном периоде в комиссию поступило 465 заявлений (643 объекта недвижимости) о пересмотре кадастровой стоимости, из которых:

- не принято к рассмотрению 78 заявлений (141 объект недвижимости);
- отозвано 48 заявлений (48 объектов недвижимости);
- принято к рассмотрению 339 заявлений (454 объектов недвижимости).

С учетом 54 заявлений (63 объекта недвижимости), перешедших к рассмотрению с 2015 года, за 12 месяцев 2016 года комиссией рассмотрено 393 заявления (517 объектов недвижимости).

По результатам рассмотрения комиссией принято 347 решений:

1. По основанию «установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость»:

- в отношении 270 заявлений (340 объектов недвижимости) комиссией приняты отрицательные решения «отклонить рыночную стоимость» (отчеты не соответствуют требованиям Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ФСО № 3, ФСО № 7);

- в отношении 70 заявлений (121 объект недвижимости) приняты положительные решения «установить кадастровую стоимость в размере рыночной».

2. По основанию недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;

- в отношении 3 заявлений (3 объекта недвижимости) принято решение о пересмотре кадастровой стоимости;

- в отношении 4 заявлений (4 объекта недвижимости) заявления отклонены

Согласно графику заседаний комиссии 46 заявлений (49 объектов недвижимости) будут рассмотрены в 2017 году.

В соответствии со статьей 24.18 Закона об оценочной деятельности копии указанных решений направлены в Филиал для внесения сведений о кадастровой стоимости земельного участка в государственный кадастр недвижимости.

Суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости в 2016 (до оспаривания) составила – 30 655 876 971,00 руб. и суммарная кадастровая стоимость объектов недвижимости (по результатам оспаривания) – 28 600 340 273,00 руб [26].

3.4 Кадастровая стоимость как инструмент налогообложения

Федеральная налоговая служба комментирует по вопросу введения налога на недвижимость, что Налоговый кодекс Российской Федерации устанавливает систему налогов и сборов, а также общие принципы налогообложения и сборов в Российской Федерации. Кодексом определено, что при установлении налогов учитывается фактическая способность налогоплательщика к уплате налога. Налоги и сборы должны иметь экономическое основание и не могут быть произвольными. Недопустимы налоги и сборы, препятствующие реализации гражданами своих конституционных прав [НПБ 3].

В соответствии со ст. 57 Конституции Российской Федерации каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы.

Налог – необходимое условие существования государства, поэтому обязанность платить налоги, закрепленная в ст. 57 Конституции Российской Федерации, распространяется на всех налогоплательщиков.

В настоящее время на территории Российской Федерации взимаются федеральные, региональные и местные налоги. Местными налогами являются налог на имущество физических лиц и земельный налог, которые зачисляются в местный бюджет по месту нахождения (регистрации) объекта налогообложения и расходуются на решение вопросов местного значения, таких как организация в границах поселения и муниципальных районов электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом; обеспечение малоимущих граждан, проживающих в поселении и нуждающихся в улучшении жилищных условий, жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством; организация строительства и содержания муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства; создание условий для организации досуга и обеспечения жителей поселения услугами организаций культуры и других вопросов.

Основными направлениями налоговой политики Бюджетными посланиями Президента Российской Федерации было предусмотрено введение налога на недвижимость взамен действующих земельного налога и налога на имущество физических лиц.

Во всех ежегодных бюджетных посланиях Президента Российской Федерации Федеральному собранию Российской Федерации ставится задача коренного изменения системы имущественного налогообложения с целью создания серьезного источника доходов региональных и местных бюджетов за счет эффективного использования имущества.

Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 ноября

2008 года № 19662-р, было предусмотрено введение местного налога на недвижимость в жилищной сфере.

Поставлены задачи скорейшего создания условий для введения местного налога на недвижимость, прежде всего, завершение формирования кадастра объектов недвижимости; увеличения доходов от использования недвижимости, в том числе на основе их объективной оценки.

Налоговая ставка по налогу на недвижимость – 1 % от налоговой базы в отношении зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений; – 0,3 % от налоговой базы в отношении земельных участков:

- отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и используемых для сельскохозяйственного производства;

- занятых жилищным фондом или приобретенных (предоставленных) для жилищного строительства;

- приобретенных (предоставленных) для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, а также дачного хозяйства;

1,5 % от налоговой базы в отношении прочих земельных участков [НПБ 3].

Поскольку определение рыночной стоимости каждого объекта налогообложения требует значительных финансовых, временных и иных затрат, налоговой базой для целей местного налога на недвижимость предполагается признать кадастровую стоимость объектов. Кадастровая стоимость представляет собой стоимость, приближенную к рыночной, однако отличающуюся от нее ввиду того, что при массовой оценке не учитываются специфические характеристики объекта оценки. Для введения местного налога на недвижимость в первую очередь необходимо формирование государственного кадастра недвижимости и определение кадастровой стоимости объекта недвижимости с применением методов массовой оценки на базе рыночной стоимости.

Так в Белгородской области в результате работ по государственной кадастровой оценке земель, в том числе актуализации ее результатов, осуществленных во взаимодействии с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти и органами местного самоуправления Белгородской области, на территории области сформирована и эффективно функционирует система налогообложения земельным налогом. При этом, более 90 % всех поступлений земельного налога приходится на три городских округа: административный центр области – город Белгород, Старооскольский городской округ и Губкинский городской округ. Налоговая нагрузка на остальные муниципальные районы гораздо меньше.

Весьма существенное значение для совершенствования системы налогообложения земель имеет организация и проведение работ по государственной кадастровой оценке земель всех категорий и реализация новых принципов налогообложения земельных участков, предусмотренных второй частью Налогового кодекса Российской Федерации.

Росту сбора платежей за землю способствует также полный учет земельных участков, осуществляемый на основе государственного кадастра недвижимости как источника информации для единого реестра налогоплательщиков в части земельного налога.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Государственная кадастровая оценка земель и ее результаты, являются базой для установления обоснованной платы за землю, а это в свою очередь землю является одной из основных задач государственного управления земельными ресурсами.

Результатом кадастровой оценки является кадастровая стоимость земли. На стоимость земель влияют характеристики объектов недвижимости, расположенных на соответствующих земельных участках, место расположения, экология, обременения и ограничения, физические характеристики грунтов и многие другие факторы. Таким образом, обобщая вышеизложенное, можно сделать выводы, что государственная кадастровая оценка земли является важнейшим экономическим инструментом управления рациональным использованием земельных ресурсов на стадии выбора и обоснования проектных решений, служит механизмом создания цивилизованной системы налогообложения и ценообразования, имеет большое значение для составления имущественных договоров относительно земель и права их аренды на вторичном рынке.

В ходе выпускной квалификационной работы была изучена методика определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков; проанализированы результаты кадастровой стоимости земель по Белгородской области.

Методика применяется для всех категорий земель, в том числе для земель сельскохозяйственного назначения, и применяется определения кадастровой стоимости земельных участков в случаях: образования нового земельного участка; изменения площади земельного участка; изменения вида разрешенного использования земельного участка; перевода земельного участка из одной категории в другую или отнесения земельного участка к определенной категории земель; включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке.

Нужно отметить, что с 2007 г. в Белгородской области определяется кадастровая стоимость вновь образованных земельных участков земель всех категорий. Эти работы ведутся специалистами отделов ФГБУ «ФКП Росреестра» по Белгородской области

Проанализировав результаты кадастровой стоимости по Белгородской области можно сделать следующий вывод, что в течение данного периода не наблюдается определенной зависимости и с каждым годом расчеты производились по разным количествам участкам. Самое большое количество расчетов произведено в 2013 году, в этом году самое большое количество расчетов произведено и по землям сельскохозяйственного назначения в соответствии с другими годами. В 2013 году – произведено определение кадастровой стоимости по 142 397 земельным участкам, из них: 138412 земельных участка с категорией земель «земли населенных пунктов»; 2886 земельных участков с категорией земель «земли сельскохозяйственного назначения»; 610 земельных участков, для которых категория земель не установлена (являются обособленными участками, входящими в состав единых землепользований, условные участки); 391 земельный участок с категорией земель «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»; 90 земельных участков с категорией земель «земли лесного фонда»; 8 земельных участков с категорией земель «земли особо охраняемых территорий».

Самый высокий показатель определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков по Белгородской области в 2013 году. Это может быть связано с тем, что в этом году был массовый перевод земельных участков из одной категории в другую, переводились земли сельскохозяйственного назначения в категорию земли населенных пунктов для дальнейшего предоставления гражданам земельных участков под

индивидуальное жилищное строительство и категорию земли промышленности и иного специального назначения.

Общее количество переоцененных объектов составляет: 584 260 земельных участка.

Большая часть актуализированных данных о кадастровой стоимости земли касается категории земель населенных пунктов и земель сельскохозяйственного назначения и совсем незначительное число по другим категориям.

На основании распоряжений Правительства Белгородской области от 29.12.2015 № 691-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения на территории Белгородской области» и от 21.03.2016 № 123-рп «О проведении работ по государственной кадастровой оценке земель лесного и водного фондов на территории Белгородской области» в 2016 году планировалось проведение государственной кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения, а также земель лесного и водного фондов. Однако, в соответствии со статьей 18 Федерального закона от 03.07.2016 № 360-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» работы по государственной кадастровой оценке данных категорий земель на территории Белгородской области проведены не были.

Работа по пересчету кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка является текущим обновлением сведений об объектах недвижимости (земельных участках), в частности, кадастровой стоимости, что очень важно для информационного обновления кадастра недвижимости.

Проанализировав методику определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения можно сделать следующий вывод, что существующий порядок определения

кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения несовершенен, что необходимо изменить существующий порядок определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков сельскохозяйственного назначения. Наиболее оптимальным вариантом можно считать определение их стоимости с учетом индивидуальных характеристик каждого конкретного земельного участка в конкретном кадастровом квартале, а не из расчета среднего показателя для целого муниципального района.

Учитывая постоянную динамику изменения границ, площадей и количества землепользований, предлагается при расчете кадастровой стоимости и земельного налога применять не только средний совокупный почвенный балл, а определять кадастровую стоимость в разрезе почвенных разновидностей по выше приведенной методике. Это позволит легко рассчитать кадастровую стоимость при изменении границ сельскохозяйственных организаций, образовании новых хозяйств путём определения кадастровой стоимости по этим организациям взвешиванием кадастровых стоимостей, входящих в их границы почвенных разновидностей как наиболее стабильных элементов.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Абдулаева, Н. А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Учебное пособие / Н.А. Абдулаева, Н.А. Колайко. – М.: ЭКМОС, 2013. – 557 с.
2. Асаул, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н. Асаул, П.Ю. Ерофеев. – СПб: Питер, 2014. – 240 с.
3. Боброва, Н.П. Некоторые аспекты теории и практики оценки земли: учебно–методическое пособие / Н.П. Боброва – М.: НО «Фонд развития общества оценщиков», 2015. – 198 с.
4. Боголюбов, С.А. Земельное право / С.А. Боголюбов. – М.: Высшее образование, 2014. – 413 с.
5. Валдайцев, С. В. Оценка бизнеса / С. В. Валдайцев. – М.: Проспект, 2013. – 355 с.
6. Варламов, А. А. Земельный кадастр: Т.5. Оценка земель и иной недвижимости / А. А. Варламов, А.В. Севостьянов. – Москва: КолосС, 2013. – С. 189–196.
7. Варламов, А.А. Земельный кадастр. Том 4. Оценка земель / А.А. Варламов. – Колос, 2013.– 528 с.;
8. Василенко, С.С. Эволюция принципов оценки земли в процессе реорганизации земельных отношений в России / С.С. Василенко. – М.: Экономика, 2013. – 62 с.
9. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости / В.А. Горемыкин. – М.: КНОРУС, 2013. – 662 с.
10. Гранова, И. В. Оценка недвижимости / И. В. Гранова. – СПб: Питер, 2016. – 208 с.
11. Грибовский, С. В. Курс лекций по оценке рыночной стоимости земельных участков / С. В. Грибовский, О. Е. Медведева, П.В. Касьянов. – М.: АРМО, 2012. – 95 с.
12. Григорьев В.В. Оценка объектов недвижимости / В.В. Григорьев. – М.: ЮНИТИ, 2013. – 657 с.;

13. Григорьева, В. В. Оценка объектов недвижимости / В. В. Григорьева. – М.: ИНФРА, 2011. – 78 с.
14. Гриненко, С.В. Экономика недвижимости / С.В. Гриненко. – Таганрог, изд-во ТРТУ, 2014. – 107 с.
15. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова. – М.: Финансы и Статистика, 2012. – 557 с.;
16. Грязнова, А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: «Финансы и статистика», 2015. – 137 с.
17. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2007 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
18. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2009 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
19. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2007 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
20. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2010 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
21. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2011 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
22. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2012 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
23. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2013 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.

24. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2014 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
25. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2015 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
26. Доклад о состоянии и использовании земель Белгородской области за 2016 год. – Режим доступа: URL: <http://to31.rosreestr.ru>. Систем. требования: IBM; Internet Explorer.
27. Европейские стандарты оценки 2000 / пер. с англ. Г.И. Микерина . М.: Российское общество оценщиков, 2014. – 258 с.
28. Иванова, Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. / Е.Н. Иванова. – М.: КНОРУС, 2015. – 65 с.
29. Иконицкая, И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник / И.А. Иконницкая. – М.: КолоС 2016. –132с.
30. Касьяненко, Т.Г. Оценка недвижимости: учеб. пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2015. – 322 с.
31. Коптев–Дворников, В.Е. Оценка земель сельскохозяйственных предприятий / В.Е. Коптев–Дворников. – М.: ЮНИТИ–ДАНА, 2014 – 119 с.
32. Крутик, А.Б. Экономика недвижимости / А.Б.Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов. – СПб: Лань, 2015. – 480 с.
33. Купчин А.Н., Новиков Б.Д. Рынок недвижимости. Состояние и тенденции развития / А.Н. Купчин, Б.Д. Новиков. – М.: ИНФРА–М, 2014. – 543 с.;
34. Махт, В.А. Кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Учебное пособие / В.А. Матх, В.А. Руди. – Омск: Изд–во РУСИНКО, 2013. – 169 с.

35. Озеров, Е.С. Экономика недвижимости: анализ доходности и оценка стоимости объекта. учебн. пособие. / Е.С. Озеров. – СПб: СПбГПУ, 2014. – 389 с.
36. Петров, В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров. – М.: Из-во «КНОРУС», 2012. – 51 с.
37. Система экспертиз и оценка объектов недвижимости / С.Н. Булгаков, И.Х. Наназашвили, А.С. Мирошниченко, А.К. Дарков, И.Н. Гольцов, Д.И. Дукич, И.В. Рыбалко, А.Ю. Кузнецов. – М.: Изд-во «Архитектура – С», 2015. – 352с.
38. Татарова, А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью / А.В. Татарова. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2013. – 178 с.
39. Темпман, Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: ЮНИТИ–ДИАНА, 2015 – 463 с.
40. Федорова, М.А. Основы оценки стоимости имущества: учебник / М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2014. – 272 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ