

ОСОБЕННОСТИ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ ПОСЕЛЕНИЙ

Удовенко И.Н., Марданова Л.И.

Оренбургский государственный университет, г. Оренбург

При выборе земельного участка под новое строительство, заинтересованный инвестор, как правило, обращает на все, как ему кажется составляющие, такие как цена предложения, наличие развитой инфраструктуры, близость к зонам рекреации и тому подобное. И здесь же, как правило, забывается такой немаловажный параметр, как кадастровая стоимость земельного участка.

Налоговым кодексом РФ [1], например, в 2016 году ставка земельного налога определяется в размере не больше установленного Налоговым кодексом (ст.394) размера. Для земель под жилыми зданиями и жилищно-коммунальной инфраструктурой максимальный размер установлен на уровне 0,3% от стоимости земли. В целом же земельный налог устанавливается местными нормативными актами и уплачивается по месту нахождения земельного участка. И если участок приобретается в населенном пункте физическим лицом для строительства индивидуального жилья, то, начиная с 2008 года, при исчислении земельного налога к проценту от кадастровой стоимости применяется коэффициент 2. Таких нюансов достаточно много. Но в данной статье нас интересуют особенности земельно-оценочных работ проводимых комплексно с целью упорядочения прав на землю и формирования налоговой системы.

С 2016 года проведение государственной кадастровой оценки регулируется новым законом «О государственной кадастровой оценке» [2]. В целом комплексная кадастровая оценка это некая последовательность определенных законом и методическими рекомендациями процедур. Комплексная оценка земель поселений проводится на основе рыночной и иной доступной информации, которая связана проводимой оценкой экономическими характеристиками использования оцениваемых земель. Результаты комплексной оценки земель поселений могут использоваться не только в целях налогообложения, но и для проведения сделок, определения начальных ставок на аукционах по продаже земельных участков, определении компенсационных выплат при изъятии земельных участков для государственных нужд, определения инвестиционной привлекательности территорий и др.

Как известно государственная кадастровая оценка проводится до первого января года определения кадастровой стоимости не чаще одного раза в три года и не реже одного раза в пять лет. Имеется возможность проведения внеочередной оценки в отношении всех категорий земель. Кадастровая оценка проводится бюджетными учреждениями в соответствии с методическими указаниями по государственной кадастровой оценке. Они же осуществляют сбор и обработку необходимой для определения кадастровой стоимости информации и оформляют результат в форме отчета об определении

кадастровой стоимости. Отчет утверждается уполномоченным органом соответствующего субъекта РФ и указанные в отчете результаты применяются с 1 января года, следующего за годом проведения оценки. Затем эти сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

С 1 ноября 2016 года утверждены и вступили в силу новые методические указания о проведении государственной кадастровой оценке [3]. Методические указания применяются, в частности, для определения кадастровой стоимости в процессе проведения комплексной оценки земельных участков земель поселений. Комплексная оценка осуществляется без учета имущественных прав кроме права собственности на оцениваемый объект. Особенностью новых методических указаний является то, что кадастровая стоимость согласно указаниям определяется для всех объектов недвижимости, кроме земельных участков, не предназначенных для градостроительной деятельности, в частности, земель, покрытых поверхностными водными объектами, расположенных за пределами населенных пунктов лесных участков, земель сельскохозяйственных угодий и особо охраняемых природных территорий. Указания предусматривают, в частности, определение кадастровой стоимости с применением методов массовой оценки, а так же в рамках индивидуального расчета. Предусмотрено оценочное зонирование территории на которой проводится комплексная оценка.

В целом следует отметить, что комплексная оценка в отличии от кадастровой, которая оценивает виды объектов недвижимости по отдельности (отдельно земля отдельно строение и т.п.), направлена на оценку земель населенных пунктов с учетом состояния природного потенциала территории и его влияния на результаты такой оценки. Впервые указано, что при проведении оценочного зондирования (которое предшествует оценке) проводится типологизация населенных пунктов в том числе с учетом факторов социально-экономического и иного характера (природно-климатических, производственных, демографических, социально-культурных).

«На карте (картах) территории соответствующего субъекта Российской Федерации или муниципального образования на основании документов территориального планирования и градостроительного зонирования, а также на основании требований охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий и иных природных объектов устанавливаются границы территориальных зон (в соответствии с функциональным зонированием территории и с учетом установленных градостроительных регламентов и границ зон с особыми условиями использования территорий)» [3].

То, что кадастровому учету и комплексной кадастровой оценке уделяется повышенное внимание, говорит хотя бы тот факт, что по сообщению РИА Новости, в ноябре 2016 года Президент РФ Владимир Путин пообещал работать с региональными властями и федеральным правительством над проблемой кадастровой оценки земли (в том числе завышенной оценки) и постановки на кадастровый учет. Он сказал: "Что касается постановки на кадастровый учет, конечно, это точно совершенно одна из главных тем, которая

должна быть, или главных задач, которая должна быть решена в ходе этой совместной работы. Наверняка вам тоже известно, что где наши коллеги, которые не спешат это делать, всегда ссылаются на отсутствие необходимых финансовых ресурсов, но их никогда и не будет, если этого не делать. Поэтому что финансовые ресурсы будут появляться после того, как эти мероприятия будут проведены" [4].

Учитывая быстро развивающиеся темпы строительства комплексная оценка земель поселений приобретает особую значимость. При этом, не смотря на то, что земли населенных пунктов в России составляют всего 1,2% от всего земельного фонда России, они являются основным источником земельных платежей.

Список литературы

1. *Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) 31 июля 1998 года N 146-ФЗ*
2. *Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ (действующая редакция, 2016)*
3. *Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 N 358 "Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке"*
4. *[Электронный ресурс]: <https://ria.ru/ecomoty/Тема:Путин> на "Форуме действий" ОНФ (28)16:1222.11.2016(обновлено: 17:09 22.11.2016)*