

Проблемы кадастровой оценки стоимости сельскохозяйственных земель

Раткин Александр Александрович
Студент группы Ст 1-46 кафедры

«Экспертиза и управление недвижимостью»,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»
Saimanbelll2@gmail.com

Учинина Татьяна Владимировна
Кандидат экономических наук, доцент кафедры «Экспертиза и
управление недвижимостью»,
ФГБОУ ВО «Пензенский государственный университет архитектуры и
строительства»
tatiana-Vladim@yandex.ru

Актуальность статьи заключается в следующем: в данной статье будет рассматриваться государственную оценку сельскохозяйственных земель, а так же имеющиеся проблемы и недостатки государственной кадастровой оценки.

Начнём с того, что государственную кадастровую оценку проводит Государственное бюджетное учреждение «Государственная кадастровая оценка» (ГБУ «Государственная кадастровая оценка») создано на основании постановления Правительства Пензенской области от 23.01.2017 г. № 16-пП в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». Такая организация существует в каждой области. Оценка проводится в рамках правовой базы:

- Земельный кодекс РФ;
- Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (действует с 2017 года за исключением положений о проведении внеочередной государственной кадастровой оценки, вступающих в силу с 2020 года);
- Федеральный закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (действует с 2017 года за исключением отдельных положений, которые вступают в силу с 2020 года);
- Приказ Минэкономразвития России от 7 июня 2016 года № 358 «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20 сентября 2010 года № 445 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения»;

- Приказ Минэкономразвития России от 15 февраля 2007 года № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»;
- Приказ Минэкономразвития России от 12 августа 2006 года № 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»;
- Приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (действует с 2017 года);
- Приказ Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (действует с 2017 года);
- Приказ Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 года № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (действует с 2017 года);
- Приказ Минэкономразвития России от 1 марта 2016 года № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (действует с 2017 года);
- Постановление Правительства РФ от 25 августа 1999 года № 945 «О государственной кадастровой оценке земель»;
- Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 года № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1) «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2) «Цель оценки и виды стоимости»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3) «Требования к отчету об оценке»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 4) «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости».

Давайте разберёмся, для чего же нужна государственная кадастровая оценка. После того как земельный участок был оценён, на её основе рассчитывается налог, который будет выплачивать собственник данного земельного участка. Кадастровая оценка земли и недвижимости проводится перед любыми сделками: продажей, дарением, сдачей в аренду. Этот показатель необходим для начисления арендной платы за пользование государственными

землями. Исходя из него, рассчитываются государственные субсидии. Кадастровая стоимость становится стартовой ценой при выставлении земель на торги. Так же кадастровая стоимость нужна для вычета госпошлины при оформлении документов у нотариуса для завещания и т.д.

Государственная кадастровая оценка проводит массовую оценку земельных участков, будь это земли сельхоз назначения или земли населенных пунктов, так же объектов капитального строительства. В связи с этим вытекают некоторые проблемы с определением справедливой цены на земельный участок. Допустим ваш земельный участок, был оценён, но при этом не был учтён дом, либо какое то сооружение, расположенное на вашем участке. Вследствие чего, кадастровая стоимость будет не точной, т.к. не было внесено определённых поправок и корректировок при оценки. Что в свою очередь повлияет на кадастровую стоимость, она будет занижена. Либо может быть, наоборот, на вашем земельном участке нет никаких построек, а по бумагам, на основании которых проводилась оценка на участке стоит дом. Тогда цена будет завышена, следовательно, будет завышен и налог на ваш земельный участок. Если вы не согласны с результатами оценки, у вас есть право обратиться в суд, либо, в комиссию, которая создана при Государственном реестре, предоставив им документы, доказывающие что оценка проведена без учёта поправок на постройку и т.д. Так же для оценки земель должна быть указана категория. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Для оценки земли применяются следующие методы, которые показаны на Рис [1] «Методы оценки земли»



Рис [1] «Методы оценки земли»

Таким образом, несмотря на многолетний опыт земельно-оценочных работ в нашей стране, оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных угодий сопряжена с большими трудностями, как в методическом, так и информационном отношении. Такое положение обусловлено отсутствием сформированного рынка земель данной категории, и, как следствие, отсутствием устоявшихся и отработанных на практике приемов рыночной оценки, основанных на информации о фактически состоявшихся сделках с земельными участками или имущественными комплексами сельскохозяйственного назначения. С развитием оборота сельскохозяйственных земель положение будет меняться. Оценка можно будет проводить, используя данные реальных сделок купли-продажи земли.

Источники литературы:

1. Сегаев И.Н., Янкин С.А., Гарькина М.О., Лукашова Е. Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость земельных участков в г.Пензе // Экономика и предпринимательство. – 2016. -№ 10-2 (75-2). -С. 1184-1188.
2. Толпегина С.О., Учнина Т.В. Анализ влияния местоположения на рыночную стоимость объекта недвижимости (на примере земель г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. –2014. - № 1. -С. 280.
3. Улицкая, Н.Ю., Акимова, М.С. Аксиологический подход при оценке рынков городской земли для потребителей жилья // Проблемы развития территории. – 2016. – № 1 (81). – С. 48-64.
4. Учнина Т.В., Строкина К.Н. Особенности формирования кадастра недвижимости и оценки стоимости земельных участков // Монография. –Пенза, 2014.
5. Учнина Т.В. Управление и оценка стоимости земельных ресурсов // Монография. - Пенза, 2013.
6. Современные проблемы оценки кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения Тюкленкова Е.П., Пресняков В.В., Сеницина

Г.Ю. //Электронный доступ: <https://www.science-education.ru/ru/article/view?id=14647>

7. Консультант Плюс //Электронный доступ: <http://www.consultant.ru>