УДК 631.164.25

Мезеровский А.В.
студент
Тюменский государственный университет,
Россия, г. Тюмень
e-mail: mezerovski@gmail.com

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ И НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация*: Законодательной и нормативно-правовой базой кадастровой оценки являются нормативно-правовые акты, а также нормативно-методическая база в виде рекомендаций по кадастровой оценке различных категорий земель. В статье проанализированы изменения и проведен анализ основных нормативно-правовых актов.*

Ключевые слова: Кадастровая стоимость, объект недвижимости, нормативно-правовые акты, рыночная стоимость, государственный кадастр недвижимости, методы массовой оценки.

Mezerovskiy A.V.
student
Tyumen State University,
Russia, Tyumen

LEGISLATIVE AND REGULATORY-LEGAL FRAMEWORK OF CADASTRAL VALUATION OF LAND PLOTS FOR CONSTRUCTION OF REAL ESTATE OBJECTS

Abstract: *The legislative and regulatory framework for the cadastral valuation is the regulatory legal acts, as well as the regulatory and methodological framework in the form of recommendations for the cadastral valuation of various categories of land. The article analyzes the changes and analyzes the main regulatory legal acts.*

Key words: Cadastral value, real estate object, regulatory legal acts, market value, state real estate cadastre, methods of mass appraisal.

Основная часть:

Актуальность данной темы заключается в стремительном развитии экономики, а в следствии и расширении уже существующих предприятий или создания новых, для этого необходимо оценить кадастровую стоимость земли под строительство объектов недвижимости.

Земля как природный ресурс является важной частью окружающей природной среды, которая в свою очередь характеризуется пространством, рельефом, почвенным покровом, растительностью, водами, недрами земли, формирующими ландшафты. Земля в свою очередь отыгрывает большую роль в жизнедеятельности человека, и тем самым определяет следующие функции земли как природного ресурса:

- Является основным источником природного достояния;
- Земля – главный источник жизнедеятельности человека;
- Основное звено существующих биоценозов и биосферы.

Земельный кадастр это многоуровневая информационная система о земельном фонде страны, административно-территориальных единиц, а также является основным механизмом регулирования земельных отношений.

В данный момент государственный земельный кадастр РФ содержит систему документов по распределению земли собственникам. Данный закон состоит из основных разделов: регистрация землевладений, землепользований и участков собственности, количественный и качественный учет земельного фонда, бонитировка почв и экономическая оценка земель [1, с. 43].

За время независимости РФ, были рассмотрены и внедрены в практику оценочная целостная нормативно-правовая система, которая в себя включает такие документы как:

1) Закон об оценочной деятельности в Российской Федерации [1, с. 56];
2) Статья 65 и 66 земельного кодекса Российской Федерации [2, с. 44];
3) Постановление Правительства Российской Федерации № 945, об государственной кадастровой оценке земель [3, с. 35];
4) Постановление Правительства Российской Федерации № 316, в котором указаны основные правила государственной кадастровой оценки земель [4, с. 18].
5) Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации № 382, в котором указаны требования к отчету по оценке кадастровой стоимости и других актов, уполномоченного органа [5, с. 27];

6) Федеральные стандарты ФСО №1-5 [6, с. 87].

Строения, которые находятся на земельном участке, как правило, которые имеют свое функциональное назначение, можно использовать сторонами договора, входят в оценочную стоимость кадастра земельного участка. Таким образом, предлагается выделить и законодательно закрепить принцип полноты охвата объектов. А именно учитывается постройки, которые находятся на территории земельного участка, а также других объектов недвижимости, которые находятся по соседству с оцениваемым земельным участком, которые могут повлиять на конечную стоимость, выраженной в кадастровой стоимости.

Далее рассмотрим принцип качества, в котором кадастровая оценка выступает как процесс деятельности человека, которая при развитии приспосабливается к общественным и политическим изменениям, происходящим в государстве. Также данный принцип отображает совокупность информации, подходов и методов которыми руководствуются оценщики, при проведении кадастровой оценки. Таким образом должна существовать методологическая база, при которой кадастровая стоимость будет отображать полные сведенья, при учете того что методологическая база может совершенствоваться с течением времени.

При анализе правовых норм следует помнить, что кадастровая стоимость отражает потенциальную платежеспособность налогоплательщика, а также использование ее в качестве налоговой базы, направляет сторон договора более эффективно использовать земли предоставленные государством. Размер налога в свою очередь назначается не только исходя из налоговой базы (кадастровой стоимости[]), но и нормативно-правовыми актами, которые определяют процент, при которых учитывается экономическая обоснованность налога и фактическая способность налогоплательщика к уплате налога. Из этого выплывает, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не возлагается на налогоплательщика, то есть обязанность уплачивать налог определенного размера.

Вывод:

В результате проведенной работы можно сделать вывод, что кадастровая оценка земельных участков под строительство регламентируется нормативно-правовыми актами и комплексом законов о земельных участках Российской Федерации. Данные законы позволяют более эффективно управлять и производить учет земельных участков, а также планирование доходной части в бюджет, для развития экономики.

Результатом государственной кадастровой оценки является установления ставок земельного налога, налоговой базы, налоговых льгот в зависимости от расположения земли, построек которые там находятся или будут строиться.

Таким образом, размер кадастровой стоимости мотивируют субъекта, на продуманное использование земельного участка. Также от величины кадастровой стоимости зависит и размер арендных платежей.

Список литературы:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12. 1993г.) // Собрание законодательства РФ. 2020. № 31.

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. от 03.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.05.2020) // Собрание законодательства РФ. № 32. 07.08.2000.

4. Закон Российской Федерации «О плате на землю» от 11.10.1991 года № 1738-1 // Собрание законодательства РФ. 1994. № 16.

5. Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316 «Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель» // Собрание Законодательства РФ. 2000. № 16.

6. Распоряжение Правительства РФ 28.06.2013 № 1101-р <Об утверждении Концепции федеральной целевой программы «Развитие единой

государственной системы регистрации прав и кадастрового учета недвижимости (2014 - 2019 годы)» // Собрание Законодательства РФ. № 45. от 9.11.2020.