

**Санкт Петербургское государственное бюджетное образовательное
учреждение среднего профессионального образования
Колледж строительной индустрии и городского хозяйства**

Агапиева Р.И.

ОЦЕНКА КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЛИ

Учебное пособие

по МДК.02.01 «Кадастры и кадастровая оценка земель»
ПМ.02. «Осуществление кадастровых отношений »

для студентов специальности
СПО 120714, 21.02.05 "Земельно-имущественные отношения"

Базовая подготовка

Санкт-Петербург
2015 г.

Организация-разработчик: Санкт Петербургское государственное бюджетное образовательное учреждение среднего профессионального образования **Колледж строительной индустрии и городского хозяйства**.

Учебное пособие рассмотрено предметной цикловой комиссией колледжа и рекомендовано для использования в учебном процессе - протокол № от . .2015.

Председатель предметной (цикловой) комиссии / /

О Г Л А В Л Е Н И Е

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.....	4
РАЗДЕЛ 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ.....	5
1.1. Земельные участки - объект государственной кадастровой оценки.....	5
1.2. Нормативно-правовая база регулирующая вопросы кадастровой оценки земель. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	6
1.3. Понятие кадастровой оценки земель, зонирование и налогообложение земель..	9
1.4. Взаимодействие государственных и муниципальных органов при осуществлении кадастровой оценки земель	14
РАЗДЕЛ 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ	16
2.1. Основание для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель. Задание на выполнение работ по кадастровой оценке земель.....	16
2.2. Объекты и субъекты отношений кадастровой оценки земель. Договор подряда (контракт) оценочных работ. Результат работ кадастровой оценки земель.....	18
2.3. Цели и задачи кадастровой оценки земель. Нормативные акты, стандарты, методические и нормативно-технические документы, регулирующие проведение государственной кадастровой оценки земель	23
2.4. Порядок проведения работ по кадастровой оценке земель. Типология земельных участков для расчета кадастровой стоимости земель.....	26
РАЗДЕЛ 3. КАДАСТРОВАЯ И РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ.....	37
3.1. Понятие кадастровой стоимости земельного участка, ее особенности и применение. Кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков.....	37
3.2. Рыночная стоимость земельных участков: понятие и использование. Оценка рыночной стоимости земли	39
РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ	43
4.1. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости земель, особенности ее проведения. Утверждение и опубликование результатов определения кадастровой стоимости земель.....	43
РАЗДЕЛ 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ	44
5.1. Органы, осуществляющие рассмотрение споров кадастровой стоимости земель, их характеристика. Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земель.....	44
5.2. Досудебное урегулирование споров по кадастровой оценке земель. Профессиональный независимый эксперт: понятие и функциональные обязанности	49
ЛИТЕРАТУРА ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОЙ РАБОТЫ	50

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

ПМ.02. «Осуществление кадастровых отношений» является обязательным профессиональным модулем предусмотренным требованиями ФГОС для специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения».

Учебное пособие представляет собой конспект лекций для студентов и состоит из семи разделов, в которых изложен основной теоретический материал в соответствии с рабочей программой. Материал учебного пособия по МДК.02.01 «Кадастры и кадастровая оценка земель» ПМ.02. «Осуществление кадастровых отношений» для специальности СПО 21.02.05 «Земельно-имущественные отношения» разбит на отдельные темы, хорошо структурирован, логически изложен, жирным шрифтом и курсивом выделены основные понятия, необходимые для запоминания студентом.

Содержание пособия позволяет студенту использовать его для подготовки к учебным занятиям, для самостоятельного изучения пропущенного учебного материала, а также познакомиться с дополнительным материалом, более успешно подготовиться к итоговой аттестации.

Пособие построено в соответствии с требованиями к уровню подготовленности лиц, обучающихся по специальностям среднего профессионального образования, и призвано помочь будущим специалистам выработать умения выявлять территориальные проблемы экономического характера при анализе конкретных ситуаций в области земельно-имущественных отношений.

РАЗДЕЛ 1. ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

1.1. Земельные участки - объект государственной кадастровой оценки

Земельные участки, относящиеся ко всем категориям земель, являются объектами государственной кадастровой оценки. Область применения результатов кадастровой оценки земельных ресурсов широка. В первую очередь государственная кадастровая стоимость всех земельных участков будет служить одним из главных критериев в формировании земельного налога. В соответствии с Налоговым кодексом РФ ст. 391 налоговая база конкретного участка земли определяется в качестве его кадастровой стоимости. Кроме этого, кадастровая стоимость используется для расчета оплаты за аренду земельных участков, числящихся в государственной и муниципальной собственности. Также кадастровая стоимость применяется для определения цены выкупа за землю и стартовой стоимости, когда проводятся торги, и для определения налоговых возможностей муниципальных образований в сфере определения размеров субсидий и субвенций.

Основные характеристики земельного участка:

- адрес, кадастровый номер;
- площадь;
- оформленные права на земельный участок;
- разрешенное использование;
- разрешенная максимальная этажность и /или максимальная плотность застройки;
- форма;
- геологические, гидрогеологические, сейсмологические, топографические характеристики;
- улучшения, относящиеся к земельному участку (инженерные коммуникации, благоустройство, озеленение, дороги, тротуары, подъездные пути, ограждение, парковка);
- охрана территории;
- размер платы за землю (арендная плата или земельный налог);
- наличие обременений, сервитутов.

Классификация земельных участков и их характеристика

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

По потребительским свойствам, хозяйственному и экономическому назначению весь земельный фонд в Российской Федерации (согласно статье 7 Земельного кодекса Российской Федерации) делится на **семь категорий земель**:

- **Земли сельскохозяйственного назначения** - земли за чертой поселений, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.
- **Земли населенных пунктов** - земли, используемые и предназначенные для застройки и развития городских и сельских поселений и отделенные их чертой от земель других категорий.
- **Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и иного специального назначения (земли промышленности и иного специального назначения)** - земли, которые расположены за чертой поселений и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации вышеназванных объектов, осуществления иных специальных задач.

- **Земли особо охраняемых территорий и объектов** - земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение, для которых установлен особый правовой режим.
- **Земли лесного фонда** - лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, - вырубки, гари, редины, прогалины и др.), и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и др.).
- **Земли водного фонда** - земли, занятые водными объектами, земли водоохраных зон водных объектов, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, гидротехнических сооружений и иных водохозяйственных сооружений и объектов.
- **Земли запаса** - земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленные гражданам или юридическим лицам, за исключением земель фонда перераспределения.

По уровню хозяйственной освоенности земельные участки могут быть: незастроенными, но предназначенными под строительство; застроенными; под объектами незавершенного строительства; занятыми парками и лесными насаждениями; под ветхой застройкой, подлежащей сносу; под объектами, подлежащими переносу в целях освобождения участка по экологическим или градостроительным требованиям; свободными.

1.2. Нормативно-правовая база регулирующая вопросы кадастровой оценки земель. ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Перечень нормативно-правовых документов:

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
4. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
5. Налоговый кодекс РФ (часть первая) от 31.07.1998 № 146-ФЗ.
6. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ.
7. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 22.12.2004 № 190-ФЗ (ред. От 23.07.2013).
8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ.
9. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 22.07.2010 № 167-ФЗ.
10. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и статью 5 Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 28.12.2010 г № 431-ФЗ.
11. Постановление Правительства РФ от 30.06.2010 № 478. 324 Определение кадастровой стоимости земельных участков на территории Санкт-Петербурга

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными за-

конами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» 29 июля 1998 года N 135-ФЗ июля 1998 года N 135-ФЗ определяет правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам и юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Обзор данного документа

- Глава I. Общие положения
 - Статья 1. Законодательство, регулирующее оценочную деятельность в Российской Федерации
 - Статья 2. Отношения, регулируемые настоящим Федеральным законом
 - Статья 3. Понятие оценочной деятельности
 - Статья 4. Субъекты оценочной деятельности
 - Статья 5. Объекты оценки
 - Статья 6. Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки
 - Статья 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки
 - Статья 8. Обязательность проведения оценки объектов оценки
- Глава II. Основания для осуществления оценочной деятельности и условия ее осуществления
 - Статья 9. Основания для проведения оценки объекта оценки
 - Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки
 - Статья 11. Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки
 - Статья 12. Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения
 - Статья 13. Оспоримость сведений, содержащихся в отчете
 - Статья 14. Права оценщика
 - Статья 15. Обязанности оценщика
 - Статья 15.1. Обязанности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
 - Статья 16. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
 - Статья 16.1. Утратила силу
 - Статья 16.2. Эксперт саморегулируемой организации оценщиков
 - Статья 17. Утратила силу
 - Статья 17.1. Экспертиза отчета
- Глава III. Регулирование оценочной деятельности

- Статья 18. Регулирование оценочной деятельности и деятельности саморегулируемых организаций оценщиков
- Статья 19. Функции уполномоченных федеральных органов
- Статья 19.1. Совет по оценочной деятельности
- Статья 20. Стандарты оценочной деятельности
- Статья 20.1. Типовые правила профессиональной этики оценщиков и требования к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики
- Статья 21. Профессиональное обучение оценщиков
- Статья 21.1. Единый квалификационный экзамен
- Статья 21.2. Квалификационный аттестат
- Статья 22. Саморегулируемая организация оценщиков
- Статья 22.1. Функции саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 22.2. Основные права и обязанности саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 22.3. Раскрытие информации саморегулируемой организацией оценщиков
- Статья 23. Порядок включения некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
- Статья 24. Требования к членству в саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 24.1. Ведение саморегулируемой организацией оценщиков реестра членов саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 24.2. Органы саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 24.3. Порядок проведения саморегулируемой организацией оценщиков контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики
- Статья 24.4. Порядок применения мер дисциплинарного воздействия в отношении членов саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 24.5. Надзор за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков и ведение сводного реестра членов саморегулируемых организаций оценщиков
- Статья 24.6. Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности
- Статья 24.7. Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности
- Статья 24.8. Компенсационный фонд саморегулируемой организации оценщиков
- Статья 24.9. Условия и порядок размещения средств компенсационного фонда

- Статья 24.10. Национальное объединение саморегулируемых организаций оценщиков и иные объединения саморегулируемых организаций оценщиков
- Глава III.1. Государственная кадастровая оценка
 - Статья 24.11. Понятие государственной кадастровой оценки
 - Статья 24.12. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки
 - Статья 24.13. Формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке
 - Статья 24.14. Отбор исполнителя работ и заключение с ним договора на проведение оценки
 - Статья 24.15. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости
 - Статья 24.16. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости
 - Статья 24.17. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости
 - Статья 24.18. Рассмотрение споров о результатах определения кадастровой стоимости
 - Статья 24.19. Определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик
 - Статья 24.20. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости
 - Статья 24.21. Фонд данных государственной кадастровой оценки
- Глава IV. Заключительные положения
 - Статья 25. Вступление в силу настоящего Федерального закона
 - Статья 26. Приведение нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Федеральным законом

1.3. Понятие кадастровой оценки земель, зонирование и налогообложение земель

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

- принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;
- определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;
- экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр

недвижимости.

Вопросы налогообложения более 300 лет занимают значительное место в исследованиях экономистов, юристов, политиков и философов. Экономическую сущность налогов составляет изъятие государством в пользу общества определенной части валового внутреннего продукта в виде обязательного взноса для формирования финансовых ресурсов.

Согласно Земельному и Налоговому кодексам, налоговой базой для **начисления земельного налога** в Российской Федерации является **кадастровая стоимость** земельных участков, определяемая на основе рыночной стоимости в процессе государственной **кадастровой оценки**. Соответственно, для определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в целях налогообложения проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости (далее – ГКООН).

Государственная кадастровая оценка земель – комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на установление кадастровой стоимости земельных участков по состоянию на определенную дату.

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

Совершенствование системы налогообложения недвижимости и развитие государственной кадастровой оценки объектов недвижимости приобретают особую актуальность. **Налог на стоимость недвижимого имущества** является важной составной частью такой системы, так как опирается на стабильную и надежную базу.

В целях налогообложения необходимо определить стоимость всех объектов недвижимости, подлежащих налогообложению, другими словами, провести массовую оценку недвижимости в целях налогообложения. **Массовая оценка** представляет собой процесс определения стоимости группы единиц недвижимого имущества по состоянию на конкретную дату с использованием общих данных, стандартизированных методов и статистического тестирования. Согласно международным стандартам оценки, базой стоимостной оценки для массовой оценки является рыночная стоимость. Для проведения работ по массовой оценке создаются системы массовой оценки недвижимости.

Основные этапы проведения кадастровой оценки земель населенных пунктов (пример).

Этап 1. Подготовительные работы, сбор и обработка исходной рыночной и нормативной информации.

Подготовительные работы включают:

- сбор общих сведений о городе, климате, гидрографии, экологии, инженерно-геологических характеристиках территории;
- определение городской черты в соответствии с генеральным планом развития города;
- классификацию земель по землепользователям города, правовому режиму;
- классификацию земель по функциональному использованию;
- классификацию земель по градостроительной ценности, типам объектов недвижимости и основным видам текущего использования с выделением оценочных микрорайонов;
- оценку текущего использования и прогноз наиболее эффективных направлений развития земель отдельных оценочных микрорайонов с уточнением их границ и площадей;
- определение типичных земельных участков, входящих в состав оценочных микрорайонов;

– сбор, проверку достоверности и группировку данных рынка земельных участков по оценочным микроразонам.

Этап 2. Функциональное зонирование территории города.

Территория городов, поселков, сельских населенных пунктов дифференцируется на отдельные зоны, в зависимости от функционального использования земли. При этом выделяют следующие основные зоны:

– селитебная зона, которая включает жилую застройку всех видов, учреждения культурно-бытового обслуживания, бульвары, скверы и другие виды зеленых насаждений, а также улицы и площади, обслуживающие зону, спортивные сооружения. В селитебной зоне выделяется общегородской общественный центр;

– промышленная и коммунально-складская зона, состоящая из земель, занятых предприятиями промышленности, транспорта, энергетики, связи, складами, базами, объектами коммунального хозяйства, а также земель других землепользователей сферы производства;

– сельскохозяйственная зона, объединяющая земли предприятий, организаций, садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан, используемые для сельскохозяйственного производства;

– транспортная зона – зона железнодорожного, водного, внешнего автомобильного транспорта, а также система городского транспорта, включающая улично-дорожную сеть, автобусные парки и т.п.;

– зона отдыха, включающая лесные массивы, расположенные на территории города, имеющие почвозащитное, водоохранное, санитарно-гигиеническое и рекреационное значение;

– прочие земли, объединяющие другие категории земель, не вошедшие в вышеуказанные зоны, например, земли обороны, запаса и другие.

Территории выделенных функциональных земельных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные оценочные микроразоны в зависимости от их использования и расположенных на них видов, а в необходимых случаях и подвидов объектов недвижимости.

Например, на землях жилой застройки, занимающих, как правило, значительную часть территории поселения, выделяются в отдельные оценочные микроразоны земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных земельных участков;
- многоэтажной секционной застройкой (3–5 этажей),
- многоэтажной секционной застройкой (6–9 этажей);
- многоэтажной секционной застройкой (10–12 этажей) и т.д. Земельные участки с малоэтажными благоустроенными или не полностью благоустроенными жилыми домами можно подразделить на следующие виды объектов недвижимости: земельные участки с жилыми кирпичными, рубленными, щитовыми, панельными и другими домами.

Земельные участки с жилыми многоэтажными домами можно подразделить на оценочные микроразоны по видам объектов недвижимости, то есть участки с многоквартирными пятиэтажными домами, панельными, кирпичными, улучшенного качества, элитными домами-новостройками и т.д. Количество микроразонов определяется с учетом плотности инженерных и транспортных магистральных сетей, насыщенности социально-культурными объектами, капиталовложений в инженерную подготовку территории, наличия историко-культурных и архитектурно-ландшафтных ценностей. В качестве границ оценочных микроразонов принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа – реки, озера, овраги, обрывы и т.п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, эстакады, трубопроводы, насыпи, мосты и т.п.);
- улицы, площади, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непромышленного назначения;
- границы лесных, сельскохозяйственных и иных угодий. В границах оценочных микрорайонов устанавливаются параметры типичных земельных участков по общей площади, площади застройки, форме, уровню инженерного обустройства и местоположению относительно границ кварталов, автомагистралей, улиц.

Этап 3. Исчисление стоимостных показателей кадастровой оценки земель.

На основе анализа данных, полученных различными методами оценки земельных участков, в каждой оценочной микрорайоне определяется кадастровая стоимость земли как усредненная величина по конкретному виду использования или максимальное значение из возможных видов использования. Основными методами обработки исходной рыночной информации являются регрессионный корреляционный анализ и статистический метод группировок.

Рыночные цены в расчете на единицу площади земли типичных земельных участков устанавливаются:

- по незастроенным земельным участкам с учетом рыночных цен на аналогичные участки, скорректированных на время продажи;
- по земельным участкам, застроенным объектами недвижимости с применением затратного метода, предусматривающего вычитание восстановительной стоимости за минусом износа из текущей рыночной цены конкретного объекта недвижимости, а также техники остатка дохода, приходящегося на земельный участок.

В зависимости от реальной ситуации на рынке недвижимости применяются и другие методы.

В случаях получения существенно различающихся оценочных стоимостей земли в пределах одной оценочной микрорайоны для различных видов использования выделяются дополнительные оценочные микрорайоны.

Оценочные микрорайоны, близкие по значению кадастровой стоимости земли, объединяются в оценочные зоны. При этом одна оценочная зона может быть представлена несколькими локальными участками на территории поселения.

Количество оценочных зон зависит от диапазона оценочных стоимостей микрорайонов. Как показывает практика оценки рыночной стоимости земли в городах с устойчивым рынком недвижимости, количество выделяемых оценочных зон зависит от численности жителей населенного пункта. Количество оценочных зон может составлять от 3 в городах до 20 тысяч человек и до 10 и более в городах с населением свыше 500 тысяч человек.

Этап 4. Ценовое зонирование территории города.

В результате проведенной оценки земельных участков в районах жилой и коммерческой застройки, выделяемых для индивидуального жилищного строительства, используемых для ведения приусадебных, садоводческих и огороднических хозяйств, устанавливаются показатели стоимости земли по оценочным микрорайонам города.

Данная процедура включает **две стадии**.

На первой стадии полученные данные наносятся на кадастровую карту города и осуществляется ценовое зонирование территории города, а именно формирование на основе полученных показателей кадастровой стоимости по микрорайонам отдельных оценочных зон. Оценочной зоной является часть земель административно-территориального образования, однородных по функциональному использованию и имеющих близкие значения рыночной стоимости типичных земельных участков.

Объединение отдельных микрорайонов в оценочные зоны осуществляется на основе соблюдения следующих принципов:

- близость значений показателей стоимости земельных участков;
- территориальное единство расположения микрорайонов;
- общность инженерной инфраструктуры, однородность положительного или отрицательного воздействия граничащих с микрорайонами крупных инженерных сооружений или объектов.

Полученные стоимостные характеристики земельных участков наносятся на план города и выполняются работы по ценовому зонированию городских земель, которые совмещаются с результатами функционального зонирования территории города.

На второй стадии показатель цены земли в среднем по городу принимается за единицу, а по каждой оценочной зоне рассчитываются коэффициенты градостроительной ценности территории, которые составляют значение соответственно больше или меньше единицы.

При расчете коэффициентов относительной ценности территории для каждой городской зоны может учитываться влияние определенных групп факторов. Например, для селитебной зоны первостепенное значение имеют следующие группы факторов:

1. Транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения.
2. Обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории.
3. Уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения,
4. Историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории.
5. Состояние окружающей среды, санитарные условия.
6. Инженерно-геологические условия строительства.
7. Рекреационная ценность территории;
8. Престижность территории.

Для промышленной и коммунально-складской зоны большое значение имеют следующие факторы:

1. Уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей.
2. Условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов.
3. Градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

Величина коэффициентов определяется на основе статистического и причинно-следственного анализа рыночных данных, утвержденных нормативов по градостроительству, опроса и экспертных оценок специалистов.

В заключении проводится логический и сравнительный анализ полученных результатов. Логический анализ состоит в том, что цена земли, как правило, должна снижаться от центра к периферийным районам города. При отклонении от этой тенденции устанавливаются причины сложившегося положения.

Сравнительный анализ производится путем установления зависимости коэффициентов градостроительной ценности земель по каждой оценочной зоне города и рыночных цен продаж на земельные участки и объекты недвижимости.

Этап 5. Оформление результатов кадастровой оценки.

Результаты проведенной кадастровой оценки обобщаются в отчете и предоставляются на рассмотрение органам местного самоуправления. Органы местного самоуправления публикуют результаты кадастровой стоимости земель по ценовым зонам в открытой печати с рекомендациями по дальнейшему использованию опубликованных данных. После обсуждения опубликованных результатов кадастровой оценки они утверждаются решением органа местного самоуправления, вносятся в государственный земельный кадастр и с начала следующего года вступают в силу. Внесенные в государственный земельный кадастр значения кадастровой стоимости земельного участка не подлежат изменению в течение года.

Результаты кадастровой оценки городских земель, как составной части комплексной программы кадастровой оценки недвижимости, могут использоваться для следующих целей:

- создания государственной автоматизированной системы земельного кадастра;
- формирования налогооблагаемой базы земель поселений;
- уточнения схемы территориально-экономического зонирования;
- установления ставок арендной платы за муниципальные земли;
- определения стартовых цен продажи прав собственности или долгосрочной аренды на конкурсах и аукционах;
- определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- обоснования наиболее рациональных и перспективных на правлений городской застройки;
- информирования органов муниципальной власти и оказания платных услуг различным субъектам земельного рынка;
- создания фондового рынка земельных бумаг и ипотеки.

Рыночная оценка единичных земельных участков городских земель, с одной стороны, основывается на их кадастровой стоимости, а с другой стороны, предполагает проведение специфического рыночного анализа для каждого конкретного участка. Она учитывает целевое использование земельного участка, конъюнктуру рынка, количественные характеристики оцениваемой земли. Сложность рыночной оценки во многом обусловлена уникальным, присущим только оцениваемому участку местоположением, а так же необходимостью установления и учета ценообразующих факторов для каждого конкретного вида использования земель.

1.4. Взаимодействие государственных и муниципальных органов при осуществлении кадастровой оценки земель

Право Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальных образований, физических лиц и юридических лиц на проведение оценки принадлежащих им объектов оценки.

Российская Федерация, субъекты Российской Федерации или муниципальные образова-

ния, физические лица и юридические лица имеют право на проведение оценщиком оценки любых принадлежащих им объектов оценки на основаниях и условиях, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Право на проведение оценки объекта оценки является безусловным и не зависит от установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления государственного статистического учета и бухгалтерского учета и отчетности. Данное право распространяется и на проведение повторной оценки объекта оценки. Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть использованы для корректировки данных бухгалтерского учета и отчетности.

Результаты проведения оценки объекта оценки могут быть обжалованы заинтересованными лицами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- при использовании объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;

- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при переуступке долговых обязательств, связанных с объектами оценки, принадлежащими Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям;

- при передаче объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, в качестве вклада в уставные капиталы, фонды юридических лиц,

а также при возникновении спора о стоимости объекта оценки, в том числе:

- при национализации имущества;

- при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц в случаях возникновения споров о величине стоимости предмета ипотеки;

- при составлении брачных контрактов и разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества;

- при изъятии имущества для государственных или муниципальных нужд;

- при проведении оценки объектов оценки в целях контроля за правильностью уплаты налогов в случае возникновения спора об исчислении налогооблагаемой базы.

Вышеуказанные действия не распространяются на отношения, возникающие:

- при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации допускается с согласия собственника этого имущества;

- в случае распоряжения государственным или муниципальным имуществом при реорганизации государственных и муниципальных унитарных предприятий, государственных и му-

ниципальных учреждений;

- в случаях, установленных Федеральным законом от 27 февраля 2003 года N 29-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта", Федеральным законом от 5 февраля 2007 года N 13-ФЗ "Об особенностях управления и распоряжения имуществом и акциями организаций, осуществляющих деятельность в области использования атомной энергии, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федеральным законом "О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос"; (в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 216-ФЗ)

- в связи с передачей находящихся в федеральной собственности земельных участков, в том числе с расположенными на них и находящимися в федеральной собственности объектами недвижимого имущества, и находящегося в федеральной собственности другого имущества, и в отношении которых Федеральный фонд содействия развитию жилищного строительства в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года N 161-ФЗ "О содействии развитию жилищного строительства" выполняет функции агента Российской Федерации; (в ред. Федеральных законов от 08.03.2015 N 48-ФЗ)

- в связи с передачей находящихся в федеральной собственности автомобильных дорог общего пользования федерального значения и земельных участков Государственной компании "Российские автомобильные дороги" в соответствии с Федеральным законом "О Государственной компании "Российские автомобильные дороги" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Если цена государственного или муниципального имущества либо размер арендной платы за него установлены в соответствии с другими федеральными законами в связи с продажей, передачей в аренду или обременением сервитутом, рыночная стоимость данного имущества в соответствии с настоящим Федеральным законом не устанавливается.

В целях обеспечения информационной открытости процедуры оценки стоимости объектов оценки в случаях обязательности проведения оценки объектов оценки оценщик обязан включать информацию об отчете об оценке объекта оценки в Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в течение десяти рабочих дней по истечении шести месяцев с даты составления отчета об оценке объекта оценки в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. В Единый федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц подлежат включению дата составления и порядковый номер отчета об оценке объекта оценки, основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки, сведения об оценщике (фамилия, имя и при наличии отчество), сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, описание объекта оценки, дата определения стоимости объекта оценки, определенная оценщиком рыночная стоимость объекта оценки, информация об экспертном заключении на отчет об оценке объекта оценки (дата составления, порядковый номер, сведения об эксперте или экспертах (фамилия, имя и при наличии отчество), сведения о членстве эксперта, экспертов в саморегулируемой организации оценщиков, результаты экспертизы, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки, иные сведения, предусмотренные федеральным законом или федеральными стандартами оценки.

РАЗДЕЛ 2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

2.1. Основание для проведения работ по государственной кадастровой оценке земель. Задание на выполнение работ по кадастровой оценке земель

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законо-

дательством 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) и не реже чем **один раз в течение пяти лет** с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости (далее - заказчик работ).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки в обязательном порядке должно содержать следующие сведения:

- год начала проведения работ по определению кадастровой стоимости;
- вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки;
- наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территориях которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (в случае отсутствия такого сайта у органа, принявшего решение о проведении государственной кадастровой оценки, - на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет") и направляет его копию в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее - орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

Основанием для проведения работ по кадастровой оценке земельных участков на конкретной территории (РФ, субъекта РФ, МО) является:

- **нормативный акт** (Приказ, Постановление) государственного или органа местного самоуправления «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков»,
- **государственный или муниципальный контракт (договор)** между субъектами отношений (Заказчиком и Исполнителем работ).

Тем не менее, в качестве основания для проведения работ по кадастровой оценке также должны рассматриваться и другие документы, без которых Заказчик работ не имел бы необходимый статус государственного Заказчика, и проведение работ в целом не имело бы достаточных оснований. Это Постановления и Распоряжения:

- «Об утверждении Административного регламента по исполнению государственной функции»;
- «Осуществление государственной кадастровой оценки земельных участков в части принятия решения о проведении государственной кадастровой оценки, в том числе, выступление заказчиком работ по определению кадастровой стоимости, утверждение результатов опре-

деления кадастровой стоимости, направление сведений о кадастровой стоимости в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости».

Задание на оценку должно содержать:

- определенное количество объектов оценки (земельных участков) которые расположены на конкретной территории, в соответствии с перечнем объектов оценки, подлежащих государственной кадастровой оценке в субъекте Российской Федерации, органе местного самоуправления представленным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии;

- перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, учтенных в государственном кадастре недвижимости (ГКН);

- имущественные права на объекты оценки: оценке подлежит право собственности на объекты оценки;

- цель оценки: определение кадастровой стоимости земельных участков, расположенных на конкретной территории, на дату оценки;

- предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки будут использованы для целей внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель, в том числе, в качестве базы для исчисления земельного налога;

- вид определяемой стоимости: кадастровая стоимость;

- дата оценки: ч.м.г., дата формирования перечня объектов оценки Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии;

- перечень объектов оценки передается Исполнителю Заказчиком письмом от ч.м.г. в электронном виде на DVD-диске, являющимся неотъемлемой частью Контракта (договора);

- срок проведения оценки: в соответствии с Календарным планом выполнения работ с ч.м.г. по ч.м.г.

В рамках выполняемых работ может не предполагаться получение от Заказчика правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, документов технической инвентаризации и других документов об объектах оценки, а также могут не учитываться предполагаемое использование результатов настоящей оценки, все расчеты могут базироваться на предположении о том, что: все оцениваемые участки принадлежат юридическим или физическим лицам на праве собственности и рассматриваются как свободные от застройки; не подлежат учету ограничения (обременения) на объекты оценки; в качестве единственно возможного использования объекта оценки рассматривается его вид разрешенного использования, внесенный в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

2.2. Объекты и субъекты отношений кадастровой оценки земель.

Договор подряда (контракт) оценочных работ.

Результат работ кадастровой оценки земель

Оценка, как важнейшая функция системы управления, предшествует принятию практически любого решения в отношении недвижимого имущества.

Оценка - это методически обоснованное мнение эксперта о стоимости объекта недвижимости и процесс ее определения (расчета).

Проведение оценки обязательно в случаях:

- составления брачных контрактов или раздела имущества разводящихся супругов по требова-

нию одного из них;

- выкупа или иного изъятия недвижимости у собственника для государственных или муниципальных нужд;
- передачи государственного имущества в доверительное управление или приватизации;
- реализации инвестиционных проектов с привлечением бюджетных средств;
- передачи объектов недвижимости из федеральной собственности в собственность субъектов РФ или муниципальных образований.

Субъектами отношений кадастровой оценки земель выступают:

- **с одной стороны** - физические лица и индивидуальные предприниматели, признанные лицензированными оценщиками;
- **с другой стороны** - заказчики, т.е. потребители их услуг.

Оценка проводится обычно профессиональными оценщиками по заказу собственника или покупателя перед заключением сделки, для получения кредита под залог недвижимости, при разделе имущества или внесении его в качестве взноса в уставный капитал коммерческой организации, при страховании и налогообложении объектов и для многих других целей.

Не могут быть признаны лицензированными оценщиками:

- индивидуальный предприниматель, если он не является профессиональным оценщиком;
- юридическое лицо, если оно не приняло обязательство привлекать для осуществления оценочной деятельности надлежащего профессионального оценщика;
- юридическое лицо в организационно-правовой форме открытого акционерного общества.

Право на проведение оценки является безусловным и не зависит от установленного законом порядка статистического учета и бухгалтерской отчетности. Оно распространяется и на проведение повторной оценки объекта. Оценочная деятельность не относится к функциям риэлтеров.

Оценщик имеет право:

- выбирать и применять самостоятельно методы проведения оценки объекта в соответствии со стандартами и правилами проведения оценки;
- требовать от заказчика обеспечения доступа к объекту оценки и предоставления необходимой документации;
- запрашивать в письменной форме у третьих лиц, включая органы власти, информацию, необходимую для проведения оценки, за исключением сведений, относящихся к государственной или коммерческой тайне;
- привлекать на договорной основе к участию в оценке объекта других специалистов и оценщиков, за действия (бездействие) которых он несет ответственность;
- отказаться от проведения оценки объекта, если заказчик нарушил условия договора.

Оценщик обязан:

- соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования законов, иных применимых нормативных актов Российской Федерации и субъектов РФ;

- сообщать заказчику о невозможности своего участия в проведении оценки объекта в случаях, предусмотренных Законом, иным законодательством Российской Федерации, а также вследствие возникновения иных обстоятельств, препятствующих проведению объективной оценки объекта недвижимости;
- обеспечивать сохранность документов, получаемых от заказчика третьих лиц в ходе проведения оценки, и вернуть заказчику полученные от него документы одновременно с передачей ему отчета об оценке;
- предоставлять заказчику информацию о положении, правилах, уставе, кодексе этики соответствующего уполномоченного органа саморегулируемой организации (некоммерческой организации оценщиков), на действительность аккредитации;
- сообщать заказчику о наличии лицензии на занятие оценочной деятельностью в отношении предусмотренной договором об оценке категории объектов оценки;
- в течение срока, определенного договором об оценке, не разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки объекта оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации;
- в случаях, предусмотренных законодательными актами Российской Федерации, предоставлять информацию, содержащуюся в хранящемся у него отчете об оценке, правоохранным, судебным, иным специально уполномоченным государственным органам по их официальному законному требованию;
- хранить составленные отчеты об оценке объекта оценки в течение трех лет.

Оценка объекта оценки **не может проводиться оценщиком**, если он является учредителем, собственником, акционером или должностным лицом юридического лица либо заказчиком или физическим лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, или состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта **не допускается, если:**

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является учредителем, собственником, акционером, кредитором, страховщиком юридического лица либо юридическое лицо является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результатов проведения оценки объектов оценки, в том числе путем ограничения, круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Денежное или иное вознаграждение профессионального оценщика за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Договор подряда (контракт) должен содержать:

- сведения о Заказчике работ;
- сведения об Исполнителе работ;
- сведения об Оценщиках работ;
- предмет контракта (договор);
- период выполнения работ (работы по кадастровой оценке земельных участков, расположенных на конкретной территории проводятся в период с..ч.м.г. до ч.м.г.);

- цели и задачи работы (в соответствии с Заданием на оценку, основной целью работы являются: определение кадастровой стоимости земельных участков на конкретной территории на дату передачи сведений из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии об объектах оценки; проведение анализа экономической эффективности и последствий принятия результатов кадастровой оценки; подготовка проектов нормативных документов об утверждении результатов кадастровой оценки земельных участков);

- предполагаемое использование результатов (предполагается, что результаты оценки будут использованы для целей внедрения экономических методов управления земельными ресурсами и повышения на этой основе эффективности использования земель, в том числе, в качестве базы для исчисления земельного налога);

- объект оценки (объектом оценки являются земельные участки на конкретной территории, в отношении которых имеются сведения в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии на конкретную дату передачи сведений об объектах оценки. Перечень объектов оценки предоставляются Заказчиком в электронном виде);

- дата оценки (стоимость объектов оценки определяется по состоянию на дату передачи сведений из Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии об объектах оценки – ч.м.г.);

- вид определяемой стоимости (видом стоимости, подлежащим оценке, является кадастровая стоимость);

- стоимость работ;

- допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки (отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Контрактом (договором));

- форс-мажорные обстоятельства;

- разрешение споров;

- реквизиты сторон.

Результат работ кадастровой оценки земель **выражается в составлении отчета об оценке стоимости земельного участка**. Требования к отчету об определении кадастровой стоимости земельных участков устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (далее - требования к отчету).

Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы:

а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться:

- общая информация, идентифицирующая объект оценки;

- результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке;

- итоговая величина стоимости объекта оценки;

б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки;

в) сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике.

Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ.

Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор;

- об оценщике, осуществляющем оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ; информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков; номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности;

- информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки;

г) допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки;

д) применяемые стандарты оценочной деятельности. В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки;

е) описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- количественные и качественные характеристики объекта оценки. Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;

- количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;

- информация о текущем использовании объекта оценки;

- другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость;

ж) анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использованным при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов;

з) описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. В данном разделе должно быть описано применение подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объекта оценки;

и) согласование результатов. В разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использованию разных методов в рамках применения каждого подхода.

В приложении к отчету об оценке должны содержаться копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии).

2.3. Цели и задачи кадастровой оценки земель. Нормативные акты, стандарты, методические и нормативно-технические документы, регулирующие проведение государственной кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земли – это определение стоимости земельного участка по установленной Законодательством РФ методике, занесенная в кадастровое дело данного участка.

Цели кадастровой оценки

Условно можно выделить следующие цели государственной кадастровой оценки:

- **правовая:** государственная регистрация прав на землю и сделок с ними, защита прав землепользователей и субъектов Российской Федерации;
- **экономическая:** для корректного установления налогооблагаемой базы, ставок земельного налога и величины арендной платы за землю; определения величины компенсационных выплат при изъятии земель для муниципальных нужд;
- **информационная:** поддержка рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки; информирование широкого круга заинтересованных лиц о стоимости земель;
- **управленческая:** оценка эффективности существующего функционального использования территории, расчетная поддержка проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера.

Кадастровая оценка земель проводится с целью:

- создания условий для продуктивной работы органов местного самоуправления и обеспечения условий для предоставления разнообразных услуг населению и бизнес структурам, связанных с использованием кадастровой информации;
- обеспечения получения прав собственности на недвижимое имущество;
- совершенствования налогового администрирования, создания достоверного информативного источника.

Система кадастровой оценки городских земель предназначена для оценки всей земельной собственности города в целях совершенствования территориально экономического зониро-

вания, определения нормативов земельных платежей, обеспечения всех видов рыночных операций с землей, создания и развития земельного фондового рынка.

Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель

Государственная кадастровая оценка земель проводится для определения кадастровой стоимости земельных участков различного целевого назначения и основывается на классификации земель по целевому назначению и виду функционального использования.

Согласно ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

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

При этом принимаются во внимание сервитуты, а также иные ограничения (обременения) прав пользования землей, установленные в законодательном, административном и судебном порядке.

Система кадастровой оценки городских земель предназначена:

- для оценки всей земельной собственности города в целях совершенствования территориально экономического зонирования,
- определения нормативов земельных платежей,
- обеспечения всех видов рыночных операций с землей,
- создания и развития земельного фондового рынка.

В современном обществе кадастровая оценка земель используется в следующих целях:

- в фискальных целях для налогообложения недвижимости, установления ставок земельного налога и величины арендной платы;
- для информационной поддержки рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки;
- для оценки эффективности существующего функционального использования территории, расчетной поддержки проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера;
- для информирования широкого круга заинтересованных лиц о стоимости городских земель для осуществления их прав и обязанностей в отношении принадлежащей им недвижимости и планируемых сделок с недвижимостью.

Главная цель кадастровой оценки земель - создание базы для налогообложения.

Задачи государственной кадастровой оценки земель:

- принять решение о проведении государственной кадастровой оценки земель;

- провести отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости земель (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки;
- провести классификацию земель по целевому назначению и виду разрешенного использования;
- проанализировать данные, близкие по значению кадастровой стоимости земельных участков;
- провести учет таких факторов, как сложившаяся застройка, землепользование, размещение рек, путепроводов, железных дорог, улиц и дорог, границы кадастровых кварталов и районов;
- сформировать перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- определить кадастровую стоимость земельных участков и составить отчет об определении кадастровой стоимости;
- экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков;
- утверждение результатов определения кадастровой стоимости земельных участков;
- внесение результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Кадастровая оценка земель осуществляется одновременно по всем землям административно-территориального образования. Полученные показатели не могут превышать уровень рыночных цен или статические значения базовой стоимости на земли с аналогичным видом использования, устанавливаемые государственными органами по оценочно-территориальным зонам, городам и поселкам.

Проведение кадастровой оценки земель населенных пунктов состоит из двух этапов:

1. Формирование перечня земельных участков
2. Расчет их кадастровой стоимости.

Нормативные акты, стандарты, методические и нормативно-технические документы, регулирующие проведение государственной кадастровой оценки земель

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 256).
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 255).
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 года № 254).
4. Федеральный стандарт оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)" (утвержден Приказом Минэкономразвития России " от 22.10.2010 года № 508).
5. Приказ Минэкономразвития России № 509 от 22 октября 2010 года "О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256, и Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 255")
6. Разъяснения Департамента корпоративного управления Минэкономразвития России по вопросам определения кадастровой стоимости» от 27.05.2011.
7. Приказ Министерства экономического развития РФ от 29.07.2011 № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости».

8. Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов (утверждены Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39).
9. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)"
10. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)"
11. Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)"
12. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219. «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 22.11.2006).
13. Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков».
14. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р «Об утверждении Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков».

2.4. Порядок проведения работ по кадастровой оценке земель. Типология земельных участков для расчета кадастровой стоимости земель

Под государственной кадастровой оценкой понимается совокупность действий, включающих в себя:

1. Принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки (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) и не реже чем один раз в течение пяти лет с даты, по состоянию на которую была проведена государственная кадастровая оценка (далее - дата проведения последней государственной кадастровой оценки).

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости (далее - заказчик работ).

Решение о проведении государственной кадастровой оценки в обязательном порядке должно содержать следующие сведения:

- год начала проведения работ по определению кадастровой стоимости;
- вид или виды объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- категория или категории земель в случае, если объектами недвижимости, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются земельные участки;
- наименование субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены объекты недвижимости, в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки;
- наименования муниципального образования, муниципальных образований, на территориях которых расположены объекты недвижимости и в отношении которых принято решение о проведении государственной кадастровой оценки в случае, если государственной кадастровой оценке подлежат объекты недвижимости, расположенные на территориях не всех муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в срок, не превышающий десяти рабочих дней с даты принятия такого решения, размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (в случае отсутствия такого сайта у органа, принявшего решение о проведении государственной кадастровой оценки, - на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет") и направляет его копию в уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке (далее - орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке).

2. Формирование перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке:

Государственная кадастровая оценка проводится в отношении объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости.

Перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке (далее - перечень), формируется и предоставляется заказчику работ по его запросу органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, в порядке и в соответствии с требованиями к содержанию запроса, которые установлены уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

При формировании перечня указываются количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки и содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

Предусмотренные полномочия по формированию и предоставлению перечня органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

3. Отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости (далее - исполнитель работ) и заключение с ним договора на проведение оценки:

Заказчик кадастровой оценки стоимости земельного участка – государственный орган – проводит тендер, по результатам которого выбирается Оценщик, который в дальнейшем и занимается кадастровой оценкой земельных участков.

Заказчик и Оценщик заключают договор на проведение оценки.

В обязанности Оценщика входит: определение кадастровой стоимости земельных участков и составление отчета об определении кадастровой стоимости.

В свою очередь, Заказчик проводит экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости; утверждает результаты определения кадастровой стоимости; производит опубликование утвержденных результатов определения кадастровой стоимости; и вносит результаты определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.

Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

Дополнительные требования к исполнителю работ устанавливаются Правительством Рос-

сийской Федерации.

Договор страхования ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате осуществления деятельности по определению кадастровой стоимости заключается на страховую сумму в размере не менее чем тридцать миллионов рублей на срок не менее чем три года.

Заказчик работ в срок не более чем пять рабочих дней со дня заключения договора на проведение работ по определению кадастровой стоимости направляет в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, следующие сведения:

- о месте нахождения заказчика работ;
- об организационно-правовой форме исполнителя работ, о его полном наименовании и месте нахождения;
- о дате или сроке сдачи результатов работ по договору на проведение работ по определению кадастровой стоимости.

4. Определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости:

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона, актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости, за исключением случая, установленного статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Датой определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в рамках проведения государственной кадастровой оценки является дата, по состоянию на которую сформирован перечень.

Составление отчета об определении кадастровой стоимости осуществляется на бумажном носителе не менее чем в трех экземплярах и на электронном носителе в форме электронного документа.

Требования к отчету об определении кадастровой стоимости устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности (далее - требования к отчету).

В течение трех рабочих дней с даты составления проекта отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа и соответствующего требованиям к отчету, исполнитель работ направляет такой проект отчета в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, и в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, о чем извещает заказчика работ.

В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости и представления замечаний к нему орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в течение трех рабочих дней с даты получения такого проекта отчета включает его в фонд данных государственной кадастровой оценки, предусмотренный статьей 24.21 настоящего Федерального закона, на двадцать рабочих дней, за исключением случаев, предусмотренных порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки и предоставления сведений из этого фонда, утвержденным уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

О включении или невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости орган, осуществляющий функ-

ции по государственной кадастровой оценке, уведомляет заказчика работ и исполнителя работ любым доступным способом (телеграммой, телефонограммой, факсограммой) в течение пяти рабочих дней с даты получения такого проекта отчета. В случае невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в уведомлении указывает причины, по которым включение такого проекта отчета невозможно.

В случае получения уведомления о невозможности включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости исполнитель работ обеспечивает устранение причин, повлекших за собой невозможность размещения такого проекта отчета, и направляет его в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Информацию о включении в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (в случае отсутствия этого сайта у заказчика работ - на официальном сайте соответствующего субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет") с указанием адресов, по которым размещаются замечания, представленные к проекту отчета об определении кадастровой стоимости.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости включаются в фонд данных государственной кадастровой оценки любыми заинтересованными лицами в течение двадцати рабочих дней с даты включения такого проекта отчета.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости наряду с изложением их сути в обязательном порядке должны содержать:

- фамилию, имя и (при наличии) отчество - для физического лица, полное наименование - для юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, представившего замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости;
- указание на номера страниц проекта отчета об определении кадастровой стоимости и (при наличии) приложения, к которым имеются замечания;
- указание на кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости в случае, если в отношении определения кадастровой стоимости такого объекта имеется замечание по поводу определения его кадастровой стоимости.

Замечания к проекту отчета об определении кадастровой стоимости, не соответствующие требованиям, установленным настоящей статьей, не рассматриваются.

В случае внесения исполнителем работ изменений в проект отчета об определении кадастровой стоимости по итогам анализа представленных к такому проекту отчета замечаний изменения подлежат внесению в такой проект отчета в течение срока, когда осуществляется его включение в фонд данных государственной кадастровой оценки, по мере представления замечаний и в течение не более чем пятнадцать рабочих дней с даты истечения указанного срока.

По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости, включающий в себя справку, содержащую информацию о всех представленных к такому проекту отчета замечаниях, как учтенных, так и неучтенных, с их соответствующим обоснованием или об отсутствии замечаний к проекту отчета об определении кадастровой стоимости (далее - справка о замечаниях).

Отчет об определении кадастровой стоимости направляется в саморегулируемую организацию оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, в течение пятнадцати рабочих дней с даты истечения срока, когда осуществляется включение такого проекта отчета в фонд данных государственной кадастровой оценки для проведения экспертизы.

5. Экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости:

Исполнитель работ обязан обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, в течение сорока пяти рабочих дней с даты представления такого отчета в эту саморегулируемую организацию оценщиков.

(в ред. Федерального закона от 08.06.2015 N 145-ФЗ)

При проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости также проводится анализ всех представленных к нему замечаний с их соответствующими обоснованиями, содержащимися в справке о замечаниях.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на такой отчет, содержащее также информацию о проведении анализа представленных замечаний в результате включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости.

Отрицательное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на отчет об определении кадастровой стоимости включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и замечаний и их соответствующее обоснование.

Исполнитель работ с учетом выявленных нарушений и замечаний дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

При отсутствии положительного экспертного заключения на отчет об определении кадастровой стоимости он не принимается заказчиком работ.

Экспертное заключение на отчет об определении кадастровой стоимости составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

6. Утверждение результатов определения кадастровой стоимости:

В течение двадцати рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ принимает акт об утверждении содержащихся в таком отчете кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации (далее - акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости), который вступает в силу после даты его официального опубликования (обнародования).

Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости считается дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и соответствующей нормы такого акта.

7. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости:

В течение трех рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа, направляются заказчиком работ в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Типология земельных участков для расчета кадастровой стоимости земель

Классификация участков недр и их характеристика

Недра - часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

По функциональному назначению:

1. Недра предоставляются в пользование для:

- регионального геологического изучения, включающего региональные геолого-геофизические работы, геологическую съемку, инженерно-геологические изыскания, научно-исследовательские и другие работы, направленные на общее геологическое изучение недр;
- геологического изучения, включающего поиски и оценку месторождений полезных ископаемых;
- геологического изучения, включающего разведку месторождений полезных ископаемых;
- добычи полезных ископаемых;
- строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- образования особо охраняемых участков недр, имеющих научное, культурное, эстетическое, санитарно-оздоровительное и иное значение (научные и учебные полигоны, геологические заповедники, заказники, памятники природы, пещеры и другие подземные полости);
- сбора минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов.

2. Участки недр могут предоставляться в пользование одновременно для геологического изучения, включающего поиски и оценку, разведки и добычи полезных ископаемых (по совмещенной лицензии).

По срокам пользования недрами.

Участки недр предоставляются в пользование на определенный срок или без ограничения срока.

1. На определенный срок участки недр предоставляются в пользование для:

- геологического изучения - на срок до 5 лет;
- добычи полезных ископаемых - на срок до 20 лет, продлеваемый впоследствии на срок отработки месторождения полезных ископаемых, исчисляемый исходя из технико-экономического обоснования разработки месторождения полезных ископаемых, обеспечивающего рациональное использование и охрану недр;
- добычи подземных вод - на срок до 25 лет;
- добычи полезных ископаемых на основании предоставления краткосрочного права пользования участками недр - на срок до 1 года.

2. **Без ограничения** срока могут быть предоставлены участки недр для строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, строительства и эксплуатации подземных сооружений, связанных с захоронением отходов, строительства и эксплуатации нефте- и газохранилищ, а также для образования особо охраняемых участков недр и иных целей.

По правовому режиму:

Недра в границах территории Российской Федерации, включая содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются единой неделимой государственной собственностью. Участки недр не могут быть предметом гражданско-правовых сде-

лок, в том числе договоров купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме.

Описание земельных участков и участков недр различного целевого использования

В данной таблице описан земельный участок.

Его местоположение: Московская область, Дмитровский район, в районе д. Михайловское. Расстояние - 52 км от МКАД.

Рельеф ровный, заболоченность отсутствует, окружен смешанным лесом, граничит с Жестылевским водохранилищем, коммуникации по границе.

Описание земельного участка представлено в Таблице 1.

Таблица 1

Описание земельного участка		
Объект недвижимости	Состав сведений	Описание
Земельный участок	Местоположение (адрес)	Московская область, Дмитровский район, д. Михайловское
	Площадь границ	Не установлена
	Площадь	4,16 га (по документам)
	Целевое назначение	Дачное назначение
	Перечень видов разрешенного использования	Для дачного строительства
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособности	В соответствии с разрешенным использованием
	Состав имущества земельного участка	Здание администрации бывшего дачного кооператива
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Сервитуты отсутствуют
	Рыночная стоимость	30120000 руб.

Описание участков недр.

В данной таблице приведен пример участка недр «Никольский-1».

Расположен на территории Иркутского района Иркутской области, в 3,5 км на восток от окраины поселка Никольск.

Глины на участке недр представлены залежью, вытянутой с юга на север.

Полезная толща представлена глиной белого или серого цвета, мощностью от 2,0 до 5,2 метров и глиной белого или серого цвета высокой пластичности, мощностью от 2,0 до 5,7 метров.

Площадь участка недр - 18,6 га.

Описание участка недр «Никольский - 1» представлено в Таблице 2.

Таблица 2

Описание участка недр		
Объект недвижимости	Состав сведений	Описание
Участок недр «Никольский - 1»	Контур залегания	18,6 га
	Минимальная и максимальная глубина залегания участка недр	0,5 до 3,1 метров в центральной части; 14,3 м в восточной
	Назначение	Для разведки и добычи глин

Классификация водных объектов их характеристика и описание

Водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима. В состав водного объекта включаются поверхность воды, земли, покрытые водой и сопряженные с ними дно и берега (ст. 7 ВК РФ). Как единый водный объект рассматриваются также подземные воды и вмещающие их горные породы. Из всей совокупности водных объектов к недвижимому имуществу ГК РФ относит только обособленные водные объекты.

Обособленные водные объекты (замкнутый водоем) - это небольшие по площади и непроточные искусственные водоемы, не имеющие гидравлической связи с другими поверхностными водными объектами. Они являются составной частью земельного участка.

Водохранилище - искусственное озеро, содержащее более 1 млн. м³ воды, уровень которой регулируется специальными сооружениями (обычно плотинами).

Классификация по происхождению:

1. Долинные водохранилища - заливают водой долины рек.
2. Наливные - воды из реки во время паводка отводятся в находящиеся по соседству естественные впадины.
3. Озера-водохранилища. Уровень воды в озере поднимают плотинами.
4. Подземные водохранилища. Заполняют водой естественные пустоты в недрах земли.
5. Прибрежные морские водохранилища - в морских заливах, бухтах и лиманах.
6. Равнинные водохранилища.
7. Горные водохранилища.

Описание водных объектов

В данной таблице приведен пример обособленного водного объекта на примере Пироговского водохранилища, которое является частью Клязьминского.

Соединено с Учинским водохранилищем искусственным каналом им. Москвы.

На западном окончании построена плотина, сквозь которую вытекает Клязьма.

Описание представлено в Таблице 3.

Таблица 3

Описание обособленного водного объекта		
Объект недвижимости	Состав сведений	Описание
Пироговское водохранилище	Местоположение (адрес)	Московская область, Мытищинский район
	Площадь границ	Не установлена
	Площадь	600 га (по документам)
	Целевое назначение	Земли водного фонда
	Перечень видов разрешенного использования	Рыбный промысел, яхт-клуб, отдых
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособности	Водоохранная зона, прибрежная полоса
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Сервитуты отсутствуют
	Классификация типа объекта и его назначение	Поверхностный водный объект

Классификация лесов, их характеристика и описание

Среди недвижимого имущества особое место занимают многолетние насаждения и леса - совокупность земель, отнесенных к лесному фонду, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других объектов природы, биологически взаимосвязанных и оказывающих влияние друг на друга в своем развитии и на окружающую среду.

Первой составной частью рассматриваемого вида недвижимости являются

Лес состоит из трех частей:

- земли лесного фонда;
- леса, не входящие в лесной фонд, и
- древесно-кустарниковая растительность.

Лосиный Остров - один из первых национальных парков в России, расположен на территории Москвы и Московской области (городской округ Балашиха, городской округ Королёв и городской округ Мытищи) и является крупнейшим лесным массивом в городе Москва и крупнейшим среди лесов, расположенных в черте городов (Московская часть).

Описание участка леса представлено в Таблице 4.

Таблица 4

Описание участка леса		
Объект недвижимости	Состав сведений	Описание

сти		
Участок леса в Национальном парке «Лосиный остров»	Местоположение (адрес)	Московская область, городской округ Балашиха, городской округ Королёв и городское поселение Мытищи Мытищинского муниципального района
	Площадь границ	Не установлена
	Площадь	116,215 км²
	Целевое назначение	Земли особо охраняемых территорий
	Перечень видов разрешенного использования	В соответствии с целевым назначением
	Описание особых публично-правовых ограничений в использовании и оборотоспособности	Зона охраняемого природного ландшафта
	Описание особых публично-правовых предписаний по охране и эксплуатации	Запрет на разведение костров, курение на всей территории
	Состав имущества участка леса	Липа, дуб, береза, орешник, рябина, клен, ольха и др.
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Сервитуты отсутствуют

Классификация многолетних насаждений, их характеристика и описание

Среди недвижимого имущества особое место занимают многолетние насаждения и леса - совокупность земель, отнесенных к лесному фонду, древесной, кустарниковой и травянистой растительности, животных, микроорганизмов и других объектов природы, биологически взаимосвязанных и оказывающих влияние друг на друга в своем развитии и на окружающую среду.

Второй составной частью рассматриваемого вида недвижимости являются многолетние насаждения, которые отличаются большим разнообразием.

Классификация многолетних насаждений:

1. Вид продукции: плодово-ягодные (семечковые; косточковые; орехоплодные, субтропические, ягодники, виноградники) и технические (чайные, хмель, тунга, каучуконосы и др.).

2. Функциональное назначение:

- декоративно-озеленительные (кустарниковые и древесные);
- полезащитные;
- живые изгороди.

3. Возраст вступления в товарное производство:

- плодовые - 5-8 лет;
- ягодники - 2-3 года;
- технические - 7-10 лет;

- декоративно-озеленительные - 5-12 лет.

4. Продолжительность эксплуатации:

- плодово-ягодные-10-30 лет;

- технические-10-50 лет;

- озеленительные-50-100 лет.

Главный ботанический сад РАН (Москва) - крупнейший ботанический сад Европы, располагает богатейшими коллекциями растений, представляющих разнообразный растительный мир практически всех континентов земного шара.

Живые коллекции насчитывают 8 220 видов и 8 110 форм и сортов растений.

Описание многолетних насаждений представлено в Таблице 5.

Таблица 5

Описание многолетних насаждений		
Объект недвижимости	Состав сведений	Описание
Многолетние насаждения ботанического сада академии РАН	Местоположение (адрес)	Москва, СВАО, ул. Ботаническая 4
	Площадь границ	Не установлена
	Площадь	35 га (по документам)
	Целевое назначение	Земли особо охраняемых территорий
	Перечень видов разрешенного использования	В соответствии с целевым назначением
	Состав имущества	Породы: груша, яблоня, слива, облепиха, орешник
	Зоны действия публичных и частных сервитутов	Сервитуты отсутствуют
	Классификация в соответствии с общероссийским классификатором основных фондов	непроизводственные
	Год посадки	1965

РАЗДЕЛ 3. КАДАСТРОВАЯ И РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ

3.1. Понятие кадастровой стоимости земельного участка, ее особенности и применение.

Кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков

Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона.

Кадастровая стоимость - это стоимость объекта недвижимости определенная на основе рыночной информации, на основе усредненных данных о массовой оценке. Ее определение необходимо государству для выявления налогооблагаемой базы и выполнения ряда других регулирующих функций.

Современная система кадастровой оценки земельных участков в качестве объекта недвижимости основывается на сформированной методической базе, при помощи которой обеспечивается процесс ее проведения. Данные методики госкадастровой оценки всех установленных категорий земель и технические указания являются практическим руководством, утвержденным приказами Министерства экономического развития РФ. Все применяемые методики опираются на методы оценки рыночной стоимости объектов земельной недвижимости.

Государственная кадастровая оценка всех видов земельных участков основывается на классификации по целевому назначению и функциональному использованию и на обязательном порядке учета данных земельного кадастра. Каждая категория земель и каждый вид использования имеет свои методы оценки, которые зависят от факторов, влияющих непосредственно на их оценку.

Понятие «кадастровая стоимость земельных участков» впервые было дано во Временных методических рекомендациях по кадастровой оценке земельных участков, утвержденных письмом Роскомзема от 1996 г.

В настоящее время кадастровая стоимость земельного участка устанавливается для целей налогообложения, расчета арендной платы за землю, установления размера платы при продаже государственных земель, а также в иных случаях, предусмотренных земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Кадастровая стоимость земельного участка – расчетная величина, отражающая ценность (полезность) земельного участка при существующем его использовании.

Определение кадастровой стоимости земельных участков является неотъемлемой и важной частью формирования и ведения государственного кадастра недвижимости, оно необходимо при проведении любых видов сделок с земельными участками, а так же для расчета налогооблагаемой базы по земельному налогу.

Кроме того, кадастровая стоимость применяется в качестве базы для расчета выкупных цен и арендных платежей за земельные участки в связи с тем, что в настоящее время это единственный показатель, максимально приближенный к уровню рыночных цен.

Кадастровая стоимость исполняет роль расчетной величины, отражающей представление полезности, ценности конкретного участка земли при его использовании. Кроме того, это массовая оценка земель, которая всегда проводится на некоторую установленную дату, охватывая значительный перечень объектов.

Факторы, влияющие на уровень кадастровой стоимости земель:

- Местоположение земельного участка, его площадь;
- Обеспечение инженерными коммуникациями;
- Наличие транспортной инфраструктуры;
- Наличие социальной инфраструктуры;

- Состояние окружающей среды;
- Техногенные воздействия.

Кадастровая стоимость не формируется сама в результате поведения участников рынка, а ее устанавливают по расчетным моделям или регламентированным правилам. Так как данный показатель является субъективным, в законодательстве предусмотрена возможность использования для установления кадастровой стоимости земельного участка его рыночной стоимости. Так, в статье 66 Земельного кодекса говорится, что в случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

КС = КСбаз * КS * Кместо * Кпривл, по ВРИ (вид разрешенного использования)

где:

КС – расчётная величина удельной кадастровой стоимости (руб./кв. м);

КСбаз – базовая ставка (руб./кв. м);

КS – коэффициент площади;

Кместо – коэффициент местоположения;

Кпривл – коэффициент фактора «архитектурная привлекательность».

КС = КСбаз * КS * Кместо * Кинженерия * Кпл _ населения, по ВРИ (вид разрешенного использования)

КС – расчётная величина удельной кадастровой стоимости (руб./кв. м);

КСбаз – базовая ставка (руб./кв. м);

КS – коэффициент площади;

Кместо – коэффициент местоположения;

Кинженерия – коэффициент фактора «инженерная обеспеченность»;

Кпл _ населения – коэффициент фактора «плотность населения».

Информация о кадастровой стоимости земельных участков, как объектов недвижимости, вносится в Государственный кадастр недвижимости.

Сведения о кадастровой стоимости земельного участка предоставляются в форме кадастровой выписки из государственного кадастра недвижимости по запросу заинтересованного лица, поданного филиалах ФГБУ «ФКП Росреестра». Кадастровую стоимость земельного участка по его кадастровому номеру можно также узнать на официальном интернет-сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Кадастровую стоимость земельных участков рассчитывают оценочные организации, прошедшие соответствующий конкурс и оценочные работы в рамках государственного контракта по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Заказчиком работ являлась Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Результат этой оценки утверждается нормативно-правовым актом субъекта РФ.

Кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков

Кадастровая стоимость вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка определяется в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 12 августа 2006 года 222, с изменениями (Приказ Минэкономразвития от 20 декабря 2007 года № 445).

При осуществлении государственного кадастрового учета вновь образуемых земельных участков, ранее не учтенных объектов недвижимости, включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости или внесения в государственный кадастр недвижимости соответствующих сведений при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, осуществляет определение кадастровой стоимости объектов недвижимости в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

Датой определения кадастровой стоимости объекта недвижимости является дата внесения сведений о нем в государственный кадастр недвижимости, повлекшего за собой необходимость определения кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков.

Полномочия по определению кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости при включении сведений о них в государственный кадастр недвижимости и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке, на основании решения данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения.

Кадастровая стоимость земельных участков может измениться 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 уточнении его границ.

В соответствии с действующим законодательством государственная кадастровая оценка земель проводится с периодичностью не реже одного раза в 5 лет и не чаще одного раза в 3 года.

3.2. Рыночная стоимость земельных участков: понятие и использование.

Оценка рыночной стоимости земли

Развитие рыночных отношений приводит к появлению реальной потребности в оценке рыночной стоимости природных ресурсов и прав, связанных с их использованием. Разрешена купля-продажа земли, права ее долгосрочной и краткосрочной аренды, права застройки. Хотя другие виды природных ресурсов находятся в государственной собственности, продажа прав, дающих возможность использовать эти ресурсы, также разрешена. К таким правам относятся: аренда и концессия лесных участков, покупка леса на корню, право использования месторождений полезных ископаемых в целях их добычи, право вылова рыбы в результате приобретения квоты на вылов и т.д. Данные права продаются или передаются собственником природных ресурсов — государством в лице уполномоченных органов субъектам, ведущим коммерческую деятельность. Частично данная продажа осуществляется с применением процедуры торгов — конкурсов, аукционов, постепенно формируя рынок подобного рода прав и требуя методического обеспечения определения их рыночной стоимости.

Специфика рынка земли в городах, особенно крупных, выражена сильнее, чем специфика сельскохозяйственных земель, и это нашло отражение в новом Земельном кодексе.

После кардинальных преобразований и зарождения рынка в целом, появляется дальнейшая необходимость реформирования механизмов земельных отношений. В России стремительными темпами идут земельные преобразования, и важно, чтобы уникальные природные ресурсы, богатейшая земля России использовались на благо каждого жителя нашей страны. Несовершенство самого законодательства еще усугубляется необходимыми переменами с изменениями экономической политики.

Проблема совершенствования правового регулирования земельных отношений в России в последнее время стала одной из наиболее актуальных и широко обсуждаемых не только среди юристов, законодателей и политиков, но и в обществе в целом. Мнения участвующих в дискуссии сторон порой противоположны, но все сходятся в одном: действующее земельное законодательство не соответствует современным потребностям регулирования земельных отношений, так как Россия перешла на качественно новые отношения, а, следовательно, изменилось и отношение к земле. Появились различные нововведения. Одно из них – свободная купля-продажа земли.

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т.д. Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики. В развитии рынка недвижимости в России можно выделить следующие этапы.

Первый, наиболее бурный период развития рынок недвижимости пережил в начале 90-х годов. Открытие и развитие предприятий происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение, а следовательно, доходы были очень высоки. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно тогда появилось значительное количество бизнесменов и просто обеспеченных людей, которые захотели улучшить свои жилищные условия новым путем. То есть не ожиданием бесплатного муниципального жилья, не сложными схемами обмена, а просто покупкой квартир. Квартир в то время приватизировалось относительно немного, продающих квартиры было мало, а покупателей было уже достаточно.

На втором этапе появляются первые нормативные акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в России. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, что влекло в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Начался рост цен на жилье, но квартиры стали продаваться значительно труднее, а покупатель стал привередливее. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок.

Третий этап характеризуется превышением спроса над предложением, ужесточением законодательной базы, острой конкуренцией на рынке, что привело к падению доходов. Мелкие предприятия разоряются, средние и даже крупные ведут борьбу за выживание. К началу 1996 года начался естественный спад стоимости квартир. К весне 1996 года цены на квартиры в Москве, Санкт - Петербурге и других российских городах стали падать. В среднем они дешевели ежемесячно на 2 -3%. Количество квартир, выставляемых на продажу, все увеличивалось, а число потенциальных покупателей сокращалось.

Со второго полугодия 1999 года наступил новый этап развития рынка недвижимости России после августовского кризиса 1998 года - этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и некоторого подъема. Это происходило на фоне благоприятного развития макроэкономических показателей в стране и, в частности, невысоких (по сравнению с осенью 1998 года) темпов инфляции, плавной и ограниченной девальвации рубля к доллару.

Следовательно, рынок недвижимости, как это следует из теории рыночной экономики, прошел стадию спада, вышел на стабилизацию, а впереди (не обязательно сразу) – новый подъем, в том числе и некоторый рост цен.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки располагают всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Рыночная стоимость земли применяется при сделках купли-продажи, изъятии земель для государственных нужд, сделках с участием государственной (муниципальной) собственности, внесении в уставный капитал, сдаче в аренду и т.д.

Оценка рыночной стоимости земли

Оценка рыночной стоимости земли и природных ресурсов, а также прав, связанных с их использованием, является сравнительно новым научным и практическим направлением деятельности в России и требует выработки терминологии и методологии, совместимой с международными и европейскими стандартами оценки и, в то же время, учитывающей национальную специфику, которая проявляется в правовых особенностях использования природных ресурсов, условиях формирования их рынков и практическом применении оценочных показателей.

Целью оценки рыночной стоимости земли является совершение сделки с земельным участком, имущественным комплексом или вещными правами на объект недвижимости. Оценка рыночной стоимости земли может также проводиться и в иных целях, например, в целях установления земельного налога и арендной платы за землю, налога, компенсации ущерба и убытков в случае реквизиции или изъятия земельного участка, принятия решений в сфере планирования использования территории и др.

Целью оценки стоимости природных ресурсы (объектов) является оценка стоимости прав пользования данными природными ресурсами или продуктами (услугами), производимыми из них. Данные оценки проводятся для установления платы за природопользование. Они также могут проводиться и для других целей, например для целей совершения сделок с имущественными правами на природные объекты, оценки активов предприятий.

Наиболее характерными случаями, когда может возникнуть и возникает потребность в оценке рыночной стоимости земельных участков и прав, связанных с их использованием, являются: продажа земельных участков, осуществление инвестиционных проектов, получение кредита под залог земельного участка или прав на него, определение арендной платы, установление земельного налога, страхование имущества, введение рентных платежей на основные виды природных ресурсов и т.д.

Оценка рыночной стоимости земли и природных ресурсов может быть использована:

- в случае вовлечения земельных участков в сделку, в том числе в целях их приватизации, передачи в доверительное управление, либо передачи в аренду;
- при предоставлении природных ресурсов и объектов в пользование на правах аренды, концессии, на правах соглашения о разделе продукции на торгах;
- при установлении кадастровой оценки земли;

РАЗДЕЛ 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ

4.1. Экспертиза отчета об определении кадастровой стоимости земель, особенности ее проведения. Утверждение и опубликование результатов определения кадастровой стоимости земель

Исполнитель работ обязан обеспечить проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, в том числе повторной, саморегулируемой организацией оценщиков, членами которой являются оценщики, осуществившие определение кадастровой стоимости, в течение сорока пяти рабочих дней с даты представления такого отчета в эту саморегулируемую организацию оценщиков.

При проведении экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости также проводится анализ всех представленных к нему замечаний с их соответствующими обоснованиями, содержащимися в справке о замечаниях.

По результатам экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемая организация оценщиков дает положительное или отрицательное экспертное заключение на такой отчет, содержащее также информацию о проведении анализа представленных замечаний в результате включения в фонд данных государственной кадастровой оценки проекта отчета об определении кадастровой стоимости.

Отрицательное экспертное заключение саморегулируемой организации оценщиков на отчет об определении кадастровой стоимости включает в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и замечаний и их соответствующее обоснование.

Исполнитель работ с учетом выявленных нарушений и замечаний дорабатывает отчет об определении кадастровой стоимости и обеспечивает проведение его повторной экспертизы.

При отсутствии положительного экспертного заключения на отчет об определении кадастровой стоимости он не принимается заказчиком работ.

Экспертное заключение на отчет об определении кадастровой стоимости составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа.

Утверждение и опубликование результатов определения кадастровой стоимости земель

В течение двадцати рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости заказчик работ принимает акт об утверждении содержащихся в таком отчете кадастровой стоимости и удельных показателей кадастровой стоимости объектов недвижимости для кадастрового квартала, населенного пункта, муниципального района, городского округа, субъекта Российской Федерации (далее - акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости), который вступает в силу после даты его официального опубликования (обнародования).

Датой утверждения результатов определения кадастровой стоимости считается дата вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости и соответствующей нормы такого акта.

В течение трех рабочих дней с даты утверждения результатов определения кадастровой стоимости копия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости (включая сведения о датах его опубликования и вступления в силу), один экземпляр отчета об определении кадастровой стоимости, составленного в форме электронного документа, и один экземпляр положительного экспертного заключения на такой отчет, составленного в форме электронного документа, направляются заказчиком работ в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости, в том числе на определенную дату, а также дату ее внесения в государственный кадастр недвижимости и ее определения, **можно получить бесплатно в виде ка-**

дастровой справки о кадастровой стоимости объекта недвижимости, форма которой утверждена приказом Минэкономразвития России от 01.10.2013 № 566, обратившись в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации с запросом

Ведение фонда данных государственной кадастровой оценки осуществляется органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке.

РАЗДЕЛ 5. РАССМОТРЕНИЕ СПОРОВ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОПРЕДЕЛЕНИЯ КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬ

5.1. Органы, осуществляющие рассмотрение споров кадастровой стоимости земель, их характеристика. Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земель

Статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с пунктом 13 Административного регламента по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 28 июня 2007 г. № 215, разъяснение результатов государственной кадастровой оценки как в отношении общих результатов государственной кадастровой оценки земель определенной категории, так и в отношении результатов государственной кадастровой оценки конкретного земельного участка предусмотрена возможность оспаривания правообладателем или иными заинтересованными лицами результатов кадастровой оценки соответствующего земельного участка и осуществляет территориальное Управление Росреестра по соответствующему субъекту Российской Федерации.

Результаты определения кадастровой стоимости земельного участка могут быть оспорены:

- в суде, или
- в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости.

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.

На основании изложенного **правообладатель земельного участка вправе провести проверку правильности определения кадастровой стоимости соответствующего земельного участка** на основании разъяснений результатов государственной кадастровой оценки земель, предоставляемых Управлением Росреестра по субъекту Российской Федерации.

Для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным.

В случае оспаривания результатов определения кадастровой стоимости рыночная стоимость объекта недвижимости должна быть установлена на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость. Комиссия создается органом, осуществляющим функции по государственной кадастровой оценке, на территории соответствующего субъекта Российской Федерации.

В состав комиссии входят представители:

- органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,
- органа, осуществляющего функции по государственной кадастровой оценке,
- уполномоченного федерального органа исполнительной власти в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним,
- кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее - орган кадастрового учета) и
- подлежащие обязательной ротации не менее чем на семьдесят пять процентов **один раз в три года** представители предпринимательского сообщества,
- саморегулируемых организаций оценщиков.

Требования к входящим в состав комиссии представителям предпринимательского сообщества, саморегулируемых организаций оценщиков, порядок создания и работы комиссии, включая порядок представления кандидатур для включения в состав комиссии, в том числе в целях ротации (далее - порядок создания и работы комиссии), формы принимаемых комиссией документов устанавливаются уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в области оценочной деятельности.

При этом лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъектов Российской Федерации, должности государственной и муниципальной службы, должны составлять не более половины членов состава комиссии.

Кандидатуры представителей предпринимательского сообщества, в том числе в целях ротации, выдвигаются некоммерческими организациями, основанными на членстве и объединяющими потребителей оценочных услуг.

Основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости земель

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

Для оспаривания результатов определения кадастровой стоимости в комиссии юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, и органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности (далее также - заявители), обращаются в комиссию с заявлением о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости (далее - заявление о пересмотре кадастровой стоимости).

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости может быть подано в комиссию в 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 в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», но не позднее чем в течение пяти лет с даты внесения в государственный кадастр недвижимости оспариваемых результатов определения кадастровой стоимости.

Основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является:

- 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 установлена его кадастровая стоимость.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории субъекта Российской Федерации или муниципального образования.

С заявлением о пересмотре кадастровой стоимости на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую была установлена его кадастровая стоимость, в комиссию могут обратиться юридические лица, физические лица в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органы государственной власти, органы местного самоуправления, в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

В целях выявления основания для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объекта недвижимости заявитель вправе обратиться к заказчику работ в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в ходе проведения государственной кадастровой оценки, или в орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, в случае, если кадастровая стоимость объекта недвижимости определена в соответствии со статьей 24.19 настоящего Федерального закона, с запросом о предоставлении сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости.

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

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости прилагаются:

- кадастровая справка о кадастровой стоимости объекта недвижимости, содержащая сведения об оспариваемых результатах определения кадастровой стоимости;
- нотариально заверенная копия правоустанавливающего или правоудостоверяющего документа на объект недвижимости в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается лицом, обладающим правом на объект недвижимости;
- 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 в отношении отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший отчет, в случаях, установленных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и в порядке, который предусмотрен порядком создания и работы комиссии. При этом договором на проведение оценки может быть установлена обязанность исполнителя обеспечить проведение экспертизы отчета. (в ред. Федерального закона от 08.06.2015 N 145-ФЗ)

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости без приложения указанных документов к рассмотрению не принимается.

К заявлению о пересмотре кадастровой стоимости также могут прилагаться иные доку-

менты.

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

В семидневный срок с даты поступления заявления о пересмотре кадастровой стоимости комиссия направляет уведомление о поступлении данного заявления и принятии его к рассмотрению с указанием даты его 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.

Для получения информации, необходимой для работы комиссии, председатель комиссии вправе обратиться с запросом к исполнителю работ по определению кадастровой стоимости, 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 основанием подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости была недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, 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.

В случае принятия решения о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости на основании недостоверности сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, заказчик работ обеспечивает определение кадастровой стоимости объекта недвижимости, в отношении которого было принято указанное решение, в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

В случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости 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 отклоняет заявление о пересмотре кадастровой стоимости в случаях, предусмотренных порядком создания и работы комиссии.

Заседание комиссии является правомочным, если на нем присутствует не менее половины ее членов. Порядок голосования комиссии устанавливается порядком создания и работы комиссии.

В течение пяти рабочих дней с даты принятия по результатам рассмотрения заявления о пересмотре кадастровой стоимости соответствующего решения комиссия уведомляет об этом лицо, обладающее правом на объект недвижимости, результаты определения кадастровой стоимости которого оспариваются, и орган местного самоуправления, на территории которого расположен объект недвижимости.

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

Решения комиссии могут быть оспорены в суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими ли-

цами в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объекта недвижимости, находящегося 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 настоящей статьей срок.

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

В случае принятия комиссией 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 оценке, 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;

- сведения о кадастровой стоимости в орган кадастрового учета.

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

Причем для оспаривания физическими лицами результатов определения кадастровой стоимости в суде предварительное обращение в комиссию не является обязательным. Однако 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.

В случаях, определенных уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, размер платы за проведение экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта недвижимости для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам и предназначенных для их проживания, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, не может превышать максимальный размер платы за проведение такой экспертизы, установленный указанным органом. (часть тридцать первая введена Федеральным законом от 08.06.2015 N 145-ФЗ)

Максимальный размер платы за проведение экспертизы отчета для целей пересмотра результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, принадлежащих физическим лицам и предназначенных для их проживания, ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, подлежит пересмотру один раз в три года.

(часть тридцать вторая введена Федеральным законом от 08.06.2015 N 145-ФЗ)

Кадастровая стоимость может быть оспорена лишь в течение шести месяцев с даты внесения результатов в государственную кадастр недвижимости.

5.2. Досудебное урегулирование споров по кадастровой оценке земель. Профессиональный независимый эксперт: понятие и функциональные обязанности

Досудебное урегулирование споров по кадастровой оценке земель предусмотрено ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Основанием для пересмотра результатов кадастровой стоимости в отношении отдельного объекта оценки в досудебном порядке могут быть:

- представление отчета об индивидуальной оценке рыночной стоимости и положительно-го заключения на него СРО оценщиков;
- ошибочность сведений, использованных при определении кадастровой стоимости объекта недвижимости.

Чтобы обратиться в суд необходимо направить вышеуказанные материалы в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – комиссия) путем подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости земельного участка.

Профессиональный независимый эксперт: понятие и функциональные обязанности

Оспаривание кадастровой стоимости является ответственным процессом, включающим в себя несколько этапов и работу различных групп специалистов.

На сегодняшний день ситуация, когда кадастровая стоимость земельного участка в несколько раз превышает реальную рыночную стоимость, является достаточно распространенной.

Основная причина расхождений в определении кадастровой стоимости, которые в отдельных случаях достигают десятков раз, связана с невозможностью детально подойти к стоимости конкретного участка при массовой кадастровой оценке.

Существуют несколько альтернативных стратегий оспаривания кадастровой стоимости земли, предусматривающих решение вопроса в судебном или досудебном порядке. В большинстве случаев владельцу земельного участка необходимо рассчитывать на то, что оспаривание кадастровой стоимости будет включать в себя несколько судебных заседаний.

Оспаривание кадастровой стоимости земли на основе рыночной стоимости земельного участка — проводится в соответствии с текущей редакцией Земельного кодекса РФ в случаях определения рыночной стоимости земли, кадастровая стоимость земельного участка соответствует его рыночной стоимости. Именно это дает право на оспаривание кадастровой стоимости и использованием отчета об оценке рыночной стоимости, подготовленного **сертифицированным независимым оценщиком и подготовка независимого отчета об оценке рыночной стоимости земли, проведение экспертизы отчета об оценке.**

Независимую оценку рыночной стоимости земельного участка проводят независимые оценщики по оценке рыночной стоимости земельного участка, которая и является основанием для пересмотра кадастровой стоимости земли.

Экспертиза независимого отчета об оценке в саморегулируемом обществе оценщиков необходима для того, чтобы у ответчиков по делу и суда не было возможности апеллировать к несоответствию отчета об оценке рыночной стоимости земли требованиям законодательства, поэтому необходимо, заранее, провести экспертизу отчета об оценке земельного участка в СРО.

Нормативно-методическая экспертиза отчета об оценке земли — выполняется экспертным советом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки в РФ для проведения экспертизы отчетов об оценке.

**ЛИТЕРАТУРА, РЕКОМЕНДОВАННАЯ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО
ИЗУЧЕНИЯ СТУДЕНТАМИ**

1. Федеральный Закон от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» принят ГД ФС РФ 17.06.1997 (с доп. и изм.13.07.2015г.).
2. Федеральный закон от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» принят ГС ФС РФ 4.07.2007(с доп. и изм.13.07.2015г.).
3. Федеральный закон от 25.12.1999 №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» принят ГД ФС РФ 15.07.1998 (с доп. и изм.13.07.2015г.).
4. Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» принят ГД ФС РФ 16.07.1998 (с доп. и изм.13.07.2015г.).