

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
**(ФГБОУВО «АмГУ»)**

Факультет экономический  
Кафедра экономической теории и государственного управления  
Направление подготовки 38.03.04 – Государственное и муниципальное  
управление

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

на тему: Организация государственной кадастровой оценки земель населенных  
пунктов (на примере Амурской области)

Исполнитель,  
студентка группы 273 об 1

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

П. Б. Тибукова

Руководитель

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Л. И. Гриценко

Нормоконтроль  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись, дата)

Л. Н. Михайленко

Благовещенск 2016

**Министерство образования и науки Российской Федерации**  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
профессионального образования  
**АМУРСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**  
(ФГБОУВПО «АмГУ»)

Факультет Экономический  
Кафедра Экономической теории и государственного управления

УТВЕРЖДАЮ

Зав.кафедрой

\_\_\_\_\_ М. В. Зинченко

подпись

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016г,

**ЗАДАНИЕ**

К выпускной квалификационной работе студента \_\_\_\_\_

1. Тема выпускной квалификационной работы: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(утверждена приказом от \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_)

2. Срок сдачи студентом законченной работы (проекта) \_\_\_\_\_

3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов): \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

5. Перечень материалов приложения: (наличие чертежей, таблиц, графиков, схем, программных продуктов, иллюстративного материала и т.п.) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

6. Консультанты по выпускной квалификационной работе (с указанием относящихся к ним разделов) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

7. Дата выдачи задания \_\_\_\_\_

Руководитель выпускной квалификационной работы: \_\_\_\_\_

(фамилия, имя, отчество, должность, ученая степень, ученое звание)

Задание принял к исполнению (дата): \_\_\_\_\_

(подпись студента)

## РЕФЕРАТ

Выпускная квалификационная работа содержит 80 с., 4 таблицы, 9 рисунков, 54 источника, 5 приложений.

### ЗЕМЛЯ, ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА, КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ, НАСЕЛЕННЫЕ ПУНКТЫ

В выпускной квалификационной работе рассмотрена сущность государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов, цели и задачи ее организации. Проведен анализ организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Амурской области. А также выявлены проблемы организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов и предложены способы решения выявленных проблем.

В ходе анализа были определены нормативные основы организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Амурской области, выявлены основные направления и результаты деятельности Министерства имущественных отношений, по кадастровой оценке, земель населенных пунктов Амурской области, сформулированы основные проблемы совершенствования государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение	9
1 Теоретико-правовые основы организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов	11
1.1 Сущность, цели и задачи организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов	11
1.2 Нормативная правовая база организации кадастровой оценки земель населенных пунктов	27
2 Анализ организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Амурской области	34
2.1 Нормативные основы организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Амурской области	34
2.2 Анализ основных направлений и результатов деятельности Минимущества Амурской области по кадастровой оценке земель населенных пунктов Амурской области	44
2.3 Проблемы совершенствования государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов	60
Заключение	66
Библиографический список	68
Приложение А	73
Приложение Б	74
Приложение В	75
Приложение Г	76

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность выбранной темы исследования «Организация государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов (на примере Амурской области)» обусловлена следующим:

– земля является важнейшим объектом недвижимости. Государственная кадастровая оценка земли (далее – ГКОЗ) и налогообложение земель как объектов недвижимости являются основными средствами регулирования землепользования.

– необходимым экономическим условием и экологическим требованием повышения эффективности использования земли, сохранения и увеличения её плодородия является всестороннее изучение, качественная характеристика, количественная и стоимостная оценка земли как средства производства. Поэтому объективная необходимость кадастровой оценки земельных угодий непосредственно обусловлена тем положением, которое занимает земля как естественная основа материального производства, той ролью, которую играет земля в процессе вне зависимости от какой - либо определенной формы общения.

Цель работы заключается в проведении анализа организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов (далее – ГКОЗ НП) на примере Амурской области.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

- 1) изучить нормативные правовые основы организации кадастровой оценки земель населенных пунктов в субъекте РФ;
- 2) проанализировать результаты ГКОЗ НП в Амурской области;
- 3) разработать предложения по улучшению и совершенствованию ГКОЗ НП в Амурской области.

Объектом исследования данной выпускной квалификационной работы являются земли населенных пунктов области. Предметом исследования являются процессы, возникающие при организации ГКОЗ НП.

Исходные данные к выпускной квалификационной работе: нормативные правовые документы, статистическая и аналитическая информация.

Статистической базой исследования выступают материалы государственных статистических органов Российской Федерации и Амурской области.

При решении поставленных в работе задач использовались методы исследования: анализа и синтеза, системного подхода, методы статистического анализа.

Логика исследования состоит в четко определенной последовательности осуществления этапов: исследования теоретико-правовых основ организации ГКОЗ НП, определения сущности ГКОЗ НП, ее целей, задач и нормативной правовой базы, проведения анализа нормативных основ организации ГКОЗ НП Амурской области и основных направлений и результатов деятельности по кадастровой оценке земель населенных пунктов области. Заключительным этапом является выявление проблем совершенствования ГКОЗ НП Амурской области.

# 1 ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОРГАНИЗАЦИИ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ

## 1.1 Сущность, цели и задачи организации государственной кадастровой оценки земель

Земля является одной из основных частей национального достояния и богатства страны. Земля как основа экономической, социальной, производственной и другой деятельности обладает стоимостью, таким образом, одним из условий развития экономики является адекватная оценка земли<sup>1</sup>. Оценка стоимости земельных ресурсов является основным фактором регулирования оборота земли, а также оценка необходима для целей налогообложения, кредитования и др. Однако, несовершенство земельного законодательства, бесплатная раздача земель, привели к их неэффективному использованию, а также стало практически невозможно определить истинную стоимость тех или иных земельных участков. В связи с этим возникла необходимость адекватного определения их стоимости.

Основные теоретические положения оценки земли и других природных ресурсов были разработаны еще в XVIII веке классиками экономической теории – Адамом Смитом, Давидом Рикардо и с тех пор не претерпели принципиальных изменений.

Под экономическим термином «земля» Рикардо понимал все «ресурсы, бесплатно предоставляемые природой» (что тем самым исключало из этого определения любые ее улучшения человеком за счет добавления капитала). Современники рассматривают землю как природный ресурс, включающий в себя и другие ресурсы естественного происхождения. Экономическая оценка отлична для каждого вида природных ресурсов, в зависимости от специфики.

Земли могут использоваться в качестве средства производства (земли сельскохозяйственного назначения и земли лесного фонда), либо как территориальный базис, куда относятся остальные категории земель. Земля может использоваться для выращивания растений или как участок под

---

<sup>1</sup> Особенности проведения кадастровой оценки земель в России. Ламерт Д. А.

строительство и др. Издержки одного варианта использования – это тот доход, который может быть получен при выборе и реализации другого варианта. Если рассматривать понятие «земля» как целое, уже сам факт использования или простоя этого ресурса будет иметь экономическое значение. Поэтому методические подходы к оценке земель различного целевого назначения будут отличаться.

Объективная оценка земельных участков необходима для рационального проведения земельной и налоговой политики, а также эффективного управления земельными ресурсами.

Оценка – это расчетная или экспертная стоимость объекта недвижимости либо какого-либо вещного интереса в ней, проводимая специалистом по анализу и оценке недвижимости.

Оценочная деятельность – это деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. Субъектами оценочной деятельности признаются, с одной стороны, юридические и физические лица (индивидуальные предприниматели), именуемые «оценщики», а с другой – потребители их услуг – «заказчики». Объектом оценки являются земельные участки различного целевого назначения.

Процесс оценивания – определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки. Процесс обычно завершается отчетом об оценке, который содержит описание недвижимости и характеристику обстоятельств или ограничивающих условий, при которых данная оценка сохраняет свое значение. Отчет должен содержать подробное описание оцениваемой недвижимости и дату проведения оценки. В отчет также включаются необходимые вспомогательные сведения и описание проведенного анализа.

Процедура оценки земель имеет один из трех видов:

- 1) денежная оценка земельного участка.
- 2) экономическая оценка земель или земельных участков.
- 3) бонитирование грунтов земель.

Денежная оценка земель подразделяется на нормативную и экспертную.

Нормативная денежная оценка земельных участков представляет собой показатель капитализированного рентного дохода с земельных участков, который определяется по нормативным документам.

Экспертная оценка земельных участков представляет собой показатель, который определяется из стоимости земельных участков, а также по исследованию связанных с ними прав. Последний пункт является совокупным результатом сбора и анализа данных, а также расчетов и оформленных результатов работы в отчетной документации.

Первый вид денежной оценки, нормативный, используется для назначения земельного налога и государственной пошлины при процедуре обмена, наследования и дарения земельных участков. Эта процедура обязательна для определения платы владельца аренды земельного участка как государственной, так и коммунальной собственности, для обозначения потерь сельскохозяйственного и лесохозяйственного производств, и для разработки показателей и механизмов повышения эффективности процедуры рационального использования и охраны земельных ресурсов страны.

Процедура экспертной денежной оценки земельных участков и правовой базы относительно земельного участка выполняется для точного определения стоимости оцениваемого объекта, а также для проведения сделок с земельными участками.

Экономическая оценка является результатом оценивания земли, как природного ресурса, а также средства для производства сельского и лесного хозяйства или же в виде основы для общественного производства по показателям, характеризующим уровень продуктивности земель, оценку эффективности их использования и доходности с единицы площади. Для определения экономической оценки земель принимаются во внимание и предметы труда, и орудия производства для сельского хозяйства. В экономической оценке обязательно учитывается необходимость рационального использования земель всех категорий.

Бонитирование грунтов представляет собой сравнительную оценку качества грунтов, согласно их основным природным свойствам, влияющим на плодородие почв, с учетом природно-климатических условий.

Бонитирование грунтов выполняется с помощью нормативных актов и государственных стандартов, которые определены для земель сельскохозяйственного назначения и земель, которые входят в лесной фонд страны. Данная процедура является основной для выполнения экономической оценки земель сельскохозяйственного назначения и их результат должен учитываться при определении потерь производства в лесном и сельском хозяйстве, а также пригодности грунтов для эффективного сельскохозяйственного производства.

Все три вида оценки земель проводятся юридическими лицами, обладающими соответствующей лицензией на проведение работ по землеустройству, кроме экспертной оценки, выполняющейся специалистами, получившими лицензию на выполнение оценочных работ.

Информационным ресурсом *кадастровой оценки* является государственный кадастр недвижимости, так как в результате проведения оценочных работ определяется кадастровая стоимость, которая является учетной характеристикой объектов в государственном кадастре недвижимости<sup>2</sup>.

Кадастровая оценка земли — это массовая оценка, которая представляет собой совокупность административных и технических действий по установлению кадастровой стоимости земельных участков в границах административно-территориального образования по оценочным зонам.

Кадастровая оценка земель, как и другие виды оценочных работ (определение рыночной или инвестиционной стоимости, страховой стоимости, выкупной цены, стоимости ипотеки и т.д.), призвана установить денежное выражение ценности земельного участка. Основное отличие кадастровой оценки от других видов оценки заключается в преимущественном использовании её результатов для целей налогообложения и применения особой технологии

---

<sup>2</sup> Пылаева, А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости. 2014. С. 34 – 40.

оценочных работ – методов массовой оценки. Результатом кадастровой оценки является оценочное зонирование территории, установление показателей базовой или зональной стоимости земли по каждой из выделенных зон и кадастровая стоимость земельного участка с учётом его индивидуальных характеристик.

Массовая (кадастровая) оценка земель в целях налогообложения в Российской Федерации началась в 1998 – 1999 гг. с оценки земель сельскохозяйственного назначения. Затем были оценены земли поселений, земли промышленности, земли водного и лесного фондов, земли особо охраняемых территорий и объектов. В 2006 году, через 7 лет после начала проведения работ по кадастровой оценке земель, впервые в Российской Федерации налоги за землю были рассчитаны на основании кадастровой стоимости.

Согласно законодательству, регламентирующему проведение кадастровой оценки в РФ (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.<sup>3</sup>, Правила проведения ГКОЗ<sup>4</sup>, в действующих редакциях), ГКОЗ проводится не реже одного раза в 5 лет. Указанная норма была введена в 2010г., в соответствии с прежней редакцией Правил проведения ГКОЗ кадастровая оценка должна была проводиться не чаще чем раз в 3 года и не реже одного раза в 5 лет.

Поэтому по состоянию на 2011 год в Российской Федерации кадастровая оценка всех категорий земель проведена дважды, а две категории земель — земли сельскохозяйственного назначения и земли населенных пунктов — переоцениваются в настоящее время в третий раз<sup>5</sup>.

Кадастровая стоимость земельных участков определяется в целях налогообложения. Согласно Земельному и Налоговому кодексам, кадастровая стоимость земельных участков является налоговой базой для начисления земельного налога в Российской Федерации.

---

<sup>3</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>4</sup> Правила проведения государственной кадастровой оценки земель. Пост. Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000г.

<sup>5</sup> А. В. Пылаева. История становления и перспективы развития кадастровой оценки недвижимости в России

В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации в 2006 году был введен порядок исчисления земельного налога на основе кадастровой стоимости земельного участка. Ключевой идеей оптимизации налогообложения является право муниципалитетов самостоятельно определять ставку налога для конкретного вида землепользования или категории земель, максимальные значения ставки налога установлены Налоговым кодексом. Так как земельный налог является местным налогом, органы местного самоуправления имеют возможность уменьшения ставок земельного налога.

ГКОЗ НП и другого целевого назначения проводится по единой методике в целях обеспечения сопоставимости результатов оценки на территории всей Российской Федерации. Методические указания по кадастровой оценке<sup>6</sup> утверждает Министерство экономического развития. Заказчиками кадастровой оценки выступают региональные органы исполнительной власти, которые для проведения кадастровых работ могут обращаться только к оценщикам, состоящим в саморегулируемой организации. По результатам проведения кадастровой оценки оценщиками составляется отчет по установленной форме, который утверждается региональными органами исполнительной власти и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии<sup>7</sup>.

Кадастровая оценка земель проводится для достижения следующих целей<sup>8</sup>:

- 1) правовая: государственная регистрация прав на землю и сделок с ними, защита прав землепользователей и субъектов Российской Федерации;
- 2) 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;

---

<sup>6</sup> Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 года № 39.

<sup>7</sup> Петров В. И. Кадастровая оценка земель различного целевого назначения. <http://cons-s.ru/articles/80>.

<sup>8</sup> Кадастровая оценка. Департамент профессиональной оценки. 2016. <http://dpo.ru/services/64/>.

3) информационная: поддержка рынка земли, фондового рынка ценных земельных бумаг и ипотеки; информирование широкого круга заинтересованных лиц о стоимости земель;

4) управленческая: оценка эффективности существующего функционального использования территории, расчетная поддержка проектных разработок генерального плана города и в планировании крупномасштабных мероприятий общегородского характера.

Задачами кадастровой оценки земель являются:

- проведение организационных мероприятий по ее осуществлению;
- разработка методики и технологии, обеспечивающих объективность показателей оценки;
- определение показателей кадастровой оценки земельных участков, земель сельскохозяйственного назначения административных районов и субъекта Российской Федерации в целом.

Прежде чем рассмотреть методические рекомендации по проведению кадастровой оценки отдельных категорий земель, необходимо рассмотреть общие черты и различия между массовой и индивидуальной оценкой. Массовая оценка отличается от индивидуальной по целям, задачам и технике расчета используемых показателей<sup>9</sup>.

Индивидуальная оценка – метод получения оценок рыночных стоимостных показателей одного или нескольких объектов, при котором анализируется вся возможная совокупность рыночных факторов.

Массовая оценка – метод получения оценок стоимостных показателей группы однородных объектов с использованием статистической обработки рыночной информации.

Кадастровая оценка – это отдельное самостоятельное направление оценочной деятельности, в рамках которого оцениваются группы объектов с использованием специальных методик и технологий<sup>10</sup>. Целью кадастровой

---

<sup>9</sup> Земельные отношения и землеустройство. А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов. [http://www.aup.ru/books/m491/6\\_2\\_5.htm](http://www.aup.ru/books/m491/6_2_5.htm).

<sup>10</sup> Особенности проведения кадастровой оценки земель в России. Ламерт Д. А. №3/2013.

оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований.

Массовая оценка характеризует набор объектов оценки и применение к группам, состоящим из большого их количества, единого, общего алгоритма выведения стоимости. Как массовая оценка, так и оценка единичных объектов недвижимости (индивидуальная) – это систематизированные методы получения оценок стоимости. Они отличаются только масштабом. Модели массовой оценки включают в себя больше условий, поскольку они пытаются воспроизвести в себе рынок для одного или более вариантов землепользования на обширной географической территории. Например, модель массовой оценки может содержать в себе фактор времени, для индивидуальной же оценки это нехарактерно, поскольку объекты-аналоги подбираются непосредственно к дате оценки.

Наибольшую часть земельного фонда страны, который включает 1709,8 млн. га земель, составляют земли лесного фонда – 1122,3 млн. га (65,6 % всех земель) и земли сельскохозяйственного назначения – 386,5 млн. га (22,6 %). Земли населенных пунктов составляют всего лишь 1,2 % всех земель РФ (приложение А)<sup>11</sup>.

Несмотря на то, что земли населенных пунктов занимают лишь 1,2 % всего земельного фонда Российской Федерации, эти земли являются местом проживания большей части населения и играют важную роль в жизни общества.

Земли населённых пунктов (поселений) — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений и предназначенные для застройки и развития этих населённых пунктов<sup>12</sup>. Регулируются Градостроительным кодексом РФ, генеральными планами населённых пунктов и градостроительными нормами. Границы городских и сельских населенных пунктов отделяют их земли от земель иных категорий. Эти границы не могут

---

<sup>11</sup> Категории земель в РФ. Большая земля. Режим доступа: [http://bigland.ru/o\\_kompanii/poleznye\\_stati/kategorii\\_zemel\\_v\\_rf\\_2015/](http://bigland.ru/o_kompanii/poleznye_stati/kategorii_zemel_v_rf_2015/).

<sup>12</sup> Земельный кодекс РФ.

пересекать границы муниципальных образований или выходить за них, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

Все поселения (в законодательстве о градостроительстве используется термин «поселение» в отличие от термина «населенный пункт», который употребляется в земельном законодательстве. Существуют и иные различия терминологии<sup>13</sup>) подразделяются на несколько типов. В основу их классификации положены следующие критерии: численность населения, научно-производственная специализация поселений, значение поселений в системе расселения населения и административно-территориальном устройстве страны.

Кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов характеризует стоимость отдельного земельного участка в общей системе оценочного зонирования территории населенного пункта с учетом рыночной стоимости земли и качественно-количественных характеристик земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности требуется государству, как крупнейшему собственнику, для эффективного использования своей собственности. Стоимость остальных земельных участков необходима для целей налогообложения, регулирования земельного рынка и проведения рациональной и эффективной земельной политики.

В основе кадастровой оценки земельных участков лежит принцип их классификации по целевому назначению и виду функционального использования.

Все земельные участки в составе земель населенных пунктов в соответствии с действующим законодательством разделены на 17 видов разрешенного использования<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

<sup>14</sup> Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 30.09.2015) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"

Кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов определяется в разрезе следующих видов разрешенного использования (далее – ВРИ):

- 1) Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
- 2) Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
- 3) Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4) Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- 5) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 6) Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 7) Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- 8) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- 9) Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий.
- 10) Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- 11) Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов и т. д.
- 12) Земельные участки, занятые водными объектами.
- 13) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог.
- 14) Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, скверами, парками.

15) Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

16) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей.

17) Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения.

В составе населенного пункта все земли делятся на административно-территориальные единицы, а в составе таких единиц выделяются соответствующие кадастровые кварталы в зависимости от размеров и специфики соответствующей территориальной единицы.

Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup>. Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования. То есть, применительно к землям населенных пунктов, удельная кадастровая стоимость определяется для 17 допустимых видов разрешенного использования применительно к каждому кадастровому кварталу.

Кадастровая стоимость конкретного земельного участка устанавливается путем умножения удельного показателя кадастровой стоимости, утвержденной для данного вида разрешенного использования земельных участков применительно к кадастровому кварталу, в котором расположен участок, на его площадь.

При этом, если земельному участку установлено несколько видов разрешенного использования, то для определения его кадастровой стоимости выбирается тот удельный показатель, значение которого больше.

Таким образом, основными факторами, влияющими на кадастровую стоимость конкретного земельного участка, являются:

– его вид разрешенного использования, определенный в установленном законом порядке;

– размер удельного показателя кадастровой стоимости, определенного для конкретного вида разрешенного использования применительно к кадастровому кварталу.

ВРИ земельного участка устанавливается актами органов государственной власти, местного самоуправления (распоряжения о предоставлении земель, договоры аренды и купли-продажи, акты выбора земельного участка и др.). Вместе с тем, отнесение земельного участка указанными актами к конкретному ВРИ подчинено следующим правилам.

В случае если на земельном участке существуют объекты недвижимости, то разрешенное использование соответствует назначению данного объекта, указанному при вводе объекта в эксплуатацию.

Исходными данными для определения качественно-количественных характеристик и расчета показателей базовой стоимости земельных участков служат:

- материалы функционального зонирования;
- генеральные планы развития территории;
- данные по сделкам купли-продажи и аренды земельных участков, квартир, домов и нежилых помещений, гаражей;
- данные о доходности производственных и коммерческих предприятий.

Помимо перечисленных данных, используются также расчетные параметры, такие как коэффициент застройки территории населенных пунктов, инженерно-строительные характеристики грунтов, амортизация основных фондов, коэффициент ликвидности объектов недвижимости, структура капитала промышленных предприятий, коэффициент капитализации.

ГКОЗ НП относится к категории массовой оценки недвижимости, представляющей собой систематическую оценку групп земельных участков по состоянию на определенную дату.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов осуществляется на основании статистического анализа рыночных цен и иной информации об объектах недвижимости<sup>15</sup>.

Определение кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов осуществляется в следующем порядке<sup>16</sup>:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;
- 3) отбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости и заключение с ним договора на проведение оценки;
- 4) определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости (в том числе процедуру ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости);
- 5) экспертизу отчета об определении кадастровой стоимости;
- 6) утверждение результатов определения кадастровой стоимости;
- 7) внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости.

Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере ГКОЗ, по субъекту Российской Федерации по состоянию на 1 января года проведения работ. Перечень содержит сведения обо всех земельных участках, расположенных на оцениваемой территории.

Результаты проведенных оценочных работ обобщаются в отчете, который должен соответствовать специальным требованиям. Введение единых стандартов по форме отчета обусловлено необходимостью использования

---

<sup>15</sup> Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов на современном этапе. Межуева Т. В. Интерэкспо Гео-Сибирь. № 1. 2012.

<sup>16</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011) "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов"

содержащейся в нем информации для внесения в кадастр. Отчет направляется в региональные органы исполнительной власти. Они в течение 30 дней утверждают результаты оценки и передают их в кадастр или отклоняют их. После утверждения отчета данные о кадастровой стоимости служат налоговой базой для расчета земельного налога.

Проведение ГКОЗ НП позволяет осуществлять более эффективное управление земельными ресурсами и связанными с ними объектами недвижимости, а также проводить планирование доходной части бюджетов всех уровней (в пределах платежей поступающих от земельного налога и арендной платы), стимулировать развитие инвестиционных процессов и развитие экономики в целом.

Результатом ГКОЗ является кадастровая стоимость. Кадастровая стоимость земельного участка – это публичный эквивалент стоимости земельного участка, который учитывается при исчислении земельного налога, арендной платы за пользование земельными участками, выкупной стоимости земельного участка при его приобретении из государственной и муниципальной собственности, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством<sup>17</sup>.

Кадастровая стоимость определяется с учетом классификации земельных участков по целевому назначению, в том числе на основе информации о рыночной стоимости земельных участков.

Размер кадастровой стоимости является одной из основных составляющих, определяющих экономическую эффективность использования земельного участка и затраты, связанные с приобретением и использованием земельных участков.

Неправильное определение кадастровой стоимости земельного участка может привести к многомиллионным потерям для его правообладателей либо по существу заблокировать отдельные способы его использования (например, путем застройки).

---

<sup>17</sup> ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ

Социальная значимость кадастровой оценки недвижимости, использования ее результатов в налогообложении сформировала потребность законодательно определить понятие государственной кадастровой оценки недвижимости<sup>18</sup>.

## **1.2 Нормативная правовая база организации кадастровой оценки**

Организация кадастровой оценки в Российской Федерации осуществляется в соответствии с международными договорами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения, возникающие при осуществлении оценочной деятельности.

Основание для проведения государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации № 945 от 25.08.1999 г. «О государственной кадастровой оценке земель»;
- Правила проведения государственной кадастровой оценки земель, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации № 316 от 08.04.2000 г. (в ред. Постановления Правительства Российской Федерации № 206 от 11.04.2006 г.; № 590 от 17.09.2007 г.);
- Методические указания по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 года № 39;
- Административный регламент по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28.06.2007 г. № 215.

---

<sup>18</sup> Эволюция понятия «кадастровая оценка» в Российской Федерации/Статья / Пылаева А.В. - Землеустройство, кадастр и мониторинг земель № 10. – 2009 г. – стр. 31-33.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20.07.2007 г. № 254;
- Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 22.10.2010 г. № 508;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 29.07.2011 г. № 382 «Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости»;
- Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 30.08.2011 г. № 421 «О внесении изменения в Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Как уже было отмечено, одной из целей определения кадастровой стоимости является установление налогооблагаемой базы, ставок земельного налога, арендной платы за землю и размера компенсации при изъятии земель. В соответствии с Налоговым Кодексом налоговая база устанавливается, на основе данных, которые даёт оценка кадастровой стоимости<sup>19</sup>. Определяется в отношении каждого участка по состоянию на 1 января года налогового периода. Размер исчисляется по истечении налогового периода. Ставки земельного налога утверждаются нормативными актами госучреждений. Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации или в случаях, установленных законодательством субъекта Российской Федерации, по

---

<sup>19</sup> Налоговый кодекс. Собрание законодательства РФ. №32. 2000. ст.3340.

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<sup>20</sup>. Таким образом, оценка кадастровой стоимости должна проводиться с расчетом на конкретную дату и не может изменяться в течение налогового периода (кроме случаев законного оспаривания)<sup>21</sup>.

Орган, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, является заказчиком работ по определению кадастровой стоимости.

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

По запросу заказчика Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) формирует перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке в соответствии с Порядком формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.11.2013 № 648 «Об утверждении Порядка формирования и предоставления перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке».

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 Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ. Осуществление деятельности по определению кадастровой стоимости допускается при наличии у исполнителя работ договора страхования ответственности за причинение вреда имуществу в результате осуществления указанной деятельности.

---

<sup>20</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

<sup>21</sup> Кадастровая оценка и земельный налог. АБК – Активные Бизнес Консультации. <http://www.active-consult.ru/kadastr.htm>.

Определение кадастровой стоимости осуществляется оценщиками согласно требованиям законодательства об оценочной деятельности. В результате выполнения работ по определению кадастровой стоимости оценщик, проводивший оценку, составляет проект отчета об определении кадастровой стоимости, руководствуясь общими требованиями к отчету, определенными статьей 24.15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, и требованиями к содержанию и оформлению отчета, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.07.2011 № 382. В целях обеспечения возможности ознакомления с проектом отчета об определении кадастровой стоимости, исполнитель работ направляет такой проект отчета в Росреестр для размещения его в Фонде данных государственной кадастровой оценки и в саморегулируемую организацию оценщиков. По истечении всех указанных сроков исполнитель работ составляет отчет об определении кадастровой стоимости.

В течение 30 рабочих дней с даты составления отчета об определении кадастровой стоимости саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, проводивший оценку, осуществляется экспертиза отчета. Отчет об определении кадастровой стоимости принимается заказчиком работ по определению кадастровой стоимости только при условии наличия положительного экспертного заключения на указанный отчет.

Утверждение результатов определения кадастровой стоимости осуществляется заказчиком в течение 20 рабочих дней с даты принятия отчета об определении кадастровой стоимости. В трехдневный срок после утверждения результатов определения кадастровой стоимости заказчик направляет копию 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 в Росреестр.

В порядке, установленном статьей 15 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», заказчик работ направляет утвержденные результаты определения кадастровой стоимости в орган кадастрового учета (ФГБУ «ФКП Росреестра» в соответствии с приказом Росреестра от 11.03.2010 № П/93<sup>22</sup>) для внесения их в государственный кадастр недвижимости. Внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости осуществляется в течение 10 рабочих дней с даты получения сведений о кадастровой стоимости.

От точности оценки кадастровой стоимости зависит уплачиваемый земельный налог. При несогласии с установленной кадастровой стоимостью земельного участка, существует возможность оспорить результаты определения кадастровой стоимости в суде или в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (решение комиссии также может быть оспорено в суде). Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в течение 6 месяцев с даты их внесения в государственный кадастр недвижимости. В соответствии с законодательством об оценочной деятельности результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости<sup>23</sup>.

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.

---

<sup>22</sup> Приказ Росреестра от 11.03.2010 № П/93 «О наделении федеральных государственных учреждений "Земельная кадастровая палата" ("Кадастровая палата") по субъектам Российской Федерации полномочиями органа кадастрового учета»

<sup>23</sup> Приказ Минэкономразвития России от 04.05.2012 № 263.

Основаниями для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости являются:

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

Методические указания по государственной кадастровой оценке земель и нормативно-технические документы, необходимые для проведения государственной кадастровой оценки земель, разрабатываются и утверждаются Минэкономразвития России по согласованию с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти.

Установленные в России методики оценки не учитывают многие особенности хозяйственной деятельности. Это касается таких объектов, как транспортные системы естественных монополий, крупные объекты энергетики, нефтяного и газового комплексов и т. п.

Важным недостатком является то, что существующие методики оценки слабо учитывают влияние географических, климатических и демографических факторов. Их игнорирование при оценке земель, для которых невозможно определить рыночную стоимость, приводит к необоснованному завышению цены таких участков.

Кадастровая оценка земель населенных пунктов – это оценка потребительской стоимости земельных участков населенных пунктов в границах кадастрового учета. При определении кадастровой стоимости с использованием методов массовой оценки объекты недвижимости, стоимость которых определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки, распределяются оценщиками по группам по принципу «схожести», подобности. Например, земельные участки под многоквартирными домами в одном населенном пункте. Для группы моделируется единая оценочная формула

(модель оценки), на основе которой рассчитывается величина кадастровой стоимости всех объектов недвижимости, входящих в группу.

Модель включает несколько переменных (ценообразующих факторов), которые, согласно выводам оценщика, влияют на величину кадастровой стоимости. Например, в качестве ценообразующего фактора может применяться местоположение объекта недвижимости – район расположения объекта, материал стен, наличие инфраструктуры).

При применении методов массовой оценки кадастровая стоимость объекта оценки определяется путём подстановки значений ценообразующих факторов, соответствующих данному объекту оценки, в модель оценки, выбранную оценщиком.

## 2 АНАЛИЗ ОРГАНИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

### 2.1 Нормативные основы организации государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов Амурской области

В Амурской области в 2002 году была проведена государственная кадастровая оценка земель поселений. Постановлением Администрации Амурской области от 11.03.2003 №179 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Амурской области»<sup>24</sup> были утверждены результаты государственной кадастровой оценки земель поселений Амурской области. Показатели первой кадастровой оценки земли применялись для налогообложения до 01.01.2008.

В соответствии с Правилами проведения государственной кадастровой оценки земель в 2007 году на территории Амурской области проведена актуализация (переоценка) кадастровой стоимости. Ее результаты утверждены постановлением Правительства Амурской области от 22.12.2007 года № 33 «Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области»<sup>25</sup>.

С 2014 года на территории Амурской области являются актуальными результаты ГКОЗ НП, утвержденные постановлением Правительства Амурской области от 5.11.2013 №537 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области». В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»<sup>26</sup> они будут действовать до утверждения результатов последующей ГКОЗ НП, которая предположительно будет проведена на территории Амурской области в 2018 году.

---

<sup>24</sup> Постановление Администрации Амурской области от 11.03.2003 №179 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Амурской области»

<sup>25</sup> Постановление Правительства Амурской области от 22.12.2007 № 33 «Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области»

<sup>26</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке) определен порядок проведения ГКОЗ, который включает в себя, целый комплекс мероприятий (приложение В). Данный порядок может быть представлен в виде 6 этапов:

1 этап. Орган исполнительной власти субъекта принимает решение о проведении ГКОЗ. Государственной кадастровой оценке подлежат земельные участки, стоящие на кадастровом учете. Правительством Амурской области, в лице Министерства имущественных отношений Амурской области (заказчик) принято Постановление Правительства Амурской области от 11 марта 2013г. № 83 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области»<sup>27</sup>. Решение о проведении государственной кадастровой оценки в обязательном порядке должно содержать следующие сведения:

- год начала проведения работ;
- категории земель;
- наименование субъекта Российской Федерации в котором будет проводиться ГКОЗ;
- наименования муниципальных образований, входящих в состав субъекта Российской Федерации.

Организацию проведения ГКОЗ осуществляет Министерство имущественных отношений Амурской области.

Министерство имущественных отношений Амурской области реализует государственную политику и осуществляет межотраслевое управление в сфере имущественных и земельных отношений на территории Амурской области.

В своей деятельности министерство руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской

---

<sup>27</sup> Постановление Правительства Амурской области от 11 марта 2013г. № 83 «О проведении государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области»

Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, Уставом (основным Законом) Амурской области, законами Амурской области, постановлениями Законодательного Собрания Амурской области, постановлениями и распоряжениями губернатора области и Правительства области, а также положением о министерстве.

В ведении министерства находятся областные бюджетные учреждения, осуществляющие функции в установленной сфере деятельности. Финансирование расходов на содержание министерства осуществляется за счет средств областного бюджета<sup>28</sup>.

2 этап. В соответствии с Законом об оценке заказчиком работ по государственной кадастровой оценке для подготовки технического задания направляется в орган кадастрового учета – филиал ФГБУ «ФКП-Росреестра» по Амурской области (далее – филиал), – запрос о предоставлении перечня земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке. Перечень земельных участков в составе земель населенных пунктов Амурской области, формируется в порядке, установленном Административным регламентом по исполнению государственной функции «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 28.06.2007г. № 215<sup>29</sup>. В перечень включены земельные участки, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости по состоянию на 01.01.2013 года.

3 этап. Для проведения работ по определению кадастровой стоимости привлекаются на конкурсной основе лица, имеющие право на заключение договора на проведение оценки, в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ,

---

<sup>28</sup> Положение о Министерстве имущественных отношений Амурской области. Справ.правовая система «Консультант-Плюс»

<sup>29</sup> Приказ Минэкономразвития России от 28.06.2007г. № 215 «Организация проведения государственной кадастровой оценки земель».

услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»<sup>30</sup> с учетом особенностей, установленных Законом об оценке.

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 Российской 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.

Победителем конкурса в 2013 году был объявлен Амурский филиал ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» (далее – исполнитель). Между заказчиком и исполнителем был заключен государственный контракт. Заказчиком работ был передан перечень земельных участков, подлежащих государственной кадастровой оценке для проведения работ по государственной кадастровой оценке.

---

<sup>30</sup> Федеральный закон от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4 этап. Исполнитель в первую очередь провел проверку перечня земельных участков на наличие учетных характеристик и отсутствие противоречивых данных:

- проверка Перечня на соответствие земельных участков категории земель населенных пунктов;
- проверка Перечня на обязательное заполнение полей «Кадастровый номер земельного участка», «Наименование участка», «Местоположение участка», «Категории земель», «Разрешенное использование», «Площадь»;

В связи с отсутствием в перечнях сведений о местоположении, а так же сведений о разрешенном и фактическом использовании исполнитель обращался в филиал ФГБУ «ФКП – Росреестра» по Амурской области для получения информации в полном объеме.

Дополнительная информация по ВРИ земельных участков предоставлялась администрациями муниципальных районов и округов Амурской области.

Все материалы по исходному Перечню ЗУ и Перечень ЗУ представлены в отчете № 2810/110613/Ц-00030/ЮФ-1/164 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Амурской области по состоянию на 01.01.2013<sup>31</sup>.

Исходной информацией для выполнения работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов являются:

- перечень объектов оценки;
- рыночная информация для расчета рыночной стоимости земельных участков;
- информация по значениям факторов стоимости по сельским населенным пунктам;
- информация по значениям факторов стоимости по городским населенным пунктам;

---

<sup>31</sup> Отчет № 2810/110613/Ц-00030/ЮФ-1/164 об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Амурской области по состоянию на 01.01.2013 // Фонд данных государственной кадастровой оценки. – 2013.

– документы-основания, являющиеся источником ценовой информации о среднем по Амурской области значении удельного показателя кадастровой стоимости земель лесного фонда, и средних по муниципальным районам значений удельных показателей кадастровой стоимости земель первой группы сельскохозяйственного назначения.

На величину кадастровой стоимости оказывают влияние такие ценообразующие факторы, как:

– рынок недвижимости в данном регионе. На этот фактор влияют инфляционные процессы. При росте цен на недвижимость в регионе, будет увеличиваться и кадастровая стоимость;

– местоположение земельного участка. (кадастровая стоимость земельных участков с одинаковыми характеристиками, но один расположен в центре города, а второй на окраине. Кадастровая стоимость земельного участка расположенного в центре города будет выше);

– инфраструктура (наличие вблизи земельного участка школ, поликлиник, остановок общественного транспорта, также оказывает влияние на увеличение кадастровой стоимости).

Объекты, содержащиеся в перечне, в соответствии с п.16 ФСО № 4, группируются в оценочные группы, на основании анализа информации о рынке объектов оценки, обоснования модели оценки кадастровой стоимости, состава ценообразующих факторов и сведений о значениях ценообразующих факторов объектов оценки для каждого исследуемого вида объектов оценки<sup>32</sup>.

На основании положений п. 1.2 Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов<sup>33</sup>, земельные участки в первую очередь выделяются в 17 групп в зависимости от вида их разрешенного использования (ВРИ), а именно:

---

<sup>32</sup> Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4)»

<sup>33</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011) "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов".

- 1) Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки.
- 2) Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки.
- 3) Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок.
- 4) Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества.
- 5) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.
- 6) Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.
- 7) Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения.
- 8) Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения.
- 9) Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий.
- 10) Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов.
- 11) Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов и т. д.
- 12) Земельные участки, занятые водными объектами.
- 13) Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог.
- 14) Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, скверами, парками.
- 15) Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.
- 16) Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей.

17) Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения.

При проведении указанной группировки использовались сведения о ВРИ объектов оценки, фактическом использовании, а также сведениях о правах, содержащиеся в предоставленном Заказчиком Перечне.

При анализе ВРИ было выявлено, что по част земельные участки невозможно принять обоснованное решение по отнесению их к одной или нескольким группам, указанным в п.1.2 Методики<sup>34</sup>.

С целью уточнения и выяснения ВРИ, исполнителем работ были направлены запросы которые содержали сведения как об отнесении объектов оценки к группам ВРИ указанным в п.1.2 Методики, так и о уточнении фактического использования земельных участков.

5 этап. Исполнителем работ было обеспечено проведение экспертизы отчета об определении кадастровой стоимости, саморегулируемой организацией оценщиков, в течение сорока пяти рабочих дней с даты представления такого отчета в эту саморегулируемую организацию оценщиков.

6 этап. После принятия отчета об определении кадастровой стоимости, заказчиком работ было принято постановление Правительства Амурской области от 5.11.2013 года №537 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области»<sup>35</sup>. Рассчитанная стоимость была признана действительной на дату оценки 01.01.2013 г. Указанным постановлением утверждена кадастровая стоимость земельных участков, стоящих на кадастровом учете. Кадастровая стоимость земельных участков, образованных в период проведения ГКОЗ НП и до момента утверждения, а также после утверждения результатов оценки, а также участков, в отношении которых были изменены их количественные и

---

<sup>34</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 (ред. от 11.01.2011) "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов".

<sup>35</sup> Постановление Правительства Амурской области от 5.11.2013 №537 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области»

(или) качественные характеристики, определяется заново после утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель на основе указанных результатов<sup>36</sup>.

В 2007 году в перечень объектов оценки вошло 243382 земельных участка. В соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. N 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (далее – приказ №39)<sup>37</sup> кадастровая стоимость определялась в разрезе 16 групп видов разрешенного использования. В 2011 году Приказом Минэкономразвития РФ от 11.01.2011 N 3 в приказ N 39 были внесены изменения, согласно которым кадастровая стоимость земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области в 2013 году определялась в разрезе уже 17 групп. Изменения коснулись только нескольких групп. 7 группа была разделена: в соответствии с приказом №3 в 7 группе остались только офисные здания делового и коммерческого назначения, а социальные объекты, школы, больницы, административные здания, объекты науки, культуры и искусства были отнесены к 17 группе. Кроме того, был уточнен состав первых двух групп, составляющих жилую застройку. В первоначальной версии приказа № 39 в первую группу входили земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки, во вторую группу входили земельные участки индивидуальной жилой застройки, согласно изменений в первую группу вошли земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, а во вторую – земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки. Это было сделано для того, чтобы более конкретизировать отнесение земельных участков к той или иной группе. В соответствии с правилами

---

<sup>36</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 № 222 «Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка»

<sup>37</sup> Приказом Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов»

землепользования и застройки, под среднеэтажной жилой застройкой понимается жилая застройка, до 5 этажей включительно, а малоэтажная застройка – менее 3 включительно. 16 группа – это земли общего пользования (дороги общего пользования, проезды, скверы и т. д.), кадастровая стоимость земельных участков, вошедших в 16 группу не рассчитывается, она номинальная и равна 1 рублю в целом за один участок.

## 2.2 Анализ основных направлений и результатов деятельности Минимущества Амурской области по кадастровой оценке земель населенных пунктов Амурской области

Важнейшими факторами, влияющими на кадастровую стоимость имущества, являются: экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором это имущество расположено. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона и доходами от использования имущества.

Всего по населенным пунктам Амурской области подлежало оценке 311780 земельных участков. Земельных участков, вошедших в состав объектов оценки – 311 197. Земельных участков, не вошедших в состав объектов оценки – 583, из них 563 – в связи с отсутствием площади земельного участка, 20 – в связи с невозможностью отнесения к виду разрешенного использования.

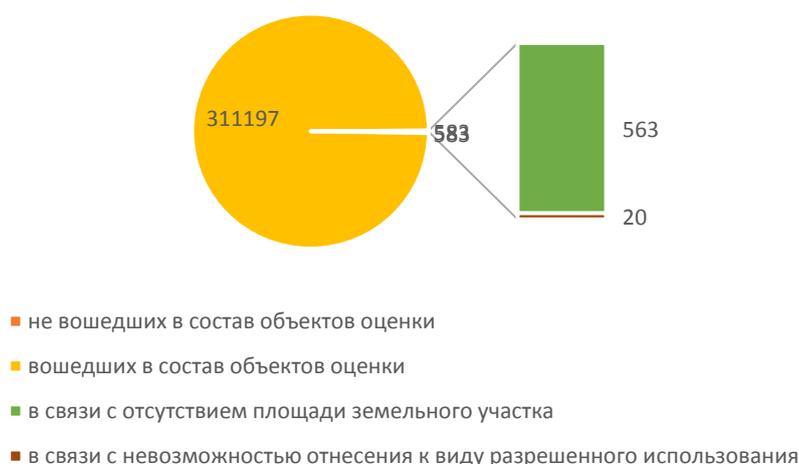


Рисунок 1 – Земельные участки, подлежащие оценке (Амурская область)

Земельные участки с видом разрешенного использования «Многоквартирная (многоэтажная) жилая застройка» ставились на кадастровый

учет по перечню ранее учтенных земельных участков, следовательно, межевание по ним не проводилось, то есть границы таких участков не были установлены, соответственно площадь таких участков неизвестна (равна 0). Ввиду того, что такая характеристика как площадь участка является одним из основных ценообразующих факторов, при отсутствии этой характеристики кадастровую стоимость определить невозможно.

Второй немаловажной характеристикой, оказывающей влияние на величину кадастровой стоимости, является вид разрешенного использования. Встречаются случаи, когда вид разрешенного использования по сведениям государственного кадастра недвижимости в строке «разрешенное использование» стоит прочерк, то есть разрешенное использование такого участка неизвестно. В этом случае заказчиком работ должны быть предприняты все попытки установления фактического разрешенного использования земельного участка. Для этого заказчиком направляются письма в органы местного самоуправления по месту расположения земельного участка. В случае если заказчиком будет установлено фактическое разрешенное использование земельного участка, его включают в перечень объектов оценки. В случае если разрешенное использование земельного участка определить не представляется возможным, такой участок исключается из перечня, и кадастровая стоимость такого участка не определяется.

В ситуации, когда наименование ВРИ не позволяет однозначно отнести участок к той или иной группе разрешенного использования, заказчиком также предпринимаются попытки установления фактического разрешенного использования по таким участкам, и, если фактическое и разрешенное использование по документам соответствует (то есть отсутствует), такой участок тоже исключается из перечня, не участвует в оценке, и кадастровая стоимость по нему не устанавливается.

Уточнение недостающих характеристик по земельным участкам, подлежащих оценке, проводилось в рабочем порядке. Содействие по уточнению

характеристик на себя взял Заказчик, в конце проведенной работы Заказчику был предоставлен перечень земельных участков, подлежащих оценке.

Так как, от величины кадастровой стоимости зависит налогооблагаемая база, целесообразно провести сравнительный анализ результатов кадастровой стоимости оцениваемых земельных участков за 2007 и 2013 годы.

Сравнительный анализ показал, что кадастровая стоимость в результате проведения оценочных работ в 2013 году, увеличилась в среднем по области в 1,6 раза в сравнении с оценкой 2007 года (таблица 1).

Таблица 1 – Сравнительный анализ результатов определения кадастровой стоимости 2007 и 2013 гг.

Вид разрешенного использования	Суммарная рассчитанная кадастровая стоимость на 01.01.2013, рублей	Суммарная рассчитанная кадастровая стоимость на 01.01.2007, рублей	Относительная разница (процентов)
1 ВРИ	59 627 217 222.54	11 767 017 851.52	406.73
2 ВРИ	159 218 808 930.58	129 085 057 312.98	23.34
3 ВРИ	24 940 474 316.79	8 621 238 132.07	189.29
4 ВРИ	13 720 515 428.61	5 259 779 716.48	160.86
5 ВРИ	25 172 816 329.28	18 726 657 904.73	34.42
6 ВРИ	823 463 104.07	1 087 516 453.20	-24.28
7 ВРИ	4 998 235 731.34	5 529 767 277.30	-9.61
8 ВРИ	2 712 958 812.59	7 670 213 640.45	-64.63
9 ВРИ	68 037 077 095.48	95 626 705 478.52	-28.85
10 ВРИ	915 075.33	510 515.97	79.25
11 ВРИ	1 146 596 633.92	7 310 701 297.97	-84.32
13 ВРИ	90 904 660 980.40	103 545 616 877.97	-12.21
14 ВРИ	36 844 746.34	591 978 422.51	-93.78
15 ВРИ	134 962 109.73	358 580 449.57	-62.36
16 ВРИ	1 320	1 897 659 806.85	-100.00
17 ВРИ	35 740 726 482.21	68 152 486 286.18	-47.56
<b>Итого</b>	<b>487 216 274 319.21</b>	<b>465 231 487 424.27</b>	<b>4.73</b>

Налогооблагаемая база, после утверждения результатов кадастровой оценки 2013, увеличилась примерно на 4.73 % (в совокупности), что в полной мере соответствует сложившейся рыночной ситуации, за последние 5 лет.

Если рассматривать в разрезе групп видов разрешенного использования:

– 1 ВРИ (многоэтажная жилая застройка) – кадастровая стоимость возросла в 5 раз;

– 2 ВРИ (индивидуальная жилая застройка) – кадастровая стоимость возросла в 1,2 раза;

- 3 ВРИ (гаражи) – кадастровая стоимость возросла в 3,6 раза;
- 4 ВРИ (сады, огороды) – кадастровая стоимость возросла в 2,8 раза;
- 5 ВРИ (торговля) – кадастровая стоимость возросла в 1,3 раза;
- 6 ВРИ (гостиницы) – кадастровая стоимость уменьшилась в 1,3 раза;
- 7 ВРИ (офисные здания) – кадастровая стоимость уменьшилась в 1,3 раза.

Значительное увеличение кадастровой стоимости произошло по 3 группе ВРИ (гаражи и автостоянки) на 89,29 %.

Несмотря на то, что при проведении оценочных работ в 2007 году, согласно методике, в группировке отсутствовала 17 группа, тем не менее, ввиду того, что 17 группа выделилась из состава 7, по 17 группе проведен сравнительный анализ результатов по 2013 году – 7 и 17 групп, с результатами 7 группы 2007 года. Кадастровая стоимость по 17 группе уменьшилась по отношению к 2007 году 7 группы примерно в 1,2 раза.

В 17 группу вошли земельные участки, предназначенные для размещения объектов народного образования, здравоохранения, социальные, религиозные объекты. В составе 7 группы в 2007 году кроме вышперечисленных объектов входили земельные участки, предназначенные для размещения административных, офисных зданий, по которым рыночная стоимость достаточно высокая, на них есть спрос на рынке недвижимости. В 2007 году при проведении оценочных работ кадастровая стоимость всех земельных участков, входящих в 7 группу (под школами, больницами, офисными зданиями, бизнес-центрами и т. д.). Возможно, что в 2007 году по 7 группе произошло завышение кадастровой стоимости, так как оценщик брал информацию из общедоступных источников (средств массовой информации), таким образом, результаты ГКОЗ НП 2007 года по 7 группе ВРИ значительно превышали рыночные цены, сложившиеся на рынке недвижимости в оцениваемый период. Оценщик объяснил отличие полученных результатов от собранной ценовой информации тем, что объекты оценки по своим техническим характеристикам отличаются от объектов, представленных на рынке, как в лучшую, так и в худшую сторону, что

практически невозможно учесть при выполнении работ по массовой оценке, так как осмотр объектов, для выявления индивидуальных характеристик не проводится, и, следовательно, влияние их на стоимость учесть не возможно.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что наибольшая кадастровая стоимость земельных участков по анализируемым группам ВРИ – в городском округе Благовещенск, с учетом населенных пунктов в его составе. Кроме 13 ВРИ – самая высокая кадастровая стоимость по данной группе в городском округе Тында (приложение Г).

Ввиду того что под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, представляется возможным сравнить средние значения рыночных и кадастровых стоимостей за 1 кв.м. для 2 группы ВРИ (индивидуальная жилая застройка) в разрезе населенных пунктов Амурской области.

Таблица 2 – Средние значения рыночной и кадастровой стоимостей за 1 м<sup>2</sup> для 2 ВРИ (2013 год)

Населенный пункт	Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земли, рублей	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земли, рублей	Относительная разница (процентов)
г. Белогорск	961.06	733.59	-23.67
г. Благовещенск	3 501.90	3 486.41	-0.44
г. Завитинск	595.12	520.97	-12.46
г. Зея	926.37	790.29	-14.69
г. Свободный	727.56	798.28	9.72
г. Шимановск	604.02	671.24	11.13
пгт. Архара	542.76	587.99	8.33
пгт. Буряя	510.94	553.71	8.37
пгт. Ерофей Павлович	346.60	385.11	11.11
пгт. Магдагачи	484.97	465.02	-4.11
пгт. Прогресс	644.42	613.02	-4.87
пгт. Серышево	587.41	627.86	6.89
пгт. Уруша	320.79	301.23	-6.10
с. Екатеринославка	604.92	624.06	3.16
с. Ивановка	424.79	410.59	-3.34
с. Новокиевский Увал	708.39	777.23	9.72
с. Поярково	780.76	756.95	-3.05
с. Ромны	462.15	542.01	17.28
с. Тамбовка	521.42	510.94	-2.01

По данным таблицы 2 можно сделать вывод о том, что среднее значение удельного показателя рыночной и кадастровой стоимости по ВРИ «индивидуальное жилое строительство» в населенных пунктах Амурской области незначительно отличаются между собой. Самый большой процент различия в г. Белогорск – значение среднего удельного показателя рыночной стоимости земли на 23,67 % превышает значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земли. Наименьшее расхождение наблюдается в г. Благовещенск – значение среднего удельного показателя рыночной стоимости земли на 0,44 % превышает значение среднего удельного показателя кадастровой стоимости земли.

Таблица 3 – Средние значения рыночной и кадастровой стоимостей за 1 м<sup>2</sup> для 1 ВРИ (2013 год)

Населенный пункт	Среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земли	Среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости земли	Относительная разница, процент
г. Белогорск	4 306.04	4 203.52	-2.44
г. Благовещенск	13 030.46	13 070.40	0.31
г. Свободный	3 972.87	4 023.91	1.27
г. Сковородино	2 456.30	2 097.53	-17.10
г. Тында	3 378.54	3 235.05	-4.44
г. Шимановск	2 239.72	2 719.95	17.66

По ВРИ «многоэтажная жилая застройка» показатели также отличаются незначительно: наибольшая разница в г. Шимановск – 17,66 % превышение среднего значения удельного показателя кадастровой стоимости земли над средним значением удельного показателя рыночной стоимости, а также в г. Сковородино – 17,10 % превышение среднего значения удельного показателя рыночной стоимости над средним значением удельного показателя кадастровой стоимости. Наименьшая разница в г. Благовещенск – на 0,31 % среднее значение удельного показателя кадастровой стоимости превышает среднее значение удельного показателя рыночной стоимости земли. Проведенный анализ показал, что самыми дорогими участками, являются участки под многоэтажной жилой застройкой в г. Благовещенске.

Анализ соответствия или несоответствия значений кадастровой стоимости объектов оценки собранной ценовой информации показывает, что практически

все значения кадастровой стоимости земельных участков лежат в ценовых диапазонах собранной рыночной информации. То, что полученные результаты отличаются от собранной ценовой информации, указывает на то, что объекты оценки по своим техническим характеристикам отличаются от объектов, представленных на рынке, как в лучшую, так и в худшую сторону, что практически невозможно учесть при выполнении работ по массовой оценке, так как осмотр объектов, для выявления индивидуальных характеристик не проводится, и, следовательно, влияние их на стоимость учесть во всех случаях не возможно. Вместе с тем, рассчитанные стоимости получились несколько ниже, чем собранная ценовая информация по аналогам, что обусловлено тем, что при моделировании, аналоги, имеющие очень высокие стоимости, отсеялись.

Таблица 4 – Средняя кадастровая стоимость земель в г. Благовещенске за м<sup>2</sup> с 01.01.2014 по группам ВРИ:

№ ВРИ	Группы ВРИ	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	
		2007 год	2014 год
1 ВРИ	многоэтажная застройка	3	13
2 ВРИ	индивидуальное строительство	0,963	3,5
3 ВРИ	гаражи	3	10
4 ВРИ	сады, огороды и дачи в черте города	0,152	0,6
5 ВРИ	объекты торговли	7,5	9
6 ВРИ	гостиницы	2,5	3,5
7 ВРИ	промышленность	2	0,7

Кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> в среднем по городу составляет 13046,43руб.

Для сравнения с прошлым туром оценки, который прошел в 2007 году: средняя кадастровая стоимость 1 м<sup>2</sup> по результатам оценки 2007 года – 3072,65 руб.

Изменилась кадастровая стоимость в сторону увеличения под земельными участками индивидуальной жилой застройки (от 963 руб./кв.м. в 2007 году до 3,5 тыс. руб./кв.м. в 2014 году), гаражами (от 3000 руб/кв.м. в 2007 году, до 10000 руб/кв.м. в 2013).

Но есть и изменения кадастровой стоимости в сторону уменьшения.

Так, например, уменьшилась кадастровая стоимость земельных участков промышленности в г. Благовещенске (в среднем с 2000 руб./кв.м. в 2007 году до 700 руб в 2013), г. Белогорске.

В соответствии с п. 24.21 Закона об оценке органом кадастрового учета была определена кадастровая стоимость для 11203 вновь учтенных земельных участков и земельных участков, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или качественных) характеристик, в том числе по категориям (рисунок 2):

- земли сельскохозяйственного назначения – 902;
- земли населенных пунктов – 9716;
- земли промышленности и иного специального назначения – 558;
- земли земель особо охраняемых территорий – 1;
- земли лесного фонда – 26.

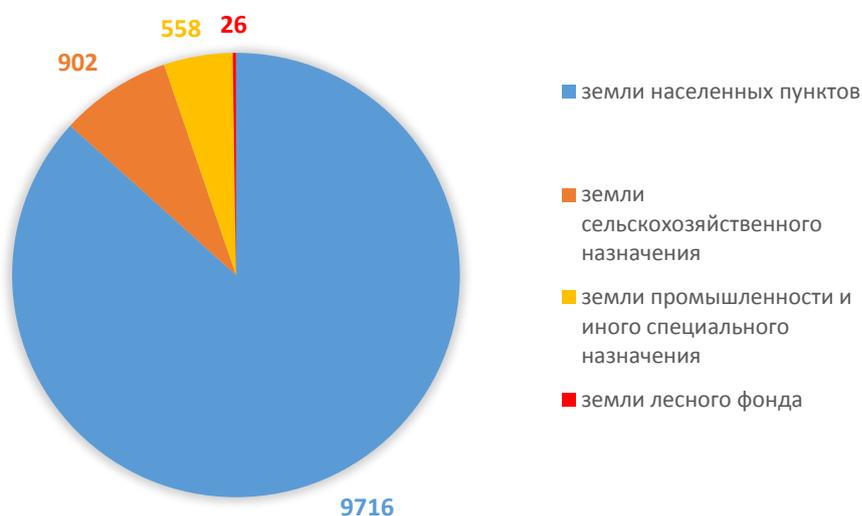


Рисунок 2 – Вновь учтенные земельные участки и земельные участки, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или качественных) характеристик

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены любым заинтересованным лицом, чьи права и обязанности затрагиваются в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности этих лиц, а также органами государственной власти, органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в суде и комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости (далее – Комиссия).

Физические лица могут обращаться за оспариванием кадастровой стоимости в суд, без предварительного обращения в Комиссию.

Заявление о пересмотре кадастровой стоимости должно содержать: сведения о правообладателе объекта недвижимости, в отношении которого подается заявление о пересмотре кадастровой стоимости, фамилия, имя, отчество и адрес места жительства, страховой номер индивидуального лицевого счета (при наличии) – для физического лица; наименование юридического лица, почтовый и юридический адрес, основной регистрационный номер записи о государственной регистрации – для юридического лица<sup>38</sup>.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- 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;
- документы, подтверждающие недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании недостоверности указанных сведений;
- отчет, составленный на бумажном носителе и в форме электронного документа, в случае, если заявление о пересмотре кадастровой стоимости подается на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;
- положительное экспертное заключение на бумажном носителе и в форме электронного документа, подготовленное экспертом или экспертами саморегулируемой организации оценщиков, в случае, если отличие рыночной стоимости объекта недвижимости от его кадастровой стоимости составляет более чем 30 %.

---

<sup>38</sup> Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Офиц. сайт.  
<https://rosreestr.ru/site/>.

В Амурской области при Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области, приказом Росреестра №П/467 от 25.10.2012<sup>39</sup> создана комиссия по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Комиссия состоит из 4 человек: представитель от Управления Росреестра, представитель от филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Амурской области, представитель органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации (министерство имущественных отношений Амурской области), представитель Национального совета по оценочной деятельности.

Общее количество судебных решений по вопросам определения кадастровой стоимости, а также количество судебных решений, вынесенных в пользу Управления Росреестра по Амурской области и филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Амурской области (рисунок 3), всего исков – 15, из них:

- оставлено без рассмотрения – 6;
- решение принято в пользу истца – 2;
- принято мировое соглашение – 1;
- отказ от иска – 1;
- находится в производстве – 4.



Рисунок 3 – Общее количество судебных решений по вопросам определения кадастровой стоимости

<sup>39</sup> О создании комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости при Управлении Росреестра по Амурской области/Приказ Росреестра от 25.10.2012 №П/467.



Рисунок 4 – Структура заявителей комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости

Всего за период работы комиссии по состоянию на 01.06.2016 в комиссию подано 589 заявлений (рисунок 4). Из общего числа заявлений, принятых к рассмотрению:

- Подано физическими лицами – 282;
- Подано юридическими лицами – 244;
- Органами местного самоуправления, органами исполнительной власти – 24.

Из общего числа рассмотренных заявлений:

- 52 заявлений по недостоверности сведений по 62 земельным участкам, что составляет 9,3 % от общего числа поданных заявлений.
- 508 заявлений по установлению в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости по 582 земельным участкам, что составляет 90,7 % от общего числа поданных заявлений.



Рисунок 5 – Распределение поступивших заявлений по основаниям пересмотра результатов определения кадастровой стоимости

Наибольший процент (90,7 %) заявлений об оспаривании кадастровой стоимости составляют заявления об установлении кадастровой стоимости земельного участка в размере его рыночной стоимости (рисунок 5):

- Из общего числа заявлений, поданных по недоверности сведений – по 34 заявлениям принято решение о пересмотре кадастровой стоимости, по 18 заявлениям принято отрицательное решение;
- Из общего числа заявлений, по установлению в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости – по 59 заявлениям принято отрицательное решение, по 449 заявлениям приняты положительные решения.

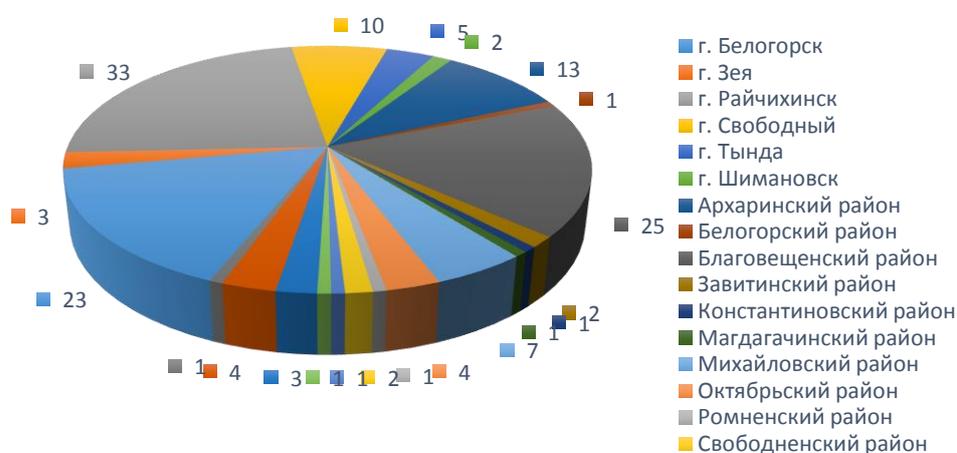


Рисунок 6 – Количество земельных участков, по которым оспаривалась кадастровая стоимость (кроме г. Благовещенска)

77,4 % земельных участков, ставших объектами спора, расположены на территории г.Благовещенска (489 ЗУ). Наибольшее число земельных участков, по которым оспаривалась кадастровая стоимость приходится на г. Райчихинск, г. Белогорск, Белогорский район, Архаринский район (рисунок 6).

Из общего количества земельных участков (632 ЗУ) 598 земельных участка – категории земель «населенные пункты» и только 34 участка расположены на землях категории сельскохозяйственного назначения, промышленности и иного специального назначения (рисунок 7):

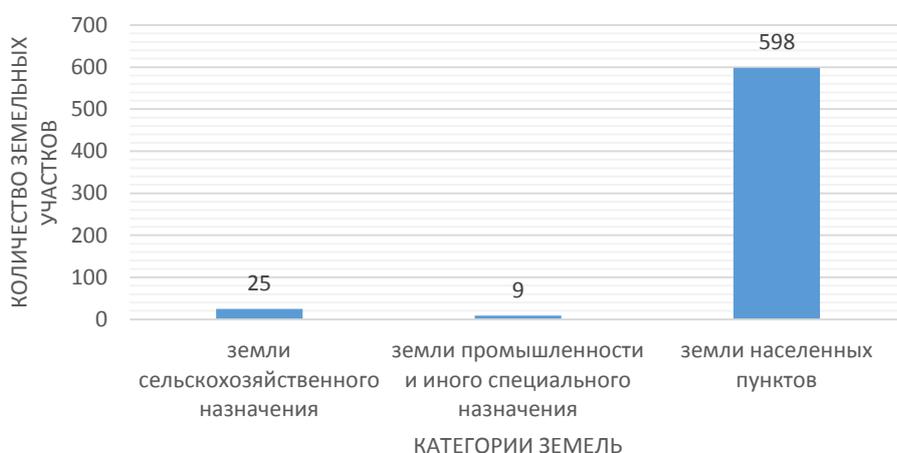


Рисунок 7 – Количество земельных участков, по которым оспаривалась кадастровая стоимость в разрезе категорий земель

Большинство земельных участков (43%) используются для размещения объектов торговли, 8 % заняты домами жилой застройки, 12% заняты объектами промышленности, 26% земельных участков используются для размещения гаражей и автостоянок (рисунок 8).

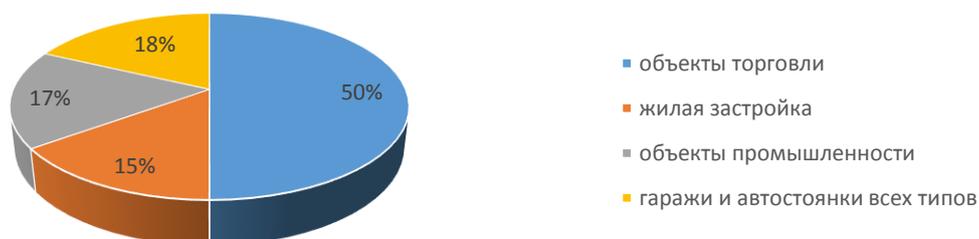


Рисунок 8 – Распределение поступивших заявлений по ВРИ земельных участков, в отношении которых оспаривалась кадастровая стоимость

В результате пересмотра кадастровой стоимости Комиссией произошло снижение кадастровой стоимости на 47% (по сравнению с ранее установленной кадастровой стоимостью).

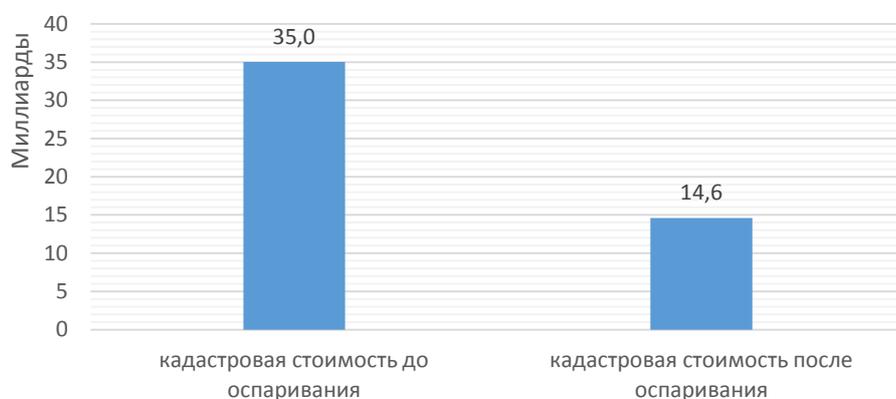


Рисунок 9 – Изменение кадастровой стоимости после принятия удовлетворительных решений Комиссией

Основной причиной изменения кадастровой стоимости за прошедший период является изменение ценовой ситуации на рынке недвижимости (кризисные и посткризисные явления на рынке недвижимости Амурской области, инфляционные процессы и т. д.).

Различие в удельных показателях кадастровой стоимости земельных участков в зависимости от значений факторов стоимости (расстояние от центра субъекта, расстояние от центра населенного пункта, количество жителей, местоположение, наличие инфраструктуры и т.п.) ведет к более объективному налогообложению по конкретным земельным участкам, в чем и заключается экономическая и социальная значимость проделанной работы.

В результате увеличения кадастровой стоимости и, как следствие, увеличения суммы земельного налога и арендных платежей, возросло количество обращений в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 9 месяцев 2015 года и аналогичный период 2014 года: 126 заявлений в 2015 году, 105 заявлений в 2014 году.

75 % земельных участков, ставших объектами спора, расположены на территории г. Благовещенска и только 25 % на территории Благовещенского,

Октябрьского, Ромненского, Сковородинского районов, городов Белогорска, Зеи, Свободного.

Большинство земельных участков (50 %) используются для размещения объектов торговли, 15 % заняты домами жилой застройки, 17 % заняты объектами промышленности, 18 % земельных участков используются для размещения гаражей и автостоянок.

Комиссия, рассматривая заявление по недостоверности сведений, принимает решение об изменении кадастровой стоимости земельного участка. Данное решение направляется в Министерство имущественных отношений. Министерство передает решение о пересмотре кадастровой стоимости земельных участков оценщику, проводившему оценочные работы, для пересчета кадастровой стоимости земельного участка, и представление в орган кадастрового учета информации о произведенном определении кадастровой стоимости с приложением сведений о кадастровом номере земельного участка, его кадастровой стоимости по состоянию на дату проведения оценки в течение 10 рабочих дней с даты принятия указанного решения. Оценщик производит пересчет кадастровой стоимости на основании отчета об определении кадастровой стоимости с использованием достоверных сведений о земельном участке<sup>40</sup>. Министерство организует работы по внесению изменений в постановление Правительства об утверждении результатов кадастровой стоимости<sup>41</sup> в части изменения сведений о кадастровой стоимости конкретного земельного участка, по которому принято решение комиссии.

На совещании у Первого заместителя Председателя Правительства Российской Федерации И.И. Шувалова (протокол от 21.04.2015 № ИШ-П13-38пр) главам субъектов РФ рекомендовано обеспечить возможность сбора заявлений по вопросам кадастровой оценки через сеть многофункциональных центров предоставления государственных услуг или через иные учреждения по

---

<sup>40</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 18.03.2011 N 114 "Об утверждении Порядка определения кадастровой стоимости объектов недвижимости, в отношении которых принято решение о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости"

<sup>41</sup> Постановление Правительства Амурской области от 5.11.2013 №537 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области»

выбору субъекта РФ при отсутствии соответствующих многофункциональных центров. Соответствующие заявления подлежат рассмотрению органами исполнительной власти субъектов РФ с привлечением (при необходимости) территориальных органов Росреестра.

Сбор, обработка заявлений, пересчет кадастровой стоимости и исправление ошибок в сведениях о кадастровой стоимости реализуются как дополнительный к имеющимся (судебное и досудебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости) механизм, направленный на обеспечение реализации прав граждан на формирование обоснованной кадастровой стоимости (приложение Д).

### **2.3 Проблемы совершенствования государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов**

С 2006 г. Россия перешла на новую систему налогообложения земли. Изменение системы налогообложения стало составной частью земельной реформы. Одно из принципиальных нововведений заключалось в том, что изменился механизм определения налоговой ставки и налоговой базы для исчисления земельного налога. Важным изменением в методологии исчисления земельного налога стало определение налоговой базы как кадастровой стоимости земельных участков, получаемой в процессе проведения работ по кадастровой оценке земель.

Недвижимое имущество практически невозможно обезличить и утаить от оценки, налоговая база недвижимости относительно стабильна и имеет тенденцию к увеличению. Кроме пополнения бюджета, налогообложение недвижимости может стать средством стимулирования эффективного использования земли и других объектов – средств производства, неразрывно связанных с землей. Кроме того, налог на недвижимость, как показывает опыт многих стран, обеспечивает самоопределение и финансовую независимость муниципалитетов и порождает здоровую конкуренцию между ними по привлечению бизнеса и созданию благоприятных условий жизни для местного населения.

Таким образом, актуализация результатов государственной кадастровой оценки объектов недвижимости, учтенных в государственном кадастре недвижимости и расположенных на территории Амурской области, напрямую связана с вопросами экономического развития муниципальных образований, Амурской области в целом.

Одной из важнейших стратегических целей в области создания условий для устойчивого экономического развития Амурской области является эффективное использование земли всех форм собственности для удовлетворения потребностей общества и граждан.

Использование земли осуществляется на основании принимаемых Правительством области, органами исполнительной власти, органами местного самоуправления управленческих решений, которые должны основываться на полноценных данных о состоянии земель и иной информации о недвижимом имуществе. Для этого необходимо периодически осуществлять проведение актуализации кадастровой оценки земельных участков.

Под эффективным использованием земли подразумевается создание таких условий в Амурской области, которые позволяют максимально быстро вовлекать в оборот земли. Необходимо учитывать, что кадастровая стоимость определяется только для земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет. Таким образом, для эффективного использования земель, получения доходов бюджетов всех уровней от их использования, необходима организация работ по определению и оформлению земель, государственная собственность на которые не разграничена.

В настоящее время процедура вовлечения в оборот земли и иной недвижимости достаточно трудоемка и занимает значительный период времени (необходимо формирование земельного участка, согласование со смежными землепользователями, утверждение схемы расположения земельного участка и межевого плана), который в среднем занимает 30-40 дней, что снижает инвестиционную привлекательность объекта, и областной бюджет не дополучает доходы от не вовлеченных в оборот земельных участков.

В настоящее время особенно актуальной является тема проведения комплексных кадастровых работ. Под комплексными кадастровыми работами понимаются кадастровые работы, которые выполняются в отношении всех расположенных на территории одного кадастрового квартала или территориях нескольких смежных кадастровых кварталов объектов недвижимости (как земельных участков, так и зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства).

Рассматривая тему проведения комплексных кадастровых работ необходимо отметить их важность в плане внесения сведений об объектах недвижимости в государственный кадастр недвижимости, а также внесение сведений в государственный кадастр недвижимости о землях населенных пунктов.

Сегодня проблема отсутствия сведений о землях населенных пунктов в государственном кадастре недвижимости представляется весьма острой и влечет за собой такие негативные последствия, как самозахват, возведение незаконных построек, а также загрязнение и захламление указанных территорий.

Проведение комплексных кадастровых работ предполагается за счет средств бюджетов всех уровней, тем не менее, каждый рубль, потраченный на проведение таких работ сейчас, в будущем вернется в бюджеты в виде поступления налоговых и иных платежей.

Все это позволит планомерно и последовательно осуществлять реализацию государственной политики по эффективному использованию земли и иной недвижимости, активному вовлечению их в хозяйственный оборот и стимулированию инвестиционной деятельности на рынке недвижимости в интересах удовлетворения потребностей общества и граждан, формированию банка данных о земле и иной недвижимости как единого государственного информационного ресурса.

Министерство имущественных отношений области является органом, осуществляющим на территории области единую государственную земельную политику. Но для эффективного выполнения данной задачи министерству

имущественных отношений области необходимо иметь в полном объеме информацию обо всех землях в области, а также о землепользователях, землевладельцах, собственниках и арендаторах земель, а также о качественном, количественном составе земель и о других характеристиках земель на территории области. Для этого необходимо:

- 1) обобщить все уже имеющиеся данные о земле, произвести инвентаризацию сведений;
- 2) создать новую (обновленную) базу данных о земельных участках с учетом разграничения государственной собственности на землю;
- 3) провести работы по преобразованию сведений с бумажных носителей в электронный вид, создание архивов электронных образов документов. Необходимо ввести дополнительную должность для работы с архивом, либо пополнить перечень должностных обязанностей сотрудников органа исполнительной власти;
- 4) выявить неучтенные земельные участки за счет совершенствования методического и технического обеспечения государственного земельного контроля;
- 5) изучить состояние земель;
- 6) организовать рационального использования и охраны земель;
- 7) проводить мониторинг земель;
- 8) обновлять планово-картографические материалы и оснащать ими специально уполномоченные органы местного самоуправления по вопросам регулирования земельных отношений.

Одной из основных проблем организации государственной кадастровой оценки является отбор исполнителя работ с помощью проведения конкурса. Такой способ учитывает только формальные требования к оценщику, такие как количество оценщиков (не менее двух), работающих в организации исполнителя, стаж работы в оценочной деятельности, страхование ответственности за нарушение договора на проведение оценки, а также предложивший наименьшую цену за проведение оценочных работ. Такая система не учитывает

компетентность оценщика в сфере кадастровой оценки, ввиду того что в Законе об оценке не оговаривается, что оценщик должен иметь опыт работы по государственной кадастровой оценке. Как показывает практика, организации-исполнители (претенденты) зачастую находятся в других регионах. Предлагая наименьшую цену, став победителем конкурса, такие организации зачастую, не имеют возможности выезда в регион оценки. Незнание региона, недостаточность картографического материала (имеется на бумажном носителе, и исполнитель не имеет возможности с ним ознакомиться), отсутствие информации о ценообразующих факторах (из-за удаленности у исполнителя отсутствует возможность качественного сбора информации об объектах оценки), приводит к халатному отношению к работе по кадастровой оценке, и, как следствие, к некачественному конечному результату. В этой связи наилучшим вариантом было бы установление на федеральном уровне конкретного исполнителя (в виде ФГУП, ФГБУ), который бы в каждом регионе занимался проведением государственной кадастровой оценки. Такая организация несла бы ответственность за выполненную работу, и, как следствие, за ее результаты. На федеральном уровне к такой организации должен быть определен перечень требований к его профессиональной деятельности в области кадастровой оценки.

Второй немаловажной проблемой является взаимодействие с муниципальными органами власти. Муниципальные органы власти заинтересованы в проведении кадастровой оценки, в качестве ее результатов, должны работать в тесном контакте с Заказчиком, с исполнителями работ. Таким образом, муниципальные органы власти должны быть включены в такую работу с самого начала: от выявления участков с недостающими характеристиками, до формирования перечня ценообразующих факторов. Муниципальные органы должны совместно с Заказчиком, на завершающей стадии работ, принимать непосредственное участие в согласовании результатов по своему муниципальному образованию. Для этого на уровне субъекта должны быть созданы межведомственные комиссии, которые бы собирались на каждом этапе работ для обсуждения хода проведения таких работ. Такое обсуждение дало бы

эффект повышения качества проводимой оценки, и исполнитель еще на стадии проведения работ мог выявить допущенные ошибки и неточности, что также повлияло бы положительно на конечный результат. Курировать такую работу (с органами местного самоуправления, с исполнителями, с другими ведомствами: Росреестр, ФНС, министерство природных ресурсов, министерство сельского хозяйства и т. д.), должен орган исполнительной власти в лице министерства имущественных отношений. В настоящее время при проведении оценочных работ в регионе муниципальные органы практически исключены из хода проведения оценочных работ, они могут пользоваться только конечным результатом, в виде поступления в бюджет налоговых, арендных и других платежей.

Рост количества обращений юридических и физических лиц на территории области в судебные органы об оспаривании результатов государственной кадастровой оценки земель как не соответствующих действительности, а также распространение практики признания судебными органами недостоверными результатов государственной кадастровой оценки земель, может вызвать сокращение общей налоговой базы земельного налога и базы для исчисления других платежей за землю, что повлечет сокращение доходов консолидированного бюджета области от использования и продажи земельных участков. Учитывая большой объем заявлений об оспаривании кадастровой стоимости земель населенных пунктов, целесообразно проводить государственную кадастровую оценку земель населенных пунктов чаще чем один раз в пять лет.

Таким образом, следует отметить особую значимость проведения мероприятий по оценке для предотвращения негативных процессов в экономике и социальной сфере, а также для эффективного рационального использования земель на территории области.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Кадастровая оценка – это отдельное самостоятельное направление оценочной деятельности, в рамках которого оцениваются группы объектов с использованием специальных методик и технологий.

Целью кадастровой оценки является одновременное определение кадастровой стоимости всех земельных участков в границах административно-территориальных образований.

Земли населённых пунктов — это земли, находящиеся внутри границ населённых пунктов и поселений и предназначенные для застройки и развития этих населённых пунктов.

Кадастровая оценка земельных участков в составе земель населенных пунктов характеризует стоимость отдельного земельного участка в общей системе оценочного зонирования территории населенного пункта с учетом рыночной стоимости земли и качественно-количественных характеристик земельного участка. Единицей измерения, к которой привязано определение кадастровой стоимости каждого конкретного участка, является удельный показатель кадастровой стоимости 1 м<sup>2</sup>. Данный показатель определяется для каждого кадастрового квартала в разрезе каждого конкретного вида разрешенного использования.

С 2014 года на территории Амурской области являются актуальными результаты ГКОЗ НП, утвержденные постановлением Правительства Амурской области от 5.11.2013 №537 «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области». В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» они будут действовать до утверждения результатов последующей ГКОЗ НП, которая предположительно будет проведена на территории Амурской области в 2018 году.

Налогооблагаемая база, после утверждения результатов кадастровой оценки 2013, увеличилась примерно на 4.73% (в совокупности), что в полной мере соответствует сложившейся рыночной ситуации, за последние 5 лет.

Наибольшая кадастровая стоимость земельных участков по анализируемым группам ВРИ – в городском округе Благовещенск, с учетом населенных пунктов в его составе. Кроме 13 ВРИ – самая высокая кадастровая стоимость по данной группе в городском округе Тында.

Среднее значение удельного показателя рыночной и кадастровой стоимости по виду разрешенного использования «индивидуальное жилое строительство» в населенных пунктах Амурской области незначительно отличаются между собой. Самый большой процент различия в г. Белогорск – 23,67 %. Наименьшее расхождение наблюдается в г. Благовещенск – 0,44 %.

По виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка» показатели также отличаются незначительно: наибольшая разница в г. Шимановск – 17,66 %, а также в г. Сковородино – 17,10 %. Наименьшая разница в г. Благовещенск – 0,31 %. Проведенный анализ показал, что самыми дорогими участками, являются участки под многоэтажной жилой застройкой в г. Благовещенске.

В результате увеличения кадастровой стоимости и, как следствие, увеличения суммы земельного налога и арендных платежей, возросло количество обращений в комиссию по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости за 9 месяцев 2015 года и аналогичный период 2014 года: 126 заявлений в 2015 году, 105 заявлений в 2014 году.

Наибольшее число земельных участков, по которым оспаривалась кадастровая стоимость приходится на г. Райчихинск, г. Белогорск, Белогорский район, Архаринский район.

Из общего количества земельных участков (632 3У) 598 земельных участка – категории земель «населенные пункты» и только 34 участка расположены на землях категории сельскохозяйственного назначения, промышленности и иного специального назначения.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

- 1 Анализ рынка недвижимости для профессионалов / Г. М. Стерник, С. Г. Стерник. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика». – 2009. – 606 с.
- 2 Афонина А.В., Цисс Т.А. Комментарий к Федеральному закону от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», 2-е издание. М.: 2010.
- 3 Безруков В. Б. Налогообложение и кадастровая оценка недвижимости : монография/ В. Б. Безруков, М. Н. Дмитриев, А. В. Пылаева// Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2011. – 155 с.
- 4 Бондаренко Т. Г., Полунин Г. А., Петров В. И. Оценка рыночной стоимости сельскохозяйственных земельных угодий. – М.: ООО НИПКЦ. – 2009.
- 5 Бриков В. В. 259 актуальных вопросов по применению земельного законодательства. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрайт-Издательство. – 2009. – 710 с.
- 6 Волович Н. В., Кляйбер В. О. О необходимости активного участия самих оценщиков в формировании прозрачного рынка недвижимости. Оценочная деятельность /Бюллетень НП «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков». – 2009. – №1.
- 7 Волович Н. В., Турова Е. Ю. К вопросу о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости земельных участков. – имущественные отношения в РФ. – 2012. – №5.
- 8 Вопросы нормативного утверждения результатов государственной кадастровой оценки земель/ А. В. Хотько// Законодательство. – 2011. – №7. – С. 59 – 67.
- 9 Высший Арбитражный Суд Российской Федерации / [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.arbitr.ru/vas/>.
- 10 ГК «Индикаторы рынка недвижимости» [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.irn.ru/>. – 20.05.2016.

- 11 Грибовский С. В. О принципах и проблемах оценки недвижимости для целей налогообложения. // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – №2.
- 12 Грибовский С. В. Оценка стоимости недвижимости : учеб. пособие. – М.: Маросейка. – 2009. – 432 с.
- 13 Земельное законодательство. Сборник документов / сост. Боголюбов С. А., Золотова О. А. – М.: Проспект. – 2010.
- 14 Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 N 136-ФЗ.
- 15 Имущественное налогообложение: региональный опыт, проблемы и пути их решения // Финансы. – 2015. – № 11. – С. 33 – 34.
- 16 Кадастровая революция с летальным исходом/Чернявский А// Вопросы местного самоуправления. – 2013. – №4(50). – С. 158.
- 17 Кадастровая стоимость и новый налог на недвижимость в России/ В. Андропов. – 2013. – №3. – С. 21 – 31.
- 18 Концепция кадастровой оценки земель как основа налогообложения недвижимости / В. А. Павлова // Имущественные отношения в РФ. – 2012. – №7(130). – С. 77 – 83.
- 19 Коростелев С.П. Кадастровая оценка недвижимости. Учебное пособие. М.: Изд-во «Маросейка», 2010.
- 20 Министерство имущественных отношений / [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.amurobl.ru/wps/portal/Main/gov/iogv/ministry/imo!/ut/p/c5//L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/>.
- 21 Наназашвили И.Х. Кадастр, экспертиза и оценка объектов недвижимости: Справ. пособие. М., 2009.
- 22 Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 N 146-ФЗ.
- 23 Новеллы кадастровой оценки недвижимости / Кузнецова И.В., Алтынникова Л.А., Минакова Е.И.// Фундаментальные исследования. – № 2, 2015. – С. 2411 – 2414.
- 24 Об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости : постановление Правительства РФ от 18.08.2008 №618.

25 Об определении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов Амурской области по состоянию на 01.01.2013 год : Отчет 2810/110613/Ц-00030/ЮФ-1/164 / ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». – 2013. – 120 с.

26 Об оценочной деятельности в России : ФЗ от 29.07.1998 №135-ФЗ.

27 Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов : Приказ Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39.

28 Об утверждении Методических указаний по определению кадастровой стоимости вновь образуемых земельных участков и существующих земельных участков в случаях изменения категории земель, вида разрешенного использования или уточнения площади земельного участка : Приказ Минэкономразвития РФ от 12.08.2006 N 222.

29 Об утверждении положения о министерстве имущественных отношений Амурской Области Постановление от 4 апреля 2008 г. N 148.

30 Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель : постановление Правительства РФ от 08.04.2000 №316.

31 Об утверждении результатов актуализации государственной кадастровой оценки земельных участков в составе земель населенных пунктов на территории Амурской области : Постановление Правительства Амурской области от 22.12.2007 года № 33.

32 Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов на территории Амурской области : Постановление Правительства Амурской области от 5.11.2013 №537.

33 Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель поселений Амурской области : Постановление Администрации Амурской области от 11.03.2003 №179.

34 Об утверждении требований к отчету об определении кадастровой стоимости : Приказ Минэкономразвития России от 29.07.2011 N 382.

35 Об утверждении Федерального стандарта оценки "Определение кадастровой стоимости (ФСО N 4) : Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 N 508.

36 О государственной кадастровой оценке земель : постановление Правительства РФ 25.08.1999 №945.

37 О государственном кадастре объектов недвижимости : ФЗ от 24.07.2007 №221-ФЗ.

38 О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд : Федеральный закон от 05.04.2013 N 44-ФЗ.

39 Особенности проведения кадастровой оценки земель в России/Ламерт Д. А. // ИнтерЭкспо Гео-Сибирь. – №3/2013.

40 Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности / С. Сейнс. – 2009. – 504 с.

41 Оценка недвижимости / под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2009.

42 Петров В. И. Оценка стоимости земельных участков. – М.: КноРус. – 2010.

43 Поветкина Е. Л., Деменькова Е. В. Проблемы пересмотра (оспаривания) кадастровой стоимости. – Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – №2/2012.

44 Правительство Амурской области [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.amurobl.ru/wps/portal/Main>.

45 Правовые возможности изменения кадастровой стоимости объектов недвижимости/ Мальцев А.// Хозяйство и право. – 2016. – №2. – С. 91 – 96.

46 Пылаева А. В. Основы кадастровой оценки недвижимости : учеб. пособие для ВУЗов / А. В. Пылаева// Нижегород. гос. архитектур.-строит. ун-т. – Н.Новгород : ННГАСУ, 2014. – 140 с.

- 47 Совершенствование государственной кадастровой оценки земель на примере Волгоградской области / О.В. Лихоманов, Д.В. Бубнов// Вестн. Волгогр. гос. ун-та. Сер. 3, Экон. Экол. – 2013. – № 1 (22). – С. 243 – 250.
- 48 Современное содержание земельного кадастра: Учебное пособие. / М. А. Сулин, В. А. Павлова, Д. А. Шишов - СПб.: Проспект Науки, 2010. - 272 с.
- 49 Современные проблемы имущественного налогообложения/ Леви А.// Муниципальная власть. – 2011. – №6. – С. 66 – 67.
- 50 Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии : офиц. сайт// Режим доступа: <https://rosreestr.ru/site/>.
- 51 ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля» : Электронный ресурс Режим доступа: <http://www.fccland.ru/>. – 15.05.2016.
- 52 Шеляков И.М. Справочник кадастрового инженера. Кадастр недвижимости (2-е изд.). М.: Изд-во «Даурия», 2009.
- 53 Roszem.ru. Первый национальный земельный ресурс [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.roszem.ru/>. – 20.04.2016.
- 54 RWAY : информационно-аналитическое агентство [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://rway.ru/>. – 15.05.2016.

## ПРИЛОЖЕНИЕ А



Рисунок А – Структура земельного фонда Российской Федерации по категориям земель на 1 января 2014 г.

## ПРИЛОЖЕНИЕ Б

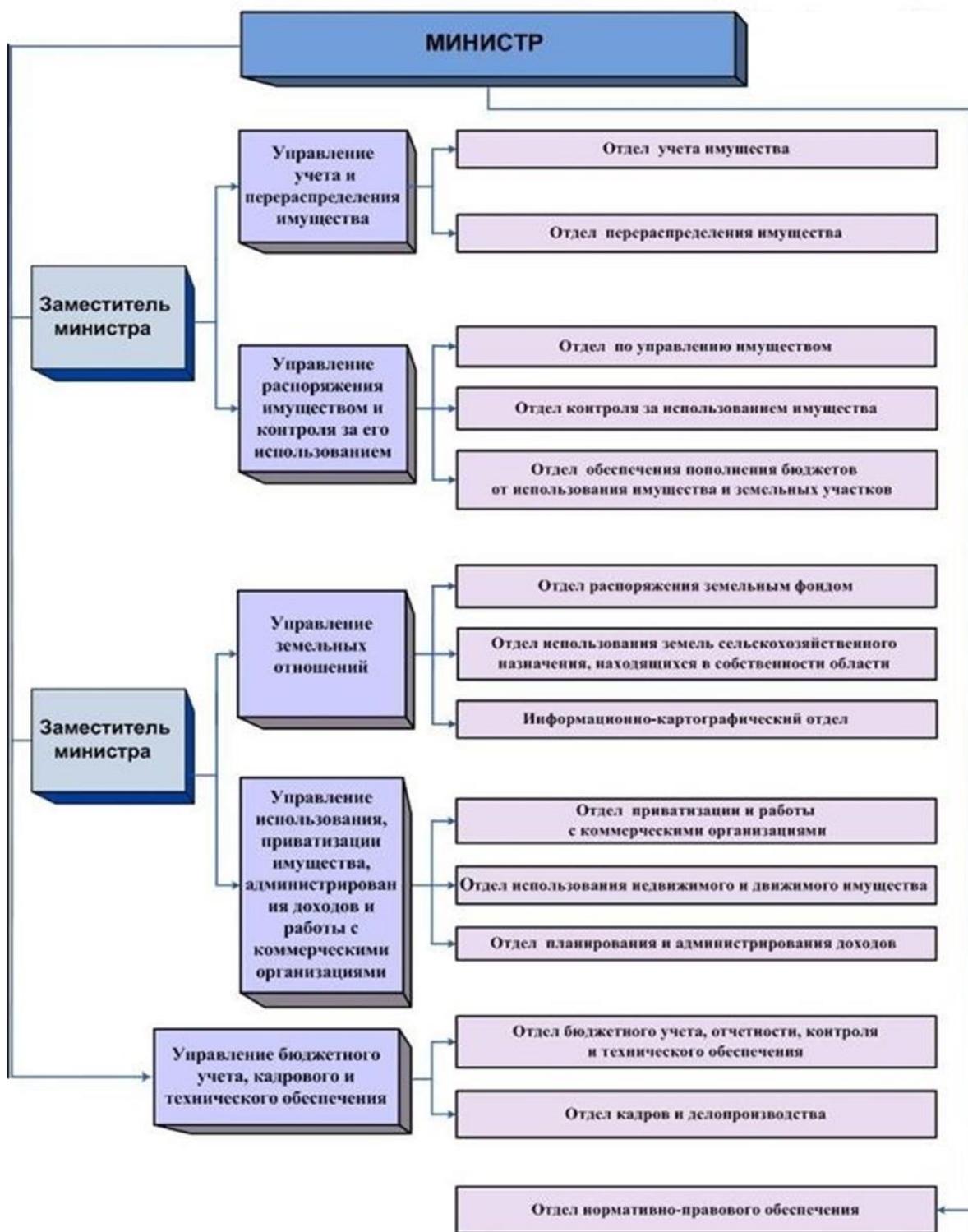


Рисунок Б – Структура министерства имущественных отношений Амурской области

## ПРИЛОЖЕНИЕ В

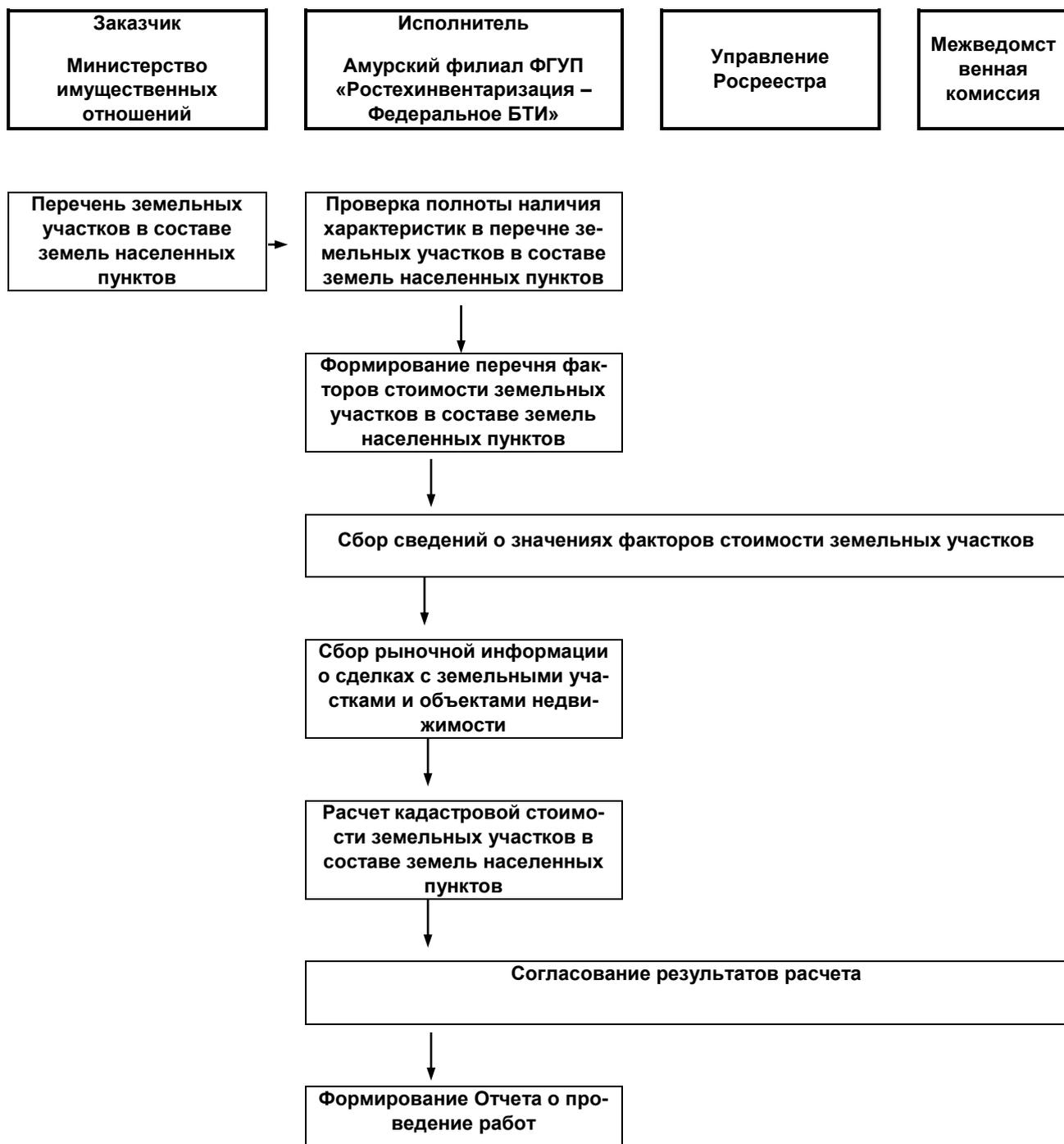


Рисунок В – Схема организации работ по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов

## ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица Г – Средний уровень кадастровой стоимости земель населенных пунктов в разрезе муниципальных районов (городских округов) Амурской области

Наименование муниципального района (МР), городского округа (ГО)	Средний уровень кадастровой стоимости 1 кв.м земли в руб.								
	по видам разрешенного использования								
	1	2	3	4	5	6	7	9	13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по Архаринскому МР	567,55	329,42	686,77	42,72	1 410,77	1 059,86	778,59	654,95	351,14
Итого по Белогорскому МР	373,36	181,89	389,61	34,49	1 145,56	0,00	437,15	356,30	320,21
Итого по Благовещенском у МР	470,33	230,99	499,37	41,96	1 434,02	1 260,60	545,16	447,65	405,48
Итого по Бурейскому МР	774,84	405,94	825,16	55,41	2 957,24	474,34	725,80	811,43	741,00
Итого по Завитинскому МР	488,11	755,88	924,16	43,05	2 515,48	1 429,83	1 015,37	438,89	438,89
Итого по Зейскому МР	311,92	159,72	329,99	31,45	973,07	803,59	344,52	214,28	175,14
Итого по Ивановскому МР	437,27	678,05	791,05	32,02	1 311,96	0,00	543,37	454,99	409,16
Итого по Константиновско му МР	375,01	339,97	820,26	22,12	1 545,93	0,00	811,80	858,34	851,60
Итого по Магдагачинском у МР	582,31	354,09	778,29	30,38	1 079,16	862,75	731,94	248,28	225,84
Итого по Мазановскому МР	505,34	244,57	793,28	0,00	1 121,28	414,21	588,05	579,78	432,97
Итого по Михайловскому МР	402,64	211,83	853,71	32,15	1 769,28	199,64	647,27	852,21	842,81
Итого по Октябрьскому МР	407,90	389,13	927,32	31,51	1 666,67	0,00	630,51	218,86	234,66
Итого по Ромненскому МР	329,96	605,88	982,14	0,00	1 196,95	1 001,18	414,01	294,92	273,20
Итого по Свободненскому МР	381,92	185,27	400,18	35,44	1 167,05	0,00	452,84	369,64	326,32
Итого по Селемджинском у МР	326,87	267,70	792,56	27,99	1 206,42	812,72	610,54	247,38	212,83
Итого по Серьшевскому МР	593,74	307,27	804,75	38,90	1 392,23	1 063,64	661,51	482,64	451,37

Продолжение таблицы Г

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Итого по Сковородинскому МР	570,92	454,06	737,66	50,77	1 114,78	1 085,18	783,84	447,95	591,36
Итого по Тамбовскому МР	464,45	285,27	713,77	43,99	1 701,74	0,00	618,73	757,84	800,35
Итого по Тындинскому МР	313,26	137,33	313,05	28,55	853,17	0,00	324,38	280,26	251,30
Итого по Шимановскому МР	310,03	157,65	316,05	31,14	1 003,54	850,91	377,38	305,54	279,46
Итого по ГО Благовещенск, с учетом н.п., в его составе	3 072,65	964,29	2 973,39	152,44	7 289,29	2 581,97	10 442,99	2 004,77	445,05
Итого ГО Белогорск	992,72	292,95	764,41	95,26	1 548,24	233,65	782,41	895,40	846,45
Итого ГО Зея	487,59	559,04	628,21	81,85	1 420,08	902,70	840,00	880,47	812,55
Итого ГО Райчихинск	591,19	367,08	903,86	43,22	1 395,27	1 060,57	961,16	891,30	821,95
Итого ГО Свободный	839,46	389,63	655,78	66,12	1 150,63	917,41	866,99	896,48	818,12
Итого ГО Тында	944,14	341,58	882,61	139,73	1 925,90	1 549,03	1 009,97	903,70	859,71
Итого ГО Шимановск	554,49	650,69	887,82	63,83	1 612,03	1 004,98	773,75	871,98	818,33
Итого по ГО ЗАТО Углегорск	424,65	0,00	576,12	51,91	749,00	0,00	929,47	415,78	415,78
<b>Итого по Амурской области:</b>	<b>572,21</b>	<b>372,48</b>	<b>1 826,19</b>	<b>67,30</b>	<b>2 933,21</b>	<b>1 876,19</b>	<b>3 103,49</b>	<b>862,45</b>	<b>488,88</b>