



ФАКУЛЬТЕТ  
ПОЧВОВЕДЕНИЯ  
МГУ ИМЕНИ  
М.В. ЛОМОНОСОВА

*teach-in*  
ЛЕКЦИИ УЧЕНЫХ МГУ

# ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. ЧАСТЬ 2

САПОЖНИКОВ  
ПЕТР МИХАЙЛОВИЧ

---

ФАКУЛЬТЕТ ПОЧВОВЕДЕНИЯ МГУ

---

КОНСПЕКТ ПОДГОТОВЛЕН  
СТУДЕНТАМИ, НЕ ПРОХОДИЛ  
ПРОФ. РЕДАКТУРУ И МОЖЕТ  
СОДЕРЖАТЬ ОШИБКИ.  
СЛЕДИТЕ ЗА ОБНОВЛЕНИЯМИ  
НА [VK.COM/TEACHINMSU](https://vk.com/teachinmsu).

ЕСЛИ ВЫ ОБНАРУЖИЛИ  
ОШИБКИ ИЛИ ОПЕЧАТКИ,  
ТО СООБЩИТЕ ОБ ЭТОМ,  
НАПИСАВ СООБЩЕСТВУ  
[VK.COM/TEACHINMSU](https://vk.com/teachinmsu).

# Содержание

<b>1 Лекция 1. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере оценки земельных ресурсов</b>	<b>6</b>
1.1 Земельные ресурсы. Земельное право . . . . .	6
1.2 Земельный кодекс РФ . . . . .	7
1.3 Объекты земельных отношений . . . . .	7
1.4 Оценочная деятельность в РФ . . . . .	8
1.5 Основные принципы государственной кадастровой оценки . . . . .	9
1.6 Нормативные документы для определения кадастровой стоимости . . . . .	9
1.7 Предмет споров по определению кадастровой стоимости . . . . .	10
1.8 Рыночная стоимость земельного участка . . . . .	10
<b>2 Лекция 2. Законодательство о кадастровой оценке в России</b>	<b>14</b>
2.1 Нормативные документы . . . . .	14
2.2 Основные принципы кадастровой оценки . . . . .	14
2.3 Порядок проведения государственной кадастровой оценки . . . . .	15
2.4 Полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости . . . . .	15
2.5 Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки . . . . .	16
2.6 Основные требования к работникам бюджетного учреждения . . . . .	17
2.7 Сроки и порядок проведения ГКО . . . . .	18
2.8 Обработка перечня объектов, подлежащих ГКО . . . . .	20
2.9 Определение кадастровой стоимости . . . . .	20
2.10 Замечания к промежуточным отчетам . . . . .	22
2.11 Утверждение результатов определения кадастровой стоимости . . . . .	23
2.12 Исправление ошибок при определении кадастровой стоимости . . . . .	25
<b>3 Лекция 3. Налогообложение земель. Законодательное обеспечение эффективного использования сельскохозяйственных земель</b>	<b>28</b>
3.1 Исторические вехи оценки земель в России . . . . .	28
3.2 Земельный налог . . . . .	30
3.3 Правовая база земельного налога . . . . .	30
3.4 Организационно-территориальная единица выполнения работ по кадастровой оценке земель . . . . .	32
3.5 История налогообложения . . . . .	34

3.6	Законодательное обеспечение эффективного использования земель с- х. назначения . . . . .	35
3.7	Изъятие земельных участков . . . . .	36
3.8	Неиспользование земельного участка . . . . .	38
3.9	Паспорт плодородия земельного участка . . . . .	40
3.10	Комплекс мер для охраны и защиты земель . . . . .	41
<b>4</b>	<b>Лекция 4. Государственная кадастровая оценка земель сельскохо- зяйственного назначения</b>	<b>43</b>
4.1	1 и 2 туры кадастровой оценки земель в России . . . . .	43
4.2	Основные недостатки методических указаний . . . . .	43
4.3	3 и 4 туры кадастровой оценки земель в России . . . . .	44
4.4	Формирование перечня земельных участков сельскохозяйственного на- значения . . . . .	47
4.5	Определение состава оценочных сельскохозяйственных культур . . . . .	47
4.6	Расчет удельных затрат на поддержание плодородия почв . . . . .	48
4.7	Основные проблемы в оценке земель сельскохозяйственного назначения	48
<b>5</b>	<b>Лекция 5. Основные принципы и организация аренды в РФ</b>	<b>50</b>
5.1	Определение горной породы . . . . .	50
5.2	Эволюция арендных отношений в России . . . . .	50
5.3	Зарубежный опыт арендных отношений . . . . .	51
5.4	Основные принципы определения арендной платы . . . . .	51
5.5	Правила определения размера арендной платы . . . . .	52
5.6	Арендная плата на основе кадастровой стоимости . . . . .	52
5.7	Торги на право аренды . . . . .	54
5.8	Размер арендной платы . . . . .	54
5.9	Расчет арендной платы по рыночной стоимости . . . . .	55
5.10	Изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости	55
<b>6</b>	<b>Лекция 6. Оценка земель лесного фонда</b>	<b>57</b>
6.1	Виды лесов . . . . .	57
6.2	Децентрализация системы управления лесами . . . . .	58
6.3	Организация системы управления лесами субъектами РФ . . . . .	59
6.4	Объекты, не связанные с лесной инфраструктурой . . . . .	59
6.5	Виды использования лесов . . . . .	60
6.6	Лесной реестр . . . . .	60

6.7	Договор аренды лесного участка . . . . .	62
6.8	Купля-продажа лесных насаждений . . . . .	63
6.9	Плата за использование лесов . . . . .	64
6.10	Кадастровая оценка земель лесного фонда . . . . .	64
6.11	Кадастровая стоимость лесных земель в РФ . . . . .	66
<b>7</b>	<b>Лекция 7. Особенности ипотеки земель сельскохозяйственного на- значения</b>	<b>67</b>
7.1	Введение. Ипотека . . . . .	67
7.2	Историческое развитие ипотечной системы в Европе . . . . .	67
7.3	Историческое развитие ипотечной системы в России . . . . .	67
7.4	Особенности, принципы и преимущества ипотеки . . . . .	68
7.5	Правовые основы земельно-ипотечного кредитования . . . . .	69
7.6	Ограничения на ипотеку земельных участков . . . . .	69
7.7	Условия предоставления ипотеки . . . . .	70
7.8	Определение залоговой стоимости земельного участка . . . . .	71
7.9	Основные проблемы развития ипотеки сельскохозяйственных земель . . . . .	72
7.10	Основа для ипотечного кредитования под залог земли в РФ . . . . .	73
<b>8</b>	<b>Лекция 8. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд</b>	<b>74</b>
8.1	Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд . . . . .	74
8.2	Условия и порядок изъятия участка . . . . .	75
8.3	Выкуп участка . . . . .	76
8.4	Права собственника участка . . . . .	76
8.5	Выкупная цена участка . . . . .	77
8.6	Выкуп участка по решению суда . . . . .	77
8.7	Возмещение убытков . . . . .	77
8.8	Обеспечение жилищных прав собственника при изъятии участка . . . . .	78
8.9	Убытки . . . . .	79

# Лекция 1. Правовое регулирование оценочной деятельности в сфере оценки земельных ресурсов

## Земельные ресурсы. Земельное право

Земельные ресурсы — вся земля (т.е. вся территория) в пределах определенных границ. Земельные ресурсы Российской Федерации — это вся ее территория, т.е. вся земля (включая водопокрытую) в пределах государственных границ страны. Хотя отдельные части земельных ресурсов в каждый конкретный момент могут быть объектами собственности и пользования различных субъектов, в целом они являются единым природным объектом. И как таковые они обладают различными природными качествами и свойствами, представляющими народохозяйственный интерес (почвенным плодородием, лесопокрытостью, водопокрытостью, содержанием полезных ископаемых и т.п.), которые в связи с этим целесообразно использовать определенным образом.

Земельное право представляет собой отрасль права, регулирующую общественные отношения, связанные с предоставлением, использованием и охраной природных ресурсов. Основными принципами земельного права являются:

- 1) Учет значения земли как основа жизни и деятельности человека. Земля — природный ресурс и особо охраняемый объект, используемом в качестве производства в сельском и лесном хозяйстве и объект недвижимости.
- 2) Приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества.
- 3) Принцип приоритета охраны жизни и здоровья человека при любой хозяйственной деятельности, связанной с использованием и охраной земель.
- 4) Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.
- 5) Приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий ограничивается или запрещается в порядке, установленными ФЗ.
- 6) Платность использование земли. Использование земли в РФ является платным. Форма платы на землю — земельный налог и арендная плата.
- 7) Деление земли по целевому назначению на категории и виды разрешенного использования.

- 8) Разграничение государственной собственности на землю. На собственность Российской Федерации, собственность субъектов РФ и муниципальных образований.
- 9) Дифференцированный подход к установлению правового режима земель, при котором учитываются природные, социальные, экономические и другие факторы.
- 10) Сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

## Земельный кодекс РФ

**Определение 1.1.** *Собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков.*

**Определение 1.2.** *Землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.*

**Определение 1.3.** *Землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.*

**Определение 1.4.** *Обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).*

**Определение 1.5.** *Земельный участок как объект земельных отношений — часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке.*

## Объекты земельных отношений

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;
- земельные участки;
- части земельных участков.

Земли в Российской Федерации по целому назначению подразделяются на следующие категории:

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

## Оценочная деятельность в РФ

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направления на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной и иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости.

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются чрезвычайные обстоятельства.

Кадастровая стоимость — стоимость объекта недвижимости, определенная в порядке предусмотренном ФЗ о государственной кадастровой оценке в соответствии с Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке (2017).

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

## Основные принципы государственной кадастровой оценки

Единство методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, независимость открытость процедур ГКО на каждом этапе ее осуществления, экономическая обоснованность и проверяемость результатов определения ГКО. ГКО проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта РФ. Уполномоченный орган субъекта РФ наделяет полномочиями, связанных с определением КС бюджетное учреждение, созданное в субъекте РФ. ГКО включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

## Нормативные документы для определения кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость определяется в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон 237 о государственной кадастровой оценке от 3 июля 2016 года.
- Методические указания о государственной кадастровой оценке. Утверждены Приказом Минэка 226 12 мая 2017 г.
- Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценки. Приказ Минэка 270 от 6 июля 2017 г.
- Постановление Правительства РФ от 4 мая 2017 г. 253 об утверждении Положения об осуществлении государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки.

- Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки<sup>7</sup> Приказ Минэка 284 от 9 июня 2017 г.

В статье 65 Земельного кодекса РФ установлено, что для целей налогообложения и иных случаях, установленных ЗК, Федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

В статье 66 Земельного Кодекса РФ установлено, что для определения кадастровой стоимости проводится государственная кадастровая оценка земель. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость этого земельного участка устанавливается равной его рыночной стоимости.

## **Предмет споров по определению кадастровой стоимости**

Предметами споров по определению кадастровой стоимости являются:

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

## **Рыночная стоимость земельного участка**

Федеральный закон от 29.07.1998 г. 135 – ФЗ об оценочной деятельности обязательное проведение рыночной оценки объекта недвижимости происходит в случае:

- приватизации, передачи в доверительное управление, в аренду;
- использование в качестве залога;
- внесение объекта недвижимости в качестве вклада в уставной капитал;
- возникновение спора о стоимости объекта недвижимости при национализации, выкупе или изъятия объекта у собственника для муниципальных и государственных нужд.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения рынка (принцип спроса и предложения), от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его

использовании, от изменения его целевого назначения, разрешенного использования. Рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного его использования и на конкретную дату. Основные методы рыночной оценки: сравнение продаж, доходный (капитализация земельной ренты) с учетом НЭИ, затратный.

Стандарты оценочной деятельности — требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. ФСО 1 формулирует общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки. Основными подходами к оценке в соответствии с ФСО 1 являются: сравнительный подход, доходный подход и затратный подход.

Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа или устаревания.

ФСО 2 раскрывает цель оценки и виды стоимости. Цель оценки ФСО 2 — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

### **Виды стоимости.**

Рыночная стоимость — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки. Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было. Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных ст.24.19ФЗ о государственной кадастровой оценке от 3 июля 2016 года 237-ФЗ

от 3 июля 2016 года.

Ликвидационная стоимость — расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньше типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества.

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки.

При этом установленный перечень видов стоимости не является исчерпывающим.

ФСО 3 устанавливает общие требования к отчету об оценке. При этом дополнительные требования к отчету об оценке кадастровой стоимости устанавливается приказом Минэкономразвития РФ. Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством РФ, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Кадастровая стоимость определяется как для объектов недвижимости, присутствующих на открытом рынке, так и для объектов недвижимости, рынок которых ограничен или отсутствует.

ФСО 4 вводит такое понятие как массовая оценка недвижимости — процесс определения стоимости при группировке объектов оценки, имеющие схожие характеристики, в рамках которого используются математические и методы моделирования стоимости на основе подходов к оценке.

ФСО 5 устанавливает порядок проведения экспертизы отчетов об оценке, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения.

ФСО 6 устанавливает требования к уровню знаний эксперта саморегулирующей организации оценщиков.

ФСО 7 устанавливает требования к оценке недвижимости. Оценке подлежат земельные участки, объекты капитального строительства, жилые и нежилые помещения.

В зависимости от цели проведения оценки в задание на оценку могут быть указаны иные расчетные величины, подлежащие установлению, например, арендная плата, затраты на создание, восстановление или замещение, убытки, затраты на устранение экологического загрязнения и рекультивацию земельного участка. Согласно

правилам, установленным для оценки недвижимости, оценщик должен применять все существующие подходы. Однако мотивированный отказ от использования того или иного подхода может иметь место.

ФСО 8 содержит требования к проведению оценки акций, паев в паевых фондах, производственных кооперативов, долей в уставном капитале. Оценка имущественного комплекса организации или его части как обособленного имущества действующего бизнеса производится в соответствии с требованиями ФСО 8.

ФСО 9 является обязательным к применению при оценке объектов оценки для целей залога, включая оценку для целей ипотечного кредитования.

ФСО 10 устанавливает требования к оценке машин и оборудования. ФСО 11 устанавливает требования для оценки нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

ФСО 12 определяет требования к определению ликвидационной стоимости и условия его применения. ФСО 13 определяет требования к определению инвестиционной стоимости и условия его применения.

## Лекция 2. Законодательство о кадастровой оценке в России

### Нормативные документы

Кадастровая стоимость определяется в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон 237 о государственной кадастровой оценке от 3 июля 2016 года.
- Методические указания о государственной кадастровой оценке. Утверждены Приказом Минэка 226 12 мая 2017 г.
- Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке. Приказ Минэка 270 от 6 июля 2017 г.
- Постановление Правительства РФ от 4 мая 2017 г. 253 об утверждении Положения об осуществлении государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки.
- Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки<sup>7</sup> Приказ Минэка 284 от 9 июня 2017 г.

### Основные принципы кадастровой оценки

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке. Государственная кадастровая оценка проводится на основе принципов единства методологии определения кадастровой стоимости, непрерывности актуализации сведений, необходимых для определения кадастровой стоимости, независимости и открытости процедур государственной кадастровой оценки на каждом этапе их осуществления, экономической обоснованности и проверяемости результатов определения кадастровой стоимости.

Федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки, осуществляет:

- 1) выработку государственной политики в сфере государственной кадастровой оценки;
- 2) нормативно - правовое регулирование в сфере государственной кадастровой оценки;
- 3) разработку и утверждение методических указаний о государственной кадастровой оценке, внесение изменений в методические указания о государственной кадастровой оценке.

## **Порядок проведения государственной кадастровой оценки**

Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации. Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

Для определения кадастровой стоимости осуществляется подготовка, включающая в себя в том числе сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

## **Полномочия бюджетных учреждений, связанные с определением кадастровой стоимости**

Полномочиями бюджетных учреждений, связанными с определением кадастровой стоимости, являются:

- 1) определение кадастровой стоимости при проведении государственной кадастровой оценки;

- 2) определение кадастровой стоимости вновь учтенных объектов недвижимости, ранее учтенных объектов недвижимости в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о них и объектов недвижимости, в отношении которых произошло изменение их количественных и (или) качественных характеристик, в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки;
- 3) предоставление разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости;
- 4) рассмотрение обращений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости;
- 5) сбор, обработка, систематизация и накопление информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, в том числе о данных рынка недвижимости, а также информации, использованной при проведении государственной кадастровой оценки и формируемой в результате ее проведения.

Государственной бюджетное учреждение не вправе заключать договоры на проведение оценки в качестве исполнителя в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, не вправе осуществлять деятельность, направленную на установление рыночной стоимости для целей оспаривания кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение несет ответственность за деятельность, связанную с определением кадастровой стоимости, в соответствии с законодательством Российской Федерации. Убытки, причиненные в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости, возмещаются в полном объеме за счет бюджетного учреждения. Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность по обязательствам бюджетного учреждения, связанным с возмещением убытков, причиненных в результате нарушений, допущенных бюджетным учреждением при определении кадастровой стоимости.

## **Федеральный государственный надзор за проведением государственной кадастровой оценки**

Под федеральным государственным надзором за проведением государственной кадастровой оценки, в том числе за установленной настоящим Федеральным зако-

ном периодичностью проведения государственной кадастровой оценки в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, посредством организации и проведения проверок.

По итогам проверок соблюдения порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, органом регистрации прав составляются акты проверки. В случае выявления нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке, орган регистрации прав выделяет предписание об устранении выявленных нарушений.

## Основные требования к работникам бюджетного учреждения

Работники должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку в областях, перечень которых устанавливается федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. Они не должны иметь непогашенную или неснятую судимость за преступления в сфере экономики. Работники бюджетного учреждения, непосредственно осуществляющие определение кадастровой стоимости, подписывающие отчет, должны иметь основное место работы в таком бюджетном учреждении, являться гражданами Российской Федерации, отвечать вышеуказанным требованиям, а также отвечать одному из следующих основных требований:

- 1) иметь опыт работы, связанный с определением кадастровой и (или) иных видов стоимости объектов недвижимости, не менее трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение и осуществлять профессиональную деятельность, связанную с определением стоимости объектов недвижимости, в течение трех лет на день приема на работу в бюджетное учреждение;
- 2) иметь опыт работы в бюджетном учреждении, связанный с определением кадастровой стоимости, не менее трех лет.

Перечень областей, в которых работники бюджетного учреждения, созданного субъектом Российской Федерации и наделенного полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, привлекаемые к определению кадастровой стоимости, должны иметь высшее образование и (или) профессиональную переподготовку:

- Оценочная деятельность;

- Математика и механика;
- Науки о земле;
- Биологические науки;
- Архитектура;
- Техника и технологии строительства;
- Информатика и вычислительная техника;
- Информационная безопасность;
- Прикладная геология, горное дело, нефтегазовое дело и геодезия.
- Компьютерные информационные науки;
- Сельское, лесное и рыбное хозяйство;
- Экономика и управление.

Постановление Правительства РФ 1051 от 01.10.2015: наличие в штате по основному месту работы не менее 12 оценщиков. При этом не менее 5. оценщиков, каждый из которых в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявки на участие в закупке, должен являться членом саморегулируемой организации оценщиков, иметь опыт составления отчетов об определении кадастровой стоимости или опыт составления не менее 10 отчетов об определении рыночной стоимости объектов недвижимости, не иметь случаев применения саморегулируемой организацией оценщиков в отношении оценщика мер дисциплинарного воздействия за нарушения Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации, федеральных стандартов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, допущенные при подготовке отчета об оценке.

## Сроки и порядок проведения ГКО

Периодичность государственной кадастровой оценки составляет 4 года. В городах федерального значения — не чаще одного раза в 2 года. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати дней со дня принятия решения о проведении ГКО обеспечивает информирование о принятии этого решения, а также о приеме ГБУ деклараций о характеристиках объектов недвижимости путем:

- 1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети Интернет;
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в орган регистрации прав для его размещения в фонде данных ГКО;
- 5) направления копии решения о проведении государственной кадастровой оценки в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

Подготовка к проведению ГКО осуществляется до 1 января года определения КС. Сбор и обработка информации, необходимой для определения КС, осуществляются ГБУ в соответствии с Методическими указаниями о ГКО. В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. В рамках подготовки к определению кадастровой стоимости бюджетным учреждением осуществляются в том числе сбор, обработка и учет информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в установленном порядке.

Федеральные органы исполнительной власти и подведомственные им организации, в частности организации, подведомственные федеральным органам исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ценообразования и сметного нормирования в сфере градостроительной деятельности, в сфере земельных отношений, государственного мониторинга земель, изучения, использования, воспроизводства и охраны природных ресурсов, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации и органы местного самоуправления, а также подведомственные им организации обязаны предоставить имеющуюся в их распоряжении информацию по запросу бюджетного учреждения или уведомить об отсутствии запрошенной информации в течение 20 рабочих дней со дня получения указанного запроса.

## Обработка перечня объектов, подлежащих ГКО

Перечень ОН, подлежащих государственной кадастровой оценке, формируется органом регистрации прав на основании решения о проведении ГКО. В перечень включаются сведения обо всех объектах недвижимости, указанных в решении о проведении ГКО. Порядок формирования и предоставления перечня, в том числе количественные и качественные характеристики объектов недвижимости, подлежащие указанию в перечне, требования к содержанию запроса о предоставлении перечня, устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере ГКО. В перечень включаются сведения Единого государственного реестра недвижимости, актуальные по состоянию на 1 января года определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки на иную дату. В перечень также включаются иные сведения и материалы в объеме, определенном порядком формирования и представления перечня.

Орган регистрации прав размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сформированный перечень. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 3 рабочих дней со дня поступления перечня направляет его в бюджетное учреждение. Обработка перечня для целей определения кадастровой стоимости осуществляется государственным бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, размещает результаты обработки перечня на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

## Определение кадастровой стоимости

Определение кадастровой стоимости осуществляется бюджетным учреждением в соответствии с методическими указаниями о ГКО. Итоговым документом, составленным по результатам определения кадастровой стоимости, является отчет. Требования к отчету устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки. Отчет составляется на бумажном носителе и на электронном носителе в форме электронного документа.

Бюджетное учреждение не вправе привлекать иных лиц, помимо работников соответствующего бюджетного учреждения, для проведения работ и (или) оказания

услуг непосредственно по определению кадастровой стоимости. Датой, по состоянию на которую осуществляется определение КС при проведении ГКО, является день, по состоянию из которой сформирован перечень.

По итогам определения кадастровой стоимости, за исключением проведения внеочередной государственной кадастровой оценки, бюджетным учреждениям в соответствии с требованиями к отчету документы, являющиеся проектом отчета, содержащиеся в том числе:

- 1) информацию об объектах недвижимости, включенных в перечень (кадастровые номера, адреса (при наличии), характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в перечне);
- 2) информацию о характеристиках объектов недвижимости, использованных при определении их кадастровой стоимости, или о недостаточности информации о характеристиках объектов недвижимости, необходимых для определения и кадастровой стоимости (с указанием недостающей информации);
- 3) описание процесса определения кадастровой стоимости с указанием определенных значений кадастровой стоимости.

Бюджетное учреждение в течение трех рабочих дней со дня составления промежуточных отчетных документов осуществляет их размещение на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Орган регистрации прав в течение 10 рабочих дней со дня получения промежуточных отчетных документов осуществляет их проверку на соответствие требованиям к отчету. В случае соответствия промежуточных отчетных документов требованиям к отчету орган регистрации прав в течение 3 рабочих дней со дня окончания проверки промежуточных отчетных документов размещает в фонде данных государственной кадастровой оценки сведения и материалы, содержащиеся в промежуточных отчетных документах, в объеме, предусмотренном порядком ведения фонда данных государственной кадастровой оценки, а также сведения о месте размещения таких документов на официальном сайте бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на 60 дней для представления замечаний, связанных с определением кадастровой стоимости, информация о котором содержится в промежуточных отчетных документах.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 10 рабочих дней со дня получения уведомления о соответствии промежуточных отчетных документов требованиям к отчету обеспечивает информирование о размещении промежу-

точных отчетных документов, а также о порядке и сроках представления замечаний к промежуточным отчетным документам путем:

- 1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети Интернет;
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование правовых актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления информации в органы местного самоуправления муниципальных образований, расположенных на территории субъекта Российской Федерации, для размещения извещения на информационных щитах указанных органов.

### **Замечания к промежуточным отчетам**

Замечания к промежуточным отчетным документам представляются в течение 50 дней со дня размещения сведений фонде данных ГКО. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены любыми заинтересованными лицами. Замечания к промежуточным отчетным документам могут быть представлены в бюджетное учреждение или многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг лично, почтовым отправлением или с использованием телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе Интернет. Замечание к промежуточным отчетным документам наряду с изложением его сути должно содержать:

- фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, представившего замечание к промежуточным отчетным документам;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении определения КС которого представляется замечание к промежуточным отчетным документам;
- указание на номера страниц промежуточных отчетных документов, к которым представляется замечание (по желанию).

К замечанию к промежуточным отчетам могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении КС, а также декларация о характеристиках объекта недвижимости. По итогам рассмотрения замечания к промежуточным отчетным документам бюджетным учреждением осуществляется пересчет кадастровой стоимости объектов недвижимости, если бюджетным учреждением выявлена необходимость такого пересчета.

Внесение бюджетным учреждением изменений в промежуточные отчетные документы по итогам рассмотрения представленных замечаний к ним осуществляется не позднее окончания срока размещения сведений и материалов, в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Бюджетное учреждение в течение 10 дней после истечения срока размещения составляет отчет, включающий в себя справку, содержащую информацию обо всех учтенных и неучтенных замечаниях к промежуточным отчетным документам с обоснованием их учета или отказа в их учете или об отсутствии замечаний к промежуточным отчетным документам, а также об исправлении выявленных органом регистрации прав нарушений требований к отчету.

ГБУ в течение 3 рабочих дней со дня составления отчета направляет его на электронном носителе в форме электронного документа в орган регистрации прав. Орган регистрации прав в течение 20 рабочих дней проводит проверку отчета на соответствие требованиям к отчету и направляет в ГБУ и уполномоченный орган субъекта Российской Федерации предписание об устранении выявленных нарушений или уведомление об отсутствии нарушений. Предписание об устранении выявленных нарушений требований к отчету должно включать в себя исчерпывающий перечень выявленных нарушений и их соответствующее обоснование.

В случае выявления нарушений требований к отчету ГБУ в течение 10 рабочих дней со дня получения предписания об устранении выявленных нарушений осуществляет их устранение и в течение 3 рабочих дней направляет в орган регистрации прав отчет на электронном носителе в форме электронного документа для проведения повторной проверки.

## **Утверждение результатов определения кадастровой стоимости**

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 20 рабочих дней со дня получения отчета утверждает содержащиеся в таком отчете результаты определения кадастровой стоимости путем принятия соответствующего акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости. Уполномоченный

орган субъекта Российской Федерации, принявший решение о проведении государственной кадастровой оценки, в течение 30 рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии путем:

- 1) размещения извещения на своем официальном сайте в информационно - телекоммуникационной сети Интернет;
- 2) опубликования извещения в печатном средстве массовой информации, в котором осуществляется обнародование актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;
- 3) размещения извещения на своих информационных щитах;
- 4) направления информации в орган регистрации прав для размещения извещения на информационных щитах органа регистрации прав, а также в фонде данных государственной кадастровой оценки.

Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу 1 января года, следующего за годом проведения государственной кадастровой оценки, но не ранее чем по истечении одного месяца со дня его обнародования. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение 3 рабочих дней со дня официального опубликования акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, но не позднее 1 декабря года проведения государственной кадастровой оценки направляется его копия, а также экземпляр отчета, составленного на электронном носителе в форме электронного документа, в орган регистрации прав для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости и размещения в фонде данных государственной кадастровой оценки.

ГБУ предоставляет разъяснения, связанные с определением КС, на основании обращения о предоставлении разъяснений, связанных с определением КС. Бюджетное учреждение предоставляет разъяснения, связанные с определением КС, в течение 30 дней со дня поступления в бюджетное учреждение обращения о предоставлении разъяснений. С обращением о предоставлении разъяснений в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица в случае, если результаты определения КС затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы местного самоуправления. Обращение о предоставлении разъяснений в обязательном порядке должно содержать:

- 1) фамилию, имя и отчество, адрес места жительства физического лица, полное наименование, местонахождение юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, подавшего обращение о предоставлении разъяснений;
- 2) кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости.

В случае выявления в ходе рассмотрения обращения о предоставлении разъяснений ошибок, допущенных при определении КС, такие ошибки подлежат исправлению по решению ГБУ об исправлении ошибок, допущенных при определении КС. В случае исправления ошибок допускается изменение кадастровой стоимости, определенной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости может быть оспорено в суде.

## Исправление ошибок при определении кадастровой стоимости

Ошибками, допущенными при определении кадастровой стоимости, являются:

- 1) единичная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении кадастровой стоимости одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его КС;
- 2) системная техническая ошибка (описка, опечатка, арифметическая ошибка или иная подобная ошибка), допущенная при определении КС нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости;
- 3) единичная методологическая ошибка (несоответствие определения кадастровой стоимости положениям методических указаний о ГКО), допущенная при определении КС одного объекта недвижимости и повлиявшая на величину его КС;
- 4) системная методологическая ошибка (несоответствие определения КС положениям методических указаний о ГКО), допущенная при определении кадастровой стоимости нескольких объектов недвижимости и повлиявшая на величину их кадастровой стоимости.

С обращением об исправлении технических и (или) методологических ошибок, допущенных при определении КС, в бюджетное учреждение вправе обратиться юридические лица и физические лица, если результаты определения КС затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органы государственной власти и органы

местного самоуправления. Обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, должно содержать:

- фамилию, имя и отчество физического лица, полное наименование юридического лица, номер контактного телефона, адрес электронной почты лица, подавшего обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС;
- кадастровый номер и (или) адрес объекта недвижимости, в отношении которого подается обращение об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС;
- суть обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, с указанием номеров страниц отчета, на которых содержатся соответствующие ошибки;
- информацию о необходимости предоставления разъяснений, связанных с определением кадастровой стоимости.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, бюджетным учреждением могут быть приняты:

- решение о пересчете КС в связи с наличием технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС;
- решение об отказе в пересчете кадастровой стоимости, если наличие технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, не выявлено.

По итогам рассмотрения обращения об исправлении системной технической и (или) системной методологической ошибок, допущенных при определении КС, бюджетным учреждением в течение 60 дней с даты поступления указанного обращения осуществляется пересчет КС объектов недвижимости. В случае исправления технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, допускается изменение КС, полученной после исправления таких ошибок, только в сторону понижения. Решение бюджетного учреждения, принятое по итогам рассмотрения обращения об исправлении технической и (или) методологической ошибок, допущенных при определении КС, может быть оспорено в суде.

Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены юридическими лицами и физическими лицами, если результаты определения кадастровой

стоимости затрагивают права или обязанности этих лиц, а также органами государственной власти и органами местного самоуправления в отношении объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в Государственном бюджетном учреждении или в суде. Результаты определения кадастровой стоимости могут быть оспорены в ГБУ или в суде на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, определенной на дату, по состоянию на которую определена его кадастровая стоимость.

## Лекция 3. Налогообложение земель. Законодательное обеспечение эффективного использования сельскохозяйственных земель

### Исторические вехи оценки земель в России

Первые оценочные работы в России — конец 15 века — появление поместий.

1765 год — генеральное межевание, в рамках которого оценивалось качество земли и размер земельной ренты.

Реформа 1861 года — оценка стоимости крестьянских землевладений.

1883 год — Закон Правила об оценке недвижимых имуществ для обложения земскими сборами.

1893 год — Новые Правила оценки недвижимых имуществ.

Основными недостатками существовавших в России систем оценки недвижимости являлись:

- проведение работ в границах отдельных уездов, земств, губерний, т.е. децентрализовано;
- отсутствие централизованного руководства оценочными работами и централизованного финансирования;
- не соответствие структуры уездных и губернских оценочных комиссий из задачам;
- отсутствие специального государственного органа и его исполнительной вертикали;
- отсутствие единообразия в методических подходах к оценке недвижимости;
- незаинтересованность земства в оценке недвижимости.

**Государственная кадастровая оценка земель — нормативная правовая база**

1999 год — Правительством РФ принято решение о проведении государственной кадастровой оценке земель.

2000 год — Правительством РФ установлены Правила проведения государственной оценки земель.

2001 год — введен в действие Новый земельный кодекс РФ.

2004 год — принята 31 глава Налогового кодекса РФ Земельный налог.

2005 год — Правительством РФ принята подпрограмма Создание системы кадастра недвижимости.

2006 год — Минэкономразвития России утвержден административный регламент по исполнению Роснедвижимостью государственной функции по организации работ по государственной кадастровой оценке земель.

2007 год — принят Федеральный закон 221 о государственном кадастре недвижимости.

2009 год — создание службы регистрации, кадастра и картографии Росреестра (на базе Роснедвижимости, Регистрационной службы и Роскартографии).

2010 год — принят Федеральный закон 167 о внесении изменений в закон об оценочной деятельности. Кадастровую оценку проводят рыночные оценщики.

2016 год — принят Федеральный закон 237 о государственной кадастровой оценке. Кадастровую оценку проводят бюджетные учреждения.

### **Государственная кадастровая оценка земель — результаты работ**

Разработаны и утверждены методики для определения кадастровой стоимости земельных участков для каждой категории земель. В РФ проведено 4 тура оценки земель: 1 тур — 2001-2006 гг., 2 тур — 2006-2010 гг., 3 тур — 2011-2016 гг., 4 тур — 2018 по настоящее время. Результаты работ на территории субъектов РФ утверждены органами исполнительной власти субъектов. Сведения о кадастровой стоимости земельных участков переданы в налоговые органы для исчисления и взимания земельного налога. Все сведения о кадастровой стоимости земель в разрезе категорий и субъектов Российской Федерации доступны общественности (размещены на официальном сайте Росреестра).

Использование земли в РФ является платным. Принцип платного землепользования означает, что любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов РФ. Учреждение платы за пользование природными ресурсами стало возможным после отмены исключительной государственной собственности на землю и другие природные ресурсы. Основными формами платы за землю является земельный налог и арендная плата. В отдельных случаях допускается применение нормативной цены земли. Целью введения платы за землю является стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышения плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества,

обеспечение развития инфраструктуры в населенных пунктах.

## Земельный налог

земельный налог — единственная форма платы за землю, имеющая налоговую природу. Земельный налог ежегодно уплачивается собственниками земли, землепользователями, кроме арендаторов. Арендаторы вносят арендную плату. Земельный налог представляет собой обязательный индивидуальный безвозмездный платеж. Он является местным налогом, устанавливается Налоговым кодексом и обязательен к уплате на территории муниципальных образований. Аренда земли — форма землеуладения и землепользования, когда одна сторона предоставляет за определенную плату другой стороне земельный участок во временное пользование для ведения хозяйства. Размер арендной платы определяется договором аренды, а общие начала определения арендной платы для земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены правительством РФ. Постановление Правительства РФ от 16.07.2009 об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и о правилах определения арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ. Арендная плата может взиматься в денежной или натуральной форме.

## Правовая база земельного налога

Законодательство о земельном налоге — это совокупность законодательных актов и принимаемых органами муниципальных образований нормативных правовых актов, связанных между собой нормами по установлению и взиманию земельного налога. В соответствии со ст. 15 НК земельный налог является одним из двух местных налогов, существующих на данный момент в системе налогов РФ (другим местным налогом является налог на имущество физических лиц). До 2005 года законодательство о земельном налоге включало 3 уровня — федеральный (федеральные законы), региональный (законы субъектов РФ) и местный (нормативно-правовые акты муниципальных образований). С 1 января 2006 земельный налог формируется на двух уровнях — федеральном и местном. В порядке исключения законы субъектов РФ принимаются городами федерального значения — Москвой и Санкт-Петербургом. При регулировании отношений по установлению земельного налога используются нормы земельного права — Земельного кодекса и Федерального закона от 24 июля 2007 года 221-ФЗ о государственном кадастре недвижимости.

Кадастровая оценка земельных участков проводится для целей налогообложения. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством РФ. Государственная кадастровая оценка проводится по решению исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации наделяет полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости, бюджетное учреждение, созданное субъектом Российской Федерации. Государственная кадастровая оценка включает в себя следующие процедуры:

- 1) принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;
- 2) определение кадастровой стоимости и составление отчета об итогах государственной кадастровой оценки;
- 3) утверждение результатов определения кадастровой стоимости.

**Статья 1.** Часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации дополнить разделом X — Местные налоги. Земельный налог устанавливается Налоговым Кодексом и нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований. Устанавливая налог, представительные органы муниципальных образований определяют 2 из 6 обязательных элементов налогообложения:

- налоговые ставки;
- порядок и сроки уплаты налога.

При установлении налога могут также устанавливаться налоговые льготы, основания и порядок их применения для отдельных категорий налогоплательщиков.

**Статья 394.** Налоговая ставка. Налоговые ставки устанавливаются нормативными правовыми актами представительных органов муниципальных образований и не могут превышать:

- 0,3%:
  - 1) землям сельскохозяйственного назначения и используемых для сельскохозяйственного производства;
  - 2) занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса или предоставленных для жилищного строительства;
  - 3) предоставленных для личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства.

- 1,5%: прочие земельные участки.

Допускается установление дифференцированных налоговых ставок в зависимости от категорий земель и (или) разрешенного использования земельного участка.

Кадастровая стоимость земельных участков применяется для установления:

- Налоговой базы для земельного налога;
- Ставок арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, право постоянного бессрочного пользования которыми будет переоформлено на право аренды;
- Цена земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности при их продаже собственникам зданий, строений, сооружений.

## Организационно-территориальная единица выполнения работ по кадастровой оценке земель

### Варианты:

- федеральный уровень (Великобритания, Дания, Швеция, Литва);
- региональный уровень (Германия, Австрия, Италия, Швейцария);
- уровень муниципального образования (США, Канада, Нидерланды).

Для Российской Федерации — региональный уровень — уровень субъектов РФ.

### Причины:

- формирование и учет объектов недвижимости ведется на уровне муниципальных образований с постепенным переводом учетных функций на уровень субъекта РФ;
- в условиях неразвитых рынков затраты на оценку одного объекта на региональном уровне в сравнении с уровнем муниципального образования ниже в 3-10 раз.

Для Российской Федерации в полном объеме за счет федерального бюджета один раз в 4 года; если оценка проводится чаще — в полном объеме за счет региональных бюджетов.

### Причины:

- Гарантированное обеспечение обновления налоговой базы один раз в 4 года;
- Невозможность для органов местного самоуправления необоснованно задышать налоговую базу с целью увеличения доходов местных бюджетов.

#### **Варианты:**

- В полном объеме за счет средств национального бюджета (Бельгия, Греция, Финляндия, Германия, Исландия, Швеция, Великобритания, Франция, Латвия, Литва, Армения, Беларусь);
- В долях за счет средств федерального и региональных или местных бюджетов (Австрия, Дания, Нидерланды, Швейцария).

Периодичность проведения работ по кадастровой оценке земель в Российской Федерации — не реже одного раза в 4 года.

#### **Причины:**

- Возможность приводить налоговую базу к уровню рыночных цен на рынке недвижимости;
- Возможность для налогоплательщиков планировать налоговые расходы.

#### **Варианты:**

- Ежегодно (Дания);
- Один раз в 4 года (США, Канада, Нидерланды);
- Один раз в 6 лет (Швеция);
- Один раз в 5 лет-10 лет (Великобритания, Швейцария).

Основные источники сведений для целей массовой оценки недвижимости:

- государственные кадастры (реестры), в которых осуществляется учет объектов недвижимого имущества — перечень объектов оценки;
- информационные ресурсы органов государственной власти и местного самоуправления, частных компаний — сведения о факторах стоимости;
- информационные ресурсы, содержащие сведения о рынке недвижимости, в том числе государственные реестры, в которых осуществляется регистрация сделок с недвижимым имуществом.

## История налогообложения

Профессия сборщик налогов существует более 4тыс лет. Она включала: инвентаризацию/учет, оценку производительности налогооблагаемого хозяйства, установление приемлемой ставки налога, сбор налога, ведение учетных записей (недоимки, учет поступлений, задолженностей). В течение четырех тысяч лет с 30 в до н.э. до начала 19 в. сборщик налогов был:

- уполномоченным охраняемым представителем власти;
- ответственным за сбор налогов на определенной территории;
- определял налогооблагаемую базу (инвентаризация, учет);
- оценивал доходность в стоимость объектов налогообложения;
- самостоятельно устанавливал подходящую ставку/норму, собирал налоги и отчитывался перед руководством.

Профессия налоговый оценщик, как отдельная специальность по оценке налогооблагаемой базы и объектов налогообложения существует только 200 лет.

Принцип оценки налоговой базы не по фактической, а по нормативной доходности применялся еще в древности. В современном виде принцип НиНЭИ при определении налоговой базы был обоснован и узаконен в Древнем Риме указом императора Августа в 1 в д.н.э. До этого оценка опиралась на фактическую доходность. В развитых цивилизациях например в Древнем Египте, этот принцип применялся гораздо раньше — норму продналога определяли на текущий год по уровню разлива Нила. Выше уровень разлива — выше требуемая норма поставки зерна с десятины. Но выше и нормы выдачи хлеба из храмов народу. Цари Вавилона издавали указы, разрешавшие изменять налоговые задания в случае засухи, или других бедствий, то есть, действовал принцип НиНЭИ.

В Германии схема расчета налога на жилую недвижимость аналогична: базовая стоимость (историческая стоимость объекта, приводится к 1964 г, затем коэффициентами по типу и дате приводится к текущему году) умножается на ставку налога и на коэффициент, устанавливаемый для местоположения, зоны, типа дома местным налоговым органом.

## Законодательное обеспечение эффективного использования земель с.-х. назначения

По данным ФАО ООН на площадь сельскохозяйственных угодий приходится 33% мировой площади суши, а пахотные земли всего 10%. Естественные пастбища — 70.1%, пашня — 27.8%, многолетние насаждения — 2.1%. В США площадь пахотных угодий — 179 млн.га, в Индии — 170, в Китае — 135, в России — 122.7 млн.га. При этом Россия располагает 9% всех продуктивных земель планеты. Вместе с тем на ее территории производится лишь около 2% мирового объема сельскохозяйственной продукции.

На 01.01.2016 площадь земель сельскохозяйственного назначения составила 383.7 млн.га, сельскохозяйственных угодий 186 млн.га. Пашни — 122.7 млн.га. Устойчивое социально-экономическое развитие России без рационального и эффективного использования земель невозможно. Выступают основным средством производства, ключевым фактором обеспечения продовольственной безопасности, поступательного роста и развития экономики и средства повышения качества жизни. Главные цели в задачи эффективного использования земель: необходимость сохранения, рационального и эффективного использования угодий и агроландшафтов; создание условий для увеличения объемов производства высококачественной и экологичной сельскохозяйственной продукции при условии сохранения плодородия почв; соблюдение требований в области охраны окружающей среды. Приоритет охраны земель сельскохозяйственного назначения как важнейшего компонента окружающей среды перед использованием земли в качестве недвижимого имущества является одним из базовых принципов земельного законодательства.

Несмотря на достаточную широту правовой регламентации, острота проблем в сфере использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения сохраняется. На значительной площади действуют различные негативные процессы — эрозия, заболачивание, засоление, опустынивание, подтопление, зарастание сельскохозяйственных угодий малоценными лесными насаждениями, что приводит к деградации земель и потере ими плодородия. По данным Росреестра в государственной и муниципальной собственности 66.9% категории земель в частной — 33.1%. По данным МСХ РФ в период с 2010 по 2015 годы произошло сокращение площади сельскохозяйственных угодий на 14.5 млн.га. Не использовалось 28.3 млн.га сельскохозяйственных земель. Однако по данным Счетной палаты не используются 56 млн. га земель с.-х назначения. Площадь неиспользованных земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной собственности, превышает показатель площади

неиспользованных земель, находящихся в частной собственности, поэтому в рамках государственного управления этой проблеме следует уделять особое внимание.

## Изъятие земельных участков

Президент РФ в послание Федеральному собранию на 2016 год отметил необходимость изымать у недобросовестных собственников земельные участки из состава земель сельскохозяйственного назначения и продавать их на аукционе тем, кто хочет и может возделывать землю. Ненадлежащее использование земельного участка:

- 1) неиспользование по целевому назначению земельных участков с/ч назначения;
- 2) земельный участок используется с нарушением правил рационального использования;
- 3) порча земель;
- 4) невыполнение обязательств по рекультивации;
- 5) невыполнение обязательств по приведению земельного участка в состояние пригодное для целевого использования.

Основные изъятия — согласие правообладателя или решение суда. Решение об изъятии принимает уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, суд. Цель изъятия — прекращение фактов ненадлежащего использования земельных участков и передачи земли в пользование тем, кто умеет на ней работать. Плата при изъятии — средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов. Для предотвращения изъятия следует устранить факты ненадлежащего использования земельного участка и уплатить штраф по административному правонарушению в сроки, указанные в предупреждении.

**Основание 1:** Неиспользование земельного участка в соответствии с целевым назначением. Относится только к земельным участкам сельскохозяйственного назначения. Земля изымается в случае неиспользования земельного участка в соответствии с целевым назначением в течение 3 лет. При этом в данный период не включается время для освоения участка и время, в течение которого участок нельзя было

использовать по целевому назначению по причине стихийных бедствий или других обстоятельств, исключающих такое использование.

**Основание 2:** Использование Земельного участка с нарушением относится ко всем категориям земель. Использование земельного участка с нарушением. Земля изымается в случае грубых нарушений правил рационального использования, в частности, если:

- 1) участок используется не в соответствии с его целевым назначением (в отличие от первого основания применяется ко всем категориям земель);
- 2) его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель;
- 3) значительному ухудшению экологической обстановки.

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия или значительное ухудшение экологической обстановки. При этом критерии существенного снижения плодородия установлены Постановлением правительства 612 от 22.07.2011 г., а критерии значительного ухудшения экологической обстановки установлены постановлением правительства 736 от 19.07.2012 N 736.

Существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15% или более;
- снижение кислотности в кислых почвах на 10% или более;
- повышение щелочности в щелочных почвах на 10% или более;
- снижение содержания подвижного фосфора на 25% или более;
- снижение содержания обменного калия на 25% или более.

Критериями значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением требований рационального использования земли являются:

- 1) загрязнение почв химическими веществами, при котором суммарный показатель содержания в почве загрязняющих веществ, концентрация которых превышает установленные для химических веществ нормативы предельно допустимой концентрации, равен или превышает значение 50;
- 2) размещение отходов производства и потребления 1-4 классов опасности в пределах земельного участка на суммарной площади от 0,5 гектара и выше.

## Неиспользование земельного участка

Земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение 3 и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственным производством деятельности. В 3-летний срок не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка. Срок освоения земельного не может составлять более чем 2 года. Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности установлены в Постановлении правительства 369 от 23.04.2012 г.

Неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:

- работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы не производятся на пашне;
- на сенокосах не производится сенокошение;
- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота;
- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;

- залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15% площади земельного участка;
- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;
- закочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

С 2012 года по 2016 год Управлением Россельхознадзора по городу Москва, Московской и Тульской областям были проведены проверки в отношении гражданки З., являющейся собственником семи земельных участков сельскохозяйственного назначения общей площадью 384,3 га, расположенных в Дубенском районе Тульской области. В ходе проверок было установлено, что З. не использует по назначению земельные участки: не производится возделывание сельскохозяйственных культур, не проводится обработка почвы, участки зарастают сорной и древесно-кустарниковой растительностью. Для устранения нарушений, в период с 2012 по 2016 г.г. систематически выдавались предписания с требованием провести комплекс агротехнических, агрохимических, фитосанитарных мероприятий по введению земельных участков в севооборот.

За неиспользование земельных участков в неисполнение предписаний З. неоднократно привлекалась к административной ответственности. Однако предписания Управления в установленный срок не были выполнены. Материалы проверок и административных дел, подтверждающие неиспользование участков в течение 3 лет и более, были направлены в Мин. Зем. Имущество Тульской области, которое обратилось с исковым заявлением в суд о принудительном изъятии участков. В конце января 2017 года Одолевский районный суд Тульской области вынес решение об изъятии 7 участков, принадлежащих З., и реализации их с публичных торгов.

Исходя из результатов анализа правоприменительной практики, можно сделать вывод, что само по себе изъятие земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, в связи с его неиспользованием по целевому назначению, не всегда позволяет достичь результата по вовлечению такого земельного участка в хозяйственный оборот.

Неиспользование земельных участков во многих случаях является следствием отсутствия на региональном уровне сбалансированных экономических условий для развития сельского хозяйства и эффективной работы сельхозтоваропроизводителей.

Разработка законодательных механизмов, направленных на вовлечение в оборот неиспользуемых земельных участков, требует более комплексного и системного под-

ходов и не может сводиться к упрощению порядка изъятия таких земель. Необходимо административное обследование состояния земельного участка, чтобы делать выводы о снижении плодородия земельного участка, составления паспорта плодородия земельного участка.

## Паспорт плодородия земельного участка

Паспорт плодородия земельного участка является документом, характеризующим уровень почвенного плодородия и его изменения в процессе хозяйственного использования земельного участка. Паспорт плодородия земельного участка оформляется на основе результатов проведения специализированной организацией почвенных, агрохимических, и эколого-токсикологических обследований и передается собственникам, землевладельцам, землепользователям и (или) арендаторам земельных участков. В случае перехода права на земельный участок прежний собственник, землевладелец, землепользователь и (или) арендатор земельного участка передает актуализированный Паспорт плодородия земельного участка новому собственнику, землевладельцу, землепользователю и (или) арендатору. Необходимо отметить, что Паспорт плодородия законодательно утвержден в Московской области, в Ставропольском крае, Ростовской области и республики Дагестан. Рыночная стоимость не может быть определена без Паспорта плодородия земельного участка. Необходима реализация и внедрение Паспорта плодородия в перечень правоустанавливающих документов.

Паспорт плодородия земельного участка должен быть законодательно утвержден на федеральном уровне. Необходима разработка структуры Паспорта плодородия и в зависимости от состояния плодородия у собственника земельного участка, применяются либо штрафные санкции, либо поощрительные, в виде снижения земельного налога. Должен быть разработан механизма покупки-продажи (аренды) земельного участка, по которому собственник не может продать или передать земельный участок в аренду, не представив актуализированный Паспорт плодородия земельного участка.

Введение паспорта плодородия земельного участка развивает положение земельного Кодекса (статья 13 пункт 8) о том, что в целях повышения заинтересованности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов в сохранении и восстановлении плодородия почв, защите земель от негативных (вредных) воздействий может осуществляться экономическое стимулирование охраны и использования земель в соответствии с бюджетным законодательством и

законодательством о налогах и сборах.

Необходима практическая реализация экономического стимулирования использования земель и применение штрафных санкций при нерациональном использовании.

## Комплекс мер для охраны и защиты земель

Для эффективного использования охраны земель сельскохозяйственного назначения необходима реализация комплекса мер правового, организационного и управленческого характера, включающих:

- Завершение формирования субъектами РФ перечней особо ценных продуктивных сельскохозяйственных угодий, отнесенных к землям, использование которых не допускается;
- Выполнение работ по местоположению границ особо ценных сельскохозяйственных земель и границ зоны их охраны с включением сведений в ГКН;
- Совершенствование порядка установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков в составе земель сельскохозяйственного назначения.
- Установление ограничений на изменение видов разрешенного использования особо ценных сельскохозяйственных земель, а также запрета на добычу общераспространенных полезных ископаемых открытым способом на сельскохозяйственных угодьях;
- Ограничение случаев размещения объектов, не связанных с производством на сельскохозяйственных угодьях;
- Выполнение комплекса мероприятий, обеспечивающих доли мелиорируемых земель в составе сельскохозяйственных угодий.

Для эффективного использования охраны земель сельскохозяйственного назначения необходима реализация комплекса мер правового, организационного и управленческого характера, включающих:

- Завершение процесса выдела земельных участков в счет земельных долей.
- Совершенствование порядка оформления земельных долей.
- Уточнение видов работ по землеустройству, их состава и порядка проведения таких работ.

- Установление обязанности для правообладателей земельных участков в основе земель сельскохозяйственного назначения проводить землеустроительные работы по охране сельскохозяйственных земель и организации их рационального использования.
- Создание единого информационного ресурса о землях сельскохозяйственного назначения для целей оценки, контроля и мониторинга земель.
- Разработка Федерального законодательства о паспорте плодородия земельного участка.

## Лекция 4. Государственная кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения

### 1 и 2 туры кадастровой оценки земель в России

1 тур — 2001-2005 гг.

2 тур — 2006-2010 гг.

Первой методикой кадастровой оценки, принятой в 2001 году и утвержденной Росземкадастром, была методика по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения. Методика кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения была основана на расчете базовых фактических показателей (оценочная продуктивность и оценочные затраты, расчетный рентный доход, кадастровая стоимость) на уровне субъектов Российской Федерации для сельскохозяйственных угодий, при этом для всех субъектов были взяты единые коэффициенты капитализации и рентабельности. Дифференциация базовых показателей по земельным участкам была основана на показателях плодородия, технологических свойствах и местоположении. По данной методике были проведены 1 и 2 туры оценочных работ.

### Основные недостатки методических указаний

Неправомерность использования показателей фактических данных по урожайности и затратам при оценке земель. По существу, данный подход сводится не к оценке земель по уровню плодородия, а к оценке фактически достигнутого уровня производства, который никоим образом не связан с оценкой земель, а связан с интенсификацией сельскохозяйственного производства. От такого подхода в свое время предостерегал еще В. В. Докучаев, указывая, что при таком подходе платится налог на интеллигентность. Использование фактических данных по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденным распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 568-р, в соответствии с которыми рыночная стоимость сельскохозяйственных угодий доходным подходом определяется с использованием величины нормативной урожайности и нормативных затрат, рассчитанных по технологическим картам. При этом величина нормативной урожайности является функцией качественных характеристик почвенного слоя земельного участка, рельефа и климата.

В методических указаниях не было учтено влияние климатических условий и рельефа местности на продуктивность сельскохозяйственных угодий. Использо-

ние средних базовых показателей отрицает один из основных рыночных принципов в оценке — оценка по наилучшему, наиболее эффективному использованию земли. Принятие единого для всех субъектов РФ единого коэффициента капитализации (3%) и единой нормы рентабельности (7%) является экономически необоснованным и не поддается логике.

### 3 и 4 туры кадастровой оценки земель в России

3 тур — 2011-2015 гг.

4 тур — 2018-2020 гг.

В 2010 году Минэкономразвития утвердило новую методику по государственной кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения, основанную на расчете нормативных значений урожайности оценочных культур и нормативных затрат по технологическим картам. Признано необходимым дифференцировать коэффициенты капитализации путем их расчета и предложен ряд других новшеств. По данной методике был проведен 3 тур оценочных работ и в несколько модифицированном виде эта методика вошла в состав новых Методических указаний 2017 года, по которой в настоящее время повсеместно проводятся работы так называемого 4 тура.

Кадастровая стоимость определяется в соответствии со следующими документами:

- Федеральный закон 237 о государственной кадастровой оценке от 3 июля 2016 года.
- Методические указания о государственной кадастровой оценке. Утверждены Приказом Минэка 226 12 мая 2017 г.
- Об утверждении формы предписания об устранении выявленных нарушений, связанных с несоблюдением порядка проведения государственной кадастровой оценки, в том числе методических указаний о государственной кадастровой оценке. Приказ Минэка 270 от 6 июля 2017 г.
- Постановление Правительства РФ от 4 мая 2017 г. 253 об утверждении Положения об осуществлении государственного надзора за проведением государственной кадастровой оценки.
- Об утверждении требований к отчету об итогах государственной кадастровой оценки<sup>7</sup> Приказ Минэка 284 от 9 июня 2017 г.

Основными этапами определения кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения являются:

- 1) Формирование перечня земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- 2) Группировка перечней земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- 3) Расчет кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения;
- 4) Составление отчета об определении кадастровой стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения.

В зависимости от применяемых методических подходов к определению кадастровой стоимости земельных участков виды использования земель сельскохозяйственного назначения объединяются в 6 групп:

- 1-ая группа: земли, пригодные под пашни, сенокосы, пастбища, занятые залежью, занятые многолетними насаждениями, внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, а также замкнутыми водоемами, предназначенными для обеспечения внутрихозяйственной деятельности; некапитальными зданиями, строениями, сооружениями. Капитализация земельной ренты.
- 2-ая группа: уникальные земли сельскохозяйственного назначения малоприспособные под пашню, но по своим свойствам пригодные для выращивания некоторых насаждений. Индивидуальная оценка.
- 3-я группа: земли сельскохозяйственного назначения, занятые зданиями, строениями и сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки с.ч. продукции. Метод базового участка.
- 4-ая группа: Земли сельскохозяйственного назначения занятые водными объектами, которые используются для предпринимательской деятельности. Индивидуальная оценка.
- 5-ая группа: земли сельскохозяйственного назначения, на которых располагаются леса. Альтернативная оценка.

- 6-ая группа: прочие земли, в т.ч. болота, нарушенные земли, земли занятые полигонами, оврагами, песками и т.п. Альтернативная оценка.

$$КС = \frac{НУ \times Р - (Зт+Зшт)}{КК}$$

Если оцениваемый земельный участок состоит из частей, относящихся к разным группам, то кадастровая стоимость земельного участка определяется путем суммирования удельных показателей кадастровой стоимости земель сельскохозяйственного назначения каждой группы, умноженных на площадь, занимаемой этой группой земель в границах земельного участка.

Методы капитализации земельной ренты следующие:

- 1) Составление списка почвенных выделов для бывшего хозяйства;
- 2) Определение состава с/х культур;
- 3) Составление севооборотов;
- 4) Расчет нормативной урожайности для каждой оценочной с/х культуры для всех почвенных выделов;
- 5) Сбор информации о рыночных ценах на с/х культуры;
- 6) Расчет удельного валового дохода от реализации с/х культур на всех почвенных выделах;
- 7) Расчет удельных затрат на возделывание с/х культур на всех почвенных выделах;
- 8) Определение единой нормы прибыли предпринимателя;
- 9) Определение удельного показателя земельной ренты по всем возможным севооборотам;
- 10) определение удельных затрат на поддержание плодородия почв;
- 11) Определение удельного показателя земельной ренты по всем возможным севооборотам с учетом затрат на поддержание плодородия почв;
- 12) Выбор наиболее эффективного севооборота для каждого почвенного выдела.

## Формирование перечня земельных участков сельскохозяйственного назначения

Перечень земельных участков — описание оцениваемых земельных участков в разрезе количественных и качественных характеристик. Формируется территориальным управлением федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по оказанию услуг в сфере государственной кадастровой оценки земель, по субъекту Российской Федерации в виде Кадастрового плана территории по состоянию на дату начала работ. Требования к формируемому перечню:

- Полнота представленных сведений по географическому признаку;
- Полнота представленных сведений по объектам оценки;
- Непротиворечивость данных;
- Наличие графики у объектов оценки.

Перечень земельных участков формируется в разрезе видов использования.

## Определение состава оценочных сельскохозяйственных культур

Калужская область, 1 подзона. Культуры: зерновые, картофель, многолетние травы, однолетние травы, лен-долгунец.

Расчет нормативной урожайности для каждой оценочной с/х культуры для всех почвенных выделов записывается следующим образом:

$$U_n = 33,2 \times 1,4 \times \frac{AP}{10,0} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

$U_n$  — нормативная урожайность зерновых культур, ц/га;

AP — величина местного агроклиматического потенциала для зерновых культур;

10,0 — базовое значение величины AP;

33,2 — нормативная урожайность зерновых культур на эталонной почве;

1,4 — коэффициент пересчета на уровень урожайности при интенсивной технологии возделывания.

$K1 - K4$  — поправочные коэффициента на:

- содержание гумуса в пахотном слое ( $K1$ );

- мощность гумусового горизонта ( $K_2$ );
- содержание физической глины в пахотном слое ( $K_3$ );
- негативные свойства почв ( $K_4$ ).

## Расчет удельных затрат на поддержание плодородия почв

затраты на возделывание и уборку культур определяются по типовым зональным технологическим картам. Из расчета исключается стоимость затрат на поддержание плодородия почв, которая учитывается отдельно. Технологические карты существуют в разрезе оценочных с/х культур и для зерновых и картофеля в разрезе субъектов РФ.

## Основные проблемы в оценке земель сельскохозяйственного назначения

Отсутствуют в необходимом объеме и соответствующего качества картографический почвенный материал. Эта проблема является очень существенной и не позволяет проводить качественную кадастровую оценку сельскохозяйственных угодий. В некоторых субъектах РФ крупномасштабные почвенные обследования вообще отсутствуют. В связи с этим, исполнители работ вынуждены брать областные почвенные карты более мелкого масштаба и проводить работу по ним. Это делает работу по кадастровой оценке гораздо менее точной. Не предусмотрен ограничительный критерий возможности применения почвенных карт по дате их составления, и, следовательно, не предусмотрена обязанность обновления данных материалов в случае.

Анализ проведенных работ по ГКОЗ сельскохозяйственного назначения, проведенных в субъектах РФ показал, что ни в одном отчете не было проведено разделение в пределах земельного участка по видам разрешенного использования (ВРИ). Необходимо отметить, что и в предыдущих турах оценки земель распределения по ВРИ внутри земельного участка сделано не было. При предыдущих турах оценки всегда существовало негласное утверждение — один участок — одна группа. Следует иметь в виду, что во-первых, экспликация земель по ВРИ внутри земельного участка технологически сложна и, как правило, отсутствует информация по площадям, занимаемой той или иной группой внутри земельного участка. Во-вторых, экспликация земель по ВРИ внутри земельного участка намного удорожает проведение работ по ГКОЗ. По нашему мнению, при кадастровой оценке земельных участков

сельскохозяйственного назначения разделение участка на ВРИ представляется нецелесообразным. Данное утверждение должно быть закреплено методически.

При кадастровой оценке земель сельскохозяйственного назначения во многих ГБУ возникал вопрос — надо ли учитывать залежные земли при оценке. по нашему мнению, это делать не надо. В соответствии с статьей 79 Земельного кодекса РФ к сельскохозяйственным угодьям относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). При кадастровой оценке отнесение к различному виду сельскохозяйственных угодий определяется свойствами почв. Собственник самостоятельно определяет как ему использовать тот или иной вид угодий. При кадастровой оценке оценщики не обследуют объект на местности, а используют перечень объектов оценки, подготовленный Росреестром. В этом перечне отсутствует информация об использовании сельскохозяйственных угодий. В связи с этим при кадастровой оценке невозможно определить используется участок сельскохозяйственного назначения или нет. Необходимо также отметить, что в соответствии с ФЗ 354 от 03.07.2016 земельный участок сельскохозяйственного назначения может быть изъят из оборота в случае его неиспользования в течении 3 лет.

Еще одной методической проблемой является невозможность составления экспликации площадей земельных участков по типам почв, по причине отсутствия в ГКН сведений о местоположении границ земельных участков. Еще одной важной нерешенной задачей является определение минимальных показателей кадастровой стоимости сельскохозяйственных угодий. В методических указаниях они определены как затраты на межевание земель в субъекте РФ. В некоторых субъектах эти показатели превышают средние показатели кадастровой стоимости по муниципальным районам.

Важнейшей методологической проблемой является отсутствие методологической экспертизы со стороны Росреестра. К сожалению, пока экспертиза носит формальный характер. Это относится не только к землям сельскохозяйственного назначения но и к другим категориям земель и объектам капитального строительства.

## Лекция 5. Основные принципы и организация аренды в РФ

### Определение горной породы

Арендная плата — денежная оплата права пользования арендуемым имуществом. Величина арендной платы определяется договором об аренде, обычно она принимается равной сумме амортизационных отчислений и прибыли, получаемой арендодателем от арендатора. Величина арендной платы за землю, государственное и муниципальной имущество может быть регламентирована законодательными актами государства и другими нормативными актами.

#### Законодательное определение арендной платы в РФ

Гражданский кодекс РФ главы 21-29 раздела 3 (общая часть обязательного права), глава 34 Аренда раздела 4 (отдельные обязательства).

Земельный кодекс РФ статья 22 — Аренда земельных участков и статья 65 — платность использования земли.

Постановление правительства РФ от 16.07.2009 582 об основных принципах определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, о правилах определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации.

### Эволюция арендных отношений в России

Зарождение арендных отношений началось с 1263 года. Основоположник Д.А. Столыпин. Между крестьянином и помещиком существовал арендный договор. В конце 19 века в аренде 30 млн.га, 60% частновладельческой территории. Основные арендаторы-зажиточные крестьяне, основные арендодатели — бедняки. Продуктивность аренды была крайне низкой, главным образом из-за краткосрочности аренды.

Столыпинская реформа стимулировала оборот крестьянских земель, сдачу крестьянских земель в аренду. Октябрьская революция — негативное отношение к аренде земель. Декрет о Земле (1917) отменил частную собственность на землю в аренду земельных участков. В 1922 год был принят закон о трудовом землепользовании. Разрешена аренда земель ослабленным хозяйствам. Наемный труд запрещен. В 1925 году произошел 3 съезд народных депутатов. Разрешена сдача в аренду земельных участков до 12 лет. В 1923 год произошел запрет аренды. Создание колхозов.

## Зарубежный опыт арендных отношений

Масштабы распространения арендных отношений зависят от национальных традиций, эффективности ведения сельского хозяйства, экономической конъюнктуры.

Доля арендуемых земель в странах ЕС и США в %:

- Дания — 18.0;
- Италия — 20.0;
- Греция — 21.0;
- Великобритания — 28.0;
- Испания — 32.3;
- Германия — 38.1;
- Франция — 53.3;
- США — 66.0.

По законодательству Великобритании и Нидерландов претендент на сельскохозяйственную аренду должен иметь хорошее здоровье, быть в работоспособном возрасте, иметь сельскохозяйственную квалификацию. В Австрии отказывают в аренде лицам, которые не являются фермерами. По закону многих штатов США к претенденту предъявляют требования, связанные с наличием образования и опыта работы. В Европе, как правило, более длительная аренда, чем в США. Контроль почв и земель от действия арендатора. Паспорт земельного участка — штраф.

Стратегия земельных отношений следующая:

- при высоких ценах на землю — лучше наращивать площади обрабатываемой земли путем аренды;
- при низких ценах на землю — предпочтительнее покупка земельных участков.

## Основные принципы определения арендной платы

Основными принципами определения арендной платы являются:

- 1) Принцип экономической обоснованности с учетом доходности земельного участка и вида разрешенного использования.

- 2) Принцип предсказуемости определения арендной платы и возможности пересмотра по требованию арендодателя.
- 3) Принцип предельно допустимой простоты расчета арендной платы по величине кадастровой стоимости.
- 4) Принцип недопущения ухудшения экономического состояния землепользователей и землевладельцев, в соответствии с которым размер арендной платы устанавливаемых в связи с переоформлением прав на земельные участки, не должен превышать более чем в два раза размер земельного налога.
- 5) Принцип учета необходимости поддержки социально значимых видов деятельности, посредством установления размера арендной платы, не превышающих размер земельного налога, а также защиты лиц, освобожденных от уплаты земельного налога.

## Правила определения размера арендной платы

Арендная плата за земельные участки, находящиеся в собственности РФ и расположенные за пределами РФ, взимаются исходя из рыночной стоимости, с учетом права страны, где такие земельные участки находятся.

Размер арендной платы определяется одним из следующих способов:

- на основании кадастровой стоимости земельных участков;
- по результатам торгов (конкурсов, аукционов);
- в соответствии со ставками арендной либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденные МЭР РФ;
- на основании рыночной стоимости земельных участков, определяемых в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности.

## Арендная плата на основе кадастровой стоимости

Арендная плата на основе кадастровой стоимости 0.01% в отношении:

- Земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющего право на освобождение от уплаты земельного налога.

- Земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющего право на уменьшение налоговой нагрузки, если налогооблагаемая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю.
- Земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок может быть передан в аренду.
- Земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергнувшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.
- Земельного участка, предоставленного для размещения дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений РФ, если иное не оговорено международными договорами.

Арендная плата на основе кадастровой стоимости 0.3% в отношении земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено в соответствии с земельным законодательством, а также из земель, ограниченных в обороте.

Арендная плата на основе кадастровой стоимости 0.6% процента в отношении земельного участка, предоставленного для сельскохозяйственного использования, ведения крестьянского и фермерского хозяйства, личного подсобного хозяйства, для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, гаражного строительства, за исключением предыдущего случая.

Арендная плата на основе кадастровой стоимости 1.5% в отношении земельного участка, ограниченного в обороте и не относящегося к категории земель сельскохозяйственного назначения, право на который переоформлено в соответствии с ЗК; предоставленного в соответствии с договором о развитии застроенной территории; образованных из ЗУ для комплексного освоения территории в целях жилищного строительства.

Арендная плата на основе кадастровой стоимости 2.0% в отношении земельного участка право аренды переоформлено в соответствии с Земельным законодательством; предоставляемого в аренду пользователю недр для ведения работ, связанных с пользованием недрами; в аренду для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов.

## Торги на право аренды

Если право на заключение договора аренды земельного участка приобретает в порядке, установленном земельным законодательством РФ на торгах, конкурсах, аукционах, то арендная плата определяется на основе этих торгов. В случае, если земельный участок предоставлен для комплексного освоения в целях жилищного строительства, арендная плата определяется на аукционе в порядке, предусмотренном ЗК РФ.

## Размер арендной платы

Расчет арендной платы в соответствии со ставками арендной платы, либо Методическими указаниями утвержденными МЭР происходит следующим образом:

- Автомобильные дороги и дорожные сооружения, используемые при ремонте и строительстве дорог.
- Инфраструктура железнодорожного транспорта общего и не общего пользования.
- Линии метрополитена.
- Линии связи, электропередачи, линейно-кабельные сооружения.
- Трубопроводы и иные объекты, используемые в сфере тепло- и водоснабжения, водоотведения очистки сточных вод.
- Объекты, непосредственно используемые для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.
- Нефтепроводы, газопроводы и иные трубопроводы аналогичного назначения, их конструктивных элементов.
- Объекты энергетики, гидроэлектростанции, тепловые станции и другие электростанции.
- Объекты космической инфраструктуры.
- Объекты в пределах территории особых экономических зон.
- Аэродромы, аэропорты, объекты единой системы организации воздушного движения.
- Инфраструктура морских и речных портов.

## Расчет арендной платы по рыночной стоимости

Арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости земельного участка и выраженной в процентах ставки рефинансирования Центрального банка на начало календарного года, в котором принято решение о предоставлении земельного участка, по следующей формуле:

$$A = C \times P$$

где  $A$  — арендная плата;  $C$  — рыночная стоимость земельного участка, определяемая на основании результатов оценки, проведенной не позднее чем за 6 месяцев до заключения договора аренды земельного участка;  $P$  — действующая ставка рефинансирования ЦБ.

При заключении договора аренды земельного участка федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре случаи и периодичность изменения арендной платы. При этом арендная плата изменяется в одностороннем порядке по требованию арендодателя на размер коэффициента-дефлятора, ежегодно утверждаемого МЭР РФ.

Коэффициент-дефлятор применяется ежегодно по состоянию на начало очередного года, начиная с года, следующего за годом, в котором принято решение о предоставлении земельного участка в аренду.

## Изменение арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании кадастровой стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением кадастровой стоимости. При этом арендная плата подлежит перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором произошло изменение кадастровой платы с учетом коэффициента-дефлятора в году, в котором был проведен перерасчет, не проводится.

При заключении договора аренды земельного участка, в соответствии с которым арендная плата рассчитана на основании рыночной стоимости земельного участка, федеральные органы исполнительной власти предусматривают в таком договоре возможность изменения арендной платы в связи с изменением рыночной стоимости земельного участка, но не чаще чем 1 раз в год. При этом арендная плата подлежит

перерасчету по состоянию на 1 января года, следующего за годом, в котором была проведена оценка, осуществленная не позднее чем за 6 месяцев до перерасчета арендной платы. В случае изменения рыночной стоимости земельного участка коэффициент дефлятор не применяется.

## Лекция 6. Оценка земель лесного фонда

### Виды лесов

Леса, расположенные на землях лесного фонда, подразделяются на защитные, эксплуатационные и резервные. Леса, расположенные на землях иных категорий могут быть отнесены к защитным.

Защитные леса подлежат освоению в целях сохранения средообразующих, водоохраных, защитных, санитарно-гигиенических и иных полезных функций лесов с одновременным использованием лесов при условии, если это использование совместимо с целевым назначением защитных лесов и выполняемыми или полезными функциями. Категории защитных лесов следующие:

- 1) леса, расположенные на особо охраняемых территориях;
- 2) леса, расположенные в водоохраных зонах,
- 3) леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов;
- 4) ценные леса.

В защитных лесах запрещается осуществление деятельности несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями. В защитных лесах сплошные рубки осуществляются только в случае, если выборочные рубки не обеспечивают замену лесных насаждений, утрачивающих свои средообразующие, водоохраные, санитарно-гигиенические и иные полезные функции.

Эксплуатационные леса подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением полезных функций леса.

Резервные леса — леса, в которых в течение 20 лет не планируется осуществлять заготовку древесины. В резервных лесах осуществляются авиационные работы по охране и защите лесов. Использование резервных лесов допускается после их отнесения к эксплуатационным или защитным.

Управление лесами возлагается на администрации субъектов РФ. За федеральным центром сохраняется жестко ограниченный объем полномочий по лесоуправлению, контролю и надзору. Разделение хозяйственных и управленческих функций в лесхозах.

## Децентрализация системы управления лесами

Децентрализация системы управления лесами в Российской Федерации:

- 1) Разработка и утверждение нормативных правовых актов по лесам;
- 2) Определение размера субвенций в федеральном бюджете для субъектов РФ;
- 3) Государственная инвентаризация лесов;
- 4) Ведение Федеральной лесной информационной системы (государственный лесной реестр);
- 5) Организация лесного селекционного семеноводства;
- 6) Отраслевая наука и образование;
- 7) Контроль и надзор за исполнением переданных полномочий субъектам РФ.

Децентрализация системы управления лесами в субъектах Российской Федерации:

- 1) Проведение аукционов и заключение договоров аренды и купли-продажи на сруб.
- 2) Организация и обеспечение защиты, воспроизводства лесов, охраны, в том числе тушения лесных пожаров Авиалесохраной.
- 3) Проведение торгов и заключение контрактов на право осуществления мероприятий по охране, защите и воспроизводству лесов и выполнения лесоустроительных работ.
- 4) Разработка и утверждение лесных планов субъектов РФ и лесохозяйственных регламентов по лесничествам.
- 5) Выдача разрешения для осуществления на землях лесного фонда работ по геологическому изучению недр.
- 6) Ведение государственного лесного реестра в границах субъекта РФ.
- 7) Осуществление государственного лесного контроля и надзора.

## Организация системы управления лесами субъектами РФ

Субъект Российской Федерации состоит из органа исполнительной власти по управлению лесным хозяйством, который делится на:

- Лесничество (Количество лесничеств и их границы устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)
- Организация, осуществляющая ведение лесного хозяйства и лесопользование (лесхозы, арендаторы и другие юридические и физические лица).

Функции лесничеств:

- Организация использования лесов;
- Организация охраны, защиты и воспроизводства лесов;
- Организация отводов лесосек;
- Представление лесных участков в пользование;
- Осуществление государственного лесного контроля и надзора.

## Объекты, не связанные с лесной инфраструктурой

Строительство, реконструкция и эксплуатация объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, может быть:

- 1) Разработки месторождений полезных ископаемых;
- 2) Использование водохранилищ и иных искусственных водных объектов, гидротехнических сооружений;
- 3) Использование линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- 4) Переработка древесины и иных лесных ресурсов;
- 5) Осуществление рекреационной деятельности;
- 6) Осуществление работ по геологическому изучению недр;
- 7) Осуществление религиозной деятельности.

В целях предусмотренных пунктами 1-4 допускается вырубка деревьев и кустарников, в том числе в охранных и санитарно-защитных зонах. Земли, которые использовались для строительства, реконструкции и эксплуатации объектов, не связанных с созданием лесной инфраструктуры, подлежат рекультивации.

## Виды использования лесов

Леса используются в следующих целях: выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых; строительство и эксплуатация водохранилищ искусственных водных объектов и гидротехнических сооружений; строительство, реконструкция, и эксплуатация линий электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов.

Положение о государственной лесном реестре устанавливает порядок ведения государственного лесного реестра, который представляет собой систематизированный свод документированной информации о лесах, об использовании, охране, защите, воспроизводстве, а также лесничестве и лесопарках. Реестр состоит из трех разделов: леса и лесные ресурсы; использование лесов; охрана, защита и воспроизводство лесов.

## Лесной реестр

Леса и лесные ресурсы — документированная информация:

- о составе земель лесного фонда и земель иных категорий, на которых расположены леса;
- о лесничествах, лесопарках об их лесных кварталах и лесотаксационных выделах;
- о защитных лесах, об их категориях, эксплуатационных лесах и о резервных лесах;
- об особо защитных участках лесов и о зонах с особыми условиями использования территорий;
- о лесных участках;
- о количественных, качественных и экономических характеристиках лесов и лесных ресурсах.

Использование лесов — документированная информация:

- о видах разрешенного использования лесов в соответствии с лесным планом субъекта РФ и лесохозяйственными регламентами;
- о представлении лесов гражданам и юр. лицам (о правах использования, видов, сроках использования лесов, наличия проектов освоения лесов, о гос. экспертизе и др.).

Охрана, защита и воспроизводство лесов — документированная информация:

- о предусмотренных лесным планом субъекта РФ, лесохозяйственными регламентами и выполненными мероприятиях по охране, защите и воспроизводству лесов;
- о мероприятиях по охране, защите и воспроизводству лесов, подлежащих выполнению в установленном порядке лицами, использующими леса, и об их выполнении;
- о мероприятиях по охране, защите и воспроизводству лесов, выполняемых на основании государственных или муниципальных контрактов на выполнении государственного либо муниципального заказа.

Форма реестра, порядок предоставления и правила внесения документированной информации в реестр устанавливается МПР РФ. Ведение реестра осуществляется органами государственной власти субъектов РФ в отношении лесов расположенных в границах субъектов. Ведение реестра осуществляется Федеральным агентством лесного хозяйства, если плотность населения в субъекте в 15 раз превышает среднюю плотность населения РФ.

Документированная информация, внесенная в реестр, предоставляется для ее обобщения в Федеральное агентство лесного хозяйства органами государственной власти субъектов РФ, осуществляющими ведение реестра, в порядке, установленном МПР РФ. Документированная информация, внесенная в реестр, относится к общедоступной информации. За исключением случаев, отнесенных законодательством РФ к категориям ограниченного доступа. Органы государственной власти, осуществляющие ведение реестра несут ответственность за своевременное и правильное внесение в реестр документированной информации, а также за полноту и подлинность предоставляемой информации.

Лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам, юридическим лицам для строительства линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог и других линейных объектов.

Правила использования лесов для строительства линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог и других линейных объектов устанавливаются уполномоченным Федеральным органом исполнительной власти.

## Договор аренды лесного участка

Объектом аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и прошедшие государственный кадастровый учет. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от 10 до 49 лет, а в случаях предусмотренных ст. 43-45 ЛК — на срок от 1 года до 49 лет. Срок договора аренды определяется в соответствии со сроком использования лесов, предусмотренным лесохозяйственным регламентом. Арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение нового договора.

Размер арендной платы определяется на основе минимального размера арендной платы. При использовании лесного участка с изъятием лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу объема лесных ресурсов и объема изъятия лесных ресурсов на арендуемом лесном участке. При использовании лесного участка без изъятия лесных ресурсов минимальный размер арендной платы определяется как произведение ставки платы за единицу площади лесного участка и площади арендуемого лесного участка. Для аренды лесного участка, находящегося в федеральной собственности субъекта РФ, муниципальной собственности ставки платы за единицу объема и ставки платы за единицу площади лесного участка устанавливаются соответственно правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. Утвержденные следующие ставки платы:

- 1) за единицу объема древесины лесных насаждений (основные породы);
- 2) за единицу объема древесины лесных насаждений (неосновные породы);
- 3) распределение лесов по лесотаксовым районам, лесничествам и лесопаркам (основные породы);
- 4) распределение лесов по лесотаксовым поясам (неосновные породы);
- 5) за единицу объема живицы;
- 6) за единицу объема недревесных лесных ресурсов;

- 7) за единицу объема пищевых лесных ресурсов и лекарственных растений;
- 8) за единицу площади лесного участка при ведении охотничьего хозяйства;
- 9) за единицу площади при ведении сельского хозяйства;
- 10) за единицу площади лесного участка при осуществлении научно - исследовательской и образовательной деятельности;
- 11) за единицу площади лесного участка при осуществлении рекреационной деятельности;
- 12) за единицу площади лесного участка при создании лесных плантаций;
- 13) за единицу площади лесного участка при выращивании лесных, плодовых, ягодных, декоративных и лекарственных растений;
- 14) за единицу площади лесного участка при использовании лесов для выполнения работ по геологическому изучению недр, разработке месторождений полезных ископаемых;
- 15) за единицу площади лесного участка при строительстве и эксплуатации водохранилищ и иных искусственных водных объектов, а также гидротехнических сооружений и специализированных портов;
- 16) за единицу площади лесного участка при строительстве, реконструкции и эксплуатации линии электропередачи, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных объектов;
- 17) за единицу площади лесного участка при переработке древесины и иных лесных ресурсов.

## Купля-продажа лесных насаждений

По договору купли-продажи лесных насаждений осуществляется продажа лесных насаждений, расположенных на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности. К договору купли-продажи применяются положения о договорах купли-продажи, предусмотренные ГК РФ. В договоре купли-продажи лесных насаждений указываются местоположения лесных насаждений (лесной квартал, лесотаксационный выдел) и объем подлежащий заготовки древесины. Срок действия договора купли-продажи лесных насаждений не может превышать 1 года.

Плата по договору купли-продажи лесных насаждений, за исключением платы по договору купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд, определяется на основе минимального размера платы, устанавливаемого в соответствии с частями 2 и 3 настоящей статьи. Минимальный размер платы по договору купли-продажи лесных насаждений определяется как произведение ставки платы за единицу объема древесины и объема подлежащей заготовке древесины. Ставки платы за единицу объема древесины, заготавливаемой на землях, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов РФ, муниципальной собственности устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти субъектов РФ, органами местного самоуправления. Плата по договору купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд определяется по ставкам, устанавливаемыми органами государственной власти субъектов РФ.

Договор купли-продажи лесных насаждений заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора. При заключении договора купли-продажи лесных насаждений по продаже права на заключение такого договора изменение условий аукциона на основании сторон договора или по требованию одной из ее сторон не допускается. Граждане заключают договора купли-продажи лесных насаждений для собственных нужд в порядке, установленном органами государственной власти субъектов РФ. Порядок подготовки и заключения договора купли-продажи и форма примерного договора купли-продажи утверждаются Правительством РФ.

## Плата за использование лесов

Оценка лесов (оценка лесных участков и оценка имущественных прав) осуществляется в соответствии с ФЗ 135 об оценочной деятельности в РФ. Для целей настоящего Кодекса может определяться кадастровая стоимость лесных участков в порядке, установленном Правительством РФ. Использование лесов в РФ является платным. За использование лесов вносится арендная плата или плата по договору купли-продажи лесных насаждений.

## Кадастровая оценка земель лесного фонда

Методика государственной кадастровой оценки земель лесного фонда предусматривает определение расчетного рентного дохода пл эффективтивности основной лесопродукции — древесины на корню при рубке главного пользования. При определении кадастровой стоимости лесных земель в расчет принимается один вид лесопользо-

вания — заготовка древесины. Для определения кадастровой стоимости 1 гектара лесных земель рассчитываются следующие показатели в среднем на 1 гектар лесных земель оценочной зоны и субъекта Российской Федерации:

- оценочная продуктивность в натуральном и денежно выражениях;
- оценочные затраты;
- годовой расчетный рентный доход.

Базовая оценочная продуктивность 1 гектара лесных земель устанавливается по оценочным зонам в натуральном и денежном выражениях. Базовая оценочная продуктивность 1 гектара лесных земель в оценочной зоне в натуральном выражении рассчитывается по следующей формуле:

$$P_b = \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{P_{ij} \times S_{ij}}{T_{ij}} : \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^m \frac{S_{ij}}{T_{ij}}$$

$P_{ij}$  — запас древесины, отпускаемой на корню на 1 гектаре спелых насаждений (насаждений в оптимальном возрасте рубки)  $i$ -ой основной лесобразующей породы при  $j$ -ом обороте рубки в оценочной зоне, куб.м.

$S_{ij}$  — площадь, занятая  $i$ -ой основной лесобразующей породой в  $j$ -ом обороте рубки, га.

$T_{ij}$  — число лет в  $j$ -ом обороте рубки  $i$ -ой основной лесобразующей породы.

$n$  — количество основных лесобразующих пород;

$m$  — количество вариантов оборотов рубок в насаждениях одной лесобразующей породы.

Оценочные затраты на 1 гектар лесных земель определяются исходя из фактических расходов лесхозов, находящихся в оценочной зоне, за соответствующий год на восстановление, выращивание, охрану, защиту лесов и управленческие расходы, выраженные в рублях. Дифференциальный рентный доход с 1 гектара лесных земель за период оборота рубки в оценочной зоне определяется как разность между базовой оценочной продуктивностью 1 гектара лесных земель в денежном выражении и затратами на производство древесины в расчете на 1 гектар.

Если при расчете дифференциального рентного дохода получается отрицательное значение, дифференциальный рентный доход принимается равным нулю. Годовой расчетный дифференциальный рентный доход с 1 гектара лесных земель в оценочной зоне определяется путем деления дифференциального рентного дохода с 1 гектара лесных земель за период оборота рубки на число лет в средневзвешенном обороте рубки с учетом структуры основных лесобразующих пород.

## Кадастровая стоимость лесных земель в РФ

Максимальная КС земель лесного фонда зафиксирована в Южном и Северо-Кавказском Федеральном округе. Максимальные показатели отмечены для республики Адыгея и Краснодарского края, соответственно 26360 и 25390 рублей/га. В этом регионе распространены ценные породы деревьев: дуб, высокорослый, сосна кавказская, пихта. Большая часть лесов, расположенных на склонах гор, относится к защитным лесам, не имеется большой дефицит лесоматериалов, что приводит к высоким рыночным ценам на древесину.

Ряду областей центра РФ также присуща высокая КС более 10000 рублей за гектар: Владимирская, Воронежская, Ивановская, Калужская, Рязанская, Смоленская области. Для этих субъектов характерно преобладание ценных высокобонитетных лесных насаждений из дуба высокорослого, сосны и ели. В эту же группу входит и Московская область, для которой высокая КС обусловлена ее столичным местоположением, дефицитом лесных ресурсов и доминированием защитных лесов. В эту же группу входит Республика Мордовия, Чувашская Республика, Нижегородская, Пензенская и Ульяновская области из Приволжского федерального округа и Приморский край из Дальневосточного Федерального округа.

Средней КС земель лесного фонда 5000-10000 рублей за гектар отличаются основные лесо-производящие древесину области Европейской части России: Ленинградская, Вологодская, Псковская, Костромская, Тверская, Брянская, Новгородская, расположенные в южной и средней тайге. Сюда же относятся Республики Марий Эл, Татарстан и Удмуртская республики, Кировская, Оренбургская, Самарская и Саратовские области (Приволжский Федеральный округ). Средними показателями обладают Хабаровский край и Еврейская автономная область (Дальневосточный Федеральный округ).

Низкой кадастровой стоимости до 5000 рублей на гектар отличаются все субъекты РФ Сибирского Федерального округа, субъекты Северо-Западного Федерального округа — Республики Карелия и Коми, Архангельская и Калининградская области, субъекты Дальневосточного Федерального округа — Республика Саха и Камчатский край, Амурская и Камчатская области. Причины низкой КС в этих субъектах различны, но в основном она связана с лесоизбыточностью.

## Лекция 7. Особенности ипотеки земель сельскохозяйственного назначения

### Введение. Ипотека

Ипотека — столб с надписью, что земля служит обеспечению прав кредитора на определенную сумму.

Мировая и отечественная практика показали, что специфика земли, как объекта ипотечного кредитования, вызывает необходимость создания специализированных земельных банков. Главный принцип классической ипотеки: выдача ссуд под залог и ее улучшений осуществляется на длительный срок и под низкий процент.

### Историческое развитие ипотечной системы в Европе

13 век Пруссия — появление первых специализированных ипотечных учреждений.

В 19 веке в Европе ипотечная система создавалась параллельно с системой поземельных книг, т.е. с развитием земельного кадастра ипотека конкретного земельного участка приобретала юридическую силу только со времени занесения ее в ипотечную книгу.

1835 год — Баварский ипотечный и вексельный банк. 1852 год Франция — Специализированный ипотечный банк — общество Французского поземельного кредита. 19 век Австро-Венгрия — Создание государственных кредитных учреждений для земельно-ипотечного кредитования.

### Историческое развитие ипотечной системы в России

В России в начале 20 века сельское хозяйство составляло важнейшую отрасль экономики. Поземельный кредит приобрел значительный удельный вес национальной банковской кредитной системе.

Например, в 1915 г. ипотечными учреждениями России выдано 507 тыс. долгосрочных ссуд общим объемом 3,75 млрд. руб. под залог 61,6 млн. десятин частновладельческой земли, оцененной в 5,4 млрд. руб.

16 век — первые указы о залогах земель.

17 век — соборное уложение 1649 г.; залог вотчинных земель.

1883 год — создание Крестьянского земельного банка.

1885 год — создание Дворянского земельного банка.

## Особенности, принципы и преимущества ипотеки

Ипотека, как и всякий залог, — это способ обеспечения надлежащего исполнения другого обязательства — договора кредита, купли-продажи, аренды.

Предмет ипотеки всегда находится во владении должника, который остается собственником, пользователем и фактическим владельцем этого имущества, но лишается права распоряжения им на время залогового периода.

Договор кредитора и должника об установление ипотеки, как правило, оформляется специальным документом — закладной.

В случае неисполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, кредитор вправе требовать продажи заложенного имущества на публичных торгах.

Принципы ипотеки следующие:

- гласность или публичность — доступ каждого заинтересованного лица к информации, содержащейся в ипотечной книге.
- специальность — возможность установления ипотеки только к определенной недвижимости и в определенном объеме.
- достоверность — записи в публичных книгах означают, что в отношении данного имущества нет иных прав и правовых ограничений, кроме обозначенных.
- старшинство — преимущество прав залогодержателя перед другими, в зависимости от времени внесения в ипотечную книгу.
- бесповоротность — ипотека прекращается лишь в тех случаях, прямо предусмотренных законом или договором.

Дополнительный финансовый механизм привлечения внебюджетных средств в аграрный сектор и формирования рынка ипотечных ценных бумаг, как части российского рынка капиталов. Существует стабильность кредитных отношений. Ипотечные кредиты удобны в тех случаях, когда выплата процентов и погашение кредита возможны только из текущих, как правило, невысоких доходов, то есть небольшими взносами. Достаточно большой размер ссуды. Долгосрочность кредита, сопоставимая по срокам окупаемости инвестиционных проектов в отрасли является преимуществом земельной ипотеки. Возможность для заемщика более уверенно планировать свой бюджет, расширять и модернизировать производство также является основным преимуществом земельной ипотеки. Следующим преимуществом является

дополнительный и достаточно эффективный инструмент формирования цивилизованного рынка земли, ее стоимости и превращения ее в реальный актив, обладающий ценностными и стоимостными характеристиками.

## Правовые основы земельно-ипотечного кредитования

Основные нормативные правовые акты следующие: Гражданский кодекс РФ и ФЗ об ипотеке (залоге) недвижимости; земельные отношения, формирование земельных участков и их кадастровый учет:

- Земельный кодекс РФ, ФЗ об обороте земель с.х. назначения;
- ФЗ о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую;
- ФЗ о землеустройстве;
- ФЗ о государственном земельном кадастре;

Вопросы государственной регистрации ипотеки: ФЗ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Вопросы банковской и финансовой деятельности:

- ФЗ о банках и банковской деятельности;
- ФЗ о несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций;
- ФЗ об ипотечных ценных бумагах;
- ФЗ о рынке ценных бумаг.

Вопросы и стандарты оценки: ФЗ об оценочной деятельности в Российской Федерации.

## Ограничения на ипотеку земельных участков

Ипотека земельного может возникать лишь постольку, поскольку оборот земельных участков допускается Федеральными законами. Не могут быть предметом ипотеки участки:

- земельные участки, изъятые из гражданского оборота, в том числе земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности;

- земельные участки или части земельных участков, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования;
- при общей долевой или совместной собственности на земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре.

Не может быть обращено взыскание на заложенный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения до истечения соответствующего периода сельскохозяйственных работ с учетом времени, необходимого для реализации произведенной или произведенной и переработанной сельскохозяйственной продукции.

Продажа заложенного земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения может быть осуществлена только на публичных торгах. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных, торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о целевом назначении и разрешенном использовании. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляется с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие земельные участки.

## Условия предоставления ипотеки

Земельно-ипотечный кредит предоставляется на срок от 3 и более лет на цели, связанные с развитием сельскохозяйственного производства, улучшением земель и осуществлением мероприятий по повышению их продуктивности, а также приобретением земельного участка. Основным обеспечением предоставляемого кредита является ипотека земельного участка сельскохозяйственного назначения. В зависимости от суммы испрашиваемого кредита в качестве дополнительного залогового обеспечения может выступать и другое ликвидное имущество заемщика.

Ипотечный кредит под залог земельного участка предоставляется лицам, владеющими земельными участками на праве собственности. Земельный участок должен быть выделен в натуре и поставлен на кадастровый учет. Право собственности на него должно быть зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В ипотеку не могут быть приняты земельные участки: находящиеся в государственной и муниципальной собственности, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте таким образом, что не могут являться объектом купли-продажи; участки, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации, а также участки, на которые по закону не может быть обращено взыскание.

### **Документы, необходимые для оформления кредитной заявки**

- 1) Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок.
- 2) Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).
- 3) Кадастровый план земельного участка.
- 4) План землепользования (ситуационный).
- 5) Договоры, оформляющие обременение прав на земельный участок;
- 6) Отчет независимого оценщика об оценке рыночной стоимости;
- 7) Паспорт земельного участка (землевладения);
- 8) Протокол заседания совета директоров акционерного общества с решением об оценке рыночной стоимости земельного участка в порядке статьи 77 ФЗ Об акционерных обществах.
- 9) Протокол (решение) уполномоченного органа залогодателя, содержащий решение о совершении залоговой сделки, — в случае, когда в соответствии с законодательством залоговая сделка является крупной и/или учредительными документами залогодателя требуется такое решение.
- 10) Документы, подтверждающие переход к залогодателю (возникновение у залогодателя) права собственности на земельный участок (договор купли-продажи и др.)

### **Определение залоговой стоимости земельного участка**

Залоговая стоимость, принимаемого в обеспечение ипотечного кредита земельного участка определяется следующим образом:

- в регионах, где функционирует земельный рынок — исходя из рыночной стоимости земельного участка по результатам независимой оценки с применением понижающего коэффициента 0,75;
- в регионах, где возможность объективной оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения отсутствует — исходя из кадастровой стоимости с применением понижающего коэффициента 0,7.
- Уплата процентов за пользование кредитом осуществляется по выбору заемщика ежемесячными или ежеквартальными платежами по выбору заемщика.
- В зависимости от целей и срока окупаемости проекта возможно установление льготного периода по погашению суммы кредита до 24-х месяцев с даты выдачи кредита.
- Степень обеспеченности кредита (коэффициент покрытия) (соотношение стоимости залога к сумме кредита) традиционно как и для любого иного вида залогового кредитования, как правило, не ниже 1,3.

## Основные проблемы развития ипотеки сельскохозяйственных земель

Основными проблемами развития ипотеки земель сельскохозяйственного назначения бывают следующими:

- Нестабильность финансового состояния сельхозтоваропроизводителей.
- Отсутствие массово сформированных объектов залога — земельных участков.
- Невысокая доля (около 10%) сельскохозяйственных земель, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.
- Длительная и дорогостоящая процедура оформления права собственности на земельные участки.
- Неразвитость рынка сельскохозяйственных земель и дефицит статистических данных о конъюнктуре спроса и предложения.
- Низкая ликвидность земель сельскохозяйственного назначения.
- Несовершенство механизмов оценки рыночной стоимости земельных участков, выступающих в качестве предмета залога, а также механизмов их страхования.

- Несовершенство законодательства о ценных бумагах в части особенностей эмиссии и обращения на финансовом рынке, перечня денежных требований, обеспечиваемых ипотекой и т. д.
- Неопределенность существующего порядка обращения взыскания на заложенный земельный участок и его реализации.
- Отсутствие систематизированной и комплексной информации о качественных характеристиках земельных участков и методики оценки возможных негативных последствий вследствие их нерационального использования, и связанного с этим уменьшения его ликвидной стоимости.
- Неразвитость инфраструктуры, которая обеспечивает сопровождение сделок земельной ипотеки.

## Основа для ипотечного кредитования под залог земли в РФ

Пространственную основу для ипотечного кредитования под залог земли составляют земельные участки, которые находятся в частной собственности. Современная структура распределения земельного фонда в России по правам собственности на землю:

- 7,3% или 124,4 млн. га в собственности граждан;
- 0,3% или 5,2 млн. га в собственности юридических сил;
- 92,4% или 1580,2 млн. га в государственной и муниципальной собственности.

Таким образом в настоящее время пространственная база для развития ипотечного кредитования под залог земли составляет 129,6 млн. га (или 7,6% территории страны).

Справочно: в начале 20 века (1915 г.) площадь частновладельческих земель в европейской России составляла 112 млн. га, из которых было заложено 68 млн. га (60,6%).

## Лекция 8. Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

### Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

Градостроительный кодекс РФ от 29. 12. 2004 N 190-ФЗ: Статья 9. Назначение территориального планирования и виды документов территориального планирования.

Часть 4 статьи 9 вводится в действие с 1 января 2008 года (статья 3 Федерального закона от 29. 12. 2004. N 191-ФЗ).

Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Земельный кодекс РФ (ЗК РФ) от 25. 10. 2001. N 136-ФЗ: Статья 49. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- 1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;
- 2) размещением следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов: объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются статьей 55 настоящего Кодекса.

Статья 10. Содержание документов территориального планирования Российской Федерации (ГрК РФ).

Документами территориального планирования Российской Федерации являются схемы территориального планирования Российской Федерации в области:

- 1) развития Федерального транспорта, путей сообщения, информации и связи;
- 2) обороны страны и безопасности государств;
- 3) развития энергетики;
- 4) развития и размещения особо охраняемых природных территорий Федерального значения;
- 5) защиты территорий двух и более субъектов Российской Федерации, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий;
- 6) развития космической деятельности;
- 7) естественных монополий;
- 8) в иных предусмотренных законодательством Российской Федерации областях.

Подготовка указанных в части 1 настоящей статьи схем может осуществляться в составе одного или нескольких документов территориального планирования применительно ко всей территории Российской Федерации или ее части.

## Условия и порядок изъятия участка

Статья 55. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд (ЗК РФ).

- 1) Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 настоящего Кодекса.
- 2) Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
- 3) Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного

участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

## Выкуп участка

Статья 279. Выкуп земельного участка для государственных и муниципальных нужд.

- Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.
- Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

## Права собственника участка

Статья 280. Права собственника земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд. Собственник земельного участка, подлежащего изъятию для государственных или муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его целевым назначением. Однако собственник несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

## Выкупная цена участка

Статья 281. Выкупная цена земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд.

- 1) Плата за земельный участок, изымаемый для государственных или муниципальных нужд (выкупная цена), сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником участка. Соглашение включает обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
- 2) При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.
- 3) По соглашению с собственником ему может быть предоставлен взамен участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

## Выкуп участка по решению суда

Статья 282. Выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд по решению суда. Если собственник не согласен с решением об изъятии у него земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене или других условиях выкупа, федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, принявший такое решение, может предъявить иск о выкупе земельного участка в суд. Иск о выкупе земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть предъявлен в течение трех лет с момента направления собственнику участка уведомления, указанного в пункте 3 статьи 279 настоящего Кодекса.

## Возмещение убытков

Статья 57. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, ухудшении качества земель, временном занятии

земельных участков, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков, о временном занятии земельных участков или об ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **Обеспечение жилищных прав собственника при изъятии участка**

Статья 32. Обеспечение жилищных прав собственника жилого помещения при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения, о дате осуществленной в соответствии с частью 3 настоящей статьи государственной регистрации такого решения органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп жилого помещения до истечения года со дня получения собственником такого уведомления допускается только с согласия собственника.

При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом с поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в

том числе упущенную выгоду.

Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи.

Складывающийся порядок и условия изъятия земельных участков для государственных нужд:

- 1) Основание — конкретные некоммерческие цели;
- 2) Условия — внесение в документ градостроительного планирования;
- 3) Принятие решения об изъятии федеральным органом исполнительной власти;
- 4) Регистрация этого решения в ФРС по месту регистрации земельного участка;
- 5) Уведомление о регистрации решения собственников и других землепользователей;
- 6) Возможность заключения в течение года после этого добровольного соглашения о продаже государству по рыночной стоимости участка;
- 7) В случае отсутствия такого соглашения, обращение в суд о выкупе земельных участков (в течение 3- лет после уведомления о регистрации решения);
- 8) Выкупная цена включает рыночную стоимость земельного участка и находящихся на нем других объектов недвижимости, а так же все убытки собственника, в том числе упущенную выгоду, которая определяется за день до принятия решения судом о выкупе земельного участка.

## Убытки

Расчет размера убытков определяется в случаях причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

При убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или поврежденные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право, получило вследствие этого доходы, лицо, право которого нарушено, вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Расчет размера убытков устанавливается в соответствии с нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации и нормами Постановления Правительства Российской Федерации от 7 мая 2003 г. 262.

Часть 2 статьи 15 ГК РФ, которая дает законодательное определение убытков, выделяет два вида убытков:

- реальный ущерб, под которым понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества;
- Упущенная выгода — не полученные доходы, которое лицо, чье право нарушено, получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Часть 2 статьи 281 ГК РФ, регулирующая отношения, возникающие при определении выкупной цены земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд, пункты 6-9 Правил возмещения убытков, регулирующие отношения по определению размера убытков для различных обладателей прав на земельные участки, определяют, что при определении выкупной цены земельного участка, определении размера убытков учитываются убытки, которые обладатели прав на земельные участки несут, в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами.

Чтобы найти размер убытка, необходимо найти сумму размера реального ущерба, размер упущенной выгоды и размер реального ущерба и упущенной выгоды (в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами).

Размер убытков определяется: по соглашению сторон; в соответствии с Методическими рекомендациями, утвержденными Роснедвижимостью по согласованию с МЭРТ.

Основанием для возмещения убытков собственникам земельным участкам является:

- 1) соглашение о временном занятии земельного участка между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого осуществляется временное занятие земельного участка;
- 2) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ограничении прав собственника земельного участка, соглашение о сервитуте;
- 3) акт государственного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления об ухудшении качества земель в результате деятельности других лиц;
- 4) решение суда.



ФАКУЛЬТЕТ  
ПОЧВОВЕДЕНИЯ  
МГУ ИМЕНИ  
М.В. ЛОМОНОСОВА

*teach-in*  
ЛЕКЦИИ УЧЕНЫХ МГУ