Содержание

Введение……..3

1. **Теоретические аспекты анализа кадастровой стоимости как базы для расчета арендной платы**……6
   - 1.1. Понятие, сущность и правовое регулирование государственной кадастровой оценки ……..……..6
   - 1.2. Сущность понятия кадастровая стоимость утверждение и применение сведений о кадастровой стоимости ……...10
   - 1.3. Методические указания проведения Государственной кадастровой оценки, расчет кадастровой стоимости …… 30
   - 1.4. Арендная плата за землю: элементы, алгоритм и особенности расчета…… 38
2. **Использование кадастровой стоимости как базы для расчета арендной платы**……..47
   - 2.1. Состояние рынка недвижимости в России…..……....47
   - 2.2. Анализ результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов как база для расчета арендной платы ……49
   - 2.3. Расчет размера налога по утверждённым ставкам в отношении конкретного объекта недвижимости …… 51

Заключение…… 53

Список использованной литературы…… 56

Введение

Кадастровая оценка недвижимости в Российском законодательстве получила свое название достаточно недавно, что связано со многими экономическими и социальными причинами, которые имели место в Российской Федерации.

Законодатель, обеспечивая правовое регулирование государственной кадастровой оценки недвижимости, ставил перед собой цель внедрить экономические методы управления ею, и произвести повышение на этой основе, эффективности использования.

Кадастровая оценка недвижимости в массовом порядке необходима для реализации прав владения, в том числе и эффективного использования, для стран с формирующейся рыночной экономикой. Таким образом несмотря на то, что понятие кадастровой стоимости является не новым для российской практики, в то же время осведомленность о функциях и институтах проведения оценки в России намного ниже, чем в странах с развитой экономикой.

С точки зрения администрирования недвижимости, владение и пользование, вытекающие из традиционных или «неофициальных» режимов собственности, оказываются менее понятными и не

закрепленными в законах или регламентах. Более того, такое администрирование, негативно сказывается на процессы бюджетирования, так как «неофициальные» режимы собственности не подлежат налогообложению.

Кадастровая стоимость, определяемая как с экономической точки зрения, так и в более широком смысле, с учетом общественной и экологической ценности активов, – служит важной основой для принятия решений, касающихся законных прав владения и пользования.

Оценка недвижимости, то есть процесс определения стоимости, так же является частью эволюции и улучшения состояния земельных ресурсов, которые могут оказывать всестороннее воздействие на общее экономическое развитие и рост, на формирование богатства и процветание социума или нации.

Проведение оценки недвижимости, прав владения и пользования по целому ряду причин требуется как для государства, так и для частного сектора.

Законодательство Российской Федерации подвергнуто оптимизации, а акцент поставлен на процесс налогообложения.

Но принимая во внимание тот факт, что реформа в данной отрасли еще не завершена, в настоящее время происходит переоценка достигнутых результатов, выявление ошибок и предпринимаются действия с целью совершенствования нормативно-правовой базы и закрепление на уровне законодательства адекватных методик для проведения оценки недвижимости.

На сегодняшний день вопрос оценки недвижимости для нашей страны является актуальным, острым вопросом.

В данной дипломной работе будет произведен расчет размера

налога по утверждённым ставкам в отношении конкретного объекта недвижимости. Результаты ее могут быть полезны обучающимся по направлению «Земельно-имущественные отношения», практикующим специалистам, а также участникам земельных отношений.

Задачи исследования:

Ознакомиться с обзором законодательства в области налогообложения и кадастровой деятельности.

Изучить и проанализировать результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель «земли населённых пунктов» по муниципальному образованию г. Владимире.

Объектом исследование является муниципальное образование (городской округ) г. Владимир.

Рассмотреть подробнее теоретическо-правовые основы государственной кадастровой оценки и характеристику налоговой базы.

Глава 1. Теоретические аспекты анализа кадастровой стоимости как базы для расчета арендной платы.

1.1 Понятие, сущность и правовое регулирование государственной кадастровой оценки.

Государственная кадастровая оценка - совокупность установленных частью 3 статьи 6 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» процедур, направленных на определение кадастровой стоимости и осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

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.

Государственное регулирование проведения государственной кадастровой оценки в части нормативно-правового регулирования осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

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;

4) иные функции, предусмотренные Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке».

Государственный мониторинг проведения государственной кадастровой оценки:

Предметом мониторинга проведения государственной кадастровой оценки являются правильность, полнота и своевременность исполнения полномочий, возложенных настоящим Федеральным законом на уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение.

Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки

осуществляется органом регистрации прав.

Периодом, за который проводится мониторинг проведения государственной кадастровой оценки, является календарный год.

Мониторинг проведения государственной кадастровой оценки осуществляется посредством анализа сведений и материалов о деятельности либо действиях уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, бюджетного учреждения, поступивших и (или) подлежащих направлению в орган регистрации прав, а также подлежащих размещению на официальных сайтах уполномоченного органа субъекта Российской Федерации и бюджетного учреждения в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". При осуществлении мониторинга проведения государственной кадастровой оценки орган регистрации прав вправе истребовать у уполномоченного органа субъекта Российской Федерации, бюджетного учреждения необходимые сведения, материалы и пояснения, связанные с правильностью, полнотой и своевременностью исполнения ими полномочий, возложенных на них Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке».

Сведения, материалы и пояснения, которые были истребованы в соответствии с частью 4 статьей 9 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» при осуществлении мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, представляются уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением в течение пятнадцати дней со дня получения соответствующего требования.

В случае, если при осуществлении мониторинга проведения государственной кадастровой оценки органом регистрации прав установлен факт, свидетельствующий о неправильном, неполном или несвоевременном исполнении полномочий, в отношении которых

осуществляется мониторинг, органом регистрации прав составляется мотивированное мнение.

Мотивированное мнение отражает позицию органа регистрации прав по вопросам правильности, полноты и своевременности исполнения полномочий, возложенных Федеральным законом «О государственной кадастровой оценке» на уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение. Мотивированное мнение направляется в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение в течение пяти дней со дня его составления.

Мотивированное мнение является обязательным для исполнения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением при осуществлении мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, за исключением случаев, если указанное мотивированное мнение основано на неполной или недостоверной информации, представленной уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением, или нормы законодательства и нормативных правовых актов, на основании которых составлено мотивированное мнение, утратили силу (изменены), или при направлении в соответствии с частью 10 статьи 9 Федерального закона «О государственной кадастровой деятельности» возражений в связи с несогласием с мотивированным мнением.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение учитывают изложенную в мотивированном мнении позицию органа регистрации прав в тридцатидневный срок со дня его получения.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение в случае несогласия с мотивированным мнением вправе направить возражения в орган регистрации прав в десятидневный

срок со дня получения такого мотивированного мнения.

Орган регистрации прав в десятидневный срок со дня получения возражений, предусмотренных частью 10 статьи 9 «О государственной кадастровой оценке», обязан:

1) с учетом доводов, приведенных в таких возражениях, внести изменения в мотивированное мнение, отказаться от мотивированного мнения либо оставить мотивированное мнение без изменений;

2) уведомить уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение, направившие возражения, о принятом решении с приложением мотивированного мнения в случае внесения в него изменений.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение в соответствии с частью 9 статьи 9 Федерального закона «О государственной кадастровой деятельности» учитывают изложенную в мотивированном мнении позицию в тридцатидневный срок со дня получения уведомления.

Порядок осуществления мониторинга проведения государственной кадастровой оценки, в том числе форма и требования к составлению мотивированного мнения, и перечень полномочий, возложенных Федеральным законом «О государственной кадастровой деятельности» на уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение, в отношении которых осуществляется мониторинг, устанавливаются федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной кадастровой оценки.

В целях предупреждения неправильного, неполного и несвоевременного исполнения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением полномочий,

возложенных на них Федеральным законом «О государственной кадастровой деятельности», орган регистрации прав ежегодно до 1 марта формирует и направляет в уполномоченный орган субъекта Российской Федерации, бюджетное учреждение уведомления о полномочиях, предусмотренных Федеральным законом «О государственной кадастровой деятельности», подлежащих исполнению в соответствующем календарном году, а также о предельных сроках их исполнения.

Орган регистрации прав ежегодно не позднее 31 января размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" информацию о результатах мониторинга проведения государственной кадастровой оценки за истекший календарный год, включая информацию о правильности, полноте и своевременности исполнения уполномоченным органом субъекта Российской Федерации, бюджетным учреждением полномочий, в отношении которых осуществляется мониторинг, а также о направленных мотивированных мнениях и об их исполнении.

1.2 Сущность понятия кадастровая стоимость утверждение и применение сведений о кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость — полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с 237 Федеральным законом "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке;

Утверждение результатов определения кадастровой стоимости:

1. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение двадцати 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.

2. Результаты определения кадастровой стоимости не могут быть утверждены в случае, если нарушения, выявленные органом регистрации прав в соответствии со статьей 14 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», не устранены.

3. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение тридцати рабочих дней со дня принятия акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости обеспечивает его официальное опубликование и информирование о его принятии, а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, 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 (официальное опубликование) актов органов государственной власти субъекта Российской Федерации;

3) размещения извещения на своих информационных щитах;

4) направления информации о принятии акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов.

3.1. Органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов, городских округов, муниципальных округов в течение десяти рабочих дней со дня поступления от уполномоченного органа субъекта Российской Федерации информации обеспечивают информирование о принятии акта об утверждении результатов определения кадастровой

стоимости, о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, путем размещения соответствующей информации на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (при их наличии), опубликования соответствующей информации в печатных средствах массовой информации, а также размещения извещения на своих информационных щитах.

4. Акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости вступает в силу по истечении одного месяца после дня его обнародования (официального опубликования).

5. Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации в течение трех рабочих дней со дня вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости направляет его копию (включая сведения о датах его официального опубликования и вступления в силу) в орган регистрации прав и подведомственное органу регистрации прав федеральное государственное бюджетное учреждение.

6. При получении сведений о кадастровой стоимости, определенной в порядке, предусмотренном статьей 20 или 21 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», уполномоченный орган субъекта Российской Федерации осуществляет внесение изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости в течение двадцати рабочих дней со дня получения сведений о такой кадастровой стоимости и в течение трех рабочих дней со дня вступления в силу акта, которым вносятся соответствующие изменения в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, направляет его копию (включая сведения о датах его официального опубликования и вступления в силу), а также сведения об основаниях внесения таких изменений в отношении каждого объекта недвижимости в орган регистрации прав.

7. Публично-правовая компания в течение десяти рабочих дней со дня начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, обеспечивает формирование и предоставление бюджетному учреждению перечня вновь учтенных, ранее учтенных в Едином государственном реестре недвижимости объектов недвижимости, в сведения Единого государственного реестра недвижимости о которых внесены изменения в период с 1 января года проведения государственной кадастровой оценки до даты начала применения кадастровой стоимости, полученной по результатам проведения государственной кадастровой оценки, с учетом следующих особенностей:

1) в перечень объектов недвижимости включаются виды объектов недвижимости (для земельных участков - категории земель), в отношении которых проводилась государственная кадастровая оценка;

2) перечень объектов недвижимости формируется и предоставляется в соответствии с порядком формирования и предоставления перечней объектов недвижимости.

Применение сведений о кадастровой стоимости:

1. Для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, применяются сведения о кадастровой стоимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

2. Для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости, которые внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в зависимости от оснований их определения применяются следующим образом:

1) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об

утверждении результатов определения кадастровой стоимости;

2) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта о внесении изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону увеличения;

3) со дня начала применения сведений о кадастровой стоимости, изменяемых вследствие:

а) исправления технической ошибки в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, послужившего основанием для такого изменения;

б) внесения изменений в акт об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, изменяющий кадастровую стоимость объекта недвижимости в сторону уменьшения;

в) исправления ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», в сторону уменьшения кадастровой стоимости объекта недвижимости;

4) со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об объекте недвижимости, повлекших за собой изменение его кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 или частью 2 статьи 17 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»;

5) со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с исправлением ошибки, допущенной при определении кадастровой стоимости, в порядке, предусмотренном статьей 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке», в сторону ее увеличения;

6) с 1 января года, в котором в бюджетное учреждение подано заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, на основании которого принято решение об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, но не ранее даты постановки объекта недвижимости на государственный кадастровый учет и не ранее даты начала применения сведений об изменяемой кадастровой стоимости;

7) с 1 января года, следующего за годом вступления в силу акта об утверждении результатов определения кадастровой стоимости, полученных по итогам проведения государственной кадастровой оценки, при определении кадастровой стоимости в порядке, предусмотренном частью 5 статьи 16 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»;

8) с 1 января года, по состоянию на который рассчитан соответствующий индекс рынка недвижимости, при определении кадастровой стоимости в соответствии с частью 5 статьи 19.1 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке».

Решение о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности (далее также - аукцион), принимается уполномоченным органом, в том числе по заявлениям граждан или юридических лиц.

2. Запрещается объединение двух и более земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в один лот аукциона, если иное не предусмотрено федеральным законом.

3. Образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона по инициативе органа

государственной власти или органа местного самоуправления и подготовка к проведению аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка и утверждение уполномоченным органом схемы расположения земельного участка в случае, если такой земельный участок предстоит образовать и отсутствует утвержденный проект межевания территории;

2) обеспечение уполномоченным органом выполнения в отношении земельного участка, образование которого предусмотрено проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка, в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке;

3) осуществление на основании заявления уполномоченного органа государственного кадастрового учета земельного участка, а также государственной регистрации прав на него, за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) принятие уполномоченным органом решения о проведении

аукциона.

4. Проведение аукциона, а также образование земельного участка для его продажи или предоставления в аренду путем проведения аукциона может осуществляться по инициативе заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица. В этом случае образование земельного участка и подготовка аукциона осуществляются в следующем порядке:

1) подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка.

Подготовка заинтересованными в предоставлении земельного участка гражданином или юридическим лицом схемы расположения земельного участка не допускается в случае образования земельного участка из земель или земельных участков, расположенных в границах субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя или в границах населенных пунктов;

2) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, если земельный участок предстоит образовать и не утвержден проект межевания территории, в границах которой предусмотрено образование земельного участка. При этом в данном заявлении указывается цель использования земельного участка;

3) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 16 статьи 11.10 настоящего Кодекса

и подпунктами 5-9,13-19 пункта 8 настоящей статьи, принятие и направление им заявителю в срок не более двух месяцев со дня поступления заявления об утверждении схемы расположения земельного участка решения о ее утверждении с приложением этой схемы или решения об отказе в ее утверждении при наличии хотя бы одного из указанных оснований. В решении об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка должны быть указаны все основания принятия такого решения.

В случае, если на момент поступления в уполномоченный орган заявления об утверждении схемы расположения земельного участка на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении рассмотрения поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка и направляет такое решение заявителю.

Рассмотрение поданного позднее заявления об утверждении схемы расположения земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка либо до принятия решения об отказе в утверждении ранее направленной схемы расположения земельного участка;

4) обеспечение заинтересованным лицом выполнения кадастровых работ в целях образования земельного участка в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка;

5) осуществление государственного кадастрового учета земельного

участка, а также государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности (за исключением случаев образования земельного участка из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена) на земельный участок, образование которого осуществляется в соответствии с утвержденным проектом межевания территории или утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, на основании заявления заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица либо заявления кадастрового инженера, выполнившего кадастровые работы в целях образования земельного участка, без получения доверенности или иного уполномочивающего документа от уполномоченного органа;

6) обращение заинтересованных в предоставлении земельного участка гражданина или юридического лица в уполномоченный орган с заявлением о проведении аукциона с указанием кадастрового номера такого земельного участка. В данном заявлении должна быть указана цель использования земельного участка;

7) обращение уполномоченного органа с заявлением о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности на земельный участок, образованный в соответствии с проектом межевания территории или с утвержденной в соответствии с подпунктом 3 настоящего пункта схемой расположения земельного участка, за исключением случаев, если земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, и случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1,5-19 пункта 8 настоящей статьи;

8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к

сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1,5-19 пункта 8 настоящей статьи;

9) проверка уполномоченным органом наличия или отсутствия оснований, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи, и принятие им в срок не более чем два месяца со дня поступления соответствующего заявления решения о проведении аукциона либо решения об отказе в проведении аукциона при наличии хотя бы одного из указанных оснований.

5. Заявление об утверждении схемы расположения земельного участка, заявление о проведении аукциона подаются или направляются в уполномоченный орган заявителем по его выбору лично или посредством почтовой связи на бумажном носителе либо в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". Порядок и способы подачи указанных заявлений, если они подаются в форме электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и требования к их формату утверждаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Уполномоченный орган при наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением об утверждении схемы расположения земельного участка, вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

7. В случае, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка предусматривается строительство зданий, сооружений, предоставление такого земельного участка осуществляется путем проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, за исключением случаев проведения аукциона по продаже земельного участка или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка в соответствии со статьей 39.18 настоящего Кодекса.

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости";

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствует информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не

предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешенное использование или разрешенное использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

5.1) земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, установленные ограничения использования земельных участков в которой не допускают использования земельного участка в соответствии с целями использования такого земельного участка, указанными в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесен к определенной категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса, а также случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, если в отношении расположенных на нем здания, сооружения, объекта незавершенного строительства принято решение о сносе самовольной постройки либо решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями и в сроки, установленные указанными решениями, не выполнены обязанности,

предусмотренные частью 11 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершенного строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершенного строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком, за исключением случаев, если на земельном участке расположены сооружения (в том числе сооружения, строительство которых не завершено), размещение которых допускается на основании сервитута, публичного сервитута, или объекты, размещенные в соответствии со статьей 39.36 настоящего Кодекса;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии;

14) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по

планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

9. Аукцион является открытым по составу участников, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 10 настоящей статьи.

Участниками аукциона, проводимого в случае, предусмотренном пунктом 7 статьи 39.18 настоящего Кодекса, могут

являться только граждане или в случае предоставления земельного участка для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности - граждане и крестьянские (фермерские) хозяйства.

Участниками аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, за исключением субъектов малого и среднего предпринимательства, в отношении которых не может оказываться поддержка в соответствии с частью 3 статьи 18 указанного Федерального закона.

(абзац введен Федеральным законом от 03.07.2018 N 185-ФЗ)

11. Организатором аукциона вправе выступить уполномоченный орган или специализированная организация, действующая на основании договора с уполномоченным органом.

12. Начальной ценой предмета аукциона по продаже земельного участка является по выбору уполномоченного органа рыночная стоимость такого земельного участка, определенная в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"), или кадастровая стоимость такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

13. По результатам аукциона по продаже земельного участка определяется цена такого земельного участка.

14. Начальная цена предмета аукциона на право заключения

договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.

15. Утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

16. По результатам аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется ежегодный размер арендной платы.

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

17. Если аукцион признан несостоявшимся и договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо договор аренды такого земельного участка не заключен с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, или с единственным принявшим участие в аукционе его участником, начальная цена предмета повторного аукциона может быть определена ниже ранее установленной начальной цены предмета аукциона, но не более чем на тридцать процентов начальной цены предмета предыдущего аукциона.

18. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в

пределах трех процентов начальной цены предмета аукциона.

19. Извещение о проведении аукциона размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов, определенном Правительством Российской Федерации (далее - официальный сайт), не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона. Указанное извещение должно быть доступно для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы.

20. Организатор аукциона также обеспечивает опубликование извещения о проведении аукциона в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов уставом поселения, городского округа, по месту нахождения земельного участка не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона.

21. Извещение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) об уполномоченном органе и о реквизитах решения о проведении аукциона;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного

использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);

5) о начальной цене предмета аукциона;

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, порядке ее приема, об адресе места ее приема, о дате и времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, порядке его внесения участниками аукциона и возврата им задатка, банковских реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о сроке аренды земельного участка в случае проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка. При этом срок аренды такого земельного участка устанавливается с учетом ограничений, предусмотренных пунктами 8 и 9 статьи 39.8 настоящего Кодекса;

10) утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ;

11) о льготах по арендной плате в отношении земельного участка, включенного в перечень государственного имущества или перечень муниципального имущества, предусмотренные частью 4 статьи 18 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 209-ФЗ "О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации", если такие льготы установлены соответственно нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, нормативными правовыми актами

субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами;

12) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки, в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

(пп. 12 введен Федеральным законом от 03.08.2018 N 340-ФЗ)

13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения самовольной постройки или в случае, если самовольная постройка расположена на межселенной территории, в орган местного самоуправления муниципального района утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;

14) об обязательстве по приведению в соответствие с установленными требованиями здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, в срок, не превышающий трех лет.

22. Обязательным приложением к размещенному на официальном сайте извещению о проведении аукциона является проект договора купли-продажи или проект договора аренды земельного участка.

23. Утратил силу. – Федеральный закон от 30.12.2020 N 494-ФЗ.

24. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в проведении аукциона в случае выявления обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи. Извещение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте организатором аукциона в течение трех дней со дня принятия данного решения. Организатор аукциона в течение трех дней со дня принятия решения об отказе в проведении аукциона обязан известить участников аукциона об отказе в проведении аукциона и возвратить его участникам внесенные задатки.

1.3 Методические указания проведения Государственной кадастровой оценки, расчет кадастровой стоимости

Методические указания о государственной кадастровой оценке определяют правила установления кадастровой стоимости объектов недвижимости и предназначены для определения кадастровой стоимости бюджетным учреждением субъекта Российской Федерации, наделенным полномочиями, связанными с определением кадастровой стоимости.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект.

Определение кадастровой стоимости предполагает расчет вероятной суммы типичных для рынка затрат, необходимых для приобретения объекта недвижимости на открытом и конкурентном рынке.

Результаты расчета кадастровой стоимости объекта недвижимости не подлежат корректировке на вероятную величину доходов и расходов

продавца, возникающих в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом недвижимости (в том числе связанных с налоговыми обязательствами продавца, возникающими (либо которые могут возникнуть) в связи с владением, пользованием и распоряжением таким объектом).

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости.

Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации.

В рамках подготовки к государственной кадастровой оценке осуществляются в том числе сбор, обработка и учет (в случае если характеристики объекта недвижимости не изменялись) информации об объектах недвижимости, кадастровая стоимость которых была оспорена в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

В ходе подготовки к государственной кадастровой оценке также осуществляется сбор информации об объектах недвижимости, характеристики которых изменялись в сведениях ЕГРН.

Материалы, формируемые в ходе подготовки к проведению государственной кадастровой оценки, актуализируются после 1 января года определения кадастровой стоимости.

Сведения о фактическом использовании объектов недвижимости могут быть направлены бюджетным учреждением в уполномоченный орган и в органы местного самоуправления, уполномоченные на утверждение правил землепользования и застройки (внесение изменений в

них), для согласования.

В указанных случаях бюджетное учреждение формирует электронную таблицу, построчно содержащую следующие сведения об объектах недвижимости:

кадастровый номер объекта недвижимости;

адрес объекта недвижимости;

вид объекта недвижимости;

категория земель (для земельных участков);

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

сведения о фактическом использовании объекта недвижимости

При необходимости раздельного определения кадастровой стоимости земельных участков и находящихся на нем иных объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН в качестве самостоятельных объектов недвижимости, данные объекты могут быть оценены как раздельно, так и в составе условно сформированного единого объекта недвижимости.

При определении кадастровой стоимости может потребоваться условное объединение нескольких объектов недвижимости, учтенных в ЕГРН, в один условно сформированный единый объект недвижимости (например, единый производственно-технологический комплекс) или разделение объекта недвижимости, учтенного в ЕГРН, на его отдельные части для целей их самостоятельной оценки.

Такое объединение или разделение необходимо, если соответствующие условно сформированные объекты недвижимости имеют самостоятельное экономическое значение при максимизации приносимой ими совокупной экономической выгоды. В случае если с точки зрения

максимизации экономической выгоды целесообразно рассматривать объекты недвижимости, учтенные в ЕГРН, в их единстве или исходя из раздельного использования, то результатом определения кадастровой стоимости по каждому объекту недвижимости, учтенному в ЕГРН, является относимая на такие объекты недвижимости часть стоимости или совокупность полученных стоимостей. При этом должен соблюдаться принцип отсутствия двойного налогообложения имущества.

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки включает в себя сбор и обработку информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, согласно Указаниям до 1 января года определения кадастровой стоимости.

Для целей подготовки к проведению государственной кадастровой оценки уполномоченным в сфере проведения государственной кадастровой оценки органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивается предоставление сведений ЕГРН, а также сведений, содержащихся в учетно-технической документации.

Сегментация объектов недвижимости:

Наименование вида использования	Код расчета вида использования	Код вида разрешенного использования (в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков)
"Сельскохозяйственное использование"	01:000	1.0

"Жилая застройка (среднеэтажная и многоэтажная)"	02:000	2.0
"Общественное использование"	03:000	3.0
"Предпринимательство"	04:000	4.0
"Отдых (рекреация)"	05:000	5.0
"Производственная деятельность"	06:000	6.0
"Транспорт"	07:000	7.0
"Обеспечение обороны и безопасности"	08:000	8.0
"Охраняемые природные территории и благоустройство"	09:000	9.0
"Использование лесов"	10:000	10.0
"Водные объекты"	11:000	11.0
"Специальное, ритуальное использование, запас"	12:000	12.0
"Садоводство и огородничество, малоэтажная жилая застройка"	13:000	13.0

"Иное использование"	14:000	-

Группы объектов недвижимости:

Функциональная группа	Подгруппа
Многоквартирные дома (дома средне- и многоэтажной жилой застройки)	0100
Дома малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки - индивидуальные, малоэтажные блокированные (таунхаусы)	0200
Объекты, предназначенные для хранения транспорта	0300
Объекты коммерческого назначения, предназначенные для оказания услуг населению, включая многофункционального назначения	0400
Объекты временного проживания, включая объекты рекреационно-оздоровительного значения	0500
Административные и бытовые объекты	0600
Объекты производственного назначения, за исключением передаточных устройств и сооружений	0700

Учебные, спортивные объекты, объекты культуры и искусства, культовые объекты, музеи, лечебно-оздоровительные и общественного назначения объекты	0800
Прочие объекты	0900
Сооружения	1000

Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

2. В случае заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на аукционе на право заключения договора аренды земельного участка размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за земельный участок определяется по результатам этого аукциона.

В случае заключения договора аренды земельного участка с лицом, подавшим единственную заявку на участие в аукционе на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с заявителем, признанным единственным участником аукциона, либо с единственным принявшим участие в аукционе его участником размер ежегодной арендной платы или размер первого арендного платежа за такой земельный участок определяется в размере начальной цены предмета аукциона.

3. Если иное не установлено настоящим Кодексом или другими

федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

1) Правительством Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности;

2) органом государственной власти субъекта Российской Федерации в отношении земельных участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;

3) органом местного самоуправления в отношении земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

4. Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 настоящего Кодекса, а также для проведения работ, связанных с пользованием недрами, не может превышать размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

5. Размер арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в размере не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка, в случае заключения договора аренды земельного участка:

1) с лицом, которое в соответствии с настоящим Кодексом имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в случае, если такой земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд либо ограничен в

обороте;

2) с лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, если земельный участок образован в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки, и предоставлен указанному лицу;

2.1) с лицом, заключившим договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этому лицу для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома коммерческого использования или для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, и в случаях, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, с некоммерческой организацией, созданной субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием для освоения территорий в целях строительства и эксплуатации наемных домов социального использования, в отношении земельного участка, предоставленного этой организации для освоения территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования;

3) с гражданами, имеющими в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации право на первоочередное или внеочередное приобретение земельных участков;

4) в соответствии с пунктом 3 или 3 статьи 39.20 настоящего Кодекса с лицами, которым находящиеся на неделимом земельном участке здания, сооружения, помещения в них принадлежат на праве оперативного управления;

1.4 Арендная плата за землю: элементы, алгоритм и особенности расчета

Аренду земли оформляют на разные сроки: от одного года до сорока девяти лет. Земельный кодекс обязывает особ, пожелавших арендовать территорию, платить определенную сумму, называемую арендной платой. Правила начислений размеров платежей за эксплуатацию земли, являющейся государственной или, возможно, собственностью муниципалитета, закладываются правительством РФ. Подобными полномочиями обладают местные органы самоуправления плюс органы власти субъектов государства. Порядок утверждения оплаты устанавливают региональные власти индивидуально, руководствуясь общими законодательными актами.

Для понимания методики начисления платы за аренду следует познакомиться с некоторыми специфическими терминами и формулировками понятий:

Арендная плата – это регулярный денежный взнос за пользование земельным наделом на протяжении некоторого времени, оформленного договором аренды;

Кадастровая стоимость земельного участка – это индивидуально рассчитываемая величина, отображающая ценность используемой территории.

В ст. 65 Земельного кодекса указаны условия оплаты за эксплуатацию земли на территории страны. Порядок, размер оплаты, термин внесения аренды устанавливают:

в первую очередь – правительство России;

на втором месте – органы субъектов государства;

муниципалитеты.

В основу начислений компенсаций за аренду положены специальные нормы, прописанные в соответствующих правовых актах плюс ведомственные инструкции (если таковые имеются) с пояснениями:

закон, именуемый «О плате за землю»;

обязательно указы президента страны;

постановления правительства плюс нормативные акты, обнародованные субъектами.

ражданский кодекс России указывает приемлемые и допустимые виды арендных плат.

Платежи зафиксированной суммы. Платеж может быть единичным (полностью вся сумма) или через конкретные периоды.

В виде доли от разработки земли, которая арендована. Доля рассчитывается от выручennой прибыли или от продукции.

В виде услуг, которые предоставляет арендатор.

Например, расходов, вызванных мероприятиями по улучшению состояния земли, которые полностью оплачивает арендатор.

В договоре можно указать и другой способ расчета между участниками соглашения, но основными формами остаются те, которые описаны в таблице.

Принципы, характеризующие арендную плату:

-предсказуемость процесса вычисления аренды и удивительная простота расчетов;

-перерегистрация прав на данную территорию земли ни в коем

случае не должна снизить или ухудшить экономическое состояние собственников земли или землепользователей;

У-становленный размер арендной платы должен учитывать и поддерживать те категории деятельности, которые имеют значимое социальное значение; по этой причине платеж не должен превышать нормы налога на данную землю плюс защищать интересы лиц, которые освобождены от подобного налога;

-запрет необоснованных привилегий.

Арендную плату за земельный участок допускается рассчитывать четырьмя методами:

-кадастровой стоимости площади надела;

-рыночной суммы земельных площадей;

-за основу берутся ставки платежей по аренде или, руководствуясь указаниями относительно ее расчета, прописанного в законодательстве;

-на торгах; как правило, на таких мероприятиях при подписании соглашений размер плюс сроки внесения оплаты также указываются.

В соответствии с постановлением Губернатора Владимирской области от 28 Декабря 2007 № 969 (с изменением 31 Марта 2022). Годовая арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области, определяется на основании кадастровой стоимости земельного участка и рассчитывается в размере:

0,01 процента от кадастровой стоимости в отношении:

- земельного участка, предоставленного физическому или юридическому лицу, имеющему право на освобождение от уплаты земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если налоговая база в результате уменьшения на не облагаемую налогом сумму принимается равной нулю;

- земельного участка, предоставленного физическому лицу, имеющему право на уменьшение налоговой базы при уплате земельного налога в соответствии с законодательством о налогах и сборах, в случае, если размер налогового вычета меньше размера налоговой базы. При этом ставка 0,01 процента устанавливается в отношении арендной платы, равной размеру такого вычета;

- земельного участка, изъятого из оборота, если земельный участок в случаях, установленных федеральными законами, может быть передан в аренду;

- земельного участка, загрязненного опасными отходами, радиоактивными веществами, подвергшегося загрязнению, заражению и деградации, за исключением случаев консервации земель с изъятием их из оборота.

0,6 процента от кадастровой стоимости в отношении:

- земельного участка, предоставленного гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства, ведения огородничества, сенокошения или выпаса сельскохозяйственных животных, если иное не установлено настоящим Порядком;

земельного участка, предоставленного крестьянскому (фермерскому) хозяйству для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности;

- земельного участка, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства;

- земельного участка, предназначенного для размещения зданий и сооружений, обеспечивающих функционирование организаций средств массовой информации, учрежденных юридическими лицами, которые созданы Российской Федерацией и (или) органами государственной власти Российской Федерации, Владимирской областью и (или) органами государственной власти Владимирской области, муниципальными образованиями и (или) органами местного самоуправления муниципальных образований Владимирской области.

1,5 процента от кадастровой стоимости в отношении:

- земельного участка в случае заключения договора аренды в соответствии с пунктом 5 статьи 39.7 Земельного кодекса Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, рассчитанного в отношении такого земельного участка;

- земельного участка в случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.2, 3.1 настоящего Порядка, предоставленного собственнику зданий, сооружений, право которого на приобретение в собственность земельного участка ограничено законодательством Российской Федерации, но не выше размера земельного налога, установленного в отношении предназначенных для использования в сходных целях и занимаемых зданиями, сооружениями земельных участков, для которых указанные ограничения права на приобретение в собственность отсутствуют.

2 процентов от кадастровой стоимости в отношении:

- земельного участка, предоставленного недропользователю для проведения работ, связанных с пользованием недрами;

- земельного участка, предоставленного без проведения торгов, на

котором отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, в случаях, не указанных в пунктах 2.1 - 2.3, 3 - 5, 6 настоящего Порядка.

В случае, если по истечении трех лет со дня предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной собственности Владимирской области, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на земельном участке объект недвижимости, арендная плата за земельный участок устанавливается в размере двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

Годовая арендная плата за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области и предоставленные для размещения объектов, предусмотренных подпунктом 2 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, определяется в размере не выше размера арендной платы, рассчитанного для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности. В случае если размер годовой арендной платы, рассчитанный в соответствии с пунктом 6 настоящего Порядка, превышает размер арендной платы, рассчитанный для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности, размер годовой арендной платы принимается равным размеру арендной платы, рассчитанному для соответствующих целей в отношении земельных участков, находящихся в федеральной собственности.

Годовая арендная плата устанавливается в размере 10 рублей за земельный участок в отношении земельных участков, предоставляемых:

-Инвалидам I и II групп, семьям, имеющим в своем составе ребенка-инвалида, ветеранам и инвалидам Великой Отечественной войны, ветеранам и участникам боевых действий, гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС и других радиационных авариях на атомных объектах гражданского или военного назначения, а также Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации, Героям Социалистического Труда и полным кавалерам орденов Славы и Трудовой Славы для индивидуального жилищного строительства и содержания жилого фонда, строительства и содержания индивидуальных и кооперативных гаражей, садоводства и огородничества.

-Гражданам Российской Федерации, постоянно проживающим на территории Владимирской области не менее трех лет и имеющим трех и более детей в возрасте до 18 лет, проживающих с ними, и (или) в возрасте до 23 лет, при условии обучения детей, достигших возраста 18 лет, в общеобразовательных организациях, в профессиональных образовательных организациях или образовательных организациях высшего образования по очной форме обучения, для индивидуального жилищного строительства.

-Гражданам Российской Федерации, постоянно проживающим на территории Владимирской области не менее трех лет и являющимся приемными родителями, воспитывающими в течение не менее пяти лет, предшествующих дню обращения за земельным участком, трех и более детей-сирот и (или) детей, оставшихся без попечения родителей, для индивидуального жилищного строительства.

-Гражданам Российской Федерации, постоянно проживающим на территории Владимирской области не менее трех лет и имеющим восемь и более детей в возрасте до 18 лет, проживающих с ними, и (или) в возрасте до 23 лет, при условии обучения детей, достигших возраста 18 лет, в

общеобразовательных организациях, в профессиональных образовательных организациях или образовательных организациях высшего образования по очной форме обучения, независимо от их имущественного положения и обеспеченности жилыми помещениями, для индивидуального жилищного строительства.

-Гражданам Российской Федерации, постоянно проживающим на территории Владимирской области не менее трех лет, в случае рождения трех и более детей одновременно, независимо от их имущественного положения и обеспеченности жилыми помещениями, для индивидуального жилищного строительства.

В отношении земельных участков, не указанных в пунктах 2 - 5 настоящего Порядка, размер годовой арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Владимирской области, определяется по формуле:

Ап = (Кс х Сф х Уи) / 100, где

Ап - арендная плата за земельный участок (руб./ в год);

Кс - кадастровая стоимость земельного участка (руб.);

Сф - ставка от кадастровой стоимости земельного участка, учитывающая вид разрешенного использования земель;

Уи - коэффициент, учитывающий размер уровня инфляции на очередной финансовый год. На 2012 год составляет 1,06, на 2013 год - 1,055, на 2014 год - 1,05, на 2015 год - 1,05, на 2016 год - 1,07, на 2017 год - 1,06, на 2018 год - 1,04, на 2019 год - 1,043, на 2020 год - 1,038, на 2021 год - 1,04, на 2022 год - 1,04.

ГЛАВА 2 Использование кадастровой стоимости как базы для расчета арендной платы

2.1. Состояние рынка недвижимости в России.

Введение режима самоизоляции и закрытие границ в период острой фазы пандемии спровоцировали высокий интерес россиян к покупке загородной недвижимости. По данным «Авито Недвижимости», в мае 2021 года спрос на коттеджи и дома вырос на 35% по сравнению с мартом 2020-го. При этом особенно заметно покупательская активность увеличилась в категории дач — в 1,7 раза. Участники рассказывают о росте спроса во всех сегментах загородного рынка. За прошедший год граждане скупили большинство качественных объектов в разных классах комфортности и разных типов.

Например, в высоком ценовом сегменте есть интерес к загородным

апартаментам, к промежуточным форматам апартаментов и таунхаусов. Популярностью пользуется быстровозводимое жильё — обычно это недорогие каркасные проекты. Также с начала 2022 года относительно декабря 2020 года вырос спрос на таунхаусы по разным оценкам, на 30–35%. В результате перевода многих граждан на удалённый формат работы или учёбы россияне стали рассматривать загородные объекты в качестве постоянного места жительства, а не только как место для отдыха. Развитию сегмента способствовали и меры государственной поддержки в виде продления дачной амнистии, реализации программы сельской ипотеки и расширения перечня возможностей использования материнского капитала. Пандемия, продолжительный локдаун и последовавшие за ними изменения в повседневной жизни привели к подъёму на рынке загородной недвижимости. Так, распространение дистанционных форматов работы, учёбы, досуговых мероприятий и необходимость вместе с этим обеспечить комфортную обстановку для каждого члена семьи заставили многих пересмотреть свои жилищные условия в пользу объектов за чертой города. Однако, стоит отметить, что пока рано говорить о полностью сформированном загородном рынке. Кроме того, объекты за пределами города всё ещё обладают рядом существенных недостатков, которые могут сдерживать потенциальных покупателей от совершения сделок. Например, загородное жильё зачастую уступает городскому в степени развития социальной и транспортной инфраструктур. На этом фоне аналитики не ждут существенного подорожания загородной недвижимости в перспективе до конца 2021 года, стоимость загородных домов останется на уровне инфляции, цены подрастут не более чем на 5-6%.

Но главным предметом купли–продажи на загородном рынке в 1-ом полугодии 2022 года остаётся земля, которая в структуре спроса составляет 80–90%, при этом отмечается тенденция к увеличению доли участков без подряда в структуре продаж. На коттеджи, участки с подрядом и таунхаусы

приходится по 5% сделок. При этом покупатели всё чаще рассматривают для себя покупку именно земли, а не готового дома. В первом полугодии 2022 года почти четверть всех просмотров загородных лотов приходилась на земельные участки. Объём сделок мог оказаться больше, если бы на рынке было достаточно качественных предложений. За год ликвидное предложение выбрано почти целиком, потенциальные покупатели смотрят в сторону вторичного рынка или приобретают участки под самостоятельную застройку. В элитном сегменте скопилось огромное количество неликвидного предложения. До 80% лотов - недостроенные дома, незавершённые посёлки или завышенные ожидания продавцов. Во многом спрос связан с утверждение льготной семейной ипотеки на строительство индивидуального дома. Льготные кредиты по ставке до 6% предусмотрены и на приобретение земельного участка при условии заключения договора подряда со строительной компанией или индивидуальным предпринимателем. Это делает такие лоты более привлекательными.

Больше всего заявок на оформление кредитов получено из Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Тюменской, Ленинградской и Нижегородской областей, а также из Татарстана. Также аналитики связывают рост цен с высоким спросом на загородную недвижимость из-за пандемии. На цены в дорогих загородных локациях повлиял и рост курса доллара. «Земля в популярных загородных локациях, особенно под элитную недвижимость, часто оценивается в долларах. В этом году в связи с ростом курса мировых валют недвижимость сильно просела (в долларах — на 23%). Подъем цен на участки - попытка собственников компенсировать эти потери. Земельные участки под строительство индивидуального жилья могут подорожать в России на 3-5% к текущей стоимости до конца 2021 года на фоне распространения семейной ипотеки на такие проекты, а также из-за продолжающегося тренда на загородную

недвижимость, который начался во время самоизоляции. Рынок перегрет из-за "пандемийного синдрома". Если в 2020 году интерес к покупке загородной недвижимости во время самоизоляции вырос в 2,6 раза, то в 2021 году он стал еще выше, особенно в сегменте дач и земельных участков, пояснил эксперт. Рынок был не готов к такому наплыву покупателей, и сейчас отмечается дефицит ликвидного предложения, который будет только усугубляться. Динамика прироста предложения отстает от спроса и начинает дополнительно разогревать цены.

2.2. Анализ результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населённых пунктов как база для расчета арендной платы.

В 2021 году во Владимирской области государственным бюджетным учреждением Владимирской области «Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области» определена новая кадастровая стоимость земельных участков в населенных пунктах, которая уже применяется для налогообложения.

Результаты определения кадастровой стоимости утверждены постановлением Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 17.11.2021 № 38 и размещены на сайтах Департамента и Центра оценки.

Подготовка к проведению государственной кадастровой оценки осуществляется бюджетным учреждением на постоянной основе.

В целях сбора и обработки информации, необходимой для определения кадастровой стоимости, правообладатели объектов недвижимости вправе предоставить бюджетному учреждению декларации о характеристиках соответствующих объектов недвижимости. Декларация о характеристиках объекта недвижимости подается в бюджетное учреждение лично или с использованием информационно-

телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", а также регистрируемым почтовым отправлением с уведомлением о вручении. Форма декларации размещена на сайте учреждения. Декларации, направленные до 31.12.2021, будут рассмотрены учреждением и при необходимости использованы для определения кадастровой стоимости земельных участков в 2022 году.

Постановление об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель "земли населенных пунктов":

В соответствии со статьей 15 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке", руководствуясь Положением о Департаменте имущественных и земельных отношений Владимирской области, утвержденным постановлением Губернатора области от 20.12.2005 N 739, в целях реализации постановления Департамента имущественных и земельных отношений Владимирской области от 21.07.2020 N 11 "О проведении государственной кадастровой оценки", на основании отчета об итогах государственной кадастровой оценки земельных участков категории земель: земли населенных пунктов на территории Владимирской области от 24.09.2021 N 06/2021, составленного государственным бюджетным учреждением Владимирской области "Центр государственной кадастровой оценки Владимирской области", постановляю:

1. Утвердить результаты определения кадастровой стоимости земельных участков категории земель "Земли населенных пунктов", расположенных на территории Владимирской области, по состоянию на 01 января 2021 года согласно приложению N 1.

2. Утвердить средний уровень кадастровой стоимости земель "Земли населенных пунктов" в разрезе муниципальных районов (городских

округов) Владимирской области согласно приложению N 2.

3. Отделу земельных отношений управления земельных ресурсов:

3.1. В течение тридцати рабочих дней со дня принятия настоящего постановления обеспечить его официальное опубликование и информирование о его принятии, а также о порядке рассмотрения заявлений об исправлении ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости.

3.2. В течение трех рабочих дней со дня вступления в силу настоящего постановления обеспечить направление его копии (включая сведения о датах его официального опубликования и вступления в силу) в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии, и Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии".

4. Настоящее постановление вступает в силу по истечении одного месяца после дня его официального опубликования.

2.3 Расчет размера аредной платы в отношении конкретного объекта недвижимости.

Для расчета налога был взят земельный участок площадью 1513 м2, расположенный по адресу: Российская Федерация, Владимирская область, Собинский м.р-н, с.п. Воршинское, д Чижово, дом 32

Кадастровый номер: 33:12:010939:64

Арендная плата расчитывается по формуле : Ар = Кс + Кх, где

Ар – арендная плата

Кс – кадастровая стоимость

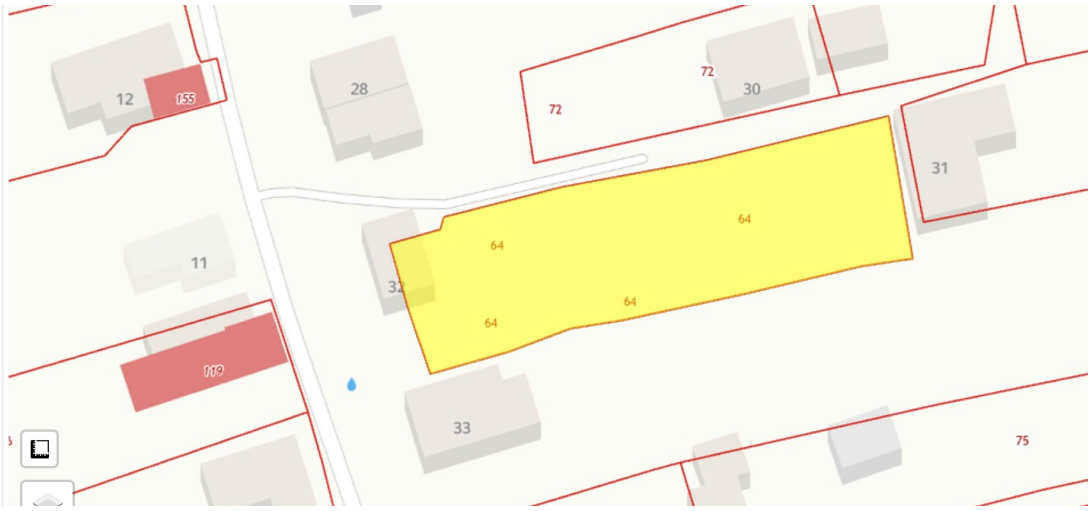
Кх – корректировочный коэффициент.

2. Кадастровая стоимость : 215330,16

3 Корректировочный коэффициент : 0,01 %

Ар = 215330,16 х 0.01 = 2153,30

Арендная плата исходя из кадастровой стоимости составит 2153,30 руб.



Заключение

В данном дипломном проекте были рассмотрены и подробно разъяснены теоретическо-правовые основы государственной кадастровой оценки, была сделана характеристика налоговой базы.

Нормативно-правовая база кадастровой деятельности – это земельные законодательства в актуальной редакции: Земельный кодекс, Гражданский кодекс, Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и другие. Объектами кадастровой деятельности являются объекты

недвижимости, в том числе земельный участок. Земельный участок – это часть поверхности, которая индивидуально определена. В результате кадастрового учета вносят сведения об объектах недвижимости в ЕГРН.

Государственная кадастровая оценка очень важная для муниципального образования, она позволяет выявить и официально зафиксировать стоимость земельного участка или иного объекта недвижимости. Именно эта стоимость будет учитываться для расчета налога на имущество. Таким образом, государство получает возможность вести учет земель, которые находятся в государственной или частной собственности, а также максимально эффективно начислять налоги и пополнять бюджет.

Одной из форм платы за землю является арендная плата.

В данной дипломной работе автором были рассмотрены правовые обоснования проведения государственной кадастровой оценки и произведен расчет размера арендной платы в отношении конкретного объекта недвижимости.

Список литературы

1. Федеральный закон "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ

2. Налоговый кодекс Российской Федерации часть 2 (НК РФ ч.2) от 5 августа 2000 года N 117-ФЗ

3. Официальный сайт Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)

4. Публичная кадастровая карта (https://pkk.rosreestr.ru)

5. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр. В 6 тт. Т.5. Оценка земли и иной недвижимости: Учебное пособие для вузов. М.: Изд-во «КолосС», 2007.

6. Григорьев С.А., Атаманов С.А. Кадастр недвижимости. (Электронный ресурс). URL: http://geodesy.ru/books/book/1.

7. Алена, Владимировна Пылаева Модели и методы кадастровой оценки недвижимости 2-е изд., испр. и доп. Учебное пособие для академического бакалавриата / Алена Владимировна Пылаева. - М.: Юрайт, 2017. - 444 с.

8. Борисов, А. Н. Комментарий к Федеральному Закону от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (постатейный): моногр. / А.Н. Борисов. - М.: Юстицинформ, 2017. - 508 с.

9. Наталья, Владимировна Васильева Кадастровый учет и кадастровая оценка земель. Учебное пособие для СПО / Наталья Владимировна Васильева. - М.: Юрайт, 2017. - 785 с.

10. Худолеева, София Государственная кадастровая оценка земель населенных пунктов / София Худолеева. - М.: LAP Lambert Academic Publishing, 2012. - 410 с.