ГОСУДАРСТВЕННАЯ КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ИЗМЕНЕНИИ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

STATE CADASTRAL ASSESSMENT OF LAND PLOTS WHEN CHANGING THE TYPE OF PERMITTED USE

УДК 332.622

Зайцева Янина Викторовна, старший преподаватель кафедры “Землеустройства и земельного кадастра”, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар

Васильева Алина Анатольевна, студент, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар

Межян Сируник Арамовна, студент, ФГБОУ ВО «Кубанский государственный аграрный университет имени И.Т. Трубилина», Краснодар

Yanina V. Zaytseva, Senior lecturer of the Department of land Management and land cadastre”, Kuban State Agrarian University, Krasnodar, yaninazaiceva@mail.ru

Alina A. Vasileva, Student, Kuban State Agrarian University, Krasnodar, alinavasileva7777@mail.ru

Sirunik A. Mezhyan, Student, Kuban State Agrarian University, Krasnodar, sirunik.mezhyan@mail.ru

Аннотация

В статье рассмотрено проведение государственной кадастровой оценки при изменении вида разрешенного использования (ВРИ). Объектом кадастровой оценки являются земельные участки. Бесспорно, ВРИ является главным

фактором при определении кадастровой стоимости земельного участка, от размера которой зависит, например арендная плата и земельный налог. При выполнении работы были использованы нормативно-правовые акты, а также Градостроительный и Земельный Кодексы. В данной статье описана процедура проведения государственной кадастровой оценки земельных участков с учетом правовой базы.

Annotation

The article considers the state cadastral assessment when changing the type of permitted use (VRI). The object of the cadastral valuation of land plots. Undoubtedly, VRI is the main factor in determining the cadastral value of a land plot, on the size of which depends, for example, rent and land tax. When performing the work, normative legal acts, as well as Urban Planning and Land Codes were used. This article describes the procedure for conducting a state cadastral assessment of land plots, taking into account the legal framework.

Ключевые слова: вид разрешенного использования, государственная кадастровая оценка, территориальные зоны, земельный участок, правила землепользования и застройки

Keywords: type of permitted use, state cadastral assessment, territorial zones, land plot, land use and development rules

Под государственной кадастровой оценкой (далее – ГКО) понимается совокупность действий, включающих в себя:

– принятие решения о проведении государственной кадастровой оценки;

– формирование перечня объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке;

– выбор исполнителя работ по определению кадастровой стоимости;

– определение кадастровой стоимости и составление отчета об определении кадастровой стоимости;

– утверждение результатов определения кадастровой стоимости;

– внесение результатов определения кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости [4].

В основном, ГКО понимается как совокупность процедур, направленных на определение кадастровой стоимости, осуществляемых в порядке, установленном настоящим Федеральным законом [3]. Обобщая два понятия можно сказать, что государственная кадастровая оценка – это направление оценочной деятельности, представляющее собой комплекс правовых, административных и технических мероприятий, направленных на определение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

Государственная кадастровая оценка земельных участков осуществляется на основе комплексного использования доходного, сравнительного и затратного подходов, основанных на информации о сделках на рынке земли и иной недвижимости, уровне арендной платы и доходности использования земельных участков [5]. Кроме того, ГКО 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.

Необходимо отметить, что кадастровая оценка проводится по всем категориям и видам разрешенного использования, независимо от форм собственности. Порядок использования земельных участков определяется в соответствии с зонированием их территорий.

Территориальная зона – это область, которая имеет границы и для которой установлены определенные градостроительные регламенты [10]. Для каждой такой территориальной зоны местные власти устанавливают правила: в них отражено - для чего можно использовать земельный участок, какие объекты недвижимости можно строить, их параметры по высоте, отступы от границ земельного участка и прочие параметры [1]. Основные территориальные зоны представлены ниже (Рисунок 1).



Рисунок 1 – Виды территориальных зон

Вид разрешенного использования (далее - ВРИ) – это установленное в публичном порядке допустимое функциональное использование земельного участка, а также существующих и возводимых на нем объектов, т.е. тот вид деятельности, для ведения которой может использоваться земельный участок и размещенные на нем объекты недвижимости [6]. Изменение вида разрешенного использования земельного участка – мероприятие нередкое. При проведении этой процедуры обязательно проводится государственная кадастровая оценка. Но проведение ГКО проводится только в том случае, если меняется основной вид разрешенного использования. При изменении вспомогательного или условного объекта, кадастровая стоимость остается прежней. Таким образом, для изменения вида разрешенного использования земельного участка необходимо руководствоваться правилами землепользования и застройки для конкретного муниципального образования, а также классификатором, утвержденным приказом Минэкономики России от 01.09.2014 № 540 [9].

При проведении государственной кадастровой оценки по причине изменения вида разрешенного использования используется индивидуальная оценка кадастровой стоимости, которая представляет собой функциональную зависимость стоимости объекта оценки от совокупности влияющих на нее факторов (параметров модели) – объективных показателей состояния

рынка и социально-экономической среды расположения объектов, подлежащих кадастровой оценке, индивидуальных характеристик оцениваемых объектов [8]. Стоит отметить, что при проведении ГКО в связи с изменением ВРИ должны учитываться все особенности земельного участка в совокупности с установленным видом разрешенного использования, чтобы обеспечить адекватную оценку. При определении кадастровой стоимости земельного участка бюджетным учреждением должны учитываться:

– обеспеченность (наличие либо отсутствие) инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой (наличие инженерного, транспортного обеспечения до границ земельного участка);

– характеристики окружающей территории земельного участка;

– существующий рельеф земельного участка (при наличии информации о влиянии на стоимость).

Государственная кадастровая оценка при изменении ВРИ нужна также при оценочном зонировании территории. А оценочное зонирование напрямую зависит от вида разрешенного использования земельного участка и его кадастровой стоимости, поэтому следует тщательно подходить к этой процедуре. В том случае, если собственник изъявляет желание изменить ВРИ, такое решение должно быть обоснованным.

В результате исследования вопроса о проведении государственной кадастровой оценки при изменении вида разрешенного использования земельных участков были определены некоторые проблемы. Одним из них является неверно установленный вид разрешенного использования, а затем и неправильная оценка земельных участков.

Основной проблемой процедуры изменения ВРИ является фиктивное изменение вида разрешенного использования земельного участка, что дает его правообладателю возможность уменьшить кадастровую стоимость земельного участка и использовать иную налоговую ставку для последующего снижения размера земельного налога.

Мы считаем, что подобное «злоупотребление» может негативно отразиться на бюджете муниципальных образований, которые недополучают значительные денежные суммы [7].

Литература

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ [Электронный ресурс] // Консультант Плюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
2. О государственной кадастровой оценке : Федеральный закон № 237-ФЗ от 03.07.2016 // Собр.законодательства РФ. – 2016 г. – № 27. – Ст. 4170.
3. Об оценочной деятельности в Российской Федерации : Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. – Режим доступа : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
4. Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке : Приказ Министерства экономического развития РФ № 226 от 12.05.2017. – Текст : электронный // Официальный интернет-портал правовой информации. – URL: www.pravo.gov.ru/ (дата обращения: 12.12.2020).
5. Бакуменко Н.С., Гагаринова Н.В., Жуков В.Д. Обновленный порядок проведения государственной кадастровой оценки земельных участков // В сборнике: Современные проблемы и перспективы развития земельно-имущественных отношений. Сборник статей по материалам Всероссийской научно-практической конференции. 2019. С. 63-71.
6. Граф Л.В. Категория “вид разрешенного использования земельных участков” в механизме государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов // Вестник Омского университета. Серия: Право. 2016. № 4 (49). С. 178-183.
7. Зайцева Я. В. Основные направления дальнейшего развития рынка земель сельскохозяйственного назначения / Я. В. Зайцева // Экономика и предпринимательство. 2020. № 3 (116). С. 400-402.

8. Исаков В.С. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка : проблемы злоупотребления // Вопросы российского и международного права. 2019. Т. 9. № 11-1. С. 142-149.
9. Кривоносова О.Ю. К вопросу о совершенствовании законодательства о государственной кадастровой оценке земельных участков // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2017. № 2 (30). С. 123-129.
10. Липски С.А. Правовое регулирование установления и изменения видов разрешенного использования земельных участков требует совершенствования // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2019. № 1 (168). С. 9-13.
11. Межян С.А., Цораева Э.Н. Территориальное зонирование города Краснодар // Эпомен. 2020. № 44. С. 140–146.

Literature

1. Urban Planning Code of the Russian Federation No. 190-FZ of 29.12.2004 [Electronic resource] // Consultant Plus. – Mode of access : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/
2. On State cadastral valuation: Federal Law No. 237-FZ of 03.07.2016 // Sobr.legislation of the Russian Federation. - 2016-No. 27. - St. 4170.
3. On evaluation activities in the Russian Federation: Federal Law No. 135-FZ of 29.07.1998 [Electronic resource] // ConsultantPlus. – Mode of access : http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/
4. On approval of methodological guidelines on state cadastral assessment: Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 226 of 12.05.2017. Text: electronic // Official Internet portal of legal information. - URL: www.pravo.gov.ru/ (date of request: 12.12.2020).
5. Bakumenko N. S., Gagarinova N. V., Zhukov V. D. An updated procedure for the state cadastral assessment of land plots // In the collection: Modern problems and prospects for the development of land and property relations. Collection of articles based on the materials of the All-Russian Scientific and Practical Conference. 2019. pp. 63-71.

6. Graf L. V. Category " type of permitted use of land plots” in the mechanism of state cadastral assessment of land settlements // Bulletin of Omsk University. Series: Law. 2016. No. 4 (49). pp. 178-183.
7. Zaitseva Ya. V. Main directions of further development of the agricultural land market / Ya. V. Zaitseva // Economy and entrepreneurship. 2020. No. 3 (116). C. 400-402.
8. Isakov V. S. The right to change the type of permitted use of a land plot : problems of abuse // Questions of Russian and international law. 2019. Vol. 9. No. 11-1. pp. 142-149.
9. Krivonosova O. Yu. K voprosu o sovershenstvovanii zakonodatelstva o gosudarstvennoi kadastrovoi otsenke zemel'nykh uchastki [On the issue of improving legislation on state cadastral assessment of land plots]). 2017. № 2 (30). Pp. 123-129.
10. Lipsky S. A. Legal regulation of establishing and changing the types of permitted use of land plots requires improvement // Land Management, cadastre and monitoring of lands. 2019. № 1 (168). Pp. 9-13.
11. Mezhyan S. A., Tsoraeva E. N. Territorial zoning of the city Krasnodar // Epomen. 2020. No. 44. P. 140-146.